

Ail Gartrefi

Mehefin 2022



Senedd Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl. Mae'r Senedd, fel y'i gelwir, yn deddfu ar gyfer Cymru, yn cytuno ar drethi yng Nghymru, ac yn dwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Senedd:
www.senedd.cymru/SeneddTai

Gellir cael rhagor o gopïau o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
CF99 1SN

Ffôn: **0300 200 6565**
E-bost: **SeneddTai@senedd.cymru**
Twitter: **[@SeneddLlywLTai](https://twitter.com/SeneddLlywLTai)**

© **Hawlfraint Comisiwn y Senedd 2022**

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn y Senedd sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Ail Gartrefi

Mehefin 2022



Am y Pwyllgor

Sefydlwyd y Pwyllgor ar 23 Mehefin 2021. Ceir ei gylch gwaith yn:
www.senedd.cymru/SeneddTai

Aelodau cyfredol y Pwyllgor:



**Cadeirydd y Pwyllgor:
John Griffiths AS**
Llafur Cymru



Mabon ap Gwynfor AS
Plaid Cymru



Jayne Bryant AS
Llafur Cymru



Joel James AS
Ceidwadwyr Cymreig



Sam Rowlands AS
Ceidwadwyr Cymreig



Carolyn Thomas AS
Llafur Cymru

Roedd yr Aelod a ganlyn hefyd yn aelod o'r Pwyllgor yn ystod yr ymchwiliad hwn.



Alun Davies AS
Llafur Cymru

Cynnwys

Rhagair y Cadeirydd	5
Argymhellion	7
Y cefndir	9
1. Diffinio ail gartrefi.....	10
Ein barn ni	16
2. Ble mae ail gartrefi wedi'u lleoli?	17
3. Polisi Llywodraeth Cymru.....	21
Ymateb i adroddiad Simon Brooks	21
Datganiad ar 6 Gorffennaf 2021	22
Y Cytundeb Cydweithio.....	22
Datganiadau ar 23 Tachwedd 2021	23
Datganiad ar 2 Mawrth 2022	24
Tystiolaeth gan randdeiliaid	25
Tystiolaeth gan Lywodraeth Cymru	26
Ein barn ni	27
4. Ail gartrefi o fewn cymunedau	29
Cyfraniad at yr economi o ran ymwelwyr	29
Ein barn ni	31
Cymunedau Cynaliadwy a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.....	32
Ein barn ni	38
Eiddo gwag	39
Ein barn ni	41
Fforddiadwyedd tai.....	41
Ein barn ni	44
Y sector rhentu preifat.....	46

Ein barn ni	49
Effaith ar y Gymraeg a sefydlu comisiwn ar gymunedau Cymraeg.....	49
Ein barn ni	52
Effaith Brexit a'r pandemig Covid-19	53
Ein barn ni	54
5. Polisi cenedlaethol, polisi rhanbarthol a pholisi lleol	55
Datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus.....	55
Ein barn ni	60
Rheoli nifer yr ail gartrefi	62
Ein barn ni	63
6. Trethi.....	64
Cyfradd breimiwm y dreth gyngor.....	64
Ein barn ni	67
Llety gwyliau tymor byr ac ardrethi busnes	67
Ein barn ni	71
Y Dreth Trafodiadau Tir	72
Ein barn ni	76
7. Newidiadau i'r system gynllunio	77
Dosbarthiadau defnydd newydd arfaethedig	77
Ein barn ni	81
Atodiad A: Rhestr o'r sesiynau tystiolaeth lafar.....	82
Atodiad B: Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig	85
Gwybodaeth Ychwanegol.....	87

Rhagair y Cadeirydd

Mae ail gartrefi yn fater dadleuol mewn sawl cymuned ledled Cymru. Er nad effeithir ar bob rhan o'r wlad, mae nifer fawr o ail gartrefi mewn llawer o'n hardaloedd arfordirol a'n hardaloedd gwledig. Ynghyd ag eiddo a arferai fod yn eiddo preswyl yn newid i fod yn llety gwyliau tymor byr, a phrinder mwy eang o gartrefi fforddiadwy, mae llawer o gymunedau'n teimlo bod eu cynaliadwyedd o dan fygythiad.

Nid yw ail gartrefi yn ffenomen newydd yng Nghymru, ond wrth i brisiau tai a chostau byw gynyddu, ynghyd â rhagor o bobl yn dod ar wyliau i Gymru, yn aml nid yw pobl sydd wedi'u magu neu wedi byw mewn cymunedau yr effeithir arnynt yn gallu prynu neu rentu cartrefi yn yr ardaloedd hynny. Mewn rhai ardaloedd mae cymaint o ostyngiad yn nifer y trigolion parhaol nad yw gwasanaethau cyhoeddus bellach yn hyfyw, ac mae hynny'n cynnwys ysgolion yn cau. Mae natur dymhorol yr economi ymwelwyr hefyd wedi troi rhai cymunedau yn fannau gwag ac amhoblog yn y gaeaf, ac mae llawer o amwynderau yn cau yn ystod y misoedd tawelach.

Mae rhannau eraill o'r DU wedi cael problemau tebyg oherwydd nifer fawr o ail gartrefi, yn enwedig Cernyw ac Ardal y Llynnoedd. Yng Nghymru, mae'n rhaid i ni ystyried yr effaith ar yr iaith Gymraeg hefyd, yn enwedig gan fod llawer o'r cymunedau yr effeithir arnynt wedi'u lleoli yn y cadarnleoedd Cymraeg traddodiadol.

Gan fod ail gartrefi yn effeithio ar lawer o gymunedau yng Nghymru, penderfynasom fel Pwyllgor mai dyna fyddai ffocws ein hymchwiliad cyntaf. Er bod yr adroddiad hwn yn cyfeirio'n bennaf at ail gartrefi, rydym yn cydnabod bod mathau eraill o eiddo nad ydynt yn cael eu defnyddio fel cartrefi parhaol. Rydym yn ystyried y mater hwn yn fanylach, ynghyd â pha mor bwysig yw gallu diffinio'r gwahanol eiddo yn well.

Mae ein hymchwiliad wedi'i gynnal mewn cyd-destun esblygol, pan fo mater ail gartrefi wedi bod yn fwy amlwg nag erioed, a Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfres o ymgynghoriadau a chatau i gynorthwyo cymunedau yr effeithir arnynt, gan gynnwys cynllun peilot sydd ar y gweill ar hyn o bryd yn Nwyfor. Yn yr adroddiad hwn rydym yn ystyried yr argymhellion a wnaed gan Dr Simon Brooks yn ei adroddiad, Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru, ymateb Llywodraeth Cymru i'r adroddiad a'r cyfleoedd y mae'r cynllun peilot yn Nwyfor yn eu cynnig i gael gwell dealltwriaeth o'r effaith y gall newidiadau polisi a newidiadau deddfwriaethol eu cael. Byddwn yn dychwelyd at y mater pwysig hwn yn ystod cyfnod y Chweched Senedd i weld sut y mae ymyriadau wedi dod yn eu blaenau.

Hoffem ddiolch i bawb sydd wedi ein cynorthwyo gyda'n gwaith, yn enwedig y rhai a roddodd o'u hamser i ymateb i'n hymgyngoriad, a'r rhai a roddodd dystiolaeth lafar. Diolch yn fawr.

John Griffiths AS

Cadeirydd, Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai

Argymhellion

Argymhelliad 1. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut y mae'n diffinio ail gartrefi'n glir at ddibenion datblygu polisi. Mae'r diffiniadau dosbarth defnydd cynllunio arfaethedig newydd yn rhoi cyfle i ddarparu cysondeb. Ar y cyd â chynllun cofrestru neu drwyddedu ar gyfer llety gwyliau, bydd hyn yn sicrhau bod gwahaniaeth clir rhwng ail gartrefi at ddefnydd personol ac eiddo a ddefnyddir fel llety gwyliau tymor byr..... Tudalen 16

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu diweddariadau i'r Senedd bob chwe mis ar ddatblygiadau o ran cynllun peilot Dwyfor, gan gynnwys ei hasesiad o effeithiolrwydd y mesurau, a sail yr asesiad hwnnw. Dylai'r diweddariadau gynnwys gwybodaeth ynghylch sut mae'r effeithiolrwydd yn cael ei werthuso. Tudalen 28

Argymhelliad 3. Dylai Llywodraeth Cymru nodi sut y mae'n bwriadu monitro effaith hirdymor yr ymyriadau sy'n digwydd fel rhan o gynllun peilot Dwyfor, gan gynnwys unrhyw effaith ar yr economi o ran ymwelwyr. Tudalen 31

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu rhagor o waith ymchwil ar yr effaith y mae twristiaeth yn ei chael ar gynaliadwyedd cymunedau..... Tudalen 31

Argymhelliad 5. Wrth asesu'r ymyriadau a roddwyd ar waith fel rhan o gynllun peilot Dwyfor, dylai Llywodraeth Cymru gynnwys sut mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol wedi dylanwadu ar ddatblygiad polisi..... Tudalen 39

Argymhelliad 6. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu diweddariad i'r Senedd ar fwrw ymlaen ag argymhellion adroddiad y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar eiddo gwag yn 2019. Dylai'r diweddariad gael ei ddarparu erbyn mis Rhagfyr 2022..... Tudalen 41

Argymhelliad 7. Dylai Llywodraeth Cymru egluro sut y bydd strategaethau lleol a chenedlaethol yn sicrhau cyflenwad digonol o dai sydd o'r math priodol i fodloni gofynion lleol ac yn fforddiadwy yng nghyd-destun enillion lleol..... Tudalen 45

Argymhelliad 8. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu diweddariad i'r Senedd ar sut y mae'n bwriadu cyflawni ei tharged o adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd o fewn cyfnod y Senedd hon. Hoffem pe bai'r diweddariad yn cynnwys dadansoddiad o ble y mae'n bwriadu i'r cartrefi newydd hyn gael eu hadeiladu, yn unol â'r galw, ac yn unol ag anghenion cymunedau. Tudalen 45

Argymhelliad 9. Dylai Llywodraeth Cymru arwain drwy esiampl a sicrhau bod tir addas y mae hi'n berchen arno ar gael ar gyfer datblygiadau tai, gan gynnwys chwilio am gyfleoedd i wneud hynny fel rhan o gynllun peilot Dwyfor. Dylai manylion ar sut mae Llywodraeth Cymru yn cyflawni hyn gael eu cynnwys yn y diweddariadau rheolaidd yr ydym wedi gofyn amdanynt ar gynllun peilot Dwyfor..... Tudalen 45

Argymhelliad 10. Dylai Llywodraeth Cymru amlinellu sut y mae'n bwriadu gweithio gyda landlordiaid y sector preifat ac asiantaethau gosod tai o fewn ardal cynllun peilot Dwyfor i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi i'w rhentu. Tudalen 49

Argymhelliad 11. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu eglurder ynghylch sut y byddai comisiwn ar gymunedau Cymraeg yn gweithio gyda Chomisiynydd y Gymraeg ac yn gwella ei waith. Tudalen 53

Argymhelliad 12. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod comisiwn ar gymunedau Cymraeg yn rhoi blaenoriaeth i gael gwell data ar y gydberthynas rhwng cymunedau â nifer fawr o ail gartrefi â nifer y siaradwyr Cymraeg, gan ddechrau drwy ddadansoddi cyfrifiad 2021 fel mater o frys. Tudalen 53

Argymhelliad 13. Dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu gwaith ymchwil ar effaith Brexit a'r pandemig Covid-19 ar dueddiadau o ran tai, i asesu maint y symud o ardaloedd trefol i ardaloedd gwledig ac arfordirol. Tudalen 54

Argymhelliad 14. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod cynllun peilot Dwyfor yn destun gwerthusiad annibynnol trylwyr i lywio polisi cenedlaethol, polisi rhanbarthol a pholisi lleol yn y dyfodol..... Tudalen 61

Argymhelliad 15. Dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag Awdurdod Cyllid Cymru i sicrhau bod data ar ail gartrefi ac eiddo prynu i osod wedi'u gwahanu'n glir, a'u bod ar gael ar lefel gymunedol i helpu i lywio datblygiad polisi. Tudalen 76

Y cefndir

1. Cafodd Dr Simon Brooks, Athro Cyswllt ym Mhrifysgol Abertawe arian grant gan y Coleg Cymraeg Cenedlaethol i graffu ar bolisi ar ail gartrefi yng Nghymru a Chernyw. Yn dilyn hynny, gofynnodd Llywodraeth Cymru a fyddai modd ehangu'r prosiect ymchwil, a'i fod yn gwneud argymhellion polisi. Cyhoeddwyd yr adroddiad, **Ail gartrefi: datblygu polisiau newydd yng Nghymru**, ym mis Mawrth 2021. Roedd yr adroddiad yn gwneud 12 o argymhellion sydd wedi'u cyfeirio'n bennaf at Lywodraeth Cymru ond hefyd at awdurdodau lleol. Roedd yr argymhellion yn cynnwys rheoli niferoedd ail gartrefi, gwneud defnydd llawn o'r pwerau i godi premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi a newidiadau i'r system gynllunio.

2. Ysgrifennodd y Gweinidog Newid Hinsawdd a Gweinidog y Gymraeg ac Addysg at Dr Brooks ar 6 Gorffennaf 2021 yn ymateb i'w adroddiad, ac amlinellwyd sut roedd ei argymhellion wedi llywio dull gweithredu arfaethedig Llywodraeth Cymru ar y mater hwn.

3. Yn ein cyfarfod ar 6 Hydref 2021, cytunodd y Pwyllgor y byddai ein hymchwiliad ffurfiol cyntaf yn canolbwyntio ar ail gartrefi. Cylch gorchwyl yr ymchwiliad fyddai:

- Edrych yn fanwl ar yr argymhellion a wnaed gan Dr Simon Brooks yn ei adroddiad, "Ail gartrefi: datblygu polisiau newydd yng Nghymru", ac ymateb Llywodraeth Cymru i'r cynigion hynny.
- Gwerthuso sail y dystiolaeth ar gyfer newid polisi yn y maes hwn a nodi unrhyw fylchau o ran gwybodaeth a data.

1. Diffinio ail gartrefi

Gall y term “ail gartrefi” olygu pethau gwahanol i bobl wahanol. Galwodd Dr Simon Brooks am ddiffiniad clir o ail gartrefi “er mwyn hwyluso penderfyniadau polisi wedi’u seilio ar wybodaeth wrthrychol”.

4. Roedd argymhelliad Simon Brooks yn dweud bod angen diffinio ail gartrefi yn well, a “gallai Llywodraeth Cymru ystyried sawl ffordd o wneud hyn, ond gyda hyn mewn golwg, dylid cyflwyno Cynllun Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Cartrefi Gwyliau”. Ei gynnig oedd y byddai cynllun trwyddedu ar gyfer eiddo a osodir yn fasnachol yn ffordd i helpu i ddiffinio beth yw ail gartref. Mae’n nodi yn ei adroddiad y “byddai hyn yn sicrhau y gellid adnabod gwahaniaeth rhwng ail gartrefi sy’n cael eu defnyddio ar gyfer defnydd personol a chartrefi gwyliau a osodir i ymwelwyr.”¹

5. Roedd ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ym mis Tachwedd 2021, ***Deddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr***, yn cynnig diffiniadau o brif gartrefi, ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr at ddibenion cynllunio. Daeth cyfnod yr ymgynghoriad i ben ar 23 Chwefror 2022. Trafodir yn fanylach y newidiadau arfaethedig i’r system gynllunio yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn. Mae’r ymgynghoriad yn nodi’r bwriad o ran newid eiddo o fod yn ail gartref neu’n annedd gosod tymor byr i fod yn brif gartref:

“Y bwriad yw na fyddai angen caniatâd cynllunio pa un bynnag er mwyn newid o annedd C5 (Cartref Eilaidd) neu C6 (Llety Gosod Tymor Byr) i annedd C3 (Prif Breswylfa). Mae hynny’n fodd i sicrhau bod modd i eiddo sy’n cael ei ddefnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr newid yn ôl yn ddilyffethair i fod yn rhan o’r cyflenwad tai C3 cyffredinol, yn enwedig mewn ardaloedd lle mae pwysau tai yn lleol.”

6. Gall ail gartref gael ei ddefnyddio fel cartref gwyliau neu gartref penwythnos gan ei berchennog, ei ffrindiau a’i deulu. Gallai hefyd fod yn ail gartref at ddibenion gwaith – er enghraifft, pan mae gweithle rhywun wedi’i leoli’n bellach na phellter teithio o’i brif breswylfa. Nid yw’r gwahaniaeth rhwng ail gartrefi a chartrefi gwyliau sy’n cael eu gosod yn fasnachol bob amser yn glir pan fydd defnydd cymysg o eiddo.

¹ Dr Simon Brooks, ***Ail gartrefi: datblygu polisiau newydd yng Nghymru***, Argymhelliad 3

7. At ddibenion y dreth gyngor, nid yw *Adran 12B o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 (Deddf 1992)*, yn cyfeirio at ail gartrefi, ond at *anheddu y preswylir ynddynt o bryd i'w gilydd*. Mae dau amod y mae'n rhaid eu bodloni er mwyn cyd-fynd â'r diffiniad hwnnw. Ni ellir cael preswlydd yn yr annedd, a rhaid i'r annedd fod wedi'i dodrefnu'n sylweddol. Ystyr '*preswlydd*' yw unigolyn sydd wedi cyrraedd 18 oed ac sydd â'i unig breswylfa neu ei brif breswylfa yn yr annedd (adran 6(5) o Ddeddf 1992).

8. Mewn llythyr at Bwyllgor Deisebau y Senedd ym mis Mehefin 2019, nododd y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd ar y pryd y mathau o eiddo y gellir eu cynnwys yn y diffiniad hwnnw mewn perthynas â'r dreth gyngor:

*"O fewn cyd-destun y system treth gyngor, mae'r term 'ail gartref' yn cyfeirio at amrywiaeth o anheddu nad ydynt yn unig neu brif breswylfa rhywun. Nid yw'n gyfyngedig i anheddu sy'n cael eu defnyddio fel cartrefi gwyliau preifat neu gartrefi penwythnos. Er enghraifft, mae'r diffiniad yn cynnwys eiddo sy'n cael ei farchnata i'w werthu neu ei osod, eiddo sy'n eiddo i bobl y mae eu swydd yn gofyn iddynt weithio mewn mannau eraill, cartrefi tymhorol a charafanau pwrpasol. Ni fyddai llawer o'r rhain ar gael nac yn addas ar gyfer meddiannaeth drwy gydol y flwyddyn."*²

9. Roedd y tystion yn cytuno'n gyffredinol â'r angen i allu diffinio'n well y gwahanol fathau o lety a gaiff eu dynodi yn 'ail gartrefi'. Dywedodd yr Athro Nick Gallent fod y gwahaniaeth rhwng ail gartref a chartref gwyliau yn eithaf afloyw ac anodd ei ddiffinio, ac ychwanegodd awgrym ynghylch sut y gellid gwahaniaethu rhyngddynt:

"I think that when we talk about second homes, we're often talking about properties that have been drawn from the mainstream stock, and those properties are not subject to any occupancy restriction. So, they were built with the intention that they should be occupied full time and, subsequently, they're occupied seasonally or for fewer days than one might expect, but by private individuals, and they're not commercially let. That's how I think, personally, about second homes.

When I think about holiday homes, obviously that then includes a whole raft of types of accommodation that are provided with the intent that they should be used for holiday periods and should not be occupied full time, and they may be subject to an occupancy restriction. But properties that are drawn from the mainstream stock, when they are offered for commercial let, for

² Llythyr gan y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd at y Pwyllgor Deisebau, 5 Mehefin 2019

example, on platform-based lettings, I think they then move from being second homes or primary homes to becoming commercial holiday lets.”³

10. Awgrymodd yr Athro Mark Tewdwr-Jones fod tai gwyliau yn haws i’w diffinio. Dywedodd fel a ganlyn:

“with the proliferation of holiday homes and certainly Airbnb short-term lets, I think they are easier to define in planning law; I’m not saying it’s easy, but it’s slightly easier to define in planning terms, and it’s also maybe easier to enforce. So, maybe it’s time that the definition of short-term holiday lets is embraced within the planning system and that will be the start of, if you like, the beginnings of a definition and pulling apart of the phraseology.”⁴

11. Gwnaeth Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (“RICS”) sylw ar yr angen am ddiffiniadau clir:

“I think that it’s also important, just from a definition perspective, to note two points. One is understanding specifically what types of property we’re talking about. When we talk holiday lets, for example, are we talking bricks and mortar kind of properties or are we talking, for example, large static caravans? That’s something that needs a clear definition as well, because they do make up a significant proportion of holiday lets in different parts of Wales.”⁵

12. Aeth RICS ymlaen i ddadlau’r achos dros ddiffiniadau “cyffredinol Cymru gyfan”, gan nodi:

“We talk about, and Dr Brooks mentioned, the need for a localised and regional approach. That is great, but I think that only works if there is a consistent definition of what a second home and holiday let is, implemented at a national level. I think that’s important to make sure.”⁶

“I think it’s important for the Welsh Government to create succinct definitions of property types and that will help any local or regional policy deviations to be implemented.”⁷

³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p88–89

⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p91

⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p48

⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p48

⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p75

13. Pwysleisiodd y Cynghorydd Rhys Tudur o Gyngor Tref Nefyn hefyd bwysigrwydd diffiniadau clir. Yn ei farn ef, nid yw cynigion Llywodraeth Cymru yn rhoi digon o eglurder ynghylch diffinio'r hyn sy'n cael ei ddosbarthu fel ail gartref. Dywedodd wrthym:

*"O ran y diffiniadau, mae'n hollbwysig i'w rhoi nhw. Ar y funud, dydy o ddim yn glir beth yw'r gwahaniaeth rhyngddynt. Mae gennych chi ryw fath o ddiffiniad yn yr ystyr drethiannol, ond ddim o ran dosbarth defnydd clir. Mae'r hyn sy'n cael ei gynnig gan yr ymgynghoriadau yn gynnigion go lew o ran eu diffinio nhw, a dwi yn cytuno efo'r rheini, gan eithrio'r ffaith nad ydyn nhw'n mynd yn ddigon pell i roi meini prawf uwch ar gyfer prif gartref. Fel roedd Dyfrig wedi sôn, a dweud y gwir, dylai fod o'n fwy, bod prif gartref yn cael ei ddiffinio fel rhywbeth dŷch chi'n byw ynddo fo yn llawn amser, a rhywsut, bod y diffiniad yna wedyn yn ei gwneud hi'n haws i gynghorau sir allu dadansoddi beth sydd yn brif annedd a beth sy'n dŷ haf. Mae hynny'n hanfodol."*⁸

14. Fel y nodwyd yn gynharach yn ein hadroddiad, awgrymodd Simon Brooks fod cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer llety gwyliau yn un ffordd i helpu i ddarparu diffiniad gwell o ail gartrefi. Mewn datganiad i'r Senedd ar 6 Gorffennaf 2021, ymrwymodd y Gweinidog Newid Hinsawdd i gyflwyno cynllun cofrestru (yn hytrach na chynllun trwyddedu) ar gyfer pob llety gwyliau, gan gynnwys llety gwyliau tymor byr.⁹ Roedd y tystion y clywsom ganddynt ar y cyfan yn gefnogol i gynllun o'r fath.

15. Cyfeiriodd y Cynghorydd Dafydd Meurig o Gyngor Gwynedd at yr anawsterau y mae awdurdodau lleol yn eu hwynebu wrth orfodi'r gofyniad i lety gwyliau tymor byr fod ar gael i'w gosod, a'u gosod mewn gwirionedd, am isafswm nifer o ddiwrnodau'r flwyddyn pan fo llety hunanarlwygo wedi'i gofrestru ar gyfer ardrethi busnes. Awgrymodd y gallai system gofrestru neu drwyddedu ar gyfer llety o'r fath fod o gymorth.¹⁰ Dywedodd Pennaeth Cynorthwyol Datblygu Economaidd Cyngor Gwynedd fod awdurdodau lleol ar hyn o bryd "mewn man gwan i fod yn cael unrhyw fath o reolaeth o lety gwyliau byrdymor, ac ail gartrefi". Parhaodd gan ddweud:

"rydyn ni'n cyfeirio at ran allweddol o'r newid rydyn ni'n gweld sydd ei angen, sef y drefn gofrestru statudol sydd yn drefn trwyddedu statudol, hefyd. Mae hwnnw'n benodol ar gyfer llety gwyliau byrdymor, sef yr elfen fasnachol. Mae hwnna'n hollol hanfodol i gael mewn lle i chi wedyn fod yn gallu gweithredu

⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p52

⁹ Y Cyfarfod Llawn Cofnod y Trafodion, 6 Gorffennaf 2021, p211

¹⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p128

ar unrhyw newidiadau y buasai'n deillio allan o addasiadau i reoliadau cynllunio.”¹¹

16. Dywedodd Cynghair Twristiaeth Cymru y byddai cynllun cofrestru ar gyfer llety gwyliau yn helpu o ran casglu data ac “yn gwahaniaethu rhwng llety masnachol ac economi annelwig llety achlysurol.”¹²

17. Roedd Cymdeithas Llety Tymor Byr y DU (“UKSTAA”) yn cytuno, gan ychwanegu y byddai cynllun cofrestru yn helpu i ddeall maint y gweithgarwch sy'n ymwneud â gosod llety tymor byr ac yn casglu data i gynorthwyo o ran ‘cyfarwyddyd cywir’. Ychwanegodd UKSTAA hefyd y byddai cynllun cofrestru yn helpu i adnabod eiddo a ddylai fod yn destun ardrethi busnes.¹³

18. Dywedodd Cynghair Twristiaeth Cymru y dylid defnyddio refeniw a godir drwy gynllun cofrestru i wella ansawdd, ac ar gyfer gorfodi, ac ychwanegodd y dylai gorfodi gael ei dargedu at y “gwŷr drwg” yn hytrach na'r bobl dda sy'n gwneud camgymeriadau bach.¹⁴

19. Roedd Grŵp Cynefin yn croesawu'r cynnig, ond codwyd materion hefyd ynghylch gorfodi cynllun:

“Plismona, os liciwch chi, a sicrhau bod y tai i fyny i safonau. A hefyd mae eisiau gwneud yn siŵr bod y cynllun yn cael ei weithredu. A dwi'n ymwybodol wrth siarad efo penaethiaid tai mewn awdurdodau lleol bod yr adnoddau yna ddim ar gael ar hyn o bryd, wedyn mi fyddai angen y capasiti ychwanegol ar gyfer rhedeg cynllun o'r fath. Ond mi fuaswn i yn croesawu cynllun o'r fath.”¹⁵

20. Dywedodd UKSTAA wrthym y byddai'n ffafrio un cynllun cofrestru cenedlaethol yn hytrach na llawer o gynlluniau lleol, ac aeth ymlaen i ddweud y dylai fod yn system ar-lein:

“It should be easy to use, it should be cheap—a small sort of fee. And that will allow the Welsh Government to collect as much data as possible.

