

CABINET CYNGOR GWYNEDD



Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd

Dyddiad y cyfarfod:	23 Gorffennaf 2019
Aelod Cabinet:	Y Cyngorydd Gareth Wyn Griffith
Swyddog Cyswllt:	Gareth Jones, Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Rhif Ffôn Cyswllt:	34092
Teitl yr Eitem:	Tai haf a chynllunio

1. Y PENDERFYNIAD A GEISIR

1.1 Fod y Cabinet yn:

- i. Cytuno i'r Adran Amgylchedd, ar ran y Cyngor, i gaffael a chomisiynu gwaith ymchwil ar dai haf ar gyfer Gwynedd ond gyda chyd-destun cenedlaethol a gyda chefnogaeth Sefydliad Cynllunio Tref Brenhinol Cymru (RTPI), a chyrrff perthnasol eraill, i gynnwys ystyriaeth o'r materion yn rhan 3 o'r adroddiad.
- ii. Cytuno i ddarparu hyd at £80,000 o Gronfa Trawsffurfio'r Cyngor, mewn ymgynghoriad gyda'r Pennaeth Cyllid, ar gyfer y gwaith.

2. Y RHESWM DROS YR ANGEN AM BENDERFYNIAD

2.1 Yn dilyn cyfarfod ym mis Mawrth 2019 rhwng Aelodau Cabinet ac Uwch Swyddogion ynglŷn a thai haf, cytunwyd bod angen edrych ar y mater o ddau agwedd sef:

- i. materion o gwmpas yr angen i berchnogion Tai Haf fod yn talu treth cyngor fel y gallwn godi premiwm (Adroddwyd ar hyn gan y Prif Weithredwr i gyfarfod y Fforwm Wledig ar 10 Ebrill 2019)
- ii. sut y byddai modd i ni gyfyngu ar faint o dai y gellir eu defnyddio at ddibenion gwyliau, gan edrych ar fesurau sydd yn weithredol mewn llefydd eraill a sut byddai modd newid y ddeddfwriaeth gynllunio er mwyn eu gweithredu yng Nghymru.

2.2 O sabwynt rhan 2.1 i), mae'r gwaith o geisio cael cadw Tai Haf yn y gyfundrefn Treth Gyngor yn hytrach na gadael iddynt fynd i'r gyfundrefn Trethi Busnes yn mynd ymlaen. Rydym wedi cyflwyno adroddiad i'r Fforwm Wledig, sef is Grwp o'r Gymdeithas Llywodraeth Leol sy'n cynnwys y naw awdurdod gwledig cydnabyddedig ac maent hwy yn eu tro wedi cytuno yn unfrydol a safbwynt y Cyngor ac wedi pwysu ar y Gymdeithas Llywodraeth Leol i ddilyn y mater fyny gyda'r Llywodraeth.

- 2.3 Mae Bwrdd Gweithredol y Gymdeithas hefyd yn unfrydol wedi penderfynu fod angen newid y sefyllfa ac maent ar hyn o bryd yn dilyn y mater fyny gyda'r Gweinidog. Arhoswn i weld beth fydd y canlyniad.
- 2.4 Mae'r adroddiad hwn yn ceisio cyfarch pwynt 2.1 ii) uchod gyda rhan 3 o'r adroddiad hwn yn gosod y cyd-destun a'r rhesymeg tu ôl i'r angen am waith ymchwil pellach yn y maes yma.

3. CYFLWYNIAD AC YSTYRIAETHAU PERTHNASOL

Cefndir

3.1 Mae pryderon wedi bod ers amser ynglŷn a'r nifer o dai haf mewn rhai ardaloedd yng Ngwynedd, gyda'r pryder fod y nifer yn ymestyn i ragor o ardaloedd. Yn fwy diweddar mae'r diwydiant twristiaeth wedi esblygu gan weld dyfodiad busnes AirBnB sydd yn fusnes byd eang. O safbwynt Gwynedd (a lleoliadau eraill) mae'r nifer o dai haf wedi cynyddu yn sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf a hynny mewn ardal lle mae'r niferoedd uchaf yng Nghrymu o dai haf eisoes yn bodoli. Mae casgliadau lefel uchel gwaith diweddar y Cyngor oedd yn adolygu nifer y llety gwyliau yn dystiolaeth bendant o'r cynnydd. (Gweler Atodiad 1). Credir fod y prif bryderon o ran ail gartrefi / tai haf / llety gwyliau yn cynnwys:

