

CYMRAEG



Llywodraeth Cymru
Welsh Government



Ail gartrefi: Datblygu polisiau newydd yng Nghymru

Awdur: Dr Simon Brooks

Academi
Hywel Teifi



Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru

Cynulleidfa

Adrannau Llywodraeth Cymru; cyrff cyhoeddus yng Nghymru; cynghorau cymuned; cyrff y trydydd sector yng Nghymru; cwmnïau y sector preifat yng Nghymru; sefydliadau sy'n gweithio gyda chymunedau; a phartion eraill â diddordeb.

Trosolwg

Ysgogwyd yr adroddiad hwn yn dilyn dyfarniad grant bychan gan y Coleg Cymraeg Cenedlaethol i Dr Simon Brooks, Athro Cyswllt yn yr Ysgol Reolaeth ym Mhrifysgol Abertawe, i graffu ar bolisi ail gartrefi yng Nghymru a Chernyw. Y nod gwreiddiol oedd paratoi adroddiad byr yn canolbwyntio ar y gymhariaeth rhwng atebion polisi cyhoeddus a seilir ar bolisi trethiannol (Cymru) ac ar bolisi cynllunio (Cernyw). Fodd bynnag, oherwydd y diddordeb cynyddol yn y maes hwn, gofynnodd y Gweinidog Iechyd Meddwl, Llesiant a'r Gymraeg, Llywodraeth Cymru, i'r ymchwilydd ehangu'r ymchwil er mwyn craffu ar rai materion ehangach yn ymwneud ag ail gartrefi gan hefyd wneud argymhellion polisi.

Rhagor o wybodaeth

Dylid cyfeirio ymholiadau am y ddogfen hon at:

Is-adran y Gymraeg
Llywodraeth Cymru
Parc Cathays
Caerdydd
CF10 3NQ

e-bost: UnedlaithGymraegWelshLanguageUnit@llyw.cymru

Copïau ychwanegol

Mae'r ddogfen hon ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru yn llyw.cymru/y-gymraeg

Cynnwys

Cylch gorchwyl

1. Cyd-destun
2. Problem ranbarthol a lleol – nid problem genedlaethol
3. Effaith ail gartrefi ar gynaliadwyedd cymunedau a'r iaith Gymraeg
4. Brexit a Covid-19 – rheswm dros weithredu
5. Model theoretig ar gyfer cyflwyno polisiau
6. Polisi trethiannol
7. Polisi cynllunio – astudiaeth gymharol o bolisi cynllunio a rheoli ail gartrefi mewn tai newydd yng Nghymru a Chernyw
8. Polisi cynllunio a'r stoc dai bresennol
9. Dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol
10. Argymhellion

Llyfryddiaeth

Cylch gorchwyl

Derbyniwyd grant bychan oddi wrth y Coleg Cymraeg Cenedlaethol er mwyn craffu ar bolisi parthed ail gartrefi yng Nghymru a Chernyw. Diben y cyllid oedd ariannu un daith ymchwil i Gernyw, a chynnal seminar yn y Senedd i drafod casgliadau a chanfyddiadau yn deillio o'r daith honno. Nid oedd y cyllid yn talu am amser yr ymchwilydd, a'r nod felly oedd llunio adroddiad cryno yn canolbwyntio ar y gymhariaeth rhwng Cymru a Chernyw yn unig, gyda sylw i'r gwahaniaeth rhwng atebion polisi cyhoeddus a seilir ar bolisi trethiannol (Cymru) ac ar bolisi cynllunio (Cernyw).

Fodd bynnag, oherwydd diddordeb cynyddol yn y maes, gofynnwyd i'r ymchwilydd gan Weinidog Iechyd Meddwl, Llesiant a'r Gymraeg Llywodraeth Cymru a fyddai modd ehangu rhywfaint ar yr ymchwil er mwyn craffu ar rai materion ehangach yn ymwneud ag ail gartrefi, a gwneud argymhellion polisi. Cytunodd yr ymchwilydd ar ôl ymgynghori â'r Coleg Cymraeg Cenedlaethol y byddai hyn yn fuddiol.