In terms of who should be on the registration scheme, I think our idea would be that it should be every property and they should be given a simple

¹¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p131

¹² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p65

¹³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p62 - 63

¹⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p116

¹⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p240

registration number so that it can be identified. But it should be done at the property level rather than at a firm level, for instance."¹⁶

21. Pwysleisiodd y Cynghorydd Dyfrig Siencyn, sy'n cynrychioli Fforwm Gwledig Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, bwysigrwydd cynllun cofrestru gorfodol, yn hytrach nag un gwirfoddol, ac roedd o'r farn mai dyma'r "arf cryfaf sydd gennym ni i gael rheolaeth."¹⁷

22. Cyfeiriodd y Cyng Rhys Tudur at y cynllun trwyddedu presennol ar gyfer landlordiaid sy'n gweithredu yn y sector rhentu preifat a galwodd am gynllun tebyg ar gyfer pobl sy'n gosod llety gwyliau.¹⁸

23. Roedd Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl ("NRLA") o'r farn bod rhyw fath o gynllun trwyddedu neu gofrestru ar gyfer llety gwyliau yn beth da o bosibl, ond bod angen iddo gael ei weithredu'n gywir ac yn effeithiol, a bod adnoddau priodol ar ei gyfer.¹⁹

24. Dywedodd y Gweinidog Newid Hinsawdd wrthym fod ymatebion i'r ymgynghoriad ar ddiffiniadau dosbarthiadau defnydd newydd yn cael eu hystyried.²⁰ Cadarnhaodd y Gweinidog, mewn llythyr atom ar ôl y sesiwn dystiolaeth:

*"Y bwriad yw na fyddai angen caniatâd cynllunio pa un bynnag er mwyn newid o annedd C5 (Cartref Eilaidd) neu C6 (Llety Gosod Tymor Byr) i annedd C3 (Prif Breswylfa). Mae hynny'n fodd i sicrhau bod modd i eiddo sy'n cael ei ddefnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr newid yn ôl yn ddilyffethair i fod yn rhan o'r cyflenwad tai C3 cyffredinol, yn enwedig mewn ardaloedd lle mae pwysau tai yn lleol."*²¹

25. Cyfeiriodd y Gweinidog hefyd at y cynllun cofrestru gwirfoddol sy'n cael ei gynnal fel rhan o gynllun peilot Dwyfor, a chydabu'r gwahaniaethau rhwng cynllun gwirfoddol a chynllun gorfodol, a dywedodd wrthym y byddai'n ddiddorol gweld pa wybodaeth a gawn o ganlyniad i hwnnw.²² Dywedodd y Gweinidog hefyd y byddai'n bwysig deall y gwahaniaethau rhwng cynllun cofrestru a chynllun trwyddedu, felly bydd y wybodaeth a gesglir drwy'r cynllun gwirfoddol yn ddefnyddiol wrth lunio sut y gellid cyflwyno cynllun yn y dyfodol. Ychwanegodd y Gweinidog:

¹⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p122 - 123

¹⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p40

¹⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p44

¹⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p242 - 243

²⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p38

²¹ Llythyr gan y Gweinidog Newid Hinsawdd, 19 Mai 2022

²² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p183

*"there's plenty of evidence from around the world about those schemes working and what effect they have. So, it will be interesting to see what the data tells us coming back."*²³

Ein barn ni

26. Rydym yn cydnabod pwysigrwydd gallu gwahaniaethu'n effeithiol rhwng y mathau amrywiol o eiddo y cyfeirir atynt yn aml fel 'ail gartrefi' neu 'gartrefi gwyliau' ac felly rydym yn croesawu'r cynigion o ran diffiniadau dosbarth defnydd newydd yn ymgynghoriad Llywodraeth Cymru, sef *Deddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr*.

27. Pe bai'r cynigion yn yr ymgynghoriad yn cael eu gweithredu, nodwn gadarnhad y Gweinidog, sef, pan fo cyfarwyddyd Erthygl 4 ar waith, na fyddai ar berchnogion eiddo a gaiff eu dosbarthu'n ail gartrefi neu yn llety tymor byr angen caniatâd cynllunio er mwyn newid yr annedd hwnnw i fod yn brif gartref. Croesawn y dull gweithredu hwn.

28. Rydym yn nodi'r gefnogaeth gan dystion i'r cynllun cofrestru a gynigir gan Lywodraeth Cymru a chredwn y gallai hwn fod yn arf effeithiol i fonitro nifer yr eiddo sydd ar gael ar gyfer llety gwyliau tymor byr ledled Cymru. Bydd hefyd yn caniatáu i ail gartrefi nad ydynt yn cael eu gosod yn fasnachol gael eu nodi, ac yn helpu i wella'r data ar ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Er ein bod yn croesawu hyn, rydym yn cytuno y bydd gorfodi yn allweddol i'w effeithiolrwydd. Nodwn fod rhai rhanddeiliaid wedi mynegi ffafriaeth i gynllun cenedlaethol, fodd bynnag, p'un a yw'n cael ei redeg ar lefel genedlaethol neu'n lleol, gellid gosod cyfrifoldebau gorfodi ychwanegol ar awdurdodau lleol. Mae'n hollbwysig felly bod gan awdurdodau lleol yr adnoddau angenrheidiol os ydynt yn mynd i gyflawni'r swyddogaeth hon, gan gynnwys y cyllid a'r staff angenrheidiol.

Argymhelliad 1. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried sut y mae'n diffinio ail gartrefi'n glir at ddibenion datblygu polisi. Mae'r diffiniadau dosbarth defnydd cynllunio arfaethedig newydd yn rhoi cyfle i ddarparu cysondeb. Ar y cyd â chynllun cofrestru neu drwyddedu ar gyfer llety gwyliau, bydd hyn yn sicrhau bod gwahaniaeth clir rhwng ail gartrefi at ddefnydd personol ac eiddo a ddefnyddir fel llety gwyliau tymor byr.

²³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p184

2. Ble mae ail gartrefi wedi'u lleoli?

29. Ym mis Awst 2021, cyhoeddodd y Swyddfa Ystadegau Gwladol (ONS) setiau data a oedd yn adrodd ar gyfrif yr holl anheddau y codir y dreth gyngor arnynt a nifer y rhai sy'n cael eu dosbarthu fel ail gartrefi. Mae'r data, sydd ond yn defnyddio data'r dreth gyngor ac nad yw'n cynnwys eiddo sydd wedi'u cofrestru ar gyfer ardrethi busnes, ar gael o ran ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol (MSOA) yng Nghymru. Eglurodd y Swyddfa Ystadegau Gwladol fod y data'n cael eu cyfrifo gan ddefnyddio data'r dreth gyngor a ddarparwyd gan awdurdodau lleol Cymru.

30. Mae anheddau trethadwy yn anheddau domestig mewn ardal y mae'r dreth gyngor yn daladwy ar ei chyfer. Nid yw'n cynnwys anheddau sydd wedi'u heithrio rhag talu'r dreth gyngor. Mae pob annedd drethadwy yn cael ei chyfrif fel un annedd, p'un a yw bil treth gyngor llawn yn daladwy ar ei chyfer ai peidio.

31. Mae'r datan dangos cyfanswm o 1,397,387 o anheddau trethadwy yng Nghymru, gyda 19,818 ohonynt wedi'u dosbarthu fel ail gartrefi. Nid oedd data ar gael ar gyfer Abertawe a Sir Benfro. Roedd gan Wrecsam, Blaenau Gwent a Thorfaen lai na 5 ail gartref yn eu hardaloedd. Dengys Ffigur 1: Canran a nifer yr anheddau trethadwy a ddosberthir yn ail gartrefi yn ôl awdurdod lleol. Awst 2021 ganran a nifer yr anheddau trethadwy sy'n cael eu dosbarthu fel ail gartrefi fesul awdurdod lleol; Awst 2021 Mae'n dangos mai Gwynedd (9.5 y cant), Ynys Môn (8.1 y cant) a Cheredigion (5.2 y cant) oedd â'r ganran uchaf o anheddau trethadwy sy'n cael eu dosbarthu fel ail gartrefi.

Awdurdodau lleol

Canran yr anheddau trethadwy: Ail gartrefi

Dim data (2)

Llai na 5 ail gartref (3)

0.0% - 5.0% (14)

5.1% - 7.5% (1)

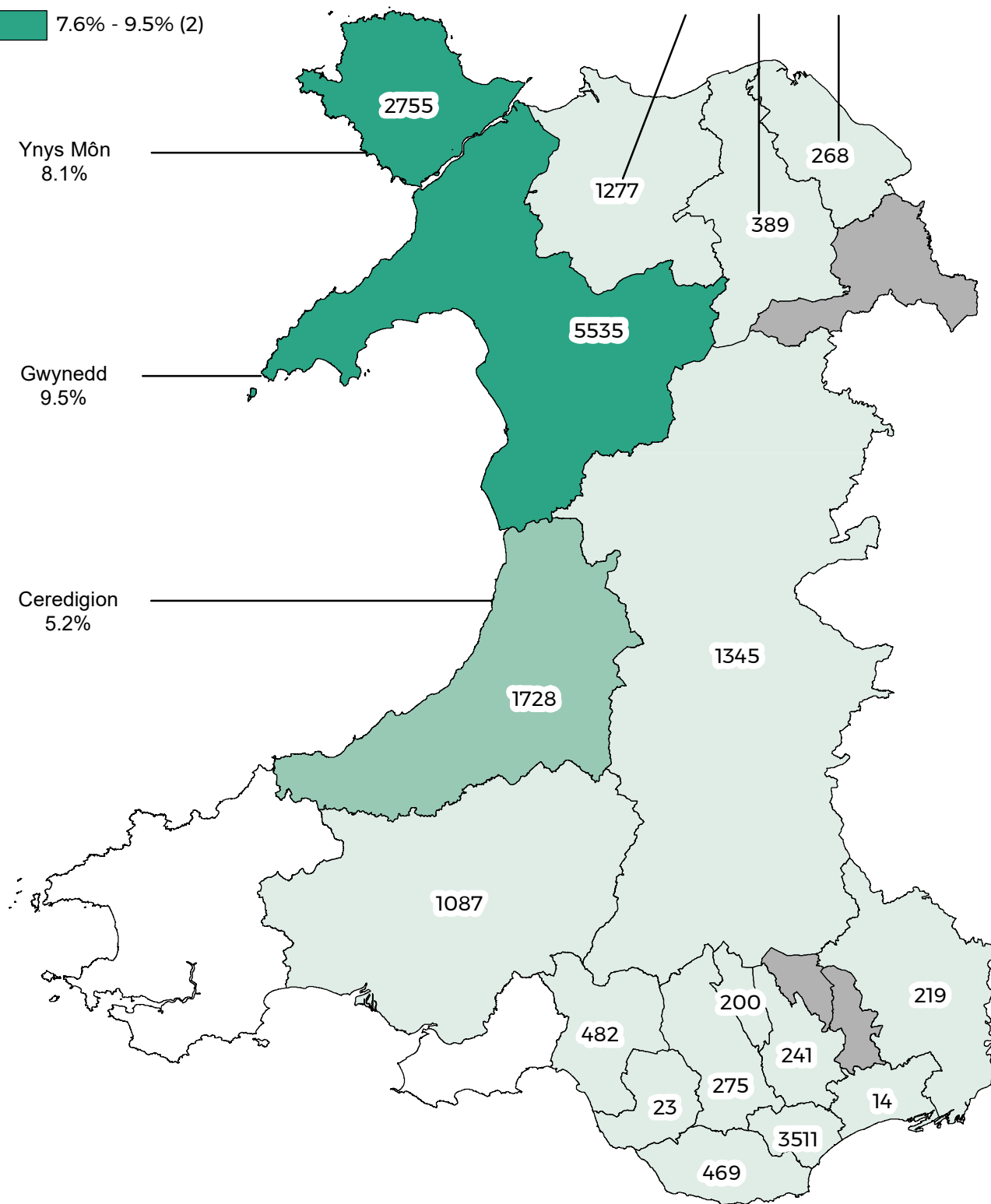
7.6% - 9.5% (2)

Nifer yr ail gartrefi a ddangosir
ym mhob awdurdod lleol

Ynys Môn
8.1%

Gwynedd
9.5%

Ceredigion
5.2%



32. Cyhoeddodd y Swyddfa Ystadegau Gwladol y data ar lefel ardaloedd cynnyrch ehangach haen ganol (MSOA) hefyd. Mae 410 MSA yng Nghymru, pob un â phoblogaeth o rhwng 5,000 a 15,000. Mae Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin wedi **pennu enw i bob MSA** i helpu defnyddwyr i ddeall eu lleoliadau daearyddol. Dengys Ffigur 2: Canran yr anheddau trethadwy a ddosberthir yn ail gartrefi yn ôl MSA ganran yr anheddau trethadwy a ddosberthir yn ail gartrefi yn ôl MSA.

33. Dengys Tabl 1: Canran yr anheddau trethadwy a gaiff eu dosbarthu fel ail gartrefi yn ôl y 10 MSA uchaf; Awst 2021 ganran yr anheddau trethadwy a gaiff eu dosbarthu fel ail gartrefi yn ôl y 10 MSA uchaf at ddibenion y dreth gyngor.

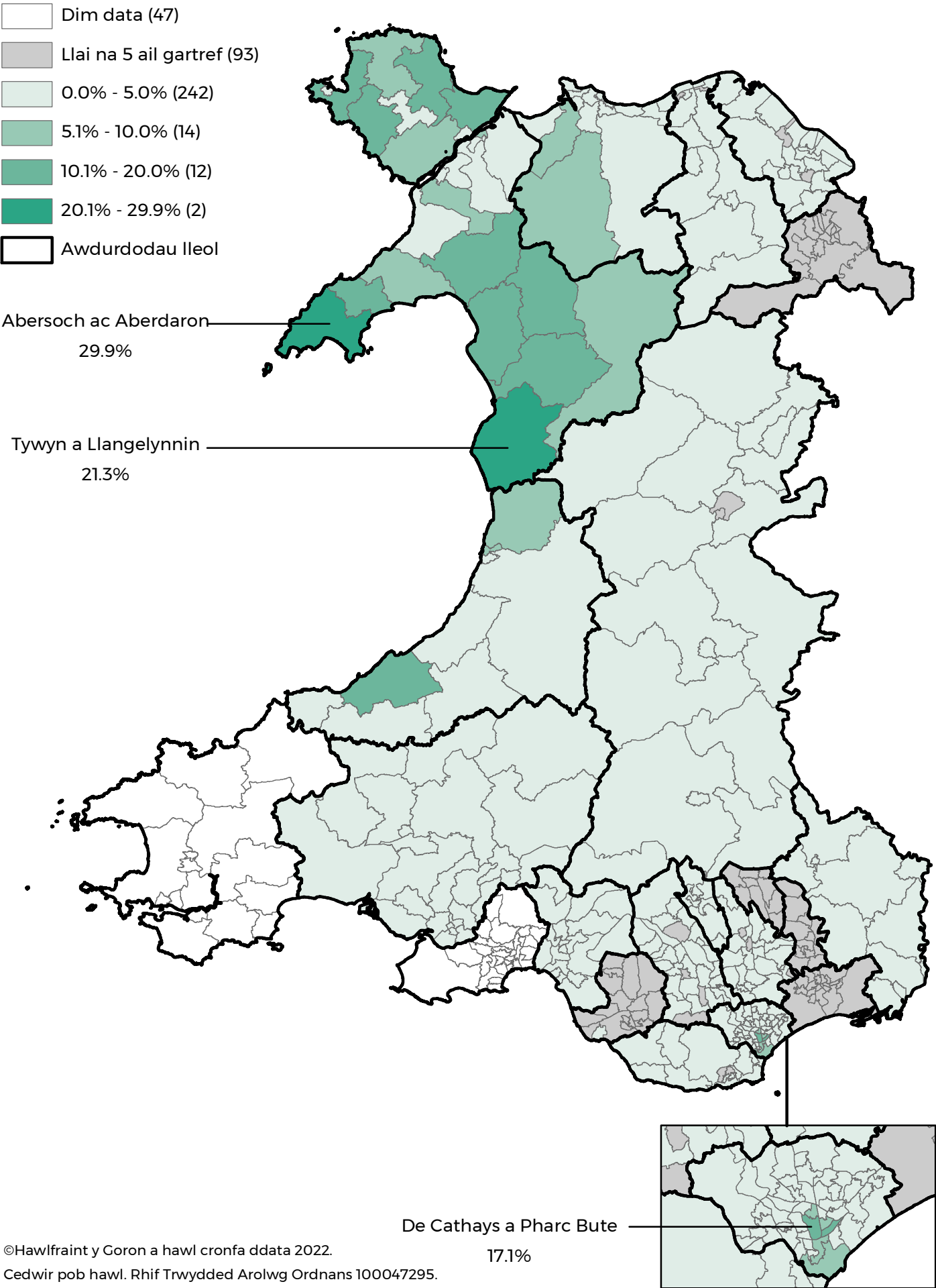
Tabl 1: Canran yr anheddau trethadwy a gaiff eu dosbarthu fel ail gartrefi yn ôl y 10 MSA uchaf; Awst 2021²⁴

Enw MSA	Awdurdod lleol	Cyfanswm yr anheddau trethadwy	Cyfanswm nifer yr anheddau trethadwy a gaiff eu dosbarthu fel ail gartrefi	Canran yr anheddau trethadwy a gaiff eu dosbarthu fel ail gartrefi
Abersoch ac Aberdaron	Gwynedd	3,629	1,085	29.9
Tywyn a Llangelynnin	Gwynedd	4,766	1,016	21.13
Parc Cathays a Pharc Bute	Caerdydd	2,590	444	17.1
Bodedern a Rhosneigr	Ynys Môn	3,343	475	14.2
Blaenau Ffestiniog a Thrawsfynydd	Gwynedd	3,492	489	14.0
Ceinewydd a Phenbryn	Ceredigion	3,470	466	13.4
Harlech a Llanbedr	Gwynedd	3,288	428	13.0
Porthmadog	Gwynedd	3,733	481	12.9
Llain-goch a Fali	Ynys Môn	3,882	495	12.8
Biwmares a Benllech	Ynys Môn	4,498	572	12.7

²⁴ Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, [Ail gartrefi trethadwy o ran y Dreth Gyngor yng Nghymru: Awst 2021](#)

Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol (MSOAs)

Canran yr anheddau trethadwy: Ail gartrefi



3. Polisi Llywodraeth Cymru

34. Yn ei adroddiad, nododd Simon Brooks bod angen ymyriadau ar draws amrywiaeth o feysydd polisi ac yn y tri a ganlyn yn benodol: sef, cynllunio uniongyrchol, cynllunio anuniongyrchol a threthiant.

35. Ers cyhoeddi adroddiad Simon Brooks, mae Llywodraeth Cymru wedi gwneud sawl cyhoeddiad polisi ynghylch sut y mae'n bwriadu mynd i'r afael â'i chanfyddiadau a'r pryderon a fynegwyd gan gymunedau yr effeithir arnynt.

36. Mae'r Gweinidog Newid Hinsawdd wedi bod yn bwrw ymlaen â 'dull tair elfen' sy'n canolbwyntio ar fynd i'r afael â fforddiadwyedd ac argaeledd tai, rheoleiddio (gan gynnwys cofrestru neu drwyddedu llety gwyliau a diwygio cynllunio) a threthiant.

37. Dywedodd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg wrthym, er bod gan y Gweinidog Newid Hinsawdd gyfrifoldeb trawsbynciol am ail gartrefi, ei fod ef a'r Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol hefyd yn ymwneud yn helaeth â datblygu polisi. Pwysleisiodd hefyd fod gan bob Gweinidog gyfrifoldeb i hybu defnydd o'r Gymraeg.

38. Roedd y **Rhaglen Lywodraethu** a gyhoeddwyd ar 17 Mehefin 2021 yn gwneud cyfres o ymrwymadau sy'n debygol o effeithio ar ardaloedd sydd â niferoedd sylweddol o ail gartrefi, gan gynnwys i:

- Creu Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg;
- Archwilio a datblygu mesurau treth, mesurau cynllunio a mesurau tai effeithiol, a allai gynnwys cyfraddau lleol o ran y Dreth Trafodiadau Tir, i sicrhau bod buddiannau pobl leol yn cael eu gwarchod; ac i
- Gadw'r cynnydd o 1 y cant yn y Dreth Trafodiadau Tir a godir ar bryniannau ail gartrefi.

Ymateb i adroddiad Simon Brooks

39. Ysgrifennodd y Gweinidog Newid Hinsawdd a Gweinidog y Gymraeg ac Addysg at Dr Brooks ar 6 Gorffennaf 2021 yn ymateb i'w adroddiad, ac yn amlinellu sut roedd ei argymhellion wedi llywio cynigion Llywodraeth Cymru. Yn y llythyr, dywed Llywodraeth Cymru ei bod wedi datblygu dull gweithredu o ran ail gartrefi sy'n ceisio:

"...gwneud y newidiadau sy'n ofynnol mewn perthynas â'r system a rheoleiddio, er mwyn sicrhau cyfraniad tecach sydd o fudd i gymunedau, ac, ar lefel uniongyrchol ac ymarferol, er mwyn datblygu ymhellach ein cefnogaeth i bobl ifanc allu byw yn fforddiadwy yn eu cymunedau lleol."

Datganiad ar 6 Gorffennaf 2021

40. At hynny, ar 6 Gorffennaf 2021, gwnaeth y Gweinidog Newid Hinsawdd ddatganiad gerbron y Senedd ar Fforddiadwyedd, ail gartrefi a'r Gymraeg. Ymrwymodd y datganiad i "ddatblygu mesurau treth, cynllunio a thai effeithiol i sicrhau bod buddiannau pobl leol yn cael eu diogelu". Gwnaeth y datganiad nifer o ymrwymadau penodol, gan gynnwys:

- Cymorth i ymdrin â fforddiadwyedd, gan dargedu a theilwra rhaglenni presennol ar draws deiliadaethau. Roedd swyddogion Llywodraeth Cymru i lunio pecyn o fesurau dros yr haf 2021 yn barod i ddechrau ar dreial;
- Newidiadau i reoliadau, gan gynnwys cynllun cofrestru ar gyfer pob llety gwyliau, gan gynnwys eiddo a osodir am dymor byr. Byddai newidiadau i'r system gynllunio, a sut y gellir eu profi, hefyd yn cael eu hystyried;
- Adolygu trefniadau trethu a chyflwyno dewisiadau ar gyfer ymgynghori yn ystod yr haf 2021. Roedd hyn yn cynnwys edrych ar y gallu i drosglwyddo eiddo i'r rhestr ardrethi annomestig pan allent wedyn fod yn gymwys i gael rhyddhad ardrethi busnesau bach.²⁵

Y Cytundeb Cydweithio

41. Ar 22 Tachwedd 2021, cyhoeddwyd y **Cytundeb Cydweithio** rhwng Llywodraeth Cymru a Grŵp Plaid Cymru y Senedd. Cyhoeddwyd **Rhaglen Lywodraethu** wedi'i diweddaru ar 7 Rhagfyr 2021. Mae'r Cytundeb Cydweithio yn cynnwys yr ymrwymadau a ganlyn ar ail gartrefi:

"Gan weithio gyda'n gilydd byddwn yn:

[...]

Ail gartrefi - Gweithredu ar unwaith ac yn radical i fynd i'r afael â'r cynnydd mewn ail gartrefi a thai anfforddiadwy, gan ddefnyddio'r system gynllunio, y system eiddo a'r system drethu. Mae'r camau sy'n cael eu cynllunio'n

²⁵ Y Cyfarfod Llawn Cofnod y Trafodion, 6 Gorffennaf 2021, p205 - 275

cynnwys gosod terfyn ar nifer yr ail gartrefi a thai gwyliau; mesurau i ddod â rhagor o gartrefi o dan berchnogaeth gyffredin;

cynllun trwyddedu statudol ar gyfer llety gwyliau; mwy o bwerau i awdurdodau lleol osod cyfraddau premiwm y dreth gyngor a chynyddu trethi ar ail gartrefi. Byddwn yn ymchwilio i forgeisi awdurdodau lleol."

42. Mae'r Cytundeb Cydweithio hefyd yn cynnwys ymrwymiad i "[g]yflwyno ardollau twristiaeth lleol gan ddefnyddio deddfwriaeth diwygio cyllid llywodraeth leol" a chyflwyno Papur Gwyn gyda chynigion ar gyfer hawl i gartref digonol a materion yn ymwneud â fforddiadwyedd.