- i. Y cyflenwad lleol o dai sydd ar gael i gwrdd a'r angen gan fod y defnydd yn golygu colled o ran stoc tai lleol
- ii. Yn sgil yr uchod, yr effaith ar y gymuned leol yr iaith Gymraeg a'r gwasanaethau sydd yn y gymuned
- iii. Yr effaith posib ar brisiau tai
- iv. Yr effaith ar fwynderau trigolion lleol
- v. Safonau diogelwch ar gyfer yr eiddo

3.2 Ar hyn o bryd, nid oes angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ ar gyfer defnydd ail gartref / defnydd gwyliau. Yn yr un modd, nid oes ychwaith angen trwydded ar gyfer y defnydd o ran sicrhau fod eiddo'n cwrdd a safonau derbyniol ac ati. Felly, y sefyllfa gyfredol yw nad oes rheoliadau statudol mewn lle i reoli'r defnydd nac ychwaith unrhyw gynnydd pellach yn y niferoedd.

Oes rheolaeth o dan unrhyw ddeddfwriaeth arall sydd yn berthnasol?

3.3 Mae pwerau o dan ddeddfwriaeth Iechyd a Diogelwch yn berthnasol lle ceir adroddiad o ddamwain mewn tŷ haf / llety gwyliau. Y Cyngor sydd yn gyfrifol am archwilio / gorfodi mewn llety a ddefnyddir am 20 wythnos y flwyddyn neu fwy, a'r HSE sydd gyda chyfrifoldebau gyda llety a ddefnyddir am llai na 20 wythnos y flwyddyn. Nodir mai pwerau a ddefnyddir yn adweithiol yw y rhain.

3.4 Mae pwerau hefyd o dan ddeddfwriaeth safonau masnach sydd yn ymwneud a diogelwch cynnyrch megis dodrefn / cyfarpar, a cynhelir archwiliadau adweithiol a rhai rhagweithiol ar fusnesau newydd i'r perwyl yma.

Beth yn union rydym yn ei olygu gyda'r term "tai haf"?

3.5 Ar gyfer pwrpas yr adroddiad yma, yr hyn a olygir gyda'r term "tai haf" yw tai marchnad agored sydd yn cael eu defnyddio ar gyfer defnydd gwyliau, gyda

hyn yn cynnwys defnydd fel ail gartrefi, tai sydd yn cael ei gosod ar gyfer defnydd gwyliau hunan wasanaeth gan gynnwys AirBnb. Gellir diffinio'r defnydd mae'n debyg fel un sydd yn ddefnydd preswyl dros dro o ran ei natur, yn hytrach na defnydd o dŷ marchnad agored fel prif gartref.

- 3.6 Nid yw'r defnydd o dŷ marchnad agored fel tŷ haf angen caniatâd cynllunio gan nad yw'r rheoliadau cynllunio cyfredol (sef y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd) yn gwahaniaethu rhwng tŷ a ddefnyddir yn achlysurol gan aelwyd ar wyliau, a thŷ a ddefnyddir fel prif gartref gan aelwyd. Nodir fod achos apêl diweddar yng Nghaergrawnt wedi herio hyn.
- 3.7 Nodir fod datblygiadau ar gyfer llety gwyliau pwrpasol er enghraifft lle trosi'r cyn adeiladau amaethyddol, angen caniatâd cynllunio, ac felly mae modd rheoli datblygiadau o'r fath drwy'r rheoliadau cynllunio cyfredol a'r polisiau cynllunio perthnasol. Felly, ar gyfer pwrpas yr adroddiad hwn, nid yw'r term "tai haf" yn cynnwys datblygiadau llety gwyliau pwrpasol.

Pa waith ymchwil cenedlaethol sydd wedi ei wneud?

- 3.8 Mae pryderon ynglŷn a thai haf a'i sgil effeithiau wedi bod yn destun trafodaeth ers amser gyda'r pryderon hynny'n hanesyddol wedi canolbwyntio ar rhai ardaloedd penodol, megis ardaloedd arfordirol ac ardaloedd y Parciau Cenedlaethol yng Nghymru ac yn Lloegr.
- 3.9 Mae'n debyg fod sawl enghraifft o waith ymchwil wedi ei gynnal dros y blynyddoedd, ond o safbwynt Cymru tynnir sylw'n benodol at Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartref a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir, gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cynlluniad Cymru yn 2002. Roedd casgliadau'r gwaith ymchwil yn cynnwys 22 o argymhellion oedd yn cynnwys y ddau argymhelliad isod:

Argymhelliad 6: Cyfarfod a rheoli'r galw am ail gartref a chartrefi gwyliau.

Argymhellwn fod awdurdodau lleol, yn cefnogi datblygiad o ail gartrefi a chartrefi gwyliau newydd mewn ardaloedd llai sensitif. Gallasant hefyd ystyried gadael i dy gwag sydd wedi mynd a'i ben iddo ac nad sydd yn addas ar gyfer anghenion lleol, gael ei adnewyddu i'r un pwrpas.

Nodir fod yr eglurhad ar gyfer uchod yn crybwyll - "Nid yw hi'n bosibl nac ychwaith yn ddymunol i rwystro'r holl alw am ail gartrefi a thai gwyliau gan fod yna fudd twristiaeth, ac hefyd gan fod y galw yn deillio o ddewis yr unigolyn". Sonnir hefyd am faterion hawliau dynol os ceisir rhwystro'r holl alw am ail gartrefi a thai gwyliau.

Argymhelliad 21: Ni argymhellir unrhyw newid i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd

Wrth geisio cael caniatâd cynllunio i newid defnydd cartref cyntaf yn ail gartref fe gafwyd problemau sylfaenol o safbwynt diffinio ac felly ei weithredu. Am y rhesymau hyn, ystyriwn nad yw hyn yn ddewis ymarferol.

Nodir yn yr eglurhad ar gyfer yr uchod ei bod (ar y pryd) yn anodd gwahaniaethu rhwng defnydd sydd yn brif ddefnydd ac yn ddefnydd eilradd. Hefyd, buasai'n anodd diffinio'r defnydd ac felly'n anodd ei weithredu'n gyfreithiol.

Gweler y adroddiad ymchwil llawn yn y linc yma:

<https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-10/ail-gartrefi-a-chartrefi-gwyliau-ar-system-cynllunio-defnydd-tir-adroddiad-ymchwil.pdf>

- 3.10 Yn 2008 cyhoeddwyd darn o waith ymchwil y "Taylor Review : Living Working Countryside" ar ran llywodraeth ganolog oedd yn edrych ar yr heriau oedd yn berthnasol i gymunedau gwledig yn Lloegr, oedd yn cynnwys ystyriaeth o faterion yn ymwneud a thai haf. Roedd casgliadau'r adroddiad yn cynnwys 48 o argymhellion oedd yn cynnwys yr argymhelliad isod o safbwynt tai haf:

"Recommendation 21: The Government should consider the options of trialling planning rules limiting change of used of full time homes to part time occupation (as second homes or holiday lets), in one or more of the National Parks"

Nid wyf yn credu i'r argymhelliad uchod gael ei weithredu.

Oes enghreifftiau o fesurau ar gyfer rheoli'r defnydd yn bodoli?

Llundain

- 3.11 Mae'r rheoliadau yn Llundain ers y 1970au wedi bod yn wahanol i weddill Lloegr o ran y rheolaeth dros y defnydd o dai marchnad agored fel tai haf. Roedd y rheoliadau yn Llundain yn arfer atal y defnydd o eiddo preswyl yn y 32 o fwrdeistrefi Llundain ar gyfer defnydd gwyliau dros dro. Gwnaethpwyd hyn drwy reoliadau oedd yn gofyn am ganiatâd cynllunio i newid defnydd, a prif bwrpas hynny oedd i warchod y cyflenwad tai yn Llundain.
- 3.12 O ganlyniad i ddatblygiad trefniadau ar gyfer rhannu llety yn sgil busnesau fel Airbnb, a newidiadau i'r ffyrdd oedd pobl yn dymuno defnyddio eu cartrefi, daeth galw i lacio'r rheoliadau ar gyfer defnydd gwyliau tymor byr. Yn sgil hyn, cyflwynwyd newidiadau drwy'r Ddeddf Dadreoleiddio 2015 (oedd yn diwygio'r hen ddeddfwriaeth) oedd yn llacio'r rheolau. Roedd hyn yn caniatáu defnydd gwyliau tymor byr am uchafswm o 90 noson mewn blwyddyn calendr, heb fod angen caniatâd cynllunio. Nodir felly fod perchnogion cartrefi yn Llundain, sydd yn dymuno defnydd gwyliau sydd yn fwy na 90 noson y flwyddyn angen caniatâd cynllunio.
- 3.13 Ers i'r ddeddfwriaeth ddod i rym i lacio'r rheolau, mae twf aruthrol dros gyfnod byr wedi bod mewn nifer yr eiddo sydd yn cael eu gosod ar gyfer defnydd gwyliau tymor byr yn Llundain, gyda dros 70,000 o eiddo (yn cynnwys tai gydag ystafelloedd yn cael eu gosod a thai cyfan yn cael eu gosod) yn cael eu rhestru ar gyfer defnydd gwyliau tymor byr. Mae hyn wedi bod yn destun trafodaeth yn y Ty Cyffredin yn ddiweddar, gyda pryderon ynglŷn a'r effaith ar y stoc dai ac ar gymunedau ac ati, yn ogystal a'r anawsterau o ran gorfodi'r cyfyngiad o 90 noson mewn blwyddyn calendr.