Datganiadau ar 23 Tachwedd 2021

43. Gwnaeth y Gweinidog Newid Hinsawdd ddatganiad ar *ail gartrefi a fforddiadwyedd* ar 23 Tachwedd 2021. Roedd y datganiad yn cadarnhau:

- Gan ddechrau ym mis Ionawr 2022, byddai cynllun treialu fesul cam yn cael ei gynnal yn Nwyfor, yng Ngwynedd i brofi nifer o ymyriadau. Byddai Cam 1 yn cynnwys "ystod o gymorth ymarferol i helpu pobl i gael gafael ar dai fforddiadwy; byddai Cam 2 yn edrych ar y system gynllunio;
- Cynhaliwyd **ymgyngoriad** a oedd yn gofyn am farn ynghylch a ddylai awdurdodau cynllunio lleol allu gofyn am ganiatâd cynllunio pan fydd prif gartref yn newid i fod yn ail gartref neu gartref gwyliau tymor byr;
- Byddai Llywodraeth Cymru yn gweithio gyda chontractwr ar 'ddichonoldeb a ffurf cynllun trwyddedu neu gofrestru statudol ar gyfer pob llety gwyliau'; cynigir y bydd cynllun gwirfoddol yn cael ei sefydlu yn yr ardal beilot i lywio cynllun statudol;
- Bydd cyllid ar gael i nifer o awdurdodau lleol fel y gellir prynu eiddo gwag i bwrpas tai rhent cymdeithasol.²⁶

44. Ar yr un diwrnod, gwnaeth Gweinidog y Gymraeg ac Addysg ddatganiad ar y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg ("WLCHP"). Roedd y datganiad yn amlinellu amrywiaeth o fesurau a fyddai'n destun ymgyngoriad, gan gynnwys:

- cefnogaeth i fentrau cymdeithasol a chwmnïau cydweithredol cymunedol, a busnesau cymdeithasol yn y sector twristiaeth a fydd yn eiddo i'r gymuned;

²⁶ Y Cyfarfod Llawn, *Cofnod y Trafodion, 23 Tachwedd 2021*, p217 - 289

- sefydlu Grŵp Llywio Gwerthwyr Tai er mwyn ystyried prosiectau ac ymchwil posibl;
- sefydlu cynllun "cyfle teg" gwirfoddol, a fydd yn golygu bod tai sydd ar y farchnad ar gael i bobl leol yn unig am amser cyfyngedig; a
- sefydlu Comisiwn ar gymunedau Cymraeg i ddeall yn well yr heriau sy'n wynebu cymunedau Cymraeg eu hiaith.²⁷

45. Cyfeiriodd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg at "ddylanwad gwaith Dr Brooks" ar y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg a'r camau a gyhoeddwyd gan y Gweinidog Newid Hinsawdd:

*"Dwi'n credu ei fod e'n gwbl greiddiol i'r holl weledigaeth sydd yma. Mae wedi cael effaith sylweddol iawn ar yr hyn rydyn ni'n cyhoeddi."*²⁸

Datganiad ar 2 Mawrth 2022

46. Ar 2 Mawrth 2022, gwnaeth y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol ddatganiad ysgrifenedig, *Crynodeb o'r ymatebion: ymgynghoriad ar drethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanarlwyo*. Roedd y datganiad yn cadarnhau:

- Byddai deddfwriaeth newydd yn cael ei chyflwyno i osod y lefel uchaf y gall awdurdodau lleol ei defnyddio wrth bennu premiymau'r dreth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor i 300 y cant, mewn grym o 1 Ebrill 2023;
- Bydd deddfwriaeth i ddiwygio'r meini prawf a ddefnyddir wrth ddosbarthu llety hunanddarpar yn y system drethu leol yn cael ei chyflwyno cyn gynted â phosibl, gan ddod i rym yn ymarferol o 1 Ebrill 2023. Cynigiwyd y byddai *Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio'r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022* yn newid y cyfnod o amser y mae'n ofynnol i eiddo fod yn cael ei osod, gan ei gynyddu o 70 o ddiwrnodau i 182 o ddiwrnodau. Byddai'r Gorchymyn arfaethedig hefyd yn diwygio'r cyfnod o amser y mae angen i eiddo fod ar gael i'w osod, gan ei gynyddu o 140 o ddiwrnodau i 252 o ddiwrnodau;
- Dywedodd y Gweinidog hefyd ei bod yn ystyried cynigion ar gyfer pecyn gwaith i ddiwygio agweddau ar y system ardrethi annomestig yng Nghymru. Gallai hyn "gynnwys ystyried a yw eiddo hunanddarpar a busnesau eraill yn gymwys i'w

²⁷ Y Cyfarfod Llawn, *Cofnod y Trafodion*, 23 Tachwedd 2021, p292 - 347

²⁸ Y Cyfarfod Llawn, *Cofnod y Trafodion*, 23 Tachwedd 2021, p342

cynnwys o dan y Cynllun Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach, gan sicrhau bod cymorth yn cael ei dargedu'n briodol."²⁹

Tystiolaeth gan randdeiliaid

47. Rhannodd sawl tyst eu sylwadau ar ddull gweithredu Llywodraeth Cymru. Galwodd swyddfa Comisiynydd y Gymraeg am ragor o eglurder ar fwriadau a gweledigaeth hirdymor Llywodraeth Cymru³⁰. Gofynnodd cynrychiolydd RICS ai bwriad rhai o'r mesurau a gynigwyd oedd atal pobl rhag cael ail gartref neu gartref gwyliau; cynhyrchu refeniw ychwanegol; neu gefnogi cymunedau lleol a pherchnogaeth tai.

*"I think from RICS's perspective, it's not as clear as we would like. We've just discussed wider economic impacts of second homes and holiday lets, so are we looking at the wider economic and tourism industry in Wales, or, if you were to take up the Brooks report as it is, are we reading it to be—? Is it a deterrent on second home and holiday lets? Is it seen as an extra revenue generator from second home and holiday lets, or is it about supporting local communities already in place, helping them with getting on the housing market? That's what, from RICS's perspective, we've struggled to understand what exactly what the Welsh Government wants to get out of this investigation into second homes, and what their policy priority should be."*³¹

48. O ran polisiau presennol Llywodraeth Cymru, dywedodd Cynghrair Twristiaeth Cymru (WTA):

*"you need a really long period of time to assess whether existing policies, such as the council tax premium, are having any material effect on the policy area that the Government's interested in at the moment. And my worry is that, actually, some of these, even the pilots in Dwyfor Meirionnydd, may just be too short in their length of time."*³²

49. Soniodd RICS hefyd am yr amser sydd ei angen i werthuso effaith ymyriadau:

"when we talk about planning reform and we talk about taxation reforms, these are things that take years. So, using what policy levers we've got now, such as the pilot scheme in discussion, I think is a good first step and is

²⁹ Llywodraeth Cymru, Datganiad y Cabinet, [Crynodeb o'r ymatebion: ymgynghoriad ar drethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanarlwyo](#), 2 Mawrth 2022

³⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p18

³¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p16

³² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p29

something that, yes, if done correctly, like Suzy mentioned, in terms of making sure it's done at a suitable length and that suitable time is given to analyse it, is a good first step."³³

50. Dywedodd Cymdeithas yr Iaith nad oedd y cynigion yn y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg yn briodol i faint y broblem, a bod rhai o'r "syniadau nad oedd wir ag unrhyw dystiolaeth y tu ôl iddyn nhw o ran y gwahaniaeth y byddan nhw'n ei wneud ar lawr gwlad."³⁴

Tystiolaeth gan Lywodraeth Cymru

51. Dywedodd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg wrthym ei fod yn credu bod y farchnad dai yn methu, a dyna pam mae'r Llywodraeth yn ymyrryd.³⁵ Eglurodd y Gweinidog Newid Hinsawdd fod problemau dwys yn y farchnad dai ledled Cymru, ond bod gwahanol leoedd yn wynebu problemau gwahanol, felly roedd Llywodraeth Cymru yn ceisio cymryd amrywiaeth o gamau gweithredu eang a chyffredinol yn yr hyn sy'n farchnad dai anodd am wahanol resymau mewn gwahanol rannau o Gymru. Dywedodd fod Llywodraeth Cymru yn ceisio teilwra ei gwaith a:

*"work closely with our local authority colleagues to make sure that we have a solution that fits areas of Wales, not a one-size-fits-all."*³⁶

52. Ychwanegodd y Gweinidog Newid Hinsawdd fod Llywodraeth Cymru wedi bod yn gweithio gyda'n hawdurdodau lleol i wneud yn siŵr bod y cynlluniau datblygu lleol yn addas i'r diben.³⁷

53. Dywedodd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg wrthym mai bwriad y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg yw ategu'r dull tair elfen y mae'r Gweinidog Newid Hinsawdd yn ei roi ar waith, gan ei ymestyn y tu hwnt i dai. Amlinellodd ei amcanion fel a ganlyn:

*"Sicrhau, pan fydd pobl yn symud i mewn i ardal, eu bod nhw'n cael ymwybyddiaeth o'r cyd-destun ehangach a hefyd rhoi cyfleoedd economaidd i bobl aros yn eu cymunedau a chreu gofodau lle mae'r Gymraeg yn gallu ffynnu."*³⁸

54. Dywedodd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg wrthym fod y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg yn becyn cymorth a all ystyried amgylchiadau lleol. Wrth drafod comisiwn arfaethedig, dywedodd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg mai grŵp o arbenigwyr a fyddai'n cynghori'r

³³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p33

³⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p24

³⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p113 - 115

³⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p96

³⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p97

³⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p35

llywodraeth. Bydd yn edrych ar y sylfaen dystiolaeth, gan gynnwys data'r cyfrifiad sy'n cael ei ryddhau eleni. Dywedodd hefyd y bydd gwaith y Comisiwn yn "hollol wahanol" i waith Comisiynwyr presennol.³⁹

55. Cydnabu Gweinidog y Gymraeg ac Addysg bod angen gwerthuso llwyddiant yr ymyriadau, ond ni chredai mai targedau fyddai'r ffordd fwyaf effeithiol o ddangos hyn:

"Ond dwi'n derbyn y pwynt bod angen gwerthuso a ydyn ni wedi llwyddo ai peidio. Dwi ddim, fy hun, yn gweld bod targedau yn y maes penodol hwn yn ddefnyddiol iawn.

...

*Wel, sut ych chi'n mynd i esbonio i bobl faint o—? Gallech chi ddweud, er enghraifft, beth yw cynnydd defnydd, o ran arolwg blynyddol. Gallech chi ddefnyddio hynny, ac mae hynny'n ffordd ddigon teilwng o fesur hynny. Yr hyn sy'n heriol yw'r cysylltiad rhwng un ymyrraeth a'r canlyniad hwnnw."*⁴⁰

*"Rwy'n credu bod y Llywodraeth yn dangos uchelgais yn ymateb i hynny mewn ffordd gyflym, cyflymach na byddai lot wedi disgwyl Mae rhai, wrth gwrs, yn disgwyl mwy o gyflymder, ond mae heriau, fel byddwch chi'n cydnabod, yn hynny o beth hefyd. Felly, rwy'n credu bod yr uchelgais rŷm ni'n dangos fel Llywodraeth yn adlewyrchu pa mor bwysig yw hyn."*⁴¹

Ein barn ni

56. Rydym yn croesawu'r ymrwymiad a ddangoswyd gan Lywodraeth Cymru yn y misoedd diwethaf i fynd i'r afael â'r materion y mae llawer o bobl yn eu hwynebu, yn enwedig pobl ifanc, sy'n ei chael hi'n anodd dod o hyd i gartref fforddiadwy yn ardaloedd arfordirol ac ardaloedd gwledig poblogaidd Cymru lle cawsant eu magu. Er ein bod yn cydnabod y rhwystredigaeth a leisiwyd gan rai ynghylch y diffyg cyflymder canfyddedig o ran gweithredu cynigion, rydym yn deall bod yn rhaid i Lywodraeth Cymru ymgynghori ar newidiadau i ddeddfwriaeth a sicrhau nad oes gan yr un o'r cynigion ganlyniadau anfwriadol a allai gael effaith negyddol ar y cymunedau y'u bwriadwyd eu helpu.

³⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p58

⁴⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p41 - 43

⁴¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p127

57. Clywsom bryderon gan rai rhanddeiliaid nad oedd yr amcanion sy'n sail i rai o'r ymyriadau yn gwbl glir, a hoffem weld rhagor o eglurder gan Lywodraeth Cymru ynghylch nodau'r mesurau a gynigir, a sut y bydd llwyddiant y rhain yn cael eu gwerthuso a'u monitro.

58. Mae'r mesurau sy'n cael eu treialu yn ardal Dwyfor yn gam pwysig ymlaen i ddeall a all ymyriadau fel y rhai a gynigir gan Lywodraeth Cymru gael effaith wirioneddol a gwneud gwahaniaeth i gymunedau yr effeithir arnynt gan nifer fawr o ail gartrefi. Bydd pobl sy'n byw yn Nwyfor ac ardaloedd eraill yr effeithir arnynt yn awyddus i wybod sut mae'r polisiâu yn dod yn eu blaenau ac a yw'r ymyriadau yn effeithiol. Bydd yn bwysig mesur yr effaith, dysgu gwersi o'r ardal dreialu ac asesu sut y gellir gweithredu polisiâu llwyddiannus mewn ardaloedd eraill yn gyflym. Argymhellwn felly fod Llywodraeth Cymru yn rhoi diweddariad i'r Senedd bob chwe mis ar ddatblygiadau o ran cynllun peilot Dwyfor.

Argymhelliad 2. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu diweddariadau i'r Senedd bob chwe mis ar ddatblygiadau o ran cynllun peilot Dwyfor, gan gynnwys ei hasesiad o effeithiolrwydd y mesurau, a sail yr asesiad hwnnw. Dylai'r diweddariadau gynnwys gwybodaeth ynghylch sut mae'r effeithiolrwydd yn cael ei werthuso.

4. Ail gartrefi o fewn cymunedau

Amlygwyd effaith (gadarnhaol a negyddol) ail gartrefi, a thai gwyliau yn fwy cyffredinol, ar economi Cymru a chymunedau lleol penodol fel rhan helaeth o'r dystiolaeth a ddaeth i law.

Cyfraniad at yr economi o ran ymwelwyr

59. Cyfeiriodd llawer o'r rhai a roddodd dystiolaeth at fanteision economaidd twristiaeth i Gymru, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig ac arfordirol lle mae cyfran sylweddol o bobl yn dibynnu ar y diwydiannau twristiaeth a lletygarwch am eu bywoliaeth. Wrth drafod llety hunanarlwyo, amlygodd Cynghair Twristiaeth Cymru ffigurau o'r adroddiad diweddar **Effaith Economaidd y Sector Hunan-ddarpar ar Economi Cymru** a ganfu fod 7,895 o eiddo yn dod â gwerth £173 miliwn o wariant. Nododd y Gynghair hefyd fanteision economaidd ehangach llety gwyliau tymor byr. Dywedodd fod 50 y cant o eiddo hunanarlwyo, llawer ohonynt wedi'u lleoli ar yr un eiddo ag annedd cartref y perchennog, yn eiddo i bobl yng Nghymru. Dywedodd y gallai hyn hefyd gefnogi cyflogaeth yn lleol fel dyletswyddau cadw tŷ a chynnal a chadw, yn ogystal â darparu incwm i'r perchennog. Nododd y cyfraniad a wneir gan ymwelwyr sy'n aros dros nos i siopau a busnesau, heb fod galw mawr am wasanaethau iechyd, addysg a gwasanaethau cymdeithasol yn lleol.⁴²

60. Cyfeiriodd Cyngor Sir Benfro at un o'i ymgynghoriadau ei hun, gan ddweud:

"Mae dystiolaeth o'r ymgynghoriad a gynhaliwyd gan Gyngor Sir Penfro yn ddiweddar yn awgrymu bod adnewyddu, cynnal a chadw, a defnyddio ail gartrefi a llety hunanarlwyo yn tynnu i mewn - yr hyn sy'n aml yn allanol - fuddsoddiad ac, o'r herwydd, mae'r ddau fath o ddefnydd o eiddo yn gallu arwain at gyfraniadau sylweddol i fusnesau lleol ac i'r economi leol yn gyffredinol."⁴³

61. Awgrymodd Grŵp Perchnogion Cartrefi Cymru, gan ddefnyddio data ei arolwg ei hun, fod perchnogion ail gartrefi yn cyfrannu £235 miliwn y flwyddyn i economi Cymru.⁴⁴ Roedd Cyngor

⁴² Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH10. Cynghair Twristiaeth Cymru](#)

⁴³ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH18. Cyngor Sir Benfro](#)

⁴⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH15. Grŵp Perchnogion Cartrefi Cymru](#)

Tref y Bermo yn feirniadol o adroddiad Dr Brooks, gan ddweud nad oes dim data yn yr adroddiad ar effaith economaidd llety gwyliau.⁴⁵

62. Tynnodd UKSTAA sylw at gyfraniad economaidd llety gwyliau tymor byr, a chyfeiriodd at astudiaeth gan Oxford Economics ar ran Airbnb, a oedd yn amcangyfrif fod gwesteion sy'n defnyddio'r plattform wedi cyfrannu cyfanswm o £107 miliwn i economi Cymru yn 2019. Dywedodd mai'r amcangyfrif yw bod pob 100 eiddo a restrir wedi cefnogi saith swydd.⁴⁶

63. Dywedodd UKHospitality wrthym ei bod yn bwysig edrych ar yr economi ehangach a oedd yn cael ei chefnogi gan dwristiaeth, yn enwedig y sector lletygarwch:

*"the vast core of our members are building based, and we provide services into those areas and we employ local people and we keep those communities not only thriving economically but thriving socially in community terms, and certainly help the culture and introduce visitors to the culture from those locations."*⁴⁷

64. Cydnabu Dr Bob Smith o Brifysgol Caerdydd fanteision ac effaith negyddol ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar gymunedau:

*"There are benefits from investment in second and holiday homes for local economies, but where in certain circumstances the concentration may be such that the negative impacts (not least in terms of restricting access to housing opportunities for local people and the outward migration of local households) may far outweigh any benefits."*⁴⁸

65. Nododd y Cynghorydd Dafydd Meurig sut y gall y buddion economaidd i ardal yn sgil ail gartrefi a llety gwyliau amrywio'n sylweddol:

"os oes yna lety gwyliau masnachol sydd ar gael drwy'r flwyddyn a bod pobl yn dod yno ar eu gwyliau am wythnos, am bythefnos ar y tro ac yn gwario o'u harian gwyliau, os liciwch chi, yn lleol, yn y siopau, yn y caffis, yn yr atyniadau, mae hynny'n amlwg yn incwm fuasai ddim yn digwydd fel arall yn lleol ac yn fudd economaidd i'r ardal. Ond mae gwahaniaeth mawr iawn rhwng hynny a rhywun sydd ag ail gartref at eu defnydd personol, at ddefnydd un teulu a allai ymweld bob penwythnos, bob yn ail benwythnos,

⁴⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH27. Cyngor Tref y Bermo](#)

⁴⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p8

⁴⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p27

⁴⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH12. Dr Bob Smith, Prifysgol Caerdydd](#)

*neu efallai dim ond yn ystod misoedd yr haf—ac yn amlwg mae hanes yn tystiolaethu hyn—sy'n cyrraedd am benwythnos gyda char sy'n llawn bwyd a brynwyd mewn archfarchnad cyn iddynt gyrraedd, ac nid ydynt yn gwario dim yn lleol. Efallai eu bod yn prynu potel lefrith a phapur newydd bore dydd Sul cyn mynd yn ôl adref. A hwnna ydy'r un sydd ddim yn dod â budd ariannol o gwbl, felly. Ac mae'n bwysig gwahaniaethu rhwng yr elfen dwristiaeth yr ydym yn ei chroesawu, twristiaeth gynaliadwy yng Ngwynedd, wrth gwrs, sy'n rhan annatod o'n heconomi, ond mae ail gartrefi, i mi, yn rhywbeth hollol wahanol, sy'n ddinistriol i'r economi leol a'r gymuned leol."*⁴⁹

Ein barn ni

66. Nid oes fawr o amheuaeth bod twristiaid sy'n ymweld â lleoliadau arfordirol a gwledig ledled Cymru yn gwario arian yn yr ardaloedd hynny ac yn creu cyfleoedd cyflogaeth mewn sectorau sy'n cefnogi'r ymwelwyr hynny. Fodd bynnag, rydym yn pryderu bod y buddion economaidd yn cael eu gorbwyso gan effeithiau negyddol mewn rhai ardaloedd. Mae'r economi ymwelwyr yn hollbwysig i Gymru. Mae'n bwysig felly bod ymyriadau sydd wedi'u hanelu at amddiffyn cymunedau yn cael eu targedu'n gywir i atal canlyniadau anfwriadol. Er gwaethaf pwysigrwydd economaidd twristiaeth, rhaid ei wneud mewn ffordd gynaliadwy nad yw'n effeithio'n andwyol ar gymunedau nac yn eu disodli. Ni ddylai cymunedau byw gael eu dadleoli er budd twristiaeth. Bydd yn bwysig monitro effaith yr ymyriadau sy'n digwydd fel rhan o gynllun peilot Dwyfor.

67. Sylweddolwn nad oes digon o ddata ar y manteision a ddaw yn sgil twristiaeth o gymharu â'r data sydd am yr effaith andwyol ar y cymunedau yr effeithir arnynt, a hoffem weld rhagor o ymchwil ar yr effaith y mae twristiaeth yn ei chael ar gynaliadwyedd cymunedau. Mae angen data cadarn i lywio datblygiad polisi.

Argymhelliad 3. Dylai Llywodraeth Cymru nodi sut y mae'n bwriadu monitro effaith hirdymor yr ymyriadau sy'n digwydd fel rhan o gynllun peilot Dwyfor, gan gynnwys unrhyw effaith ar yr economi o ran ymwelwyr.

Argymhelliad 4. Dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu rhagor o waith ymchwil ar yr effaith y mae twristiaeth yn ei chael ar gynaliadwyedd cymunedau.

⁴⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p120

Cymunedau Cynaliadwy a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol

68. Cawsom dystiolaeth amrywiol am sut yr oedd ail gartrefi yn effeithio ar gynaliadwyedd cymunedau. Cwestiwn sylfaenol a gododd oedd a ddylai pobl gael yr hawl i fyw yn y gymuned y maent yn hanu ohoni. Trafododd yr Athro Nick Gallent y mater hwn mewn tystiolaeth lafar. Dywedodd fod angen datblygu dull sy'n nodi gwir anghenion pobl i fyw mewn lleoedd penodol, nid hawl absoliwt i fyw mewn lle penodol.⁵⁰

69. Awgrymodd yr Athro Mark Tewdwr-Jones y dylai cysylltiadau teuluol, cyfrifoldebau gofalu, i ba raddau y mae trafndiaeth gynaliadwy ar gael ac anghenion cyflogaeth fod yn ffactorau i'w hystyried.⁵¹

70. Nododd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg:

*"Holl bwrpas y polisi rydyn ni'n ei drafod heddiw ..., yw ein bod ni'n cydnabod bod angen ymyrryd yn y farchnad i sicrhau bod gan bobl hawl i fyw yn y cymunedau lle maen nhw'n cael eu codi."*⁵²

*"for those people who would like to be able to continue to live in the community where they were raised, and to earn a living and to be able to afford a house there, I think it is the job of the Government to do everything we can to support that, and that is what this range of interventions is intended to do."*⁵³

71. Nododd yr Athro Nick Gallent fod ail gartrefi yn adlewyrchu awydd pobl i gael mynediad at amwynderau, ond eu bod hefyd yn fath o fuddsoddiad tai. Er yn cydnabod y gall ail gartrefi fod yn "grocbren" i brisiau tai lleol, gan ddod â buddsoddiad i gymunedau gwledig, mae'n credu bod amser yn dod pan all y crynodiad fod mor uchel fel y gall y da gael ei orbwyso gan y niwed y maent yn ei wneud "o ran dadleoli pobl sy'n ei chael hi'n anodd mynd i mewn i'r farchnad dai brif ffrwd." Aeth ymlaen i ddweud bod angen deall ar ba bwynt y gwneir niwed.⁵⁴

72. Amlygodd yr Athro Gallent hefyd rai o'r effeithiau ar yr economi leol gan gynnwys symudiadau posibl ym mhrisiau tai a allai ddod â rhywfaint o fudd i berchnogion tai presennol (er bod hynny'n anfanteisiol i bobl sydd eisoes wedi'u cloi allan o'r farchnad). Nododd, er y gall

⁵⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p111

⁵¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p110

⁵² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p127

⁵³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p130

⁵⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p76

yr economi ymwelwyr ddod â buddion economaidd, gall hefyd amharu o ran effeithiau ar y gymdogaeth wrth i ymwelwyr fynd a dod.⁵⁵

73. Trafododd yr Athro Tewdwr-Jones y mater o safbwynt cynllunio gan nodi bod angen i gynllunwyr ddeall y berthynas o ran yr hyn y bydd ail gartrefi yn ei wneud i briodolddau cymunedol ehangach a gwasanaethau. Y 'pwynt tyngedfennol' fyddai pan fydd ail gartrefi yn effeithio ar wasanaethau cymunedol hanfodol, yn ei farn ef.⁵⁶

74. Clywsom gan Gyngor Gwynedd ynghylch sut yr oedd wedi ceisio "diffinio beth yw 'gormodedd' yn ei bolisiau cynllunio ei hun, ond y byddai canllawiau cenedlaethol yn ddefnyddiol i gynorthwyo wrth ystyried ceisiadau cynllunio.⁵⁷

75. Soniodd nifer o dystion am yr effaith ar wasanaethau lleol mewn ardaloedd sydd â nifer fawr o ail gartrefi. Fodd bynnag, roedd llawer o gymunedau hefyd yn ddibynol iawn ar dwristiaeth. Pwysleisiwyd hyn gan y Cyngorydd Jano Williams o Gyngor Tref Trefdraeth (Sir Benfro), a ddywedodd, er yr effeithiwyd yn andwyol ar y dref gan nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, roedd hi hefyd yn cydnabod y byddai cyfyngu ar yr ail gartrefi neu gartrefi gwyliau neu leihau'r niferoedd yn effeithio ar economi'r dref.⁵⁸ Aeth y Cyngor Williams ymlaen i ddweud:

*"People who have a lovely second home and just use it for their family are obviously not going to be bringing in so much money to the economy as people who have holiday lets, because there's a constant turnover. Newport becomes alive, I could say, packed, in the summer, but that's what keeps our businesses going. So, they do have a huge benefit. Obviously, I think there is a tipping point. I think we might have reached the tipping point in Newport; we have, possibly, 50 per cent."*⁵⁹

76. Amlinellodd y Cyngorydd Dafydd Meurig yr effaith y mae ef yn credu y gall nifer fawr o ail gartrefi ei chael ar gymunedau:

"Mae niferoedd bychain - mae'n debyg bod rhywun yn gallu delio efo niferoedd bychain, canrannau isel. Ac, wrth gwrs, mae pob ardal yn wahanol, pob pentref yn wahanol, pob cymuned yn wahanol yn eu natur, ond unwaith rydych chi'n cyrraedd rhyw ricyn arbennig, mae'n effeithio ar bopeth, a

⁵⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p93

⁵⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p78

⁵⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p160

⁵⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p38

⁵⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p58

dweud y gwir, i gael tai yn wag, a dwi'n meddwl bod yna fwy o broblem o ran ail gartrefi—tai sy'n wag y rhan fwyaf o'r flwyddyn—o'u cymharu efo, dyweder, llety gwyliau masnachol sy'n cael eu rheoli drwy'r drefn gynllunio. Mae'n bosib cael rheolaeth ar rai mathau o'r rheini. Ond, efo ail gartrefi, lle mae'r rheini'n wag, maen nhw'n tynnu oddi wrth y stoc leol, rydyn ni'n colli stoc ar gyfer pobl sydd eisiau byw'n lleol yn eu cymunedau ac, wrth gwrs, mae gwasanaethau'n diflannu yn sgil hynny. Rydyn ni wedi gweld enghraifft o hynny'n mynd i'r sefyllfa eithriadol yn Abersoch yn ddiweddar—bod yr ysgol yno bellach ddim ond efo saith o ddisgyblion ac yn gorfod cau yn sgil hynny. Wedyn, mae'r effeithiau yn bellgyrhaeddol, yn bendant.”⁶⁰

77. Cyfeiriodd Cyngor Gwynedd at waith ymchwil a wnaed gan Wasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd ar effaith prisiau tai, a gyflawnwyd ar gyfer ei adroddiad, **Rheoli'r defnydd o anheddau fel cartrefi gwyliau:**

“Mae'r gwaith ymchwil wedyn wedi edrych yn fanwl ar effaith nifer uchel neu grynodiad o lety gwyliau ar gymunedau. Amlygir yn y gwaith ymchwil ei bod yn ymddangos bod y galw am gartrefi gwyliau yn effeithio ar allu pobl leol ar gyflogau is i brynu cartrefi mewn cyrchfannau gwyliau poblogaidd. Er enghraifft, pris canolrif cyfartalog tai yng Ngwynedd nôl yn 2019 oedd £155,000, gydag incwm cyfartalog o £26,000. Golyga hynna, ar gyfartaledd, fod 59 y cant o'r boblogaeth yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai. Mae'r ystadegyn hwn yn cynyddu'n sylweddol yn y wardiau lle mae niferoedd uchel o gartrefi gwyliau yn bodoli. Er enghraifft, yn ward Abersoch, lle mae 46 y cant o'r tai yn ardal y cyngor cymuned yn lety gwyliau, rhif canolrif cyfartalog tai yw £365,000. Gydag incwm cyfartalog aelwydydd o £34,000 mae'r gymhareb pris tai i fforddiadwydd yn yr ardal bron ddwywaith cyfartaledd y sir, gan olygu bod 92 y cant o bobl leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai.”⁶¹

78. Mynegodd cynrychiolwyr llywodraeth leol bryder ynghylch y cynnydd ym mhrisiau tai mewn lleoliadau dymunol a'r effaith y mae hynny'n ei chael ar allu pobl ifanc, yn arbennig, i brynu neu rentu cartrefi yn yr ardaloedd hynny. Clywsom hefyd am yr effaith ganlyniadol y mae hyn yn ei chael ar gynnal gwasanaethau cymunedol, ac ar y Gymraeg. Eglurodd y Cyngh Rhys Tudur yr effaith ar ei ardal leol:

⁶⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p95

⁶¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p110

*"Beth rydyn ni'n ei weld ym Morfa Nefyn ydy bod yna ganran o 30 y cant o'r stoc dai yn ail gartrefi, ac mae hynny wedi effeithio'r prisiau'n fawr. Mae'r lle yn hynod ddeniadol i bobl sydd eisiau cael tai haf. Maen nhw'n labelu'r pentref 'yr Abersoch nesaf', sydd efo canran uwch fyth o dai haf. Beth mae o'n ei olygu ydy dydy pobl ifanc ddim yn gallu byw yno o gwbl, a hynny'n bobl ifanc lleol o unrhyw broffesiwn yn cael trafferth byw yno."*⁶²

79. Aeth y Cyngh Tudur ymlaen i egluro bod y bobl hynny yn aml yn gorfod symud i ffwrdd o'r ardaloedd lle maent wedi tyfu i fyny i fyw mewn ardaloedd mwy fforddiadwy. Dywedodd y gall tai tebyg mewn pentrefi sydd wyth milltir yn unig ar wahân amrywio o ran pris o oddeutu £100,000. Clywsom, o ganlyniad, fod nifer y plant sy'n mynychu'r ysgol yn Nefyn wedi lleihau yn y blynyddoedd diwethaf, a rhagwelir y bydd yn lleihau ymhellach. Disgrifiodd hyn fel "clec fawr i'r gymuned, wrth gwrs, a'i hyder i symud ymlaen. Bydd hi'n methu â chynnal ei hun meddai."⁶³

80. Amlygodd nifer o ymatebion i'r ymgynghoriad yr effaith ar wasanaethau lleol, fel ysgolion yn cau. Sylwadau Cyngor Sir Benfro oedd:

*"Mae cyfran uchel o ail gartrefi mewn cymuned yn fygythiad i hyfywedd ysgolion lleol a chyfleoedd i feithrin a thyfu'r Gymraeg o fewn y cymunedau hyn."*⁶⁴

81. Dywedodd y Cyngh Dyfrig Siencyn wrthym am yr effaith ar nifer y siaradwyr Cymraeg yn yr ardaloedd yr effeithir arnynt:

*"Yn fy nhref enedigol i, Dolgellau, mae yna strydoedd cyfan bron bellach yn mynd yn dai haf, tai llety tymor byr, sydd, wrth gwrs, yn trawsnewid holl natur cymdeithas ein cymunedau ni. Mae'n gwagio ein pentrefi a'n trefi ni. Ac, wrth gwrs, mae hynny'n cael effaith bellgyrhaeddol ar natur y gymdeithas. Gan ein bod ni'n ardal lle mae'r Gymraeg yn bennaf iaith, yna mae o'n naturiol yn cael effaith ar y Gymraeg, fel mae eraill wedi cyfeirio ato fo. Mae'n arwyddocaol, a dweud y gwir: os edrychwch chi ar ganrannau siaradwyr Cymraeg yng Ngwynedd, er enghraifft, yn y mannau hynny lle mai twristiaeth ydy'r prif ddiwydiant, sef ein hardaloedd arfordirol ni, mae'r Gymraeg ar ei gwanaf, a dwi'n meddwl bod hynny yn dystiolaeth go gadarn fod yna niwed sylweddol yn cael ei wneud i'r Gymraeg a'n diwylliant ni."*⁶⁵

⁶² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p20

⁶³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p21

⁶⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH18, Cyngor Sir Benfro](#)

⁶⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p24

82. Dywedodd Partneriaeth Tai Bro Machno fod canol eu pentref "wedi'i wagio trwy gymysgedd o dai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi." Dywedodd fod cysylltiadau clir â chyflawni'r nodau llesiant a nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.⁶⁶

83. Cyfeiriodd nifer o rai eraill hefyd at Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol; gwnaeth Fforwm Gwledig Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (CLILC) gysylltiad uniongyrchol, gan ddweud:

*"Rydym o'r farn bod angen gweithredu ar frys er mwyn lliniaru'r effaith sy'n gysylltiedig â graddfa ail gartrefi er mwyn sicrhau cymunedau cynaliadwy ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol sy'n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt a'u mwynhau. Mae hyn yn hanfodol er mwyn cyflawni nodau Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru o Gymunedau Cydlynys a Cymru â Diwylliant Bywiog lle mae'r Gymraeg yn Ffynnu."*⁶⁷

84. Yn yr un modd, dywedodd Shelter Cymru:

*"more needs to be done to create a self-catering accommodation sector that is sustainable in line with the spirit of the Future Generations (Wales) Act 2015".*⁶⁸

85. Yn ei chyflwyniad ysgrifenedig i ni, nododd Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol:

*"Mae'r sefyllfa yn wir yn enbyd ac mae angen gweithredu ar frys i fynd i'r afael â phethau cyn iddo effeithio ymhellach ar lesiant ein cenedlaeth bresennol a chenedlaethau'r dyfodol."*⁶⁹

86. Dywedodd y Comisiynydd nad problem o ran y Gymraeg ac ardaloedd gwledig yn unig oedd ail gartrefi; ond mae'n effeithio ar faterion eraill hefyd, gan gynnwys yr argyfwng hinsawdd a'r argyfwng natur, ar iechyd ac ar gydraddoldeb. Mae'r Comisiynydd yn awyddus i weld sut mae Deddf Cenedlaethau'r Dyfodol yn cael ei hystyried fel rhan o'r cynllun peilot yn Nwyfor.

87. Roedd perchnogion ail gartrefi (nad oeddent, yn yr achos hwn, wedi defnyddio eu heiddo at ddibenion eu gosod fel llety gwyliau) wedi ymateb i ymgynghoriad gan Gyngor Sir Benfro ac roeddent yn awyddus i bwysleisio bod eu defnydd o'u heiddo yn llawer mwy eang drwy gydol y flwyddyn. Aeth Cyngor Sir Benfro ymlaen i ddweud - "Dadleuodd llawer fod hyn yn wahanol i

⁶⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH02, Partneriaeth Tai Bro Machno](#)

⁶⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH43, Fforwm Gwledig Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru \(CLILC\)](#)

⁶⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH42, Shelter Cymru](#)

⁶⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH17, Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru](#)

lety hunanarlwyo, a theimlent fod y defnydd o hwnnw'n llawer mwy cyfyngedig i fisoedd prysur yr haf."⁷⁰

88. Nododd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg mai un o'r prif heriau sy'n wynebu cymunedau gwledig, cymunedau arfordirol a chymunedau Cymraeg yw "pobl ifanc yn allfudo ac yn gadael yn barhaus"; cyfeiriodd at hyn:

*"Mae sawl rheswm yn gyfrifol am hyn – nid dim ond prinder swyddi neu dai fforddiadwy – ac mae'n ymwneud â phobl yn dyheu am gael profiadau newydd, yn gymdeithasol ac yn addysgol."*⁷¹

89. Nid oedd y Gweinidog yn gweld tensiwn rhwng annog Cymru fel cyrchfan i dwristiaid a diogelu'r Gymraeg:

*"I don't think there's a tension, actually, between being a welcoming, outward-looking country and wanting to ensure that we organise our economy and our society in a way that protects one of our key national assets, which is our language. I don't think any nation would regard those things as being in tension. And actually, at the heart of the Welsh language communities housing plan is, as we touched on a little earlier, that idea of sustainable communities and sustainable Welsh speaking communities. And that means communities where people can afford to live, if that is their choice—local people who want to continue living in their area can do that. That's important from a community sustainability and a language sustainability perspective, but also that it's economically sustainable. So, in parts of this plan and in other work that we are doing, you'll see those two things coming together. I don't think those two things are in tension. I think the challenge of imagination is to try and see how the interventions that we have can deliver both those objectives."*⁷²

90. Cydnabu'r Gweinidog Newid Hinsawdd nad yw cymunedau sy'n cynnwys niferoedd anghymesur o fath penodol o lety yn gynaliadwy, a dywedodd eu bod allan o gysylltiad ac allan o gyrraedd sectorau eraill. Pwysleisiodd y Gweinidog fod cymunedau llwyddiannus yn cynnwys "cymysgedd da" o wahanol fathau o ddaliadaeth, a nododd fod polisiau Llywodraeth Cymru

"are designed to get as much mixed tenure sustainability into our places as possible, and also to introduce all the other things that we know make for a

⁷⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH18. Cyngor Sir Benfro](#)

⁷¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, 23 Mawrth 2022, [Papur 2 – Gweinidog y Gymraeg a Addysg](#)

⁷² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p66

*good place—so, good access to services, good access to the right kind of infrastructure, good access to green space*⁷³

Ein barn ni

91. Fel y nodwyd uchod, mae'r economi ymwelwyr yn cyfrannu at gynaliadwyedd llawer o gymunedau gwledig ac arfordirol. Fodd bynnag, rydym yn bryderus ynghylch yr effaith y mae crynodiad uchel o ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn fwy cyffredinol yn ei chael ar gynaliadwyedd cymunedau yn yr ardaloedd yr effeithir arnynt.

92. Roedd llawer o'r dystiolaeth a gawsom yn gosod ail gartrefi o fewn trafodaeth ehangach am argaeledd tai fforddiadwy. Mae'n amlwg bod diffyg tai fforddiadwy yn broblem sy'n gwneud i rai pobl, yn enwedig pobl ifanc, symud i ffwrdd o'r cymunedau lle maent wedi tyfu i fyny, a byw ymhellach oddi wrth eu teuluoedd a'u rhwydweithiau cymorth. Gyda llai o bobl o oedran gweithio yn byw yn yr ardaloedd hyn, rydym yn pryderu bod gweithlu sy'n prinhau yn effeithio ar allu cyflogwyr ar draws y sectorau cyhoeddus a phreifat i lenwi rolau hanfodol. Rydym yn nodi'r sylwadau gan Weinidog y Gymraeg ac Addysg fod rhesymau lluosog pam nad yw llawer o bobl ifanc yn byw yn y dref neu'r ardal lle cawsant eu magu. Bydd rhai sy'n dewis symud i ffwrdd, ond, ar gyfer y bobl ifanc sy'n dymuno aros, mae'n amlwg bod diffyg tai fforddiadwy yn atal llawer rhag gwneud hynny.

93. Mae ar gymunedau angen pobl i oroesi. Os bydd niferoedd mawr o gartrefi o fewn trefi a phentrefi yn wag am rannau helaeth o'r flwyddyn, mae'n anorfod y bydd diffyg cwsmeriaid yn gorfodi busnesau i gau yn ystod y cyfnodau tawelach, a fydd yn arwain at fod y trigolion sydd ar ôl heb y mwynderau hynny. Rydym yn pryderu y bydd gwasanaethau cyhoeddus hefyd yn dioddef; heb weithwyr allweddol yn byw yn yr ardaloedd hynny, bydd naill ai'n amhosibl darparu gwasanaethau hanfodol fel gwasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol, neu gallai cost gwneud hynny eu gwneud yn anghynaliadwy. Mae'n debygol mai'r henoed a'r rhai agored i niwed yr effeithir arnynt fwyaf. Rydym yn ymwybodol bod rhai o'r ardaloedd awdurdodau lleol sydd â'r niferoedd mwyaf o ail gartrefi hefyd â chyfartaledd incwm cymharol ised, a gall hyn ddwysáu problemau fforddiadwyedd.

94. Clywsom fod niferoedd y disgyblion yn gostwng eisoes wedi achosi cau ysgolion gwledig. Rydym yn pryderu am effaith hyn ar y Gymraeg ac ar allu pobl i gael mynediad at wasanaethau yn agos at eu cartrefi.

95. Credwn fod cynyddu argaeledd tai fforddiadwy yn allweddol i atal diflaniad cymunedau cynaliadwy, byw. Nid ydym yn credu mai adeiladu cartrefi newydd yw'r unig ateb, ac rydym yn

⁷³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p114

cydnabod bod darparu cartrefi newydd mewn cymunedau â chyfleoedd cyfyngedig i'w datblygu yn her. Gellid gwneud gwell defnydd o eiddo presennol, gan gynnwys cynlluniau i helpu pobl leol i brynu neu rentu cartrefi yn y sector preifat sy'n bod eisoes, a dod â thai gwag yn ôl i ddefnydd. Fodd bynnag, mae angen tai cymdeithasol ychwanegol, yn ogystal â sicrhau bod cartrefi newydd yn fforddiadwy yng nghyd-destun enillion lleol.

96. Codwyd Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol mewn tystiolaeth ar sawl achlysur. Nid oedd yn glir, fodd bynnag, pa effaith ddiriaethol yr oedd y Ddeddf yn ei chael ar gymunedau â nifer fawr o ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Mae cynllun peilot Dwyfor yn rhoi cyfle i Lywodraeth Cymru ddangos sut mae'r Ddeddf yn dylanwadu ar ddatblygiad polisi.

Argymhelliad 5. Wrth asesu'r ymyriadau a roddwyd ar waith fel rhan o gynllun peilot Dwyfor, dylai Llywodraeth Cymru gynnwys sut mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol wedi dylanwadu ar ddatblygiad polisi.

Eiddo gwag

97. Amlygodd nifer o ymatebion i'n hymgyngghoriad nifer yr eiddo gwag yn eu cymunedau. Er enghraifft, nododd unigolyn fod Ceredigion yn frith o ffermdai segur.⁷⁴ Awgrymodd unigolyn arall y dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu cynlluniau i brynu ac adnewyddu tai gwag ar gyfer pobol leol.⁷⁵ Yn yr un modd, awgrymodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl Genedlaethol (NRLA) y gallai landlordiaid preifat gael eu cymell i fuddsoddi mewn eiddo sydd wedi bod yn wag am gyfnod hir o amser.⁷⁶

98. Mae Cyngor Sir Benfro wedi datblygu Cynllun Gweithredu Eiddo Gwag sydd wedi'i gyflwyno i Lywodraeth Cymru. Mae'r Cyngor yn gobeithio cael cymorth ariannol i helpu o ran camau gorfodi ar eiddo amlwg, gwag yng nghanol trefi. Mae hefyd yn nodi ei bod yn fwriad gan Lywodraeth Cymru i ddatblygu Cynllun Gweithredu cenedlaethol ar gyfer Ymdrin ag Eiddo Gwag.

99. Tynnodd Cwmpas, (Canolfan Cydweithredol Cymru gynt), sylw at **gyhoeddiad** gan y Sefydliad Tai Siartredig (CIH) sy'n cynnig dulliau cymunedol o ymdrin â chartrefi gwag. Cyfeiriodd Shelter Cymru hefyd at adroddiad CIH a thynnodd sylw at y ffaith nad oes gan bob awdurdod lleol swyddogion eiddo gwag penodedig.

⁷⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH26. Unigolyn](#)

⁷⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig [SH44. Unigolyn](#)

⁷⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH14. NRLA](#)

100. Tynnodd Partneriaeth Tai Bro Machno sylw at y nifer sylweddol o eiddo gwag ym Mhenmachno:

*"Nid yw'r strategaeth cartrefi gwag yn gweithio, oherwydd mae gennym ni 14 o dai gwag hirdymor yn ein pentref, ac er bod y cyngor wedi ceisio eu newid, nid ydynt yn gallu, felly nid yw'r polisi, ym Mhenmachno, o leiaf, yn gweithio."*⁷⁷

101. Dywedodd Grŵp Cynefin wrthym y dylid gwneud llawer rhagor o ddefnydd o dai gwag ac eiddo gwag:

*"Os oes 14 o dai gwag ym Mhenmachno, mae angen i ni geisio darganfod beth yw'r rhesymau pam eu bod yn wag, beth allwn ni ei wneud gan weithio gyda'r gymuned leol i ddatrys y broblem honno."*⁷⁸

102. Cynhaliodd Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau y Bumed Senedd **ymchwiliad i eiddo gwag**. Gwnaeth ei **adroddiad**, a gyhoeddwyd ym mis Hydref 2019, dri argymhelliad ar ddeg i Lywodraeth Cymru gyda'r nod o ddod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd. Wrth **ymateb** i'r adroddiad, derbyniodd Llywodraeth Cymru 10 o'r argymhellion yn llawn a chytunwyd ar ddau mewn egwyddor.

103. Mae Llywodraeth Cymru yn sicrhau bod cyllid ar gael i brynu eiddo gwag a'u troi'n gartrefi rhent cymdeithasol. Clywsom gan y Gweinidog Newid Hinsawdd fod Llywodraeth Cymru wedi bod yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddiffinio eiddo gwag yn well ac i'w grymuso i gymryd camau. Cyfeiriodd y Gweinidog at "gyfres o gymhellion", gan gynnwys "cyllid benthyciad, cyllid grant i berchnogion ecwitiol y cartrefi hynny i ddod â hwy yn ôl i ddefnydd" a gweithio gyda'r awdurdodau i ddefnyddio eu pwerau prynu gorfodol, gan gynnwys pecynnau hyfforddi i swyddogion.⁷⁹

104. Ymhelaethodd y Gweinidog fod amodau ynghlwm â'r arian ar gyfer eiddo gwag a byddai angen i berchnogion breswyllo yn eu heiddo neu sicrhau ei fod ar gael fel llety cymdeithasol hirdymor er mwyn cael mynediad at y grantiau, a phwysleisiodd nad grantiau i roi'r tŷ ar werth ar y farchnad mohonynt. Eglurodd hefyd fod y cyllid benthyciad ar gael lle nad yw £20,000 yn ddigon i ddod â thŷ i'r safon ofynnol i fyw ynddo.⁸⁰

⁷⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p232

⁷⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p234

⁷⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p141

⁸⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p187

Ein barn ni

105. Rydyn ni'n pryderu bod nifer fawr o eiddo gwag mewn cymunedau yn cyfrannu at y diffyg tai fforddiadwy, a chredwn y dylai mynd i'r afael â hyn fod yn flaenoriaeth frys i Lywodraeth Cymru. Mae'n annerbyniol bod pobl yn byw mewn llety anaddas neu lety dros dro neu'n ei chael hi'n anodd sicrhau cartrefi fforddiadwy i'w prynu neu eu rhentu tra bod miloedd o eiddo yn wag ledled Cymru. Mae adfer eiddo gwag hefyd yn ffordd fwy cynaliadwy o gynyddu'r stoc dai nag adeiladu eiddo newydd. Rydym yn ymwybodol bod y pwyllgor a'n rhagflaenodd, sef y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, wedi cyhoeddi adroddiad ar eiddo gwag ym mis Hydref 2019, a chredwn y byddai'n amserol cael y wybodaeth ddiweddaraf gan Lywodraeth Cymru am y cynnydd y mae wedi'i wneud o ran gweithredu argymhellion yr adroddiad hwnnw.

106. Argymhellodd y pwyllgor a'n rhagflaenodd fod Llywodraeth Cymru yn bwrw ymlaen â darparu hyfforddiant i swyddogion ac aelodau awdurdodau lleol ar yr opsiynau gorfodi sydd ar gael i'w cynorthwyo i fynd i'r afael ag eiddo gwag. Felly, rydym yn falch o glywed bod swyddogion Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddarparu hyfforddiant i swyddogion, ond rydym yn parhau i bryderu ynghylch eu gallu i ddilyn gweithdrefnau gorfodi. Rydym yn gwerthfawrogi y gallai gwaith i fynd i'r afael ag eiddo gwag fod wedi'i ohirio ers dechrau'r pandemig, fodd bynnag mae'n hollbwysig yn awr i ail-flaenoriaethu'r gwaith hwn er mwyn dod â'r asedau gwerthfawr hyn yn ôl i ddefnydd.

Argymhelliad 6. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu diweddariad i'r Senedd ar fwrw ymlaen ag argymhellion adroddiad y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar eiddo gwag yn 2019. Dylai'r diweddariad gael ei ddarparu erbyn mis Rhagfyr 2022.

Fforddiadwyedd tai

107. Soniodd llawer o dystion am fforddiadwyedd tai mewn rhai o'r cymunedau gwledig ac arfordirol sydd â nifer fawr o ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Fodd bynnag, mae'n amlwg bod problem fforddiadwyedd tai ehangach ledled Cymru. Dywedodd y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig wrthym am y pwysau sydd o fewn eu cymunedau oherwydd diffyg tai fforddiadwy. Cyfeiriodd Barcud at landlordiaid preifat sy'n gwerthu eu heiddo oherwydd y cynnydd ym mhrisiau tai a thrwy hynny'n rhoi rhybudd i denantiaid, neu'n troi eu heiddo yn llety gwyliau tymor byr er mwyn cynhyrchu rhagor o incwm, a'r canlyniad oedd:

*"Ac yna roedd hynny'n rhoi pwysau ar restrau aros am dai lleol. Rwy'n meddwl bod rhyw 1,500 yng Ngheredigion ar y rhestr ar hyn o bryd, a does dim digon o gartrefi ar gael i'r bobl hynny."*⁸¹

108. Dywedodd Grŵp Cynefin fod "fforddiadwyedd rhent, fforddiadwyedd o ran prynu tai, diffyg tai ar y farchnad" i gyd yn bwysau a wynebir yn ei ardaloedd lleol. Clywsom:

*"Mae yna ddiffyg tai ar gyfer rhent yn y farchnad agored hefyd. Rydyn ni wedi gwneud nifer o astudiaethau yn ddiweddar trwy'r tîm hwyluswyr tai gwledig, a does yna ddim tai i'w rhentu hyd yn oed i'w cael rŵan. Mae yna andros o lot o bwysau a galw am dai rhent cymdeithasol, ac mae ystadegau ar gael, dwi'n siŵr, gan yr awdurdodau lleol o faint o bobl sydd yn aros am y rheini."*⁸²

109. Gan nodi rhai o'r camau sy'n cael eu cynnig gan Lywodraeth Cymru i fynd i'r afael â materion sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi, dywedodd Adra, er y byddai rhai o'r newidiadau arfaethedig yn arafu twf yn nifer yr ail gartrefi, na fyddent yn cynyddu'r cyflenwad ar eu pen eu hunain:

*"Yn gyffredinol, dwi'n meddwl bod y tri lefel o ymyrraeth yn mynd i helpu o ran arafu y broblem ail dai, ac yn hynny o beth, mi ddylai hynny helpu wedyn o ran dirywiad yn yr iaith Gymraeg o fewn yr ardaloedd yna. Ond dydy o ddim o reidrwydd yn mynd i ymateb i'r cyflenwad tai ar ben ei hunan. Mae angen mwy o dai, mae'n debyg, o fewn y cymunedau yma dyn ni'n sôn amdanynt, felly mae'n rhaid hefyd cael strategaeth i ddarparu tai fforddiadwy yn yr ardaloedd yma, ac, wrth gwrs, mae'r Llywodraeth wedi buddsoddi lot yn y maes yma. Dyn ni'n croesawu hynny, ond hwyrach bod angen targedu mwy tuag at gymunedau sydd yn dioddef o'r broblem yma."*⁸³

110. Awgrymodd Grŵp Perchnogion Cartrefi Cymru y dylai awdurdodau cynllunio lleol fod wedi gwneud darpariaeth ar gyfer rhagor o gartrefi, a dywedodd ei bod yn ymddangos fel pe bai perchnogion ail gartrefi yn cael eu 'beio' oherwydd bod prinder tai fforddiadwy.⁸⁴

111. Pwysleisiodd y Gweinidog Newid Hinsawdd fod Llywodraeth Cymru "ar y trywydd iawn"⁸⁵ i gyrraedd ei tharged i adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd, er ei bod yn

⁸¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p180

⁸² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p184

⁸³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p156

⁸⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p130

⁸⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p103

cydnabod bod anawsterau gyda'r gadwyn gyflenwi fyd-eang a chynnydd mewn prisiau. Amlinellodd y Gweinidog hefyd fod Llywodraeth Cymru wedi galluogi cynghorau a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i brynu eiddo oddi ar gynllun⁸⁶ a'i bod wedi newid gweithdrefnau o ran y Grant Tai Cymdeithasol a chynlluniau ariannu eraill i alluogi i'r amlenni fforddiadwyedd ar safleoedd penodol gael eu haddasu er mwyn sicrhau bod rhagor o dai cymdeithasol newydd yn cael eu hadeiladu.⁸⁷ Esboniodd y Gweinidog y canlynol:

*"what we've been doing is developing a different system for the way that we support social housing, so that we look at the affordability of the site overall, rather than a single intervention rate. So, for many years, we've had a single intervention rate, but obviously there are some areas in Wales that have a high enough land value to not need that intervention and there are other areas that need a higher intervention rate to make the houses buildable. So, we've been pulling all the levers we can to do that."*⁸⁸

112. O ran i ba raddau y mae tir ar gael i'w ddatblygu, dywedodd y Gweinidog wrthym am y system 'Lle', sy'n mapio'r tir sydd ar gael. Clywsom hefyd fod Llywodraeth Cymru yn gweithio gydag awdurdodau lleol i sicrhau bod tir a nodwyd ar gyfer datblygu tai mewn cynlluniau datblygu lleol "ar gael mewn gwirionedd i adeiladu tai." Ychwanegodd y Gweinidog:

*"Very specifically, though, we've been working with them to make sure that the local development plans reflect the availability of land properly, and we don't have sites brought forward that have 'housing' written on them where no house has been built for the last 50 years but the plan looks good."*⁸⁹

113. Eglurodd y Gweinidog y gallai fod angen gwaith adfer ar rai safleoedd tir llwyd cyn eu bod yn addas i'w datblygu, ac y byddai hynny'n ychwanegu at y gost, a bod nifer fawr o ddatblygiadau tai ledled Cymru yn cael eu llesteirio gan y gyfarwyddeb cynefinoedd, a phroblemau o ran ffosffad – a fydd hefyd yn broblemau o ran nitradau yn fuan mewn ardaloedd dalgylch llifogydd o afonydd".⁹⁰

114. Nododd y Gweinidog Newid Hinsawdd yn ei llythyr dyddiedig 19 Mai:

*"Fel yr amlinellir ym **Mholisi Cynllunio Cymru**, mae'n rhaid i'r cyflenwad tai ar gyfer bodloni'r gofyn arfaethedig am dai mewn cynllun datblygu fod yn*

⁸⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p101

⁸⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p102

⁸⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p154

⁸⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p105

⁹⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p101

ymarferol. Er mwyn cyflawni hyn, mae'n rhaid i gynlluniau datblygu gynnwys cyflenwad o dir sy'n gallu darparu'r nifer a nodir yn y gofyn am dai a rhaid neilltuo lwfans hyblyg ychwanegol priodol lleol rhag ofn na ddaw safleoedd yn rhydd yn ystod cyfnod y cynllun.