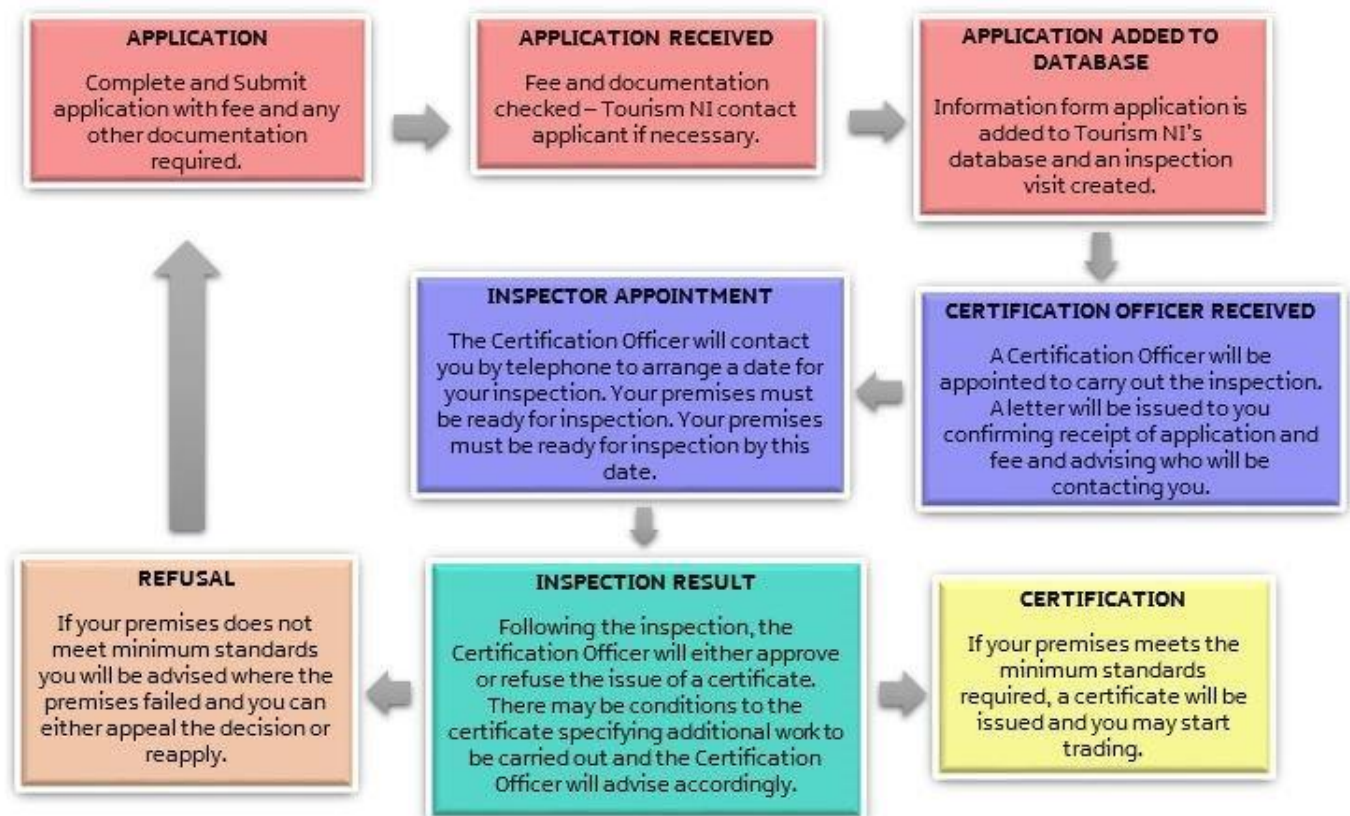
3.14 Ymddengys ar hyn o bryd nad oes awydd gan y llywodraeth ganolog (Lloegr) i gyflwyno newid mewn deddfwriaeth, gan y gall hyn atal aelwydydd rhag gosod eu heiddo am gyfnodau byr. Yn hytrach, maent yn ffafrio dull anstatudol sydd yn cefnogi arfer da o ran safonau ac ati.