Rhaid dangos y gallu i ddarparu'r gofyn trwy drywydd tai. Bydd y trywydd yn dangos cyfradd ddisgwyliedig cyflenwi tai ar gyfer tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy dros gyfnod y cynllun. Er mwyn bod yn 'ymarferol', rhaid i safleoedd fod yn rhydd o gyfyngiadau cynllunio, ffisegol a pherchenogaeth neu y gellid eu rhyddhau o hynny'n rhwydd, a rhaid iddynt fod yn hyfyw yn economaidd ar yr adeg o'r trywydd pan ddisgwyli'r iddynt gael eu cyflwyno i'w datblygu, er mwyn cefnogi'r broses o greu cymunedau cynaliadwy.

*Rhaid i awdurdodau cynllunio ddefnyddio eu trywydd tai fel sail ar gyfer monitro'r broses o gyflawni eu gofyniad tai. Mae angen gwybodaeth fanwl ar y tai a gyflenwir wedi'i hasesu yn erbyn y trywydd er mwyn llunio rhan o'r sail dystiolaeth ar gyfer Adroddiadau Monitro Blynnyddol y cynllun datblygu ac adolygiad cynllunio dilynol. Gall tangyflawni yn erbyn y trywydd fod yn ddigon o reswm ynddo'i hun i adolygu cynllun datblygu. Rhaid i awdurdodau cynllunio fonitro'r tai a gyflenwir ar gyfer Adroddiadau Monitro Blynnyddol yn unol â'r canllawiau a nodir yn y **Llawlyfr Cynlluniau Datblygu**.⁹¹*

Ein barn ni

115. Rydym yn bryderus iawn ynghylch y diffyg tai fforddiadwy, yn enwedig tai cymdeithasol, ledled Cymru, ond yn enwedig yn yr ardaloedd yr effeithir arnynt fwyaf gan nifer fawr o ail gartrefi neu eiddo sy'n llety tymor byr. Rydym yn sylweddoli bod Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod angen rhagor o gartrefi a'i bod yn bwriadu adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol carbon isel newydd i'w rhentu ledled Cymru.

116. Credwn y dylid canolbwyntio rhagor ar ddarparu tai fforddiadwy o bob deiliadaeth yn y cymunedau gwledig ac arfordirol sydd â niferoedd mawr o ail gartrefi a llety tymor byr. Nid yw hyn yn golygu adeiladu cartrefi newydd yn unig, ond gwneud gwell defnydd o'r stoc bresennol, gan gynnwys eiddo gwag, a gweithio gyda'r sector preifat. Mae gan lawer o'r cymunedau yr ydym yn canolbwyntio arnynt incwm cyfartalog cymharol isel a rhaid ystyried fforddiadwyedd yn y cyd-destun lleol hwnnw. Gyda hynny mewn golwg, yn ogystal â chartrefi rhent cymdeithasol, dylai cynlluniau i helpu pobl i brynu cartref gael eu targedu'n briodol gan ddefnyddio data lleol cadarn. Dywedodd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg wrthym fod y farchnad dai yn methu. Er y

⁹¹ Llythyr gan y Gweinidog Newid Hinsawdd, 19 Mai 2022

cawn ein calonogi gan y mentrau a gynigir fel rhan o'r Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg i ymyrryd yn y farchnad dai, rydym yn cydnabod bod llawer o'r ymyriadau'n dibynnu ar ewyllys da i lwyddo.

117. Rydym yn nodi'r sylwadau gan y Gweinidog Newid Hinsawdd sef, er gwaethaf llawer o heriau, fod Llywodraeth Cymru yn parhau ar y trywydd iawn i gyrraedd ei tharged o adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd erbyn diwedd cyfnod y Senedd hon., Fodd bynnag, rydym yn pryderu am yr anawsterau a wynebier oherwydd y problemau cadwyn gyflenwi bydeang a chostau cynyddol. Hoffem gael gwell dealltwriaeth o sut y mae Llywodraeth Cymru yn bwriadu cyflawni ei tharged a gofynnwn i'r Gweinidog ddarparu'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Senedd am hyn. Hoffem pe bai'r diweddariad yn cynnwys dadansoddiad o ble y mae'n bwriadu adeiladu'r cartrefi newydd hyn, yn unol â galw ac anghenion cymunedau.

Argymhelliad 7. Dylai Llywodraeth Cymru egluro sut y bydd strategaethau lleol a chenedlaethol yn sicrhau cyflenwad digonol o dai sydd o'r math priodol i fodloni gofynion lleol ac yn fforddiadwy yng nghyd-destun enillion lleol.

Argymhelliad 8. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu diweddariad i'r Senedd ar sut y mae'n bwriadu cyflawni ei tharged o adeiladu 20,000 o gartrefi cymdeithasol newydd o fewn cyfnod y Senedd hon. Hoffem pe bai'r diweddariad yn cynnwys dadansoddiad o ble y mae'n bwriadu i'r cartrefi newydd hyn gael eu hadeiladu, yn unol â'r galw, ac yn unol ag anghenion cymunedau.

118. Rydym yn gwerthfawrogi na fydd adeiladu ystadau tai newydd yn darparu ateb syml ar ei ben ei hun, ond mae angen rhagor o gartrefi newydd sy'n briodol i ddiwallu anghenion cymunedau, a hynny ar frys. Er na fydd pob tir gwag yn addas ar gyfer tai, ac y gallai costau adfer rhai safleoedd tir llwyd eu gwneud yn anhyfyw i'w datblygu, mae'n bwysig bod tir addas a thir sydd ar gael i'w ddatblygu yn gallu cael ei ddefnyddio'n llawn i ddiwallu anghenion tai lleol. Gan weithio gydag awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a rhanddeiliaid eraill, mae angen i Lywodraeth Cymru sicrhau bod data ar dir sydd ar gael ac sy'n addas i'w ddatblygu yn y sector cyhoeddus a'r sector preifat yn gadarn ac yn cael ei ddefnyddio'n effeithiol i alluogi datblygiad yn yr ardaloedd sydd ei angen fwyaf. Mae angen i Lywodraeth Cymru sicrhau, pan fo hi neu'r sector cyhoeddus yn ehangach yn berchen ar dir sy'n addas i'w ddatblygu, bod y tir hwnnw'n cael ei ddefnyddio i'w lawn botensial.

119. Nodwn lythyr y Gweinidog a'r mecanweithiau sydd ar waith ar hyn o bryd ar gyfer monitro i ba raddau y mae gofynion tai pob awdurdod cynllunio lleol yn cael eu darparu.

Argymhelliad 9. Dylai Llywodraeth Cymru arwain drwy esiampl a sicrhau bod tir addas y mae hi'n berchen arno ar gael ar gyfer datblygiadau tai, gan gynnwys chwilio am gyfleoedd i wneud

hynny fel rhan o gynllun peilot Dwyfor. Dylai manylion ar sut mae Llywodraeth Cymru yn cyflawni hyn gael eu cynnwys yn y diweddariadau rheolaidd yr ydym wedi gofyn amdanynt ar gynllun peilot Dwyfor.

Y sector rhentu preifat

120. Yn ogystal â diffyg llety fforddiadwy i'w brynu, clywsom hefyd am stoc gyfyngedig sydd ar gael i'w rhentu am gyfnod hir drwy'r sector rhentu preifat. Clywsom y gallai rhai perchnogion eiddo weld y farchnad gosod llety tymor byr fel opsiwn mwy deniadol na gosod yn y sector rhentu preifat, a allai leihau'r cyflenwad o lety preswyl.

121. Roedd nifer o ymatebion i'n hymgyngghoriad yn awgrymu bod rhai landlordiaid y sector rhentu preifat wedi penderfynu ymuno â'r farchnad llety tymor byr lle gallent wneud rhagor o elw neu werthu, ac elwa ar brisiau eiddo uwch. Roedd peth tystiolaeth yn awgrymu bod tenantiaid presennol wedi cael rhybudd y gallai hyn ddigwydd. Nododd Cyngor Sir Benfro fod ei Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a gwblhawyd yn ddiweddar wedi canfod:

*"Mae maint y sector rhentu preifat yn ardal Parc Cenedlaethol y sir wedi gostwng yn arbennig yn ystod y degawd diwethaf, mewn ymateb i'r twf ym mhoblogrwydd gwefannau llety 'cymheiriaid i gymheiriaid' megis Airbnb. Dengys ymchwil fod landlordiaid yn Sir Benfro yn dewis fwyfwy i sicrhau bod eu heiddo ar gael i'w ddefnyddio ar gyfer gwyliau tymor byr yn hytrach nag fel cartref rhent preifat hirdymor. Canlyniad y gostyngiad hwn yn argaeledd cartrefi rhent preifat yn ardal Parc Cenedlaethol y sir yw nad oes bellach ddigon o breswylfeydd yn y ddaliadaeth hon yn yr ardal hon."*⁹²

122. Dywedodd unigolyn a ymatebodd i'n hymgyngghoriad y byddai ei deulu'n cael ei orfodi i adael ei lety rhent yn Llandudoch gan fod ei landlord yn bwriadu ei droi'n "ei bedwerydd llety gwyliau yn y pentref".⁹³

123. Ysgrifennodd unigolyn arall am ei chais i chwilio'n ddiddiwedd am eiddo rhent hirdymor yn ardal Tywyn:

"There are none, the long-term rental market is dead. Anyone who owns properties here has realised they can make the same money off tourists in a week, as what I pay in rent for a month. In the block of 6 houses including

⁹² Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH18, Cyngor Sir Benfro](#).

⁹³ Tystiolaeth ysgrifenedig [SH32, Unigolyn](#).

*mine, I'm the only person here from October to March, the rest are all short-term holiday lets and second homes."*⁹⁴

124. Cyfeiriodd Generation Rent at ddata a gasglwyd ganddo ar nifer yr eiddo a oedd ar gael i'w rentu drwy restrau rhentu Zoopla rhwng mis Chwefror 2020 a mis Hydref 2021:

*"In Wales, rental listings on Zoopla fell from 7,237 properties in February 2020 to 4,240 by October – a 40% drop – before rising to 5,805 by the end of 2020. [] In 2021, listings started falling from the start of the year until a low of 2,087 in October, 71% down on February 2020."*⁹⁵

125. Mewn tystiolaeth lafar, cyfeiriodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl Genedlaethol (NRLA) hefyd at y diffyg llety yn y sector rhentu preifat mewn ardaloedd twristaidd poblogaidd:

*"I did a search on Rightmove last night. Anglesey has two one- and two-bedroomed properties available at the moment. The Llŷn peninsula has two one- and two-bedroomed properties available at the moment. Gwynedd has 38 one- and two-bedroomed properties available right now. Only six of them are outside of Bangor. That's horrendous. How are people supposed to find affordable rental properties?"*⁹⁶

126. Soniodd nifer o ymatebwyr am y rhagor o reoleiddio sydd ar y sector rhentu preifat o'i gymharu â llety gwyliau tymor byr. Gwnaeth y NRLA nifer o sylwadau, a thynnodd sylw at y ffaith bod grantiau gan Lywodraeth Cymru i leihau effaith y pandemig ar fusnesau ar gael i lety hunanarlwyo, ond nid i landlordiaid y sector rhentu preifat.⁹⁷

127. Galwodd Propertymark ar Lywodraeth Cymru i annog buddsoddiad yn y sector rhentu preifat ar ffurf rhyddhad treth neu ad-daliadau treth. Galwodd hefyd am eithriad rhag TAW ar adnewyddu tai, ac am amrywiaeth o fesurau eraill i atal colli cartrefi o'r sector rhentu preifat i fod yn llety gwyliau tymor byr. Dywedodd Propertymark fod ei waith ymchwil ei hun wedi tynnu sylw at y ffaith bod asiantau gosod tai yn poeni am golli eiddo'r sector rhentu hirdymor i'r sector llety tymor byr.⁹⁸

128. Gwnaeth y NRLA sylwadau ar y ffactorau y maent yn credu sydd wedi arwain at landlordiaid yn rhoi'r gorau i rentu hirdymor:

⁹⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig [SH49. Unigolyn](#)

⁹⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig [SH39. Generation Rent](#)

⁹⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p191

⁹⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH14. NRLA](#)

⁹⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH31. Propertymark](#)

*"But this transition into Airbnb, shall we say, to short-term holiday lets, has been partly pushed by a lot of the implementation of policies that have been happening. So, the increase in the stamp duty has meant that coming into the market is much more expensive, so therefore people that do that are looking for higher returns. The increase in legislation in the private rented sector, much, much of which is positive, but sometimes is a little bit heavy handed and not done sympathetically, is increasing costs."*⁹⁹

129. Parhaodd y NRLA gan ddweud:

*"The difference with the private rented sector versus the short-term lets sector at the moment is the standards within the properties are completely different that you have to achieve. So, therefore, your cost base of running these properties, a long-term rental versus a short-term rental property, is completely different. Also, your taxation base is completely different. So, you start ticking all these boxes and you start to see that this is the reason why so many people are shifting from one to another. And I'm not saying it's necessarily to avoid hitting certain standards, it's just so much cheaper to do it."*¹⁰⁰

130. Pwysleisiodd y Gweinidog Newid Hinsawdd fod Llywodraeth Cymru yn awyddus iawn i annog perchnogion tai ledled Cymru i fynd i'r sector rhentu preifat yn hytrach na'r sector twristiaeth mewn ardaloedd lle mae prinder tai fforddiadwy. Cydnabu'r Gweinidog fod yn rhaid i landlordiaid yn y sector preifat "neidio drwy gryn dipyn o gylchoedd" fel petai, i wneud hynny, a hynny'n gwbl briodol, i sicrhau eu bod yn gwneud y peth iawn, ac nad oedd hyn yn wir am lety gwyliau ar osod, a dywedodd wrthym:

"I'm not sure that our policy levers are heading us in the direction we'd actually like to go."

131. Ychwanegodd y Gweinidog:

"one of the things the Welsh Government is currently doing is looking at that right across the piece, and making sure that we're actually trying to encourage—that our levers are having the effect of encouraging the behaviour we'd actually like to see on the ground, and not having unintended consequences."

⁹⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p190

¹⁰⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p243

132. Addawodd y Gweinidog ddarparu rhagor o fanylion am y gwaith pan fydd rhagor o wybodaeth ar gael.¹⁰¹

Ein barn ni

133. Mae gan y sector rhentu preifat rôl bwysig ar gyfer sicrhau bod cymysgedd o dai ar gael i ddiwallu anghenion ac amgylchiadau gwahanol. Rydym yn bryderus iawn yn sgil y dystiolaeth anecdotaidd fod landlordiaid yn symud eu heiddo fwyfwy o'r sector hwn i'r farchnad gosod llety tymor byr. Rydym yn ymwybodol bod rhestrau aros hir o ran pobl y mae angen tai cymdeithasol arnynt, ac mae prinder llety yn y sector rhentu preifat mewn rhai ardaloedd yn gwaethygu'r broblem.

Argymhelliad 10. Dylai Llywodraeth Cymru amlinellu sut y mae'n bwriadu gweithio gyda landlordiaid y sector preifat ac asiantaethau gosod tai o fewn ardal cynllun peilot Dwyfor i gynyddu'r cyflenwad o gartrefi i'w rhentu.

Effaith ar y Gymraeg a sefydlu comisiwn ar gymunedau Cymraeg

134. Nodwyd effaith ail gartrefi ar y Gymraeg ar draws ystod o faterion a godwyd yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad. Nododd Cyngor Tref Aberystwyth:

*"The percentage of Welsh speakers has fallen dramatically in Aberystwyth, with the town council area falling by 5 percentage points between the 2001 census and the 2011 census (and 8.1 percentage points in one ward)."*¹⁰²

135. Darparodd Cyngor Sir Benfro rywfaint o wybodaeth am sgiliau ieithyddol perchnogion ail gartrefi, a gasglwyd drwy'r ymgynghoriad premiwm treth gyngor diweddar, gan ddweud eu bod yn llai tebygol o allu siarad mwy nag ychydig eiriau o Gymraeg nag ymatebwyr eraill neu'r boblogaeth yn gyffredinol. Roedd adroddiad gan Wasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd sef, ***Rheoli'r defnydd o anheddau fel cartrefi gwyliau***, yn amlygu nifer cymharol isel y siaradwyr Cymraeg yn Aberdyfi ac Abersoch (35.5 y cant a 43.5 y cant yn y drefn honno) o gymharu â ffigwr cyffredinol Gwynedd, sef 65.4 y cant.¹⁰³

136. Roedd Simon Brooks yn argymhell y dylid sefydlu comisiwn i wneud argymhellion ynghylch dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol:

¹⁰¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p185

¹⁰² Tystiolaeth ysgrifenedig, **SH04, Cyngor Tref Aberystwyth**

¹⁰³ Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, ***Rheoli'r defnydd o anheddau fel cartrefi gwyliau***, p8.18 – 8.22

*"Dylai Llywodraeth Cymru sefydlu Comisiwn er mwyn gwneud argymhellion yn ymateb i'r heriau ieithyddol a fydd yn wynebu ardaloedd lle mae'r Gymraeg yn iaith gymunedol ar hyn o bryd yn wyneb ailstrwythuro sosio-economaidd a chymdeithasol tebygol. Dylai'r Comisiwn fynd i'r afael yn benodol â heriau'r cyd-destun ôl-Brexit ac ôl-Covid gyda'r nod o warchod, sefydlogi a meithrin dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol yng Nghymru."*¹⁰⁴

137. Yn ei **hymateb ysgrifenedig** i Simon Brooks, cadarnhaodd Llywodraeth Cymru y bydd yn sefydlu comisiwn i ddiogelu dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol. Esboniodd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg ddiffiniad Llywodraeth Cymru o iaith gymunedol:

*"Beth rwy'n golygu a beth rŷn ni'n golygu fel Llywodraeth wrth hynny yw'r cyfleoedd hynny yn ddaearyddol i siarad y Gymraeg wyneb yn wyneb gyda phobl yn eich tref neu'ch pentref chi yn lleol, neu'ch dinas chi. Pa iaith ŷch chi'n siarad yn y siop? Pa iaith ŷch chi'n siarad yn y clwb rygbi, neu ble bynnag ŷch chi? Felly, y cyfle daearyddol hwnnw i siarad y Gymraeg wyneb yn wyneb. Dyna beth sydd gyda fi mewn golwg yn hynny o beth."*¹⁰⁵

138. Er ei bod yn cefnogi ymateb "cadarnhaol" ac "addawol" Llywodraeth Cymru i'r cynnig o ran comisiwn, dywedodd swyddfa Comisiynydd y Gymraeg:

*"Hoffem wybod beth yw bwriad y Llywodraeth o safbwynt monitro a gwerthuso llwyddiant ei gweithredoedd ac yn hynny o beth anogwn y Pwyllgor i gadw'r mater dan ystyriaeth yn ystod cyfnod y Senedd hon."*¹⁰⁶

139. Roedd cefnogaeth i gomisiwn gan y sector cymdeithasau tai. Dywedodd Barcud:

*"Dylai'r Comisiwn warchod, sefydlogi a meithrin y Gymraeg mewn cadarnleoedd Cymraeg a hefyd ddatblygu strategaethau newydd ar gyfer cynyddu'r defnydd o'r Gymraeg mewn ardaloedd eraill. Mae tystiolaeth eisoes o ailstrwythuro cymdeithasol-economaidd a chymdeithasol yn digwydd ar ôl Brexit ac ar ôl Covid."*¹⁰⁷

140. Tra bod Cymdeithas Eryri wedi dweud ei bod yn croesawu unrhyw fenter sy'n cefnogi 'defnyddio a gwarchod yr iaith', fe gododd bryderon mai dim ond un argymhelliad gan Simon Brooks oedd yn cyfeirio'n benodol at y Gymraeg, yn hytrach na'i hintegreiddio'n benodol ar draws y lleill i gyd. Galwodd am ddadansoddiad manylach o'r effeithiau a ragwelir ar y Gymraeg

¹⁰⁴ Dr Simon Brooks, *Ail gartrefi: datblygu polisiau newydd yng Nghymru*, Argymhelliad 12

¹⁰⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p62

¹⁰⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig **SH37 Comisiynydd y Gymraeg**

¹⁰⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, **SH13, Barcud Cyf**

o ganlyniad i bob un o'r camau arfaethedig a'r rhyngweithio rhyngddynt. Awgrymodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri y byddai comisiwn yn cynnig cyfle i gyfoethogi'r data sydd ar gael ar y Gymraeg:

*"Yn ogystal, mae diffyg data a thystiolaeth am y defnydd o'r Gymraeg yn ein cymunedau yn ei gwneud yn anodd llunio polisiau ac asesu effaith datblygiadau ar yr iaith Gymraeg. Byddai o fudd petai'r Comisiwn yn edrych ar y posibilrwydd o gynnal arolygon ieithyddol mewn cymunedau i gynorthwyo swyddogion ac aelodau wneud penderfyniadau."*¹⁰⁸

141. Roedd Cyngor Cymuned Llansteffan a Llanybri yn gefnogol i'r argymhelliad, a nododd ei fod yn cytuno'n llwyr â gwarchod a meithrin y Gymraeg ond byddai am gael comisiwn a oedd ag awdurdod.¹⁰⁹

142. Nododd Dyfodol i'r iaith ei bod "yn hanfodol fod awdurdodau lleol yn casglu a monitro data'n ymwneud â gwerthiant a chyfraddau prisiau tai fesul cymuned a'u bod yn rhannu'r wybodaeth gyda'r Comisiwn. Dyma'r unig ffordd o gadw llygaid ar raddfa'r broblem ar lawr gwlad. Daw hefyd yn fodd i sicrhau nad yw'r ymyriadau'n arwain at drosglwyddo'r broblem o un gymuned i un arall".¹¹⁰

143. Dywedodd Cymdeithas yr Iaith, ar y llaw arall, nad oedd yn cefnogi'r argymhelliad i sefydlu Comisiwn: *"Nid ydym o'r farn bod angen sefydlu Comisiwn newydd i ystyried dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol. Mae eisoes gan y Llywodraeth, ynghyd ag asiantaethau allanol eraill, yn cynnwys Comisiynydd y Gymraeg a Chomisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol, gyfrifoldeb dros y maes hwn a mynediad at ffynonellau tystiolaeth eang ac arbenigedd polisi ymysg unigolion a sefydliadau."*¹¹¹

144. Galwodd Cymdeithas yr Iaith yn hytrach am Ddeddf Eiddo a fyddai, ymhlith pethau eraill, yn gosod terfyn ar ganran yr ail gartrefi neu dai haf mewn unrhyw gymuned benodol; yn darparu canllawiau cryfach a mwy penodol ar gynnal asesiadau effaith iaith; ac yn rhoi cymorth penodol i bobl ifanc i'w galluogi i aros yn eu cymunedau.¹¹²

145. Daeth gwrthwynebiad i'r cynnig am gomisiwn hefyd gan Gyngor Tref y Gelli a ddywedodd y gallai sefydlu comisiwn fod yn fath o wahaniaethu a allai ddod â chanlyniadau anfwriadol.¹¹³

¹⁰⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH34. Cymdeithas Eryri](#)

¹⁰⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH08. Cyngor Cymuned Llansteffan a Llanybri](#)

¹¹⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig ychwanegol, [SH16a Dyfodol i'r iaith](#)

¹¹¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH33. Cymdeithas yr Iaith](#)

¹¹² Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH33. Cymdeithas yr Iaith](#)

¹¹³ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH36. Cyngor Tref y Gelli](#)

146. Mae Grŵp Perchnogion Cartrefi Cymru hefyd yn gwrthwynebu comisiwn. Nid yw'n credu bod ail gartrefi yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg, a dywedodd:

*"any assumption that these homes dilute the Welsh Language is unproven in Gwynedd. The current evidence suggests the opposite and that it is not a factor in threatening the preservation of the Welsh Language."*¹¹⁴

147. Dywedodd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg wrthym y byddai gwaith comisiwn yn "hollol wahanol" i waith y Comisiynwyr presennol.¹¹⁵

148. Cydnabu'r Gweinidog fod data ar effaith ail gartrefi yn uniongyrchol ar y Gymraeg yn "bwnc heriol ac yn gymhleth"¹¹⁶. Esboniodd y byddai disgwyl i gomisiwn hefyd fynd i'r afael â'r diffyg data:

*"Bydd gofyn iddyn nhw edrych ar ganlyniadau'r cyfrifiad eleni a'n helpu ni fel Llywodraeth i ymateb i hynny o ran taflwybr 'Cymraeg 2050' yn gyffredinol, a datblygu model fydd yn cydblethu â'r syniad yma o ardaloedd o sensitifrwydd ieithyddol, hynny yw, nid Gaeltacht, lle mae gennych chi ffiniau penodol, ond cymunedau ar draws Cymru mewn man gwahanol ar eu siwrne o ran eu perthynas â'r Gymraeg. Beth mae hynny'n caniatáu inni fel Llywodraeth yw, os oes sail o dystiolaeth sy'n ddibynadwy, mae hynny'n galluogi ymyraethau polisi gwahanol mewn gwahanol gymunedau."*¹¹⁷

Ein barn ni

149. Rydym yn bryderus ynghylch y dystiolaeth fod nifer fawr o ail gartrefi, yn enwedig mewn cadarnleoedd Cymraeg eu hiaith, yn cael effaith andwyol ar nifer y siaradwyr Cymraeg ac ar hyfywedd y Gymraeg fel iaith gymunedol yn yr ardaloedd hynny. Croesawn felly ymrwymiad Llywodraeth Cymru i ymateb yn gadarnhaol i argymhelliad Simon Brooks i sefydlu comisiwn ar gymunedau Cymraeg eu hiaith. Fodd bynnag, rydym yn nodi'r sylwadau a'r pryderon a godwyd gan randdeiliaid bod mecanweithiau eisoes ar waith ac y dylai gwaith o'r fath fod yn mynd rhagddo eisoes. Byddem yn croesawu eglurder ynghylch sut y bydd comisiwn yn gweithio gyda Chomisiynydd y Gymraeg ac yn gwella ei waith.