Gogledd Iwerddon

3.15 Gogledd Iwerddon yw'r unig wlad yn y Deyrnas Unedig ar hyn o bryd sydd yn rheoleiddio darparwyr llety gwyliau byr dymor. Mae rheoliadau ("Tourism (Northern Ireland) Order 1992") yn golygu fod darparwyr o'r holl wahanol gategoriâu o lety gwyliau yn gorfod derbyn tystysgrif ("certification") gan "Tourism NI" er mwyn gallu gweithredu.

3.16 Mae'r drefn yn adnabod 8 categori gwahanol o lety gwyliau sydd yn cynnwys llety hunan wasanaeth – sef gosod tŷ ar gyfer pwrpas gwyliau. Mae gofyn statudol i wneud cais ffurfiol i "Tourism NI" (ar gost o £40 hyd at £350) cyn y gellir defnyddio tŷ ar gyfer defnydd gwyliau, gyda'r broses yn cynnwys archwiliad o'r eiddo i wneud yn siŵr ei fod yn cydfynd a gofynion y tystysgrif.

3.17 Ymddengys fod "Tourism NI" yn gorff sydd gyffelyb i Croeso Cymru, ond sydd yn gweithredu a gorfodi gofynion Deddf Twristiaeth gydag archwiliadau eiddo gwyliau'n edrych ar safonau'r eiddo a'r dulliau ar gyfer rheoli'r eiddo gwyliau. Ymddengys nad yw'r broses yn ystyried os oes gormodedd o lety gwyliau mewn ardal berthnasol fel rhan o'r broses o ddelio gyda cais am dystysgrif. Amlinellir y broses isod:



Yr Alban

- 3.18 Ar hyn bryd mae Bil Cynllunio (Yr Alban) yn mynd drwy'r senedd yn yr Alban sydd yn cynnwys bwriad i ddiwygio'r ddeddfwriaeth fel bod y defnydd o dy ar gyfer defnydd gwyliau byr dymor ("short term holiday let") angen caniatâd cynllunio lle dynodir ardal gan Awdurdod Cynllunio fel ardal rheoli defnydd gwyliau byr dymor. Ar hyn o bryd, nid oes diffiniad o "short term holiday let".

Rheoliadau mewn lleoliadau tu allan i'r Deyrnas Unedig

- 3.18 Mae'r twf aruthrol sydd wedi bod yn yr arferiad o osod tai neu ystafelloedd mewn tai ar gyfer defnydd gwyliau tymor byr, gyda hyn wedi ei ysgogi'n bennaf drwy ddyfodiad Airbnb, wedi mynd yn broblem byd eang i ddinasoedd tu hwnt i'r Deyrnas Unedig. Yr hyn sydd yn gyffredin yw'r effaith negyddol ar gymunedau sydd yn cael ei achosi drwy ormodedd. Yn sgil hyn mae sawl gwlad wedi cyflwyno deddfwriaeth i geisio rheoli'r sefyllfa.
- 3.19 Mae'r rheoliadau sydd wedi ei cyflwyno yn **Barcelona** yn cael eu hystyried fel y rhai mwyaf effeithiol o reoli'r defnyddiau gwyliau byr dymor ac yn benodol y busnes Airbnb. Er mwyn gosod eiddo ar gyfer defnydd gwyliau byr dymor mae'n rhaid cael trwydded twristiaeth ("tourist licence"). Mae'r drwydded ei angen ar gyfer eiddo sydd yn cael ei osod ar gyfer defnydd gwyliau byr dymor i dwristiaid am gyfnodau dilynol o llai na 31 diwrnod. Mae gofynion amrywiol yn bodoli ar gyfer ymgeisio am drwydded sydd yn cynnwys:
- i. Bod yr eiddo yn cwrdd a safonau / amodau byw priodol ac wedi ei ddodrefnu
 - ii. Gellir ond ei ddefnyddio ar gyfer defnydd twristiaeth a rhaid nodi faint o bobl fydd yn aros yn yr eiddo
 - iii. Rhaid bod rhifau cyswllt ar gyfer y perchennog a'r gwasanaethau brys lleol
 - iv. Rhaid cael ffurflen gwyno swyddogol
 - v. Rhaid cynnal yr eiddo'n briodol
 - vi. Rhaid cael caniatâd gan y llywodraeth rhanbarthol sydd yn penderfynu ar y cais am drwydded cyn y gellir cychwyn defnyddio'r eiddo ar gyfer defnydd gwyliau byr dymor
- 3.20 Os ceir caniatâd am drwydded mae'n rhaid i'r perchennog gofrestru'r eiddo ar lein gyda'r holl wybodaeth berthnasol. Drwy hyn mae gwybodaeth am yr holl eiddo sydd wedi ei trwyddedu ar gofrestr ar gyfer y ddinas sydd yn hwyluso trefniadau gorfodaeth. Yr hyn sydd yn cael ei amlygu yw'r ymdrechion a'r adnoddau sydd wedi eu rhoi tuag at orfodi'r ddeddfwriaeth i waredu / cosbi perchnogion sydd yn gweithredu heb drwydded. Hefyd, mae'r ddinas yn gwrthod ceisiadau lle mae gormodedd yn bodoli eisoes ac wedi gwahardd defnyddiau gwyliau byr dymor mewn rhai rhannau o'r ddinas.
- 3.21 Yn ogystal a rheoli'r defnydd, nodir hefyd fod Barcelona wedi cyflwyno'r angen i dalu treth ar yr incwm a wneir o'r busnesau hyn.
- 3.22 Mae **Paris** yn un o'r lleoliadau mwyaf poblogaidd ar gyfer Airbnb ac o dan ddeddfwriaeth yn Ffrainc roedd angen caniatâd ffurfiol ar gyfer defnydd gwyliau oedd am fwy nad 120 o ddyddiau mewn blwyddyn. Ers Mawrth 2016, mae'r gyfraith wedi newid sydd yn golygu fod y rhai hynny sydd yn gosod eiddo yn gorfod cofrestru hyn gyda'r Cyngor, a bod unrhyw un sydd yn gosod am fwy na 120 o ddyddiau'r flwyddyn yn gorfod cofrestru'r eiddo fel eiddo masnachol, sydd yn gostus. Cyflwynwyd pwerau gorfodaeth hefyd fel rhan o hyn.

- 3.23 Mae trefniadau trwyddedu'n cael eu gweithredu'n **Berlin** ers 2016 i reoli'r defnydd o Airbnb ac yn fwy diweddar maent wedi atal cynnydd pellach oherwydd yr effaith ar y cyflenwad o dai fforddiadwy yn y ddinas. Cyflwynwyd pwerau a gorfodaeth a dirwyon sylweddol fel rhan o'r rheoliadau.
- 3.24 Mae **Amsterdam** yn 2019 yn cyflwyno rheoliadau i gyfyngu'r cyfnod y gellir gosod eiddo ar gyfer defnydd gwyliau o 60 diwrnod i lawr i 30 diwrnod y flwyddyn.

Beth gellir ei ystyried i reoli'r sefyllfa yng Ngwynedd / Cymru?

- 3.25 Credir fod y rheoliadau statudol sydd yn weithredol (neu ar y gweill o ran yr Alban) yn y lleoliadau cyfeirir atynt uchod, nid yn unig yn amlygu graddfa'r broblem, ond hefyd yn amlygu'r angen i gyflwyno newidiadau mewn deddfwriaeth i reoli'r sefyllfa. Ni chredir y gellir cael datrysiad cadarn i hyn drwy gynllun gwirfoddol, neu drwy annog ymarfer da fel sydd i weld yn cael ei ffafrio gan llywodraeth ganolog yn Lloegr ar hyn o bryd.
- 3.26 Gan ystyried nifer helaeth o llety Airbnb yn Llundain a'r anawsterau o gwmpas gorfodi'r cyfyngiad 90 noson o dan y ddeddfwriaeth gynllunio a gan nad oes gofynion statudol o ran cofrestru, ymddengys nad oes rheolaeth effeithiol yn weithredol ar hyn o bryd. Mae'r datrysiadau mewn dinasoedd tu allan i'r DU i weld yn seiliedig ar:
- Yr angen statudol am drwydded / caniatâd ar gyfer y defnydd (gyda hyn wedi ei ddiffinio ar sail nifer y dyddiau mewn blwyddyn a ddefnyddir ar gyfer gwyliau byr dymor)
 - Trefniadau cofrestru ar lefel dinesig / cenedlaethol ar gyfer y defnydd
 - Cyfyngu / gwahardd defnyddiau gwyliau byr dymor mewn rhai ardaloedd
 - Trefniadau gorfodaeth cadarn gyda dirwyon uchel am dor-rheolaeth
 - Adnoddau ar gyfer gorfodi'r rheoliadau'n rhagweithiol
 - Yr angen i dalu trethi ar incwm a wneir o'r defnydd
- 3.27 Wrth ystyried newid mewn deddfwriaeth mae angen meddwl am beth yn union rydym yn ceisio ei gyflawni. O safbwynt Cymru mae'n debyg fod dau prif fater sydd angen ystyriaeth:
- i. Effaith gormodedd o dai yn yr ardal yn cael ei defnyddio fel llety gwyliau byr dymor ar gymunedau.
 - ii. Safonau'r eiddo / tai sydd yn cael eu gosod ar gyfer defnydd gwyliau hir dymor o safbwynt materion o gwmpas deddfwriaeth tai.
- 3.28 Gan ystyried y ddau fater uchod mae'n debyg bod angen gofyn y cwestiwn os oes modd cyfarch y ddau fater uchod drwy newidiadau i ddeddfwriaeth mewn un neu fwy o feysydd gwaith. Ymddengys ar y wyneb y buasai'r mater 3.27 i, sydd yn ymwneud a gormodedd yn fater sydd yn berthnasol i'r maes cynllunio gyda 3.27 ii, sydd yn ymwneud a safonau angenrheidiol, yn fwy perthnasol i'r maes tai.
- 3.29 Credir y gellir cymharu beth sydd yn weithredol gyda thai mewn amfeddiannaeth (HMOs) fel opsiwn gall fod yn bosib ar gyfer cael rheolaeth briodol dros defnydd o dai ar gyfer defnydd gwyliau.