150. Rydym yn cydnabod bod angen gwella data pendant ar y gydberthynas rhwng cymunedau sydd â nifer fawr o ail gartrefi â nifer y siaradwyr Cymraeg, er mwyn deall yn llawn y

¹¹⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH 15. Grŵp Perchnogion Cartrefi Cymru](#)

¹¹⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p58

¹¹⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p90

¹¹⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p58

newidiadau o ran defnydd o'r iaith, a gobeithiwn y bydd data o Gyfrifiad 2021 o gymorth yn hyn o beth. Rydym yn croesawu'r ffaith fod Gweinidog y Gymraeg ac Addysg wedi cadarnhau mai un o nodau comisiwn fyddai mynd i'r afael â bylchau o ran data er mwyn darparu asesiad cliriach o'r sefyllfa.

Argymhelliad 11. Dylai Llywodraeth Cymru ddarparu eglurder ynghylch sut y byddai comisiwn ar gymunedau Cymraeg yn gweithio gyda Chomisiynydd y Gymraeg ac yn gwella ei waith.

Argymhelliad 12. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod comisiwn ar gymunedau Cymraeg yn rhoi blaenoriaeth i gael gwell data ar y gydberthynas rhwng cymunedau â nifer fawr o ail gartrefi â nifer y siaradwyr Cymraeg, gan ddechrau drwy ddadansoddi cyfrifiad 2021 fel mater o frys.

Effaith Brexit a'r pandemig Covid-19

151. Awgrymodd yr Athro Nick Gallent y gallai nifer yr ail gartrefi gynyddu'n raddol o ganlyniad i Brexit, yn enwedig oherwydd y duedd i ail-gynnal portffolios buddsoddi mewn ail gartrefi yma yn y DU oherwydd anawsterau yn sgil treulio cyfnodau hir yn Ewrop, neu'r cyfyngiadau o ran fisa.¹¹⁸

152. Er i ni glywed ychydig o dystiolaeth am effaith Brexit, roedd nifer o ymatebion i'r ymgynghoriad yn nodi effaith bosibl Covid-19 a'r newid i weithio gartref yn cynyddu'r galw am gartrefi mewn rhai ardaloedd.

153. Nododd Dr Bob Smith o Brifysgol Caerdydd:

*"There is also at least anecdotal evidence that the covid-19 pandemic, and the increase in working from home for some households, has added to the demand for housing in some more rural/coastal locations (placing additional pressures on affordability)."*¹¹⁹

154. Yn yr un modd, dywedodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri: *"Credir bod pandemig COVID-19 a Brexit wedi cyflymu'r tueddiadau presennol gan arwain at fwy o dai yn cael eu prynu fel ail gartrefi neu rentu fel tai gwyliau gan arwain at gynydd mewn prisiau a'r gystadleuaeth am dai yn lleol."*¹²⁰

¹¹⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p103

¹¹⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH12, Dr Bob Smith, Prifysgol Caerdydd](#)

¹²⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH11, Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri](#)

155. Dywedodd Cyngor Gwynedd wrthym hefyd ei bod yn ymddangos bod “sgil-ffeithiau’r pandemig wedi amlygu materion yn gysylltiedig â llety gwyliau hyd yn oed fwyfwy”¹²¹ ac y byddai’n croesawu rhagor o waith ymchwil ar effaith y pandemig a phobl yn symud o ardaloedd trefol i ardaloedd gwledig.¹²²

Ein barn ni

156. Nodwn fod y dystiolaeth a glywsom am effaith Brexit a’r pandemig ar nifer yr ail gartrefi yn anecdotaidd. Fodd bynnag, mae’n dybiaeth deg bod y cynnydd yn nifer y bobl sy’n gweithio gartref yn rheolaidd a’r galw am wyliau yng Nghymru wedi arwain at fod rhagor o bobl yn prynu eiddo mewn lleoliadau gwledig ac arfordirol neu y bydd yn arwain at hynny. Hoffem weld rhagor o waith ymchwil yn cael ei gyflawni ar effaith ehangach Brexit a’r pandemig, gan gynnwys effaith rhagor o fynd ar wyliau yng Nghymru ar dueddiadau o ran tai.

Argymhelliad 13. Dylai Llywodraeth Cymru gomisiynu gwaith ymchwil ar effaith Brexit a’r pandemig Covid-19 ar dueddiadau o ran tai, i asesu maint y symud o ardaloedd trefol i ardaloedd gwledig ac arfordirol.

¹²¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p101

¹²² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p201

5. Polisi cenedlaethol, polisi rhanbarthol a pholisi lleol

Roedd adroddiad Simon Brooks yn dadlau y dylai polisi cyhoeddus ar gyfer ail gartrefi ganiatáu ar gyfer amrywiadau o ran polisi lleol a rhanbarthol.

Datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus

157. Argymhellodd Simon Brooks yn ei adroddiad:

*"Ffenomen ranbarthol a lleol yw ail gartrefi yn bennaf oll, a dylai Llywodraeth Cymru feithrin atebion polisi rhanbarthol a lleol wrth ganiatáu amrywiadau polisi oddi mewn i fframwaith genedlaethol. Dylai atebion polisi cyhoeddus fod yn ddigon hyblyg fel bod modd eu gweithredu mewn gwahanol ffyrdd mewn siroedd a chymunedau gwahanol yn ôl anghenion rhanbarthol a lleol."*¹²³

158. Clywsom gan yr Athro Nick Gallent ei fod yn ffafrio dull cenedlaethol o ymdrin ag ymyriadau trethiant a bod angen i ymyriadau lleol fod yn seiliedig ar dystiolaeth.¹²⁴

Ychwanegodd yr Athro Mark Tewdwr-Jones yntau ei bod yn bwysig "gwahaniaethu rhwng yr arfau ariannol, y polisi tai a'r polisi cynllunio". Ymhelaethodd yr Athro Tewdwr-Jones, gan nodi bod Llywodraeth Cymru yn y ddogfen **Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 a Pholisi Cynllunio Cymru** yn galluogi ymatebion lleol drwy'r system gynllunio ac y byddai ef yn: "encourage local planning authorities to take a much more proactive line in gathering the evidence base of local change across all aspects of things that are affecting individual communities".¹²⁵

159. Clywsom gan Gyngor Gwynedd am y dull lleoledig y mae wedi'i fabwysiadu mewn rhai cymunedau. Cyfeiriodd cynrychiolwyr o Gyngor Gwynedd at ei **bolisi tai marchnad leol**, sy'n weithredol mewn ardaloedd penodol o fewn y sir lle mae dwysedd mawr o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, gan gynnwys Biwmares ac Abersoch. Diffinnir Tai Marchnad Leol yn rhestr termau Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd fel a ganlyn:

¹²³ Dr Simon Brooks, *Ail gartrefi: datblygu polisiau newydd yng Nghymru*, Argymhelliad 1

¹²⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p100–101

¹²⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p105–106

"Unedau tai i'w rhentu neu sydd ar werth o fewn aneddleoedd diffiniedig a restrir ym Mholisi TAI 5. Defnyddir mecanwaith cynllunio, e.e. amod cynllunio, i reoli meddiannaeth y tŷ i aelwydydd sydd gan gysylltiad lleol penodol, ond ni ddefnyddir mecanwaith cynllunio i reoli pris y tŷ".

160. Clywsom fod y broses o gasglu tystiolaeth i roi'r polisi ar waith yn "eithaf beichus" ar yr awdurdod ac y byddai rhagor o ganllawiau o fewn 'Polisi Cynllunio Cymru' ar bennu polisïau tai marchnad leol yn fuddiol.¹²⁶

161. Mae Simon Brooks yn argymhell y dylid ystyried ymestyn y defnydd i rannau eraill o Wynedd ac Ynys Môn ac ar draws Cymru:

*"Dylai Cyngorau Gwynedd a Môn ystyried ymestyn polisi 'Tai Marchnad Lleol' Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn i gymunedau arfordirol a bregus eraill yn y ddwy sir lle ceir dwysedd o ail gartrefi ochr-yn-ochr â phroblem fforddiadwyedd. Dylai awdurdodau cynllunio eraill yng Nghymru graffu ar y polisi 'Tai Marchnad Lleol' er mwyn ystyried a allai polisi o'r fath fod yn llesol ar gyfer rhai o'u cymunedau. Dylai Llywodraeth Cymru ystyried a oes angen diwygio neu gryfhau cyfarwyddyd cynllunio er mwyn cefnogi neu hwyluso ymestyn y polisi hwn neu bolisïau cyffelyb."*¹²⁷

162. Roedd adroddiad Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau*, yn argymhell gweithredu polisi cynllunio yn effeithiol ar lefel leol. Mae'r gwaith ymchwil yn nodi bod "mesurau y gellir eu gweithredu fel modd o liniaru'r materion yn ymwneud â chrynodiadau uchel o gartrefi gwyliau a'u heffaith ar y gymuned leol".¹²⁸ Cawsom wybod gan Gyngor Gwynedd:

*"Mae enghreifftiau o fesurau y gellir eu datblygu, gan gynnwys ymestyn y cynllun marchnad dai leol sy'n bodoli eisoes yng nghynllun datblygu lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd."*¹²⁹

163. Awgrymodd Cymdeithas yr Iaith y dylai cynllun o'r fath fod yn berthnasol i bob eiddo sy'n dod ar y farchnad mewn ardal, nid dim ond adeiladau newydd.¹³⁰ Gwnaed yr un awgrym gan Undod.¹³¹ Dywedodd Cyngor Tref y Bermo, ar y llaw arall, fod angen rhagor o dystiolaeth i

¹²⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p145

¹²⁷ Dr Simon Brooks, *Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru*, Argymhellad 9

¹²⁸ Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau*, p10.42

¹²⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p117

¹³⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH33, Cymdeithas yr Iaith](#)

¹³¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH40, Undod](#)

ddweud a oedd y Cynllun Tai Marchnad Leol yng Ngwynedd ac Ynys Môn wedi gwneud gwahaniaeth; a holodd hefyd faint o gartrefi a oedd wedi'u gwerthu.¹³²

164. Er bod RICS wedi dweud y byddai'n cefnogi penderfyniad i amddiffyn cartrefi newydd, fe leisiodd ragofal:

*"given the limited number of new build properties expected in these communities, this might shift second home buyer and holiday-let interest into an even smaller market – resulting in increased competition and values."*¹³³

165. Awgrymodd Adra y byddai rhagor o ddata yn ddefnyddiol, ac ar yr effaith y mae cyfyngiadau deiliadaeth yn ei chael ar "lif llyfn trafodion gwerthu tai."¹³⁴

166. Nododd Grŵp Cynefin ei fod yn ymwybodol o bobl sy'n cael trafferth i gael morgeisi pan mae cyfyngiadau deiliadaeth, a orfodir drwy gytundeb adran 106, ar waith. Mae'n dadlau o blaid cynnal trafodaethau rhwng Llywodraeth Cymru a benthycwyr.¹³⁵

167. Galwodd Barcud am gryfhau canllawiau cynllunio gan Lywodraeth Cymru i gefnogi neu hwyluso'r broses o ymestyn y cynllun tai marchnad leol neu bolisiau tebyg.¹³⁶ Adleisiodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri alwadau am gryfhau canllawiau Llywodraeth Cymru i gefnogi cynlluniau tai marchnad leol. Awgrymodd hefyd y dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod Banc Cambria yn cynnig morgeisi sy'n cefnogi cartrefi sydd â rhwymedigaethau adran 106 lleol yn gysylltiedig â nhw "er mwyn osgoi unrhyw rwstr o gyflawni tai marchnad leol er budd ein cymunedau gwledig."¹³⁷

168. Nododd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy fod cyfyngiadau perchnogaeth leol i'w system dai fforddiadwy bresennol, sy'n gysylltiedig â meini prawf cymhwyster fforddiadwy, a hefyd cânt eu hatal rhag cael eu defnyddio fel ail gartrefi neu gartrefi gwyliau. Mae Conwy yn cynnig dull polisi newydd drwy ei Gynllun Datblygu Lleol Newydd. Bydd hyn yn gosod cyfyngiad perchnogaeth leol mewn rhai rhannau o'r sir. Fodd bynnag, o ystyried mai dim ond i eiddo sy'n cael eu hadeiladu o'r newydd y bydd yn berthnasol, dywedodd y Cyngor mai "effaith gyfyngedig" a gaiff.¹³⁸

¹³² Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH27, Cyngor Tref y Bermo](#)

¹³³ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH46, RICS](#)

¹³⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH26, Adra](#)

¹³⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH29, Grŵp Cynefin](#)

¹³⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH13, Barcud Cyf](#)

¹³⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH11, Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri](#)

¹³⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH38, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy](#)

169. Bu cynrychiolwyr o Gyngor Gwynedd hefyd yn trafod cael amod 'prif breswylfa' ar gyfer cartrefi newydd mewn rhai cymunedau, fel y'i defnyddir yn St Ives ac a amlygwyd gan Simon Brooks. Er eu bod wedi dweud wrthym y gellid gweithredu hyn ar lefel leol hefyd, roedd effaith polisi o'r fath yn debygol o fod yn gyfyngedig o ystyried mai ychydig o gartrefi newydd a ddefnyddir fel ail gartrefi neu gartrefi gwyliau. Fodd bynnag, roeddent yn cefnogi'r egwyddor o gael polisi cenedlaethol gyda hyblygrwydd lleol.¹³⁹ Er eu bod yn cydnabod bod angen cysondeb ledled Cymru, dywedasant y dylai systemau fod â digon o hyblygrwydd i ganiatáu i awdurdodau lleol roi polisiau ar waith pe bai digon o dystiolaeth i ddangos bod angen ymyrraeth leol.¹⁴⁰

170. Galwodd cynrychiolwyr cynghorau tref am fwy o rôl i gynghorau tref wrth bennu polisi ar lefel leol; Dywedodd y Cynghorydd Jeff Smith o Gyngor Tref Aberystwyth wrthym fod "cynghorau cymuned a thref yn teimlo nad oes digon o bŵer gyda nhw dros y system gynllunio." Ychwanegodd y Cynghorydd Smith:

*"Mae penderfyniadau yn cael eu gwneud ar lefelau uwch ac weithiau maen nhw'n gallu mynd ymhellach oddi wrth y bobl, a dyna lle mae'r sybsidiaredd yma yn dod i mewn. Dwi'n credu y byddai llawer o gynghorau tref a chymuned yn gwerthfawrogi mwy o ddweud, efallai, o ran polisi ond hefyd o ran penderfyniadau a sut dyn ni'n delio â cheisiadau cynllunio."*¹⁴¹

171. Dywedodd y Cyngh Jano Williams y dylai Llywodraeth Cymru alluogi awdurdodau cynllunio i drin cymunedau unigol yn wahanol yn seiliedig ar eu hanghenion eu hunain:

"Pembrokeshire has got many different kinds of communities, with very many different needs and different solutions, but we have this one-size-fits-all solution at the moment that, in order to finance the affordable housing, you finance it with market housing. That is the rule. The proportions are fixed. And this is what is actually devastating our town."

...

The local community has to have more power and a closer relationship with the planners, because at the moment the power lies with the developers. The developers can push and push and push and push, and they get their way, and the town councils can do nothing, and the community gets angry. [] So,

¹³⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p107

¹⁴⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p1148

¹⁴¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p71

putting power into the local communities and the town councils taking the lead in those communities is absolutely essential to all of this."¹⁴²

172. Teimlai Propertymark hefyd fod angen fframwaith cenedlaethol gyda hyblygrwydd lleol:

*"I think there has to be the framework, starting with the Government, and then local authorities being allocated powers. I think everybody realises that it's not a one-size-fits-all, so, throughout the country, you can't have a national policy; there needs to be some kind of flexibility, I would say, and local authorities being handed these powers."*¹⁴³

173. Roedd UKSTAA o'r un farn. Dywedodd:

*"our preferred approach is for a national-level baseline accompanied by optional additional measures—again set at the national level—which can be applied where there's clear evidence of their need. And in such cases, local authorities should have to present evidence of the necessity of additional measures and seek permission from the national authorities."*¹⁴⁴

174. Dywedodd RICS y byddai gwneud penderfyniadau ar lefel leol "uwch" ar lefel cynghorau cymuned yn defnyddio swm anhygoel o adnoddau.¹⁴⁵

175. Nododd Gweinidog y Gymraeg ac Addysg, yn dibynnu ar y math o ymyriad, y dylai awdurdodau lleol fod yn gyfrifol am weithredu mewn rhai ardaloedd. Wrth ymateb i gwestiwn ar beth arall y gallai Llywodraeth Cymru ei wneud i gefnogi awdurdodau lleol ar fater ail gartrefi, dywedodd y Gweinidog:

*"Wel, mae'n dibynnu beth ych chi'n golygu o ran pa ymyrraeth, rwy'n credu. Mae pethau y gellid eu gwneud ar lefel genedlaethol. [] Mae amrywiaeth yn digwydd, onid oes, ar draws Cymru o ran impact ail gartrefi, er enghraifft, ac er mwyn adlewyrchu'r amgylchiadau lleol, rwy'n credu mai cyfrifoldeb llywodraeth leol yw gwneud hynny."*¹⁴⁶

176. Dywedodd y Gweinidog Newid Hinsawdd wrthym am bwysigrwydd galluogi awdurdodau lleol 'i wneud yr hyn sy'n gweithio iddyn nhw yn eu hardal', a bod Llywodraeth Cymru yn 'ceisio

¹⁴² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p75 - 77

¹⁴³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p79

¹⁴⁴ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p82

¹⁴⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p75

¹⁴⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 23 Mawrth 2022, p52

datblygu cyfres o bolisiau sy'n rhoi'r ysgogiadau i bobl yn lleol ddeall beth yw'r broblem yn lleol a beth fydd yn ei datrys.¹⁴⁷ Aeth y Gweinidog yn ei blaen i ddweud:

*"We need to look at those kinds of levers for second homes and holiday lets in areas where they are a problem, without discouraging them where they're not a problem, because, actually, they also bring vibrancy, jobs and so on."*¹⁴⁸

Ein barn ni

177. Nodwn fod y rhan fwyaf o dystion yn cefnogi rhywfaint o hyblygrwydd lleol fel y gellir teilwra'r broses o roi polisiau ar waith i amgylchiadau lleol.

178. Bu llawer o dystion yn trafod nawfed argymhelliad gan Dr Brooks, yn ymwneud â chynlluniau tai marchnad leol. Rydym yn nodi nad yw hyn yn gofyn am unrhyw newidiadau deddfwriaethol; mae cynlluniau o'r fath eisoes yn gweithredu mewn rhannau o Wynedd ac Ynys Môn a gellid eu defnyddio mewn mannau eraill os yw'r amgylchiadau'n cyfiawnhau hynny. Rydym hefyd, fodd bynnag, yn nodi'r dystiolaeth a ddaeth i law a oedd yn awgrymu y gall cynlluniau sy'n cyfyngu ar feddiannaeth cartrefi newydd i bobl leol gael effaith gyfyngedig yn y cymunedau gwledig ac arfordirol yr ydym wedi canolbwyntio ein hymchwiliad arnynt, o gofio'r nifer cymharol fach o gartrefi newydd sy'n cael eu hadeiladu. At hynny, clywsom nad oes galw cyffredinol am gartrefi newydd fel ail gartrefi neu gartrefi gwyliau yn yr ardaloedd hynny.

179. Rydym yn nodi'r dystiolaeth a glywsom o blaid rhagor o gyfranogiad lleol wrth ddylanwadu ar bolisiau i sicrhau eu bod yn diwallu anghenion cymunedau. Rydym yn cytuno â'r egwyddor hon ac yn credu y dylai polisiau fod yn hyblyg ac wedi'u teilwra i ystyried anghenion ac amgylchiadau lleol. Rydym yn cydnabod rhinweddau fframwaith cenedlaethol i sicrhau cysondeb ledled Cymru, ond rydym hefyd yn cydnabod y dylai hwn fod â digon o hyblygrwydd i roi polisiau ar waith yn y ffyrdd sy'n bodloni gofynion cymunedau unigol yn y modd gorau.

180. Credwn mai awdurdodau lleol sydd yn y sefyllfa orau i roi camau lleol ar waith. Rydym yn cydnabod yr alwad am ragor o gyfranogiad gan gynghorau tref a chynghorau cymuned wrth weithredu polisiau, fodd bynnag rydym yn sylweddoli bod angen adnoddau ac arbenigedd sylweddol i weithredu hyn yn effeithiol. Mae angen clywed llais cynghorau tref a chynghorau cymuned, ac roeddem yn bryderus o glywed eu bod yn teimlo'n ddiymadferth wrth geisio atal datblygiad nas dymunir. Credwn felly y dylai cynghorau tref a chynghorau cymuned gael mwy o rôl o ran dylanwadu ar y modd y mae polisiau sy'n mynd i'r afael ag ail gartrefi a thai gwyliau yn cael eu gweithredu gan awdurdodau lleol. Er mwyn cyflawni hyn, rydym yn gweld cyfle ar gyfer

¹⁴⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p132

¹⁴⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p151

rhagor o gydweithio a chyfranogiad rhwng awdurdodau lleol a chynghorau tref a chynghorau cymuned yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Nodwn fod Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus ar hyn o bryd yn paratoi Cynlluniau Llesiant Lleol newydd, ac fe welwn hwn fel cyfle i adlewyrchu pryderon am ail gartrefi a chartrefi gwyliau, a hefyd materion cysylltiedig ehangach, fel, i ba raddau y mae tai fforddiadwy ar gael.

181. Pan gaiff cyfleoedd i brofi hyblygrwydd polisi lleol eu datblygu fel rhan o gynllun peilot Dwyfor, bydd yn hanfodol sicrhau eu bod yn cael eu gwerthuso'n gywir, fel bod sylfaen dystiolaeth gadarn cyn y bydd unrhyw gyflwyno ehangach.

182. Mae nifer o Hwyluswyr Tai Gwledig sy'n gweithio ledled Cymru. Maent yn adnodd amhrisiadwy ac mewn sefyllfa dda i ddeall anghenion y cymunedau y maent yn gweithredu ynddynt. Gallant gasglu tystiolaeth a rhoi cipolwg gwerthfawr ar sut y gallai polisïau effeithio ar eu hardaloedd penodol. Credwn y byddai'n fuddiol pe bai Hwyluswyr Tai Gwledig yn cael rhagor o fewnbwn pan gaiff polisïau eu cynllunio.

183. Nodwn fod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi diweddariad i'r **Canllawiau ar Asesiadau'r Farchnad Dai Leol** ym mis Mawrth 2022 ac y bydd effaith ail gartrefi, a goblygiadau i'r Gymraeg, yn rhan o'r asesiadau hynny. Rydym yn croesawu'r pwyslais yn y canllawiau ar ddull cydweithredol o gynhyrchu'r Asesiadau'r Farchnad Dai Leol hyn. Mae'n bwysig bod awdurdodau lleol yn ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol fel Hwyluswyr Tai Gwledig, a dylid hefyd ymgysylltu'n ystyrlon â grwpiau cymunedol a sefydliadau lleol eraill wrth ddatblygu Asesiad. Rydym yn gweld rôl i gynghorau tref a chynghorau cymuned yn y broses honno.

184. Bydd Cynlluniau Datblygu Strategol Rhanbarthol yn cael eu datblygu gan Gydbwyllgorau Corfforaethol a byddant yn dod rhwng Cynlluniau Datblygu Lleol ar lefel awdurdod lleol a'r fframwaith datblygu cenedlaethol, *Cymru'r Dyfodol*¹⁴⁹, ar lefel genedlaethol. Mae'n bwysig bod yr holl gynlluniau hyn yn adlewyrchu effaith bosibl ail gartrefi a gosod llety gwyliau tymor byr ar ein cymunedau.

Argymhelliad 14. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod cynllun peilot Dwyfor yn destun gwerthusiad annibynnol trylwyr i lywio polisi cenedlaethol, polisi rhanbarthol a pholisi lleol yn y dyfodol.

¹⁴⁹ *Cymru'r Dyfodol* <https://llyw.cymru/cymru-r-dyfodol-y-cynllun-cenedlaethol-2040> Cynllun Cenedlaethol 2040 Llywodraeth Cymru

Rheoli nifer yr ail gartrefi

185. Roedd Simon Brooks yn argymhell:

*"Mae dadl felly dros lunio polisi cyhoeddus sy'n ceisio sefydlogrwydd o ran nifer yr ail gartrefi mewn cymunedau a effeithir ganddynt, neu sy'n ceisio lleihau nifer yr ail gartrefi mewn modd graddol dros nifer o flynyddoedd."*¹⁵⁰

186. Cefnogwyd gosod terfyn ar nifer yr ail gartrefi gan lawer a ymatebodd i'n hymgyngoriad. Dywedodd Cyngor Sir Ceredigion "y dylai hefyd fod yn bosibl datgan uchafswm yr ail gartrefi mewn unrhyw gymuned/ardal" ac y dylai "cynllunio ganiatáu hyn."¹⁵¹ Dywedodd y cyn-ymgeisydd yn y Senedd, Dawn McGuinness, hefyd y dylai terfynau fod ar niferoedd, nid yn unig o fewn sir, ond hefyd ar lefel stryd."¹⁵²

187. O ran yr union drothwyon ar gyfer ail gartrefi a thai gwyliau a fyddai'n pennu ymyriad, awgrymodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri y gallai Llywodraeth Cymru ddiwygio polisi cenedlaethol, o bosibl drwy lythyr 'Annwyl Brif Swyddog Cynllunio', i alluogi Awdurdodau Cynllunio Lleol i lunio polisiau cynllunio interim ar gyfer ail gartrefi a thai gwyliau.¹⁵³

188. Yn yr un modd dywedodd Cymdeithas yr Iaith y dylai Awdurdodau Cynllunio "allu gosod cap ar ail dai a llety gwyliau hefyd, a dylai fod hyblygrwydd ganddyn nhw i amrywio'r cap o fewn eu hawdurdod."¹⁵⁴

189. Nid oedd yr holl ymatebwyr a roddodd sylw i'r mater cap yn gefnogol. Gofynnodd Cyngor Tref y Bermo "Pwy sy'n penderfynu faint o gartrefi sy'n *ormodedd*"?¹⁵⁵ Nodwyd hefyd y gallai fod heriau o ran nodi beth ddylai'r terfyn hwnnw fod, a'r 'trothwy' sy'n effeithio ar gynaliadwyedd cymunedol. Er ei bod yn cefnogi'r argymhelliad yn adroddiad Simon Brooks ynglŷn â therfynau ar niferoedd ail gartrefi, dywedodd Cymdeithas Eryri ei bod hefyd yn nodi pryderon yr awdur am "ganlyniadau anfwriadol"¹⁵⁶.