- 3.30 Oherwydd y pryderon oedd yn gyffredin i ddinasoedd / trefi gyda phrifysgolion a cholegau yng Nghymru ynglŷn a'r nifer o HMOs, comisiynwyd darn o waith ymchwil gan Llywodraeth Cymru yn 2015 oedd yn edrych i mewn i bob agwedd o hyn. Roedd un o'r argymhellion yn sgil y gwaith ymchwil yn cynnwys diffiniad o HMO a chreu dosbarth defnydd cynllunio ar gyfer HMOs. Mae hyn bellach yn rhan o ddeddfwriaeth cynllunio sydd yn rhoi rheolaeth fwy cadarn o HMOs o ran niferoedd.
- 3.31 Mae hyn wrth gwrs yn rhedeg gyfochrog a threfniadau statudol sydd mewn lle ar gyfer trwyddedu HMOs yn unol a gofynion deddfwriaeth tai perthnasol. Amcan y trwyddedu yw sicrhau bod landlordiaid yn bobl gymwys ac addas, a bod y llety'n cyrraedd safonau angenrheidiol. Fel rhan o'r gofynion statudol mae'n rhaid i'r Cyngor gadw cofrestr o'r holl eiddo trwyddedig.
- 3.32 Gan ystyried yr hyn sydd yn weithredol yn y maes HMOs o safbwynt cynllunio a thrwyddedu, gall hyn fod yn opsiwn ar gyfer rheolaeth o'r defnydd o dai ar gyfer defnydd gwyliau byr dymor. Buasai hyn yn golygu'r angen i:
- i. Newid deddfwriaeth cynllunio er mwyn creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer defnydd gwyliau / tai haf a fuasai hefyd angen diffiniad o beth yw defnydd gwyliau / tai haf (a beth sydd ddim). Gellir edrych ar sut mae gwledydd eraill wedi diffinio hyn ac ystyried yr hyn ddaw allan o Bil Cynllunio yr Alban. Buasai hyn yn golygu cyflwyno'r angen am ganiatâd cynllunio i ddefnyddio prif gartref ar gyfer defnydd gwyliau byr dymor.
 - ii. Newid deddfwriaeth tai perthnasol er mwyn cyflwyno trefniadau statudol ar gyfer trwyddedu defnydd gwyliau, gall fod yn cynnwys yr angen i gadw cofrestr o'r holl ddefnydd gwyliau trwyddedig. Buasai hyn hefyd angen diffiniad o beth yw defnydd gwyliau / tŷ haf ddylai fod yr un fath a'r diffiniad ar gyfer pwrpas cynllunio
- 3.33 Mae'n debyg y buasai'n rhaid ystyried os oes modd cyflwyno newid mewn deddfwriaeth gall fod yn cyflwyno un trefn sydd yn cyfarch y materion cynllunio a thrwyddedu, fel bod y drefn yn un broses gyflawn.