190. Dywedodd Adra fod angen i gyfyngiadau i ffrwyno nifer yr ail gartrefi "gyd-fynd â pholisiau sy'n gwella mynediad at gartrefi mwy fforddiadwy yn y cymunedau hynny sydd wedi'u

¹⁵⁰ Dr Simon Brooks, *Ail gartrefi: datblygu polisiau newydd yng Nghymru*, Argymhelliad 2

¹⁵¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, SH06, Cyngor Sir Ceredigion

¹⁵² Tystiolaeth ysgrifenedig, SH30, Dawn McGuinness

¹⁵³ Tystiolaeth ysgrifenedig, SH11, Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

¹⁵⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, SH33, Cymdeithas yr Iaith

¹⁵⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, SH27, Cyngor Tref y Bermo

¹⁵⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, SH34, Cymdeithas Eryri

heffeithio" ac sydd hefyd yn cynyddu cyfoeth y bobl sy'n byw yn y cymunedau hynny yr effeithir arnynt a'r rhai sy'n dymuno parhau i fyw yno.¹⁵⁷

191. Dywedodd RICS ei bod yn bwysig cydnabod yn union beth allai ddigwydd a beth na allai ddigwydd drwy reoli nifer yr ail gartrefi. Nododd fod gan lawer o gymunedau niferoedd sylweddol o ail gartrefi eisoes, felly ychydig iawn o effaith y mae mesurau newydd yn debygol o'i chael ar gymunedau sydd eisoes â lefelau sylweddol o berchnogaeth ail gartrefi heddiw.¹⁵⁸

192. Nodwyd yr anawsterau posibl wrth nodi trothwy hefyd gan Gyngor Cymuned Llansteffan a Chyngor Cymuned Llanybri a ddywedodd eu bod yn cydnabod y gallai fod rhywfaint o anhawster wrth bennu lefel y goddefiad, ac y gallai hyn amrywio rhwng eiddo a brynwyd ac eiddo a etifeddwyd.¹⁵⁹

193. Roedd Cyngor Tref Trefdraeth (Sir Benfro) yn cydnabod y "rhan hanfodol y mae [tai gwyliau] yn ei chwarae yn economi Trefdraeth". Fodd bynnag, fe ddywedon nhw hefyd fod trafodaeth i'w chael am faint ddylai fod, ac a oes pwynt tyngedfennol. Nodwyd ganddynt fod prisiau tai yn Nhrefdraeth eisoes y tu hwnt i gyrraedd llawer o bobl.¹⁶⁰

194. Dywedodd Partneriaeth Tai Bro Machno:

*"Mae 446 gofod aelwyd ym Mro Machno, ond â rhagor na thraean o'r tai y tu hwnt i afael y genhedlaeth nesaf mae trothwy hyfywedd y gymuned yn prysur agosáu."*¹⁶¹

Ein barn ni

195. Mae'n amlwg o'r dystiolaeth a glywsom fod llawer o gymunedau yr effeithir arnynt gan nifer fawr o ail gartrefi yn galw am roi terfyn uchaf o ran niferoedd. Mae'n bosibl bod gan rai cymunedau eisoes gyfran fawr o ail gartrefi a chartrefi gwyliau sy'n bygwth cynaliadwyedd y gymuned, a gallai eraill gyrraedd y pwynt hwnnw'n fuan os nad oes ymyrraeth gan y llywodraeth. Mae hefyd yn amlwg, fodd bynnag, bod rhai cymunedau'n cael manteision economaidd o'r economi ymwelwyr, felly mae'n bwysig bod ymyriadau drwy'r system dreth a'r system cynllunio yn benodol yn cael eu gwneud mewn modd sy'n osgoi canlyniadau anfwriadol. Mae hyn yn cynnwys peidio â throsglwyddo'r broblem i ardaloedd cyfagos yn unig.

¹⁵⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH26, Adra](#)

¹⁵⁸ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH46, RICS](#)

¹⁵⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH08, Cyngor Cymuned Llansteffan a Llanybri](#)

¹⁶⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH27, Cyngor Tref Trefdraeth](#)

¹⁶¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH02, Partneriaeth Tai Bro Machno](#)

6. Trethi

Gwnaeth Simon Brooks nifer o argymhellion yn ymwneud â defnyddio mesurau trethiant i liniaru'r pwysau ar y stoc dai.

196. Dywedodd cynrychiolwyr o'r sector llywodraeth leol wrthym eu bod yn credu bod mesurau trethiant yn allweddol er mwyn cynyddu'r refeniw a gesglir yn lleol, ac i fod yn wrthanogaeth i brynu ail gartref.¹⁶²

197. Lleisiodd RICS safbwynt gwahanol, gan ddweud na fyddai cynyddu trethi yn lleihau nifer yr ail gartrefi:

*"when we're talking about second home owners, when we're talking about holiday let home owners and the demographics of these people, these are people with above average levels of disposable income. So, paying 100 per cent more council tax or higher rates of transaction tax or removing business rates relief—business rates relief, admittedly, is a separate argument to have here—you've got to think what is the actual impact of it. Being honest, I don't think this is going to disincentivise many second home owners or put off people wanting to purchase a second home. What it might do is shut out a few, but those homes will go to second home owners with an even higher level of disposable income. So, I don't think it's going to disincentive people from purchasing their second home; I think you just get a different demographic of individuals moving into those properties."*¹⁶³

Cyfradd bremiwm y dreth gyngor

198. Mae gan awdurdodau lleol yng Nghymru bwerau dewisol i godi cyfraddau treth gyngor uwch mewn cysylltiad ag ail gartrefi. Y cynnydd mwyaf yw 100 y cant yn ychwanegol i'r tâl treth gyngor safonol ar hyn o bryd, h.y. premiwm treth gyngor o 100 y cant. Argymhellodd Simon Brooks:

¹⁶² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p95, 96, 99

¹⁶³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p97

*"Dylai cyngorau sir sy'n canfod fod ail gartrefi yn broblem gymdeithasol ddifrifol ddefnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn, gan godi premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi i 100%."*¹⁶⁴

199. Yn ystod yr ymchwiliad, **cyhoeddodd** Llywodraeth Cymru ei bod yn bwriadu cynyddu premiwm y dreth gyngor uchaf o 100 y cant i 300 y cant o fis Ebrill 2023. Mae hyn yn gymwys i eiddo gwag ac ail gartrefi. Cytunwyd ar y cynnig i gymeradwyo Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Anheddau Gwag Hirdymor ac Anheddau a Feddiennir yn Gyfnodol) (Cymru) 2022 **gan y Senedd ar 22 Mawrth 2022**.

200. Mae canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2016 yn nodi:

*"Bydd awdurdod lleol yn cael cadw unrhyw gyllid ychwanegol a gynhyrchir drwy weithredu'r premiwm a gwneir diwygiadau i gyfrifiad sylfaen y dreth er mwyn hwyluso hyn. Fodd bynnag, anogir awdurdodau i ddefnyddio unrhyw refeniw ychwanegol a gynhyrchir i gynorthwyo i ddiwallu anghenion tai lleol, yn unol â bwriadau polisi'r premiymau."*¹⁶⁵

201. Clywsom fod Cyngor Gwynedd yn codi'r premiwm 100 y cant uchaf posibl a'i fod yn dyrannu'r holl refeniw a godir drwy'r premiwm treth gyngor tuag at gefnogi ei Gynllun Gweithredu Tai. Dywedodd y Cyngorydd Dafydd Meurig wrthym, er gwaethaf defnyddio'r holl refeniw a gasglwyd o'r premiwm, nad yw'n ddigon i fynd i'r afael â'r broblem. Dywedodd fel a ganlyn:

*"Rydym yn sôn efallai yn flynyddol, rhwng £2.5 miliwn a £3 miliwn yn flynyddol sy'n dod o'r premiwm ail gartrefi. Wel, dyw hwnna ddim yn mynd i godi llawer o dai fforddiadwy i chi, o gymharu efo'r rhai rydyn ni'n eu colli, wedyn rydym yn gwneud yr hyn fedrwn ni o dan yr amgylchiadau, ac mae'n flaenoriaeth i ni, ond dydyn ni ddim yn mynd i allu taclo'r prinder tai fforddiadwy trwy hyn yn unig."*¹⁶⁶

202. Dywedodd yr Athro Nick Gallent fod angen newid y farn bod y dreth gyngor yn dâl am wasanaethau lleol yn unig i fod yn dâl "effaith" hefyd:

"I personally think that it would be beneficial to make it clear that council tax can be for services used or impact caused. And that goes back to local evidence to show that this pattern of consumption by second home owners is

¹⁶⁴ Dr Simon Brooks, *Ail gartrefi: datblygu polisiau newydd yng Nghymru*, Argymhellad 6

¹⁶⁵ Llywodraeth Cymru, *Canllawiau ar Weithredu Premiymau'r Dreth Gyngor ar Dai Gwag Hirdymor ac Ail Gartrefi yng Nghymru*, paragraff 58

¹⁶⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p122

having a detrimental impact on rural communities, which are being costed within this council tax, perhaps renamed, or perhaps with an element bolted on which is more of an impact charge.”¹⁶⁷

203. Ychwanegodd yr Athro Gallent yr hoffai weld rhagor o ymchwil yn cael ei wneud i'r ffordd y mae'r ymyriadau treth hyn yn effeithio ar batrwm y defnydd o dai mewn ardaloedd gwledig.¹⁶⁸ Aeth ymlaen i ddweud y dylai gwaith ymchwil hefyd asesu'r effaith y mae llety gwyliau tymor byr yn ei chael ar fusnesau sefydledig fel gwely a brecwast; ac effaith economaidd ail gartrefi, a ph'un a ydynt yn cefnogi'r economi leol.¹⁶⁹

204. Disgrifiwyd y posibilrwydd o gyflwyno premiwm treth gyngor o 300 y cant fel premiwm "cosbi" gan Jonathan Morrison o Grŵp Perchnogion Cartrefi Cymru. Dywedodd Mr Morrison wrthym 'nad yw mwyafrif helaeth' aelodaeth y Grŵp "yn gallu fforddio 200 y cant o dreth gyngor, heb sôn am 300 y cant". Ychwanegodd mai'r hyn a fyddai'n deg fyddai un dreth gyngor ac un eiddo.¹⁷⁰

205. Pwysleisiodd y Gweinidog Newid Hinsawdd nad oedd gweithredu premiwm o 300 y cant yn fandad gan Lywodraeth Cymru. Clywsom gan y Gweinidog mai diben caniatáu i awdurdodau lleol osod premiwm, yn hytrach na'i osod gan Lywodraeth Cymru, oedd sicrhau bod pob awdurdod yn casglu'r sylfaen dystiolaeth i ddeall pa effaith y byddai hynny'n ei chael yn ei ardal leol." Ychwanegodd y Gweinidog:

"One of the reasons that we're keen on running a pilot with Gwynedd Council is to understand what that evidence base looks like and how much effort for the local authority it is to get it together, and also what enforcement and other provisions look like afterwards.”¹⁷¹

206. Nid oedd y Gweinidog yn rhagweld y byddai llawer iawn o leoedd yng Nghymru yn gweithredu premiwm o 300 y cant, gan nodi y gallai rhai ddymuno gwneud hynny os ydynt yn credu bod eu cymunedau'n anghynladwy, fodd bynnag byddai ardaloedd o Gymru lle nad oes llawer o ail gartrefi yn annhebygol o wneud hynny, ac ychwanegodd:

¹⁶⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p124

¹⁶⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p126

¹⁶⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 17 Tachwedd 2021, p130

¹⁷⁰ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p135

¹⁷¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p162

*"what we're trying to do here is give people the levers that will help them to solve the problem in their area, and they're very different problems in different areas."*¹⁷²

Ein barn ni

207. Er bod gan rai Aelodau bryderon ynghylch awdurdodau lleol yn gallu codi premiwm y dreth gyngor o hyd at 300 y cant ar ail gartrefi, mae'r Senedd wedi cytuno ar y Cynnig i gymeradwyo'r rheoliadau angenrheidiol. Bydd cynyddu'r premiwm uchaf i 300 y cant yn galluogi awdurdodau lleol i gasglu swm sylweddol o refeniw at eu defnydd eu hunain, ond awdurdodau unigol fydd yn penderfynu a ydynt am godi'r gyfradd breimiwm. Rydym yn croesawu cadw'r disgrisiwn hwn i awdurdodau lleol benderfynu a ddylid gweithredu premiwm yn seiliedig ar anghenion eu hardaloedd lleol.

208. Rydym yn ymwybodol bod Cyngor Gwynedd wedi ymrwymo i ddefnyddio'r refeniw y mae'n ei gasglu ar hyn o bryd i ariannu prosiectau tai, a thra ein bod yn croesawu'r dull hwn, rydym yn cefnogi rhoi disgrisiwn i awdurdodau lleol o ran sut i ddefnyddio unrhyw refeniw ychwanegol. Er bod y canllawiau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn annog awdurdodau lleol i ddefnyddio'r refeniw at ddibenion tai, rydym yn cytuno y dylai unrhyw benderfyniadau gael eu gwneud gan awdurdodau unigol, fel sy'n digwydd ar hyn o bryd.

Llety gwyliau tymor byr ac ardrethi busnes

209. Dywedodd Cyngor Gwynedd wrthym, ers cyflwyno premiwm y dreth gyngor, fod nifer o eiddo a ystyrid yn ail gartrefi yn flaenorol, wedi newid eu dosbarthiad i lety gwyliau tymor byr. O ganlyniad, mae'r eiddo hyn wedi bod yn destun ardrethi annomestig (a elwir yn gyffredin yn ardrethi busnes) yn hytrach na'r dreth gyngor. Yn gyffredinol, bydd perchnogion llawer o lety hunanarlwyo sy'n agored i dalu ardrethi busnes yn gallu hawlio Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach. Clywsom:

"Un patrwm nodweddiadol sydd wedi dod i'r amlwg ers cyflwyno premiwm y dreth gyngor yw'r trosglwyddiad araf yn nifer y tai sydd yn trosglwyddo drosodd i dalu'r ardrethi busnes annomestig. Ers cyflwyno'r premiwm yn wreiddiol yn ôl yn 2018, mae nifer yr ail gartrefi ar draws Gwynedd wedi disgyn gyda niferoedd y llety gwyliau sy'n talu ardrethi busnes annomestig yn cynyddu. Fel y nodir yn y gwaith ymchwil, yn ôl ym Mehefin 2018, mi oedd yna 5,100 o ail gartrefi yng Ngwynedd a 1,193 o lety gwyliau hunanarlwyo a oedd yn talu ardrethi busnes annomestig. Erbyn Hydref eleni, mae nifer yr ail

¹⁷² Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 11 Mai 2022, p162

gartrefi wedi gostwng i gyfradd o 4,713 a nifer yr unedau sy'n talu ardrethi busnes annomestig wedi cynyddu i gyfradd o 2,448."¹⁷³

210. Argymhellodd Simon Brooks:

*"Dylai Llywodraeth Cymru ymgynghori ynglŷn â phosibiliad eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach."*¹⁷⁴

211. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ar 2 Mawrth 2022 ei bwriad, drwy Orchymyn Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022, o fis Ebrill 2023, y bydd yn rhaid i eiddo fod ar gael i'w osod am 252 diwrnod y flwyddyn (yn uwch na'r 140 diwrnod presennol) a'u gosod mewn gwirionedd am 182 diwrnod (yn uwch na'r 70 diwrnod presennol). Daeth y **cyfnod ymgynghori ar y Gorchymyn Drafft** i ben ar 12 Ebrill 2022. Wrth wneud y cyhoeddiad, dywedodd y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol:

*"Bydd cynyddu'r trothwyon yn dangos yn gliriach bod yr eiddo dan sylw yn cael eu gosod yn rheolaidd fel rhan o fusnesau llety gwyliau gwirioneddol ac yn gwneud cyfraniad sylweddol i'r economi leol."*¹⁷⁵

212. Dywedodd y Cyngh Dyfrig Siencyn wrthym ei bod yn "broses rhy hawdd" ar hyn o bryd i newid o fod yn ail gartref i fod yn llety gwyliau tymor byr, ac ychwanegodd fod yr arian a fyddai wedi bod yn daladwy i'r awdurdod lleol yn cael ei golli o ran y pwrs cyhoeddus. Gwnaeth y Cynghorydd Siencyn y pwynt yn glir mai safbwynt Cyngor Gwynedd yw na ddylai fod yn bosibl symud tŷ preswyl o restr y dreth gyngor i'r rhestr ardrethi annomestig (ardrethi busnes). Byddai'r eiddo hynny bob amser yn atebol i dalu'r dreth gyngor (ac unrhyw bremiwm) pe bai hynny'n wir. Dywedodd fel a ganlyn:

"Dwi ddim yn credu, fy hun, y dylai ail gartrefi, tai haf, gael unrhyw fath o ryddhad trethiant. Ond dwi'n credu mai'r ateb ydy, fel rŷn ni wedi cynnig, addasu adran 66 o Ddeddf Llywodraeth Leol fel bod pob tŷ annedd, yn ddiwahân, yn talu treth gyngor ac unrhyw bremiwm y mae cyngor lleol yn penderfynu codi arno. Felly, unrhyw dŷ annedd nad sydd wedi cael caniatâd cynllunio i ddefnydd arall, ond pob tŷ annedd, yn talu treth gyngor. Felly,

¹⁷³ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 1 Rhagfyr 2021, p107

¹⁷⁴ Dr Simon Brooks, *Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru*, Argymhelliad 7

¹⁷⁵ Llywodraeth Cymru, Datganiad Cabinet, *Crynodeb o'r ymatebion: ymgynghoriad ar drethi lleol ar gyfer ail gartrefi a llety hunanarlwygo*, 2 Mawrth 2022

mae hynny'n golygu does dim cwestiwn ynglŷn â faint o ddyddiau sydd yn cael eu gosod, a dydy'r swyddfa brisio ddim yn dod i mewn i'r peth."¹⁷⁶

213. Dywedodd y Cyng Rhys Tudur wrthym fod y meini prawf cymhwyso presennol ar gyfer ardrethi busnes yn rhy isel:

"Yn fy marn i, dylai llety gwyliau fod yn llety gwyliau mewn gwirionedd sy'n cael defnydd am dros 200 diwrnod y flwyddyn o osod, a mwy o bosib, fel bod hynny yn minimwm."¹⁷⁷

214. Ychwanegodd y Cyng Tudur ei fod yn "caniatáu, efallai, i deulu sydd yn ei ddefnyddio fo fel tŷ haf mewn gwirionedd gael rhyddhad o drethi oherwydd hynny."¹⁷⁸ Credai hefyd na ddylai unrhyw eiddo a oedd yn y dosbarth prif breswylfa yn flaenorol allu newid i'r dosbarthiad ardrethi busnes annomestig.¹⁷⁹

215. Dywedodd swyddfa Comisiynydd y Gymraeg y gallai newidiadau i drethi gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg:

"petai newidiadau i'r system drethu lleol yn golygu llai o dai yn trosi yn ail gartrefi neu yn llety hunanddarpar, a phetai mwy o bobl leol yn gallu rhentu neu brynu'r tai hynny, gallai'r camau y mae'r Llywodraeth yn eu hystyried gael effaith gadarnhaol ar y Gymraeg."¹⁸⁰

216. Mae Cymdeithas Llety Tymor Byr y DU ("UKSTAA") o'r farn na ddylai llety gwyliau tymor byr gael eu trin fel categori ar eu pen eu hunain, ond yn hytrach dylid ystyried natur y defnydd ohonynt. Yn ôl UKSTAA:

"There's an existing precedent for this in tax law. Any home that is let out for 140 nights in a year or more we believe should be classified as a business, as is the case in tax law, and they should be subject to business regulations, business rates et cetera. And homes that are let out for less than that should be classified as homes irrespective of whether they're primary or secondary homes."¹⁸¹

217. Mewn tystiolaeth ysgrifenedig ychwanegol atom, dywedodd cangen Cynghair Twristiaeth Cymru, UKHospitality Cymru a Chymdeithas Broffesiynol Hunan-arlwywyr (PASC) Cymru fod y

¹⁷⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p96

¹⁷⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p64

¹⁷⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p64

¹⁷⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p100

¹⁸⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, SH37, Comisiynydd y Gymraeg

¹⁸¹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p41

cynnydd a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru wedi bod yn sioc i'r diwydiant twristiaeth yng Nghymru. Maen nhw'n dweud bod yr ymgynghoriad a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru rhwng 25 Awst a 17 Tachwedd 2021 dim ond wedi sicrhau **naw** o ymatebion a oedd yn cytuno â'r cynnig, sef 182 diwrnod, a bod mwyafrif yr ymatebwyr yn cynnig cynyddu deiliadaeth i 105 diwrnod. Felly argymhellodd y sefydliadau drothwy o feddiannaeth o 105 diwrnod. Yn seiliedig ar ymatebion i arolwg a gawsant gan bron i chwarter yr amcangyfrif o 6000 o weithredwyr hunanarlwyo yng Nghymru, maent yn nodi:

"the proposal to raise the thresholds will cause genuine hardship, particularly to those families whose properties are restricted to commercial use only."

218. Mae'r sefydliadau hefyd yn dweud:

"The evidence we have collated, from over 1500 responses, demonstrates the disproportionate and damaging economic impact the proposed new occupancy threshold will have on the self-catering sector, both on individual livelihoods as well as collectively on communities."

It also demonstrates that a change that applies across the whole of Wales will not achieve the Welsh Government's stated aim of achieving a greater pool of affordable housing in those communities where a high proportion of second homes has contributed to purchase prices beyond the reach of local people."

219. Amlygodd y sefydliadau bryder penodol ynghylch eiddo sy'n llety gwyliau tymor byr sydd wedi'u cyfyngu o dan reolau caniatâd cynllunio rhag cael eu defnyddio fel cartrefi parhaol:

*"Policy consultation clearly outlined the policy objectives, none of which have any bearing on properties that are legally unable to be used as permanent accommodation, such as properties restricted by planning conditions to holiday only use. Whilst planning is a different area to taxation, Welsh Government have a duty to consider the presence and impacts of the market and wider legislation. Welsh Government have shown no evidence linking such properties to the stated policy objectives. There is therefore no reasonable justification for including such properties within the scope of this legislation."*¹⁸²

¹⁸² Tystiolaeth ysgrifenedig, SH10a, gwybodaeth ychwanegol gan Gynghrair Twristiaeth Cymru, UKHospitality a Changen PASC Cymru

220. Cadarnhaodd y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol mewn datganiad ysgrifenedig ar 24 Mai y bydd Llywodraeth Cymru yn bwrw ymlaen â'r Gorchymyn drafft Ardrethu Annomestig (Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022 fel y'i drafftwyd. Cadarnhaodd y Gweinidog y daw'r Gorchymyn i rym ar 14 Mehefin 2022 ac y caiff effaith ymarferol o 1 Ebrill 2023, gan gymhwyso'r meini prawf diwygiedig o'r diwrnod hwnnw ymlaen. Mae'r datganiad yn nodi:

"Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod rhai mathau o eiddo hunanddarpar wedi'u cyfyngu gan amodau cynllunio sy'n eu hatal rhag meddiannaeth barhaol fel prif breswylfa unigolyn. Mae Rheoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch) (Cymru) 2015 yn darparu eithriad rhag premiwm treth gyngor ar gyfer eiddo sydd wedi'i gyfyngu gan amod cynllunio sy'n atal meddiannaeth am gyfnod parhaus o 28 diwrnod o leiaf mewn unrhyw gyfnod o flwyddyn. Yng ngoleuni'r newidiadau yr ydym yn eu cyflwyno i'r meini prawf gosod, rwyf hefyd yn archwilio a oes angen diwygiadau pellach i'r rheoliadau hyn cyn i'r newidiadau gael effaith ymarferol.

*Byddaf hefyd yn cyhoeddi canllawiau diwygiedig i awdurdodau lleol ar opsiynau ychwanegol sydd ar gael os na fydd eiddo hunanddarpar sydd wedi'i gyfyngu gan amodau cynllunio yn bodloni'r meini prawf gosod."*¹⁸³

Ein barn ni

221. Clywsom fod nifer cynyddol o eiddo yn newid o ddosbarthiad y dreth gyngor i ddosbarthiad ardrethi busnes, a'u bod wedyn yn gymwys i gael rhyddhad ardrethi, sy'n golygu nad yw llawer yn talu unrhyw fath o drethiant lleol. Rydym yn cydnabod y gwahanol safbwyntiau a glywsom ar hyn, yn amrywio o'r rhai a deimlai y dylai eiddo preswyl fod yn agored i dalu'r dreth gyngor bob amser, i'r rhai nad oeddent yn gweld unrhyw broblem gyda gwir fusnesau hunanarlwyo yn talu ardrethi busnes ac yn hawlio unrhyw ryddhad yr oedd ganddynt hawl iddo wedi hynny.

222. Mae'r trothwyon gosod uwch a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn ystod ein hymchwiliad yn mynd ymhellach nag a awgrymwyd gan y tystion y clywsom ganddynt. At hynny, nodwn y bydd Llywodraeth Cymru yn mynd ymhellach nag y mae llawer o'r ymatebwyr i'w hymgynghoriad ei hun wedi'i awgrymu.

223. Rydym yn croesawu'r ymrwymiad gan Lywodraeth Cymru i fynd i'r afael â'r mater o newid rhwng dosbarthiadau. Nodwn, fodd bynnag, y pryder a godwyd ynghylch yr effaith ar eiddo â

¹⁸³ Datganiad y Cabinet, Llywodraeth Cymru, Dosbarthu llety hunanddarpar at ddibenion treth leol 24 Mai 2022

gânt eu cyfyngu gan amodau cynllunio rhag cael eu defnyddio fel cartrefi parhaol. Nodwn y datganiad a wnaed gan y Gweinidog Cyllid a Llywodraeth Leol y bydd Llywodraeth Cymru yn edrych yn fanwl p'un a oes angen rhagor o ddiwygiadau i Reoliadau'r Dreth Gyngor (Eithriadau rhag Symiau Uwch) (Cymru) 2015, a bod y Gweinidog wedi ymrwmo i gyhoeddi canllawiau diwygiedig i awdurdodau lleol ar opsiynau ychwanegol sydd ar gael pe digwydd bod eiddo hunanddarpar sydd wedi'i gyfyngu gan amodau cynllunio fel nad yw'n bodloni'r meini prawf o ran gosod.

Y Dreth Trafodiadau Tir

224. Ar 1 Ebrill 2018, disodlwyd Treth Dir y Dreth Stamp (SDLT) yng Nghymru gan y Dreth Trafodiadau Tir (LTT). Mae cyfraddau'r Dreth Trafodiadau Tir sy'n daladwy yn cael eu pennu gan bris prynu'r eiddo. Mae cyfraddau uwch o'r dreth hon yn gymwys mewn rhai amgylchiadau, fel canran ychwanegol o'r pris prynu sy'n ychwanegol at y brif gyfradd breswyl. Mae hyn yn cynnwys pan fo unigolyn yn prynu eiddo nad yw am fod yn brif breswylfa iddo. Cynyddodd y gyfradd uwch o 3 y cant i 4 y cant ym mis Rhagfyr 2020.

225. Mae data a gasglwyd gan Awdurdod Cyllid Cymru yn caniatáu ar gyfer llunio brasamcan o sawl eiddo a brynwyd gan unigolion pan nad oedd yr eiddo am gael ei ddefnyddio fel eu prif breswylfa eu hunain. Mae'r data hyn yn cynnwys eiddo buddsoddi o ran prynu-i-osod, yn ogystal ag eiddo y gellir eu dosbarthu fel ail gartrefi neu lety gwyliau, ond nid ydynt yn cynnwys eiddo a brynwyd gan gwmnïau ac achosion pontio.

Tabl 2: Canran fras o'r trafodiadau preswyl lle cafodd eiddo ei brynu gan unigolyn ac nid oedd am fod yn brif breswylfa, 2020-21

Ardal	Canran o'r holl trafodiadau preswyl
Sir y Fflint	12%
Sir Fynwy	12%
Torfaen	13%
Trefdraeth	13%
Caerffili	13%
Castell-nedd Port Talbot	14%
Wrecsam	14%
Bro Morgannwg	15%
Powys	15%

Ardal	Canran o'r holl drafodiadau preswyl
Cyngor Sir Ddinbych	15%
Pen-y-bont ar Ogwr	15%
Caerdydd	15%
Sir Gaerfyrddin	16%
Merthyr Tudful	16%
Cymru	17%
Ceredigion	17%
Rhondda Cynon Taf	17%
Abertawe	18%
Blaenau Gwent	19%
Conwy	20%
Sir Benfro	24%
Ynys Môn	27%
Gwynedd	31%

Ffynhonnell: Awdurdod Cyllid Cymru

226. Roedd Simon Brooks yn argymhell "y dylai fod modd amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir naill ai mewn siroedd neu wardiau llywodraeth leol er mwyn adlewyrchu amgylchiadau lleol". I gyflawni hyn, awgrymodd:

"i. Gallai Llywodraeth Cymru ddirprwyo i gynghorau sir hawl i amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir, gan greu'r potensial i ychwanegu cyfradd bellach at y dreth o hyd at 4% o werth yr ail eiddo mewn rhai rhannau o Gymru.

*ii. Neu, gallai Llywodraeth Cymru amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir yn y dull hwn mewn wardiau llywodraeth leol penodol yr effeithir arnynt yn ddwys gan y broblem ail gartrefi."*¹⁸⁴

¹⁸⁴ Dr Simon Brooks, *Ail gartrefi: datblygu polisiau newydd yng Nghymru*, Argymhelliad 8

227. Ar 20 Rhagfyr 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddogfen ymgynghori, **Ail gartrefi: amrywiadau lleol i gyfraddau'r dreth trafodiadau tir**. Mae'r ymgynghoriad yn canolbwyntio ar newidiadau posibl i'r dreth Trafodiadau Tir "...er mwyn cefnogi gwaith arall i reoli effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr." Mae'r ddogfen ymgynghori yn nodi mai nod y newidiadau posibl hyn fyddai cyfrannu at ganlyniadau polisi nid cynyddu refeniw. Daeth yr ymgynghoriad i ben ar 28 Mawrth 2022.

228. Dywedodd y Cyngh Rhys Tudur wrthym mai'r Dreth Trafodiadau Tir "yw'r arf cryfaf a mwyaf pwerus ar gyfer rheoleiddio ail gartrefi yn effeithiol", ac ymhelaethodd:

"Mae'r hyn y mae'r dreth tir yn ei gynnig yw math o anghymhellid i bobl rhag prynu tŷ haf a'i weld fel buddsoddiad. Os yw'r dreth tir yn mynd i gael ei chyflwyno'n benodol ar gyfer y bobl hynny sy'n prynu cartrefi gyda'r bwriad o'u defnyddio fel llety gwyliau neu ail gartref, yna bydd yn gwneud byd o wahaniaeth."

229. Dywedodd y Cyngh Tudur fod ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar y Dreth Trafodiadau Tir yn "arwyddocaol iawn" oherwydd:

*"Mae cyfradd uwch fyth yn cael ei gynnig ar gyfer y rhai sy'n prynu tŷ gyda'r bwriad o'i ddefnyddio fel llety gwyliau neu ail gartref. Ac, os ydynt yn prynu gyda'r bwriad o ddefnyddio eiddo fel annedd barhaol ond yna yn ei ddefnyddio yn y dyfodol fel ail gartref neu dŷ haf, byddant yn cael eu cynnwys yn y gyfradd dreth uwch. Rwy'n meddwl bod hynny'n syniad da iawn, a bydd yn lleihau'r gyfradd y mae ail gartrefi a thai haf yn cael eu prynu ar hyn o bryd."*¹⁸⁵

230. I'r gwrthwyneb, nid oedd Propertymark yn credu y byddai cynyddu'r gyfradd uwch o ran y Dreth Trafodiadau Tir yn atal llawer o brynwyr:

*"It doesn't seem to be putting many purchasers off. Just having a quick look at the last figures, from October to December 2021, £28.3 million was brought in just from the higher residential tax rates, so that's people buying additional properties—I won't call them homes—additional properties, which is a 52 per cent increase on 2019. They didn't compare 2020 figures for the obvious reason."*¹⁸⁶

¹⁸⁵ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 26 Ionawr 2022, p101

¹⁸⁶ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Chwefror 2022, p102

231. Clywsom bryderon gan y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl Genedlaethol y byddai cynyddu'r gyfradd uwch o dreth trafodiadau tir yn fwy tebygol o atal buddsoddwyr rhag prynu eiddo i'w osod drwy'r sector rhentu preifat nag y byddai o ran pobl sy'n prynu ail gartrefi neu fuddsoddwyr yn y farchnad gosod llety tymor byr. Dywedodd:

*"It will affect investing choices, but it won't affect it if you're looking for a nice place elsewhere to live. It's less likely to affect your second home, but it's much more likely to affect whether you're going to invest in an area as a buy-to-let property. So, we need to encourage this. We need to look at mechanisms also about how we can encourage landlords either back to the private rental market—or why they bought purely for Airbnb in the first place."*¹⁸⁷

232. Awgrymodd y Gymdeithas Landlordiaid Preswyl gyfradd is o Dreth Trafodiadau Tir ar gyfer eiddo sy'n cael eu prynu ar gyfer cynnig eiddo rhentu hirdymor, gan ychwanegu:

*"we can put stipulations around that. So, ultimately, if they end up being moved to the short-term market within five years or whatever it is, then that's an amount that needs to be paid. [...] This is why we need to separate the distinctions, because at the moment, we're being all caught up together in whatever changes you're making without those distinctions."*¹⁸⁸

233. Pwysleisiodd Adra bwysigrwydd y sector rhentu preifat i sicrhau cymysgedd cynaliadwy o opsiynau tai fforddiadwy mewn cymunedau, ac ychwanegodd bod angen "ystyried unrhyw effaith anuniongyrchol neu uniongyrchol o ymyrraeth ar y sector hwnnw".¹⁸⁹

234. Dywedodd Cartrefi Cymunedol Cymru yr hoffai gael rhagor o fanylion ynghylch lefel y data fyddai ei angen i sbarduno'r penderfyniad am gyfradd uwch o ran y Dreth Trafodiadau Tir, a rhagor o dystiolaeth y byddai codi trethiant yn y modd hwn yn gweithredu fel gwrthanogaeth o ran perchnogaeth ail gartrefi. Nododd y canlynol:

*"Where higher variable rates of LTT exist (dependent on the local authority), they should be used to fund housing solutions in that specific area."*¹⁹⁰

¹⁸⁷ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p219

¹⁸⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p220

¹⁸⁹ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p229

¹⁹⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, SH35. Cartrefi Cymunedol Cymru

Ein barn ni

235. Rydym yn cydnabod pwysigrwydd trethiant fel arf defnyddiol i fynd i'r afael â phwysau o ran tai lleol. Gall weithredu fel ffordd o atal pobl rhag prynu ail gartrefi ac eiddo i'w ddefnyddio yn y farchnad gosod llety gwyliau tymor byr, ac fel cyfle i godi refeniw ychwanegol ar gyfer tai fforddiadwy. Felly, rydym yn croesawu'r ymgynghoriad a gynhaliwyd gan Lywodraeth Cymru.

236. Rydym hefyd yn cydnabod y pryderon a godwyd gan randdeiliaid y gallai cynyddu'r gyfradd uwch o'r Dreth Trafodiadau Tir ar gyfer pob eiddo nas prynwyd fel prif breswylfa atal landlordiaid posibl rhag prynu eiddo ar gyfer y sector rhentu preifat. Byddem yn bryderus ynghylch y canlyniad anfwriadol hwn, gan fod sicrhau cyflenwad digonol o eiddo ar gyfer y sector rhentu preifat hirdymor yn elfen hollbwysig o alluogi pobl i sicrhau cartrefi sefydlog mewn cymunedau sy'n agos at eu teuluoedd a'u gwaith.

Argymhelliad 15. Dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag Awdurdod Cyllid Cymru i sicrhau bod data ar ail gartrefi ac eiddo prynu i osod wedi'u gwahanu'n glir, a'u bod ar gael ar lefel gymunedol i helpu i lywio datblygiad polisi.

7. Newidiadau i'r system gynllunio

Roedd Dr Brooks yn argymhell dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr a threialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi.

237. Rydym eisoes wedi nodi sut y gall awdurdodau cynllunio lleol osod cyfyngiadau ar feddiannaeth cartrefi. Yn ei adroddiad, nododd Simon Brooks y gellid defnyddio'r polisïau presennol hyn yn ehangach, ond galwodd hefyd am newidiadau mwy sylfaenol a fyddai'n galluogi rheolaethau llymach ar sut y caiff eiddo ei ddefnyddir.

Dosbarthiadau defnydd newydd arfaethedig

238. Gwnaeth adroddiad Simon Brooks ddau argymhelliad yn ymwneud â dosbarthiadau defnydd newydd o ran cynllunio. Yn gyntaf, argymhellodd greu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Roedd yn awgrymu'r canlynol:

*"Dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr."*¹⁹¹

239. Yn ail, argymhellodd Simon Brooks y dylai Llywodraeth Cymru dreialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi. Dywedodd fel a ganlyn:

*"Dylai Llywodraeth Cymru gynnal treial mewn cymuned neu glwstwr o gymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi, a lle ceir cefnogaeth gymunedol ar gyfer hynny, er mwyn gwerthuso ymarferoldeb ac effaith cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi. Byddai hyn yn gwneud trosi tŷ annedd yn ail gartref yn ddarostyngedig i ganiatâd cynllunio pan fo canran yr ail gartrefi yn y stoc dai mewn cymuned neilltuol yn croesi trothwy penodol."*¹⁹²

240. Ar 23 Tachwedd 2021, lansiodd Llywodraeth Cymru ymgynghoriad ar gynigion i ddiwygio'r system rheoli datblygiadau a'r polisi cynllunio yng Nghymru i helpu awdurdodau

¹⁹¹ Dr Simon Brooks, *Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru*, Argymhelliad 10

¹⁹² Dr Simon Brooks, *Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru*, Argymhelliad 11

cynllunio lleol i reoli ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Roedd yr **ymgyngghoriad**, a ddaeth i ben ar 23 Chwefror 2022, yn amlinellu cynigion i:

- ddiwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 er mwyn creu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer 'Prif Gartrefi', 'Ail Gartrefi' a 'Llety Gwyliau Tymor Byr';
- gwneud diwygiadau cysylltiedig i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 er mwyn caniatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Ail Gartrefi a Llety Gwyliau Tymor Byr. Byddai hynny'n golygu y gellid datgymhwyso hawliau datblygu a ganiateir o fewn ardal benodol gan Gyfarwyddyd Erthygl 4 a wneir gan awdurdod cynllunio lleol; a
- diwygio Polisi Cynllunio Cymru i'w gwneud yn glir, pan fo hynny'n berthnasol, fod yn rhaid ystyried nifer yr ail gartrefi a'r llety gwyliau tymor byr mewn ardal leol wrth fynd ati i ystyried y gofynion o ran tai a'r polisiâu mewn Cynlluniau Datblygu Lleol (CDLI). Hefyd, mae'n ei gwneud yn glir, lle bo awdurdod cynllunio lleol yn rhoi Cyfarwyddyd Erthygl 4, y gellid gosod amod ar bob annedd newydd yn cyfyngu ei ddefnydd i fod yn brif gartref cyn belled â bod amod o'r fath yn bodloni'r profion perthnasol.

241. Roedd llawer o'r ymatebion i'n hymgyngghoriad yn lleisio cefnogaeth i ddosbarthiadau defnydd newydd. Nododd Cartrefi Cymunedol Cymru fod trafodaethau gyda'i aelodau yn dangos 'consensws mawr mai newidiadau i reoliadau cynllunio fyddai'r ateb mwyaf effeithiol wrth fynd i'r afael ag ail gartrefi.¹⁹³

242. Roedd Cymdeithas Eryri yn croesawu'r argymhelliad i dreialu newid defnydd ar gyfer ail gartrefi. Nododd:

*"Whilst we share the author's concerns about creating a two-market housing system –and the likely legal challenges to such a move –we also note that there is little or no empirical evidence that this system would have a detrimental impact. We therefore support the report's recommendation to trial this approach in a community where there is majority support. Robust objective monitoring and evaluation of the trial would be essential."*¹⁹⁴

¹⁹³ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH35, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

¹⁹⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH35, Cartrefi Cymunedol Cymru](#)

243. Roedd Fforwm Gwledig CLILC hefyd yn gefnogol i ddosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr a dywedodd y dylai eu creu “fod yn flaenoriaeth.”¹⁹⁵ Gwelodd Barcud gyfle i gysylltu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi neu lety gwyliau tymor byr â thai fforddiadwy. Nododd:

*“Lle mae dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi yn cael ei gyflwyno ar gyfer ardaloedd ward penodol (neu hyd yn oed lleoliadau micro o fewn pob ward), dylid hefyd ystyried yr angen am dai cymdeithasol a thai fforddiadwy a dylid cyflwyno deddfwriaeth bosibl sydd wedyn yn cael ei diogelu yn gyfraith, lle dylid ystyried hyn wedyn ym mhob newid defnydd i lety gwyliau neu lle mae'n hysbys bod eiddo preswyl yn cael ei ddefnyddio fel ail gartref.”*¹⁹⁶

244. Cytunodd NRLA y dylai caniatâd cynllunio fod yn ofynnol “i drosi tŷ annedd yn ail gartref mewn rhai cymunedau lle mae problem ganfyddedig gydag ail gartrefi.” Fodd bynnag, gwelodd hefyd gyfiawnhad dros eithriadau, fel y gallai landlordiaid y sector rhentu preifat ymgymryd â gosod llety gwyliau tymor byr am gyfnodau byr:

*“there should be a caveat for homes where their primary purpose is to be let on the private rented sector. This would enable PRS landlords to use their property as a short-term let to avoid the property from becoming void. This option should only be open for small periods of time and the primary purpose of the property should be as a private rented property. There is a concern that is PRS properties did not have this option, then PRS landlords could sell up and further reduce housing options for vulnerable people.”*¹⁹⁷

245. Dywedodd Cymdeithas yr Iaith, sy'n gefnogol i'r dosbarthiadau defnydd newydd, nad yw cynigion Llywodraeth Cymru yn “mynd yn ddigon pell”, gan ddweud y dylai pob tŷ, yn ddiofyn, fod yn brif breswylfa:

*“Os oedd ail dŷ neu lety gwyliau yn mynd nôl ar y farchnad, fel petai, dŷn ni'n credu dylai hwnna wedyn—. Y default yw y dylai hwnna wedyn fod yn dŷ prif breswyl. O beth rydyn ni'n deall o gynlluniau'r Llywodraeth, dyw hynny ddim yn rhan o'r cynlluniau, ac felly dyw e ddim yn mynd yn ddigon pell.”*¹⁹⁸

¹⁹⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH43, Fforwm Gwledig Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru \(CLILC\)](#)

¹⁹⁶ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH13, Barcud Cyf](#)

¹⁹⁷ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH14, NRLA](#)

¹⁹⁸ Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai, Cofnod y Trafodion, 9 Mawrth 2022, p87

246. Cawsom dystiolaeth hefyd gan rai a oedd yn gwrthwynebu argymhellion Simon Brooks, neu a oedd yn cwestiynu pa mor effeithiol y gallent fod. Dywedodd perchennog ail gartref a ymatebodd i'r ymgynghoriad nad oedd yn cytuno â chynnwys ail gartrefi presennol yn y newidiadau arfaethedig.¹⁹⁹ Mae Cyngor Tref y Bermo hefyd yn gwrthwynebu dosbarthiadau defnydd newydd, gan ddweud y byddai dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi yn arwain at farchnad dai dwy haen a allai fod â chanlyniadau negyddol posibl i gymuned".²⁰⁰

247. Holodd Cyngor Tref Trefdraeth (Sir Benfro) a fyddai dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi yn gwneud gwahaniaeth o ystyried gwerth eiddo yn Nhrefdraeth, ac y byddai ond yn cynyddu nifer y bobl wedi ymddeol sy'n gefnog.²⁰¹

248. Gwelodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri rôl i awdurdodau cynllunio lleol adnabod "cymunedau penodol lle mae ail gartrefi / cartrefi gwyliau yn effeithio ar yr iaith, y diwylliant a'r gwead cymunedol." Tynnodd sylw hefyd at y ffaith bod angen bod yn ofalus nad yw'r broblem yn cael ei symud o un ardal i ardal arall.²⁰²

249. Roedd Grŵp Perchnogion Cartrefi Cymru yn gwrthwynebu'r newidiadau arfaethedig i ddosbarthiadau defnydd o ran cynllunio.²⁰³

250. Cyfeiriodd Propertymark at yr ardal dreialu a dywedodd y byddai'n darparu golwg ddefnyddiol ar newidiadau o ran cynllunio. Fodd bynnag, gan gyfeirio at waith ymchwil gan Dr Tom Simcock, ***Home or hotel? A contemporary challenge in the use of housing stock***, a oedd yn nodi:

*"we remain sceptical about the ability of such an approach as it would be extremely difficult to monitor and enforce, a view that is backed up by the evidence to date."*²⁰⁴

251. Nododd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yr effaith bosibl ar adnoddau awdurdodau cynllunio yn sgil y newidiadau arfaethedig: "Os cyflwynir y newid, byddai yn bwysig rhoi adnoddau ychwanegol i Awdurdodau Cynllunio fedru ei weithredu gan y byddai newid o'r fath yn ddibynnol ar adnoddau staff o ran rheoli datblygu, monitro a gorfodaeth. Er mwyn sicrhau bod creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr yn gweithio yn effeithiol bydd

¹⁹⁹ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH44, Unigolyn](#)

²⁰⁰ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH27, Cyngor Tref y Bermo](#)

²⁰¹ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH27, Cyngor Tref Trefdraeth](#)

²⁰² Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH11, Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri](#)

²⁰³ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH15, Grŵp Perchnogion Cartrefi yng Nghymru](#)

²⁰⁴ Tystiolaeth ysgrifenedig, [SH31, Propertymark](#)

Awdurdodau Cynllunio angen staff ychwanegol i ymgymryd â'r gwaith ymchwil, gweinyddol, rheoli datblygu a gorfodaeth ychwanegol."²⁰⁵

Ein barn ni

252. Nodwn y gefnogaeth eang i'r argymhellion a wnaed gan Simon Brooks ynghylch dosbarthiadau defnydd newydd o ran cynllunio. Rydym yn croesawu ymgynghoriad diweddar Llywodraeth Cymru a oedd yn cynnig diwygio'r dosbarth defnydd presennol ar gyfer Anheddau, a bod dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn cael eu creu, yn ogystal â gwneud diwygiadau cysylltiedig i Bolisi Cynllunio Cymru.

253. Rydym yn cydnabod bod gweithredu'r cynigion yn debygol o arwain at roi cyfrifoldebau ychwanegol ar ysgwyddau awdurdodau cynllunio lleol, felly dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod adnoddau ychwanegol ar gael i'w galluogi i gyflawni unrhyw gyfrifoldebau newydd yn ddigonol. Dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod adnoddau ychwanegol ar gael i awdurdodau cynllunio lleol i'w galluogi i gyflawni'n ddigonol unrhyw gyfrifoldebau newydd sy'n ymwneud â gweithredu dosbarthiadau defnydd newydd o ran cynllunio.

²⁰⁵ Tystiolaeth ysgrifenedig, SH11, Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Atodiad A: Rhestr o'r sesiynau tystiolaeth lafar

Rhoddodd y tystion a ganlyn dystiolaeth lafar i'r Pwyllgor ar y dyddiadau a nodir isod. Gellir gweld trawsgrifiadau o'r sesiynau tystiolaeth lafar ar dudalen we'r Pwyllgor.

Dyddiad	Enw a sefydliad
17 Tachwedd 2021	Yr Athro Nick Gallent, Athro ym maes Tai a Chynllunio, Ysgol Gynllunio Bartlett, Cyfadran yr Amgylchedd Adeiledig, Coleg Prifysgol Llundain Yr Athro Mark Tewdwr-Jones, Athro ym maes Dinasoedd a Rhanbarthau, Canolfan Dadansoddi Gofodol Uwch, Cyfadran yr Amgylchedd Adeiledig, Coleg Prifysgol Llundain.
1 Rhagfyr 2021	Y Cynghorydd Dafydd Meurig, Dirprwy Arweinydd, Cyngor Gwynedd Gareth Jones, Pennaeth Adran cynorthwyol, Adran yr Amgylchedd, Cyngor Gwynedd Heledd Fflur Jones, Arweinydd Tîm Polisi Cynllunio, Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd
26 Ionawr 2022	Y Cynghorydd Dyfrig Siencyn, Cyd-gadeirydd Fforwm Gwledig CLILC a Chyd-lefarydd CLILC ar Faterion Gwledig, Fforwm Gwledig CLILC Y Cynghorydd Jeff Smith, Cyngor Tref Aberystwyth Y Cynghorydd Rhys Tudur, Cyngor Tref Nefyn Y Cynghorydd Jano Williams, Cyngor Tref Trefdraeth
9 Chwefror 2022	David Chapman, Cyfarwyddwr Gweithredol dros Gymru, UK Hospitality Suzy Davies, Cadeirydd, Cynghrair Twristiaeth Cymru

Dyddiad	Enw a sefydliad
	Daryl McIntosh, Rheolwr Polisi, Propertymark Shomik Panda, Cyfarwyddwr Cyffredinol, Cymdeithas Llety Tymor Byr y DU (UKSTAA) Sam Rees, Uwch Swyddog Materion Cyhoeddus -Cymru, Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS)
9 Mawrth 2022	Douglas Haig, Cyfarwyddwr Anweithredol, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl Keith Henson, Hwylusydd Tai Gwledig, Barcud Cyf Karen Holt, Partneriaeth Tai Bro Machno Shan Lloyd Williams, Prif Weithredwr, Grŵp Cynefin Mabli Siriol Jones, Cadeirydd, Cymdeithas yr Iaith Yr Athro Rhys Jones, Adran Daearyddiaeth a Gwyddorau Daear, Prifysgol Aberystwyth Jonathan Morrison, yn cynrychioli Grŵp Perchnogion Cartrefi Cymru Ruth Richards, Prif Weithredwr, Dyfodol i'r Iaith Lowri Williams, Uwch Swyddog Polisi, Comisiynydd y Gymraeg Ffrancon Williams, Prif Weithredwr, Adra
23 Mawrth 2022	Jeremy Miles AS, Gweinidog y Gymraeg ac Addysg Amelia John, Dirprwy Gyfarwyddwr, Polisi Tai, Llywodraeth Cymru Bethan Webb, Dirprwy Gyfarwyddwr, yr Iaith Gymraeg, Llywodraeth Cymru Iddon Edwards, Pennaeth Cynllunio Ieithyddol, Prosiect Cymraeg 2050, Llywodraeth Cymru

Dyddiad	Enw a sefydliad
11 Mai 2022	Julie James AS, y Gweinidog Newid Hinsawdd Debra Carter, Dirprwy Gyfarwyddwr Diwygio Cyllid Llywodraeth Leol, Llywodraeth Cymru Neil Hemington, Prif Gynllunydd, Llywodraeth Cymru Huw Maguire, Pennaeth y Polisi Ail Gartrefi, Llywodraeth Cymru

Atodiad B: Rhestr o'r dystiolaeth ysgrifenedig

Rhoddodd y bobl a'r sefydliadau a ganlyn dystiolaeth ysgrifenedig i'r Pwyllgor. Mae'r holl ymatebion i'r ymgynghoriad a gwybodaeth ysgrifenedig ychwanegol ar gael ar wefan y Pwyllgor.

Cyfeirnod	Sefydliad
SH 01	Unigolyn dienw
SH 02	Partneriaeth Tai Bro Machno
SH 03	Cyngor Tref Tredegar
SH 04	Cyngor Tref Aberystwyth
SH 05	Cyngor Tref Sain Dunwyd
SH 06	Cyngor Sir Ceredigion
SH 07	Cyngor Tref y Bermo
SH 08	Cyngor Cymuned Llansteffan a Llan-y-bri
SH 09	Cyngor Gwynedd
SH 10	Cynghrair Twristiaeth Cymru
SH 11	Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
SH 12	Dr Bob Smith, Prifysgol Caerdydd
SH 13	Barcud Cyf
SH 14	Cymdeithas y Landlordiaid Preswyl (NRLA)
SH 15	Grŵp Perchnogion Cartrefi Cymru
SH 16	Dyfodol i'r Iaith
SH 17	Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru
SH 18	Cyngor Sir Benfro
SH 19	Cyngor Sir Ynys Môn

Cyfeirnod	Sefydliad
SH 20	Canolfan Cydweithredol Cymru
SH 21	Unigolyn dienw
SH 22	Cyngor Cymuned Llanllwchaearn
SH 23	Unigolyn dienw
SH 24	Sefydliad Siartredig Tai Cymru
SH 25	Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili
SH 26	Adra
SH 27	Cyngor Trefdraeth
SH 28	Sefydliad Bevan
SH 29	Grŵp Cynefin
SH 30	Dawn McGuinness
SH 31	Propertymark
SH 32	Unigolyn dienw
SH 33	Cymdeithas yr Iaith
SH 34	Cymdeithas Eryri
SH 35	Cartrefi Cymunedol Cymru
SH 36	Cyngor Tref y Gelli
SH 37	Comisiynydd y Gymraeg
SH 38	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy
SH 39	Generation Rent
SH 40	Undod
SH 41	Cynghorydd Carys Jones, Ward Llansteffan, Cyngor Sir Caerfyrddin
SH 42	Shelter Cymru
SH 43	Fforwm Gwledig Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru
SH 44	Unigolyn dienw

Cyfeirnod	Sefydliad
SH 45	Clybiau Ffermwyr Ifanc Cymru
SH 46	Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS)
SH 47	UKHospitality Cymru
SH 49	Unigolyn dienw

Gwybodaeth Ychwanegol

Teitl	Dyddiad
Cynghrair Twristiaeth Cymru, UKHospitality Cymru a PASC (DU) (cangen Cymru)	8 Ebrill 2022
Cymdeithas yr Iaith	8 Ebrill 2022
Dyfodol i'r Iaith	12 Ebrill 2022