Materion i'w hystyried

- 3.34 Buasai angen tystiolaeth berthnasol er mwyn newid deddfwriaeth, a gall gwaith ymchwil mwy manwl sydd yn edrych ar y cyd-destun lleol a chenedlaethol fod yn cyfranu at hyn. Yn ogystal a'r materion eraill sydd yn cael eu crybwyll yn yr adroddiad hwn, credir y buasai angen i waith ymchwil ystyried materion megis:
- Beth yw graddfa'r broblem ar hyn o bryd yng Ngwynedd / Cymru a sut mae'r sefyllfa wedi newid dros y 10 mlynedd diwethaf o ran y nifer o dai sydd yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau byr dymor a'u lleoliad?
 - Beth yw gwir effaith hyn ar gymunedau ac ardaloedd a'r diwydiant twristiaeth?
 - Beth yw'r budd economaidd sydd yn deillio o hyn ac a yw hynny'n gorbwyso a'i peidio unrhyw effeithiau negyddol ar gymunedau?
 - Gan ystyried yr uchod oes cyfiawnhad cadarn i gyflwyno newid mewn deddfwriaeth i reoli'r sefyllfa?
 - Sut bydd tŷ haf / defnydd gwyliau byr dymor yn cael ei ddiffinio a pa mor ymarferol bydd gweithredu a gorfodi deddfwriaeth?

- Beth fuasai'r newid mewn deddfwriaeth yn ei olygu o safbwynt tai sydd eisoes yn cael eu defnyddio fel llefy gwyliau dros dro?
- Pa effaith gall newid mewn deddfwriaeth gael ar gymunedau a'r economi?
- Pa adnoddau fuasai eu hangen i weithredu unrhyw newid mewn deddfwriaeth. Nodir fod yr esiamplau mewn dinasoedd megis Barcelona i'w gweld yn effeithiol, oherwydd yr ymdrechion a'r adnoddau sydd yn cael eu rhoi tuag at orfodi'r ddeddfwriaeth.

3.35 Nodir fod Sefydliad Cynllunio Tref Brenhinol Cymru (RTPI) wedi cytuno mewn egwyddor i gefnogi'r Cyngor gyda gwaith pellach yn y maes yma ac i roi cyd-destun cenedlaethol i'r gwaith. Credir y bydd hwn yn ddarn o waith ymchwil sylweddol fydd angen mewnbwn fîm o arbenigwyr aml-ddisgybledig.

4. CAMAU NESAF AC AMSERLEN

Paratoi briff ar gyfer comisiynu gwaith ymchwil yn y maes (Awst / Medi 2019)
Gweithredu ar y gofynion caffael perthnasol (bydd y briff yn gosod allan yr amserlen mwy manwl)

5. UNRHYW YMGYNGHORIADAU A GYNHALIWDY CYN ARGYMELL Y PENDERFYNIAD

Ymgynghoriadau a mewnbwn gan Adrannau perthnasol y Cyngor
Ymgynghoriadau gyda Chynghorau eraill Cymru
Ymgynghoriadau gyda Sefydliad Cynllunio Tref Brenhinol Cymru (RTPI)

BARN Y SWYDDOGION STATUDOL

Prif Swyddog Cyllid:

Gwyddom, wrth gwrs, fod cryn bryderon lleol ynglŷn a thai haf / tai gwyliau a'i sgil effeithiau ar gymunedau yng Ngwynedd. Felly, diau y bydd y Cabinet awydd comisiynu'r gwaith ymchwil sylweddol ar y mater, gyda mewnbwn fîm o arbenigwyr aml-ddisgybledig. Deallaf daw'r gofyn yn gliriach wrth baratoi dogfennau a gofyn i gwmnïau fuddsoddi amser mewn cynnig pris, rhaglen, arbenigedd, ac ati. Felly, os oes awch i fynd iddi'n fuan, rwy'n barod i reoli'r drefn o ryddhau swm priodol i'r pwrpas hyd at £80,000 o Gronfa Trawsffurfio'r Cyngor mewn ymgynghoriad gyda'r Adran Amgylchedd a'r Aelod Cabinet cyrffol.

Bydd nifer o geisiadau haeddiannol yn cystadlu am adnoddau prin o'r Gronfa Trawsffurfio, a mater i aelodau'r Cabinet fydd blaenoriaethu'r ceisiadau sy'n gwneud gwahaniaeth wrth ddyrannu adnoddau o'r Gronfa. Cadarnhaf fod darpariaeth ddigonol i ariannu'r gwaith ymchwil yma, a bod arian pellach ar gael o'r Gronfa ar gyfer rhai prosiectau (yn deillio o Gynllun y Cyngor, ayb) fydd yn cyrraedd cyfarfodydd dilynol o'r Cabinet am gymeradwyaeth.

Swyddog Monitro:

Amlygir cyfleon i ystyried rôl deddfwriaeth gyfredol a posibiliadau ar gyfer datblygu deddfwriaeth newydd, agwedd y gall y Gwasanaeth yma gynorthwyo i'w ddatblygu.

Afodiadau

Afodiad 1: Crynodeb o'r casgliadau yn sgil adolygiad llety gwyliau Gwynedd