Nid yw'r ymchwil yn cwmpasu pob ystyriaeth yn y maes, ac yn yr achosion hyn, cyfeirir at yr angen am ymchwil bellach, neu nodir lle mae ymchwil wedi digwydd eisoes.

Yr Ymchwilydd

Awdur yr adroddiad yw'r Dr Simon Brooks, Athro Cyswllt yn yr Ysgol Reolaeth, Prifysgol Abertawe. Mae hefyd yn Aelod o Gyngor Partneriaeth y Gymraeg sy'n cynghori Gweinidogion Cymru mewn perthynas â'r iaith Gymraeg.

1. Cyd-destun

Ar ddechrau 2020, amcangyfrifiwyd y byddai 24,423 o ail gartrefi yng Nghymru y gellid codi treth arnynt fel ail gartrefi yn ystod blwyddyn ariannol 2020-21 (Llywodraeth Cymru, 2020a, t. 9). Nid yw'r cyfanswm hwn yn cynnwys unedau gwyliau (o wahanol fathau) sydd wedi eu cofrestru ar gyfer ardrethi annomestig (sef treth fusnes).

Mae ail gartrefi yn ffurfio rhan nid ansylweddol o'r stoc dai mewn sawl rhan o'r Gymru wledig, sydd yn aml yn 'cyfateb i berfeddwlad traddodiadol siaradwyr Cymraeg' (Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 6). Mae eu presenoldeb felly yn ystyriaeth o safbwynt cynllunio ieithyddol yn ogystal â chynllunio gwlad a thref.

Patrwm rhanbarthol sydd i'r dosbarthiad o ail gartrefi yng Nghymru, gyda nifer uchel iawn mewn rhai siroedd gwledig, niferoedd lled uchel ond canrannau llai mewn rhai dinasoedd, ond ceir rhai ardaloedd ôl-ddiwydiannol a threfol lle nad oes fawr ddim ail gartrefi o gwbl.

Tabl 1: Nifer yr ail gartrefi yr amcangyfrifwyd y gellid codi premiwn y dreth gyngor arnynt fel ail gartrefi yn ystod 2020-21 fesul cyngor sir ('total chargeable second homes') (Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru, 2020a, t. 9)

Gwynedd	4,900
Sir Benfro	4,072
Caerdydd	3,188
Abertawe	2,125
Ynys Môn	2,112
Ceredigion	1,735
Powys	1,313
Conwy	1,182
Sir Gaerfyrddin	1,125
Bro Morgannwg	535

Castell-nedd Port Talbot	522
Sir Ddinbych	422
Sir y Fflint	268
Caerffili	263
Rhondda Cynon Taf	226
Merthyr Tudful	214
Sir Fynwy	200
Casnewydd	11
Torfaen	7
Pen-y-bont ar Ogwr	3
Blaenau Gwent	0
Wrecsam	0

Dylid nodi hefyd fod eiddo a ddefnyddir neu a gofrestrir fel busnesau (unedau gwyliau, tai yn cael eu gosod allan, AirBnB ayyb) yn rhan sylweddol o'r stoc dai mewn ardaloedd lle mae niferoedd ail gartrefi hefyd yn uchel. Yng Ngwynedd, ganol haf 2020, yn ychwanegol at y 4,873 o ail gartrefi a oedd wedi'u cofrestru ar gyfer y dreth gyngor, adnabuwyd 1,976 o unedau llety gwyliau (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 27). Roedd felly o leiaf 6,849 o 'gartrefi gwyliau' yn y sir, sef 10.76% o'r holl stoc dai.

Felly, gellid tybio fod ffigyrau sy'n cyfrif faint o 'ail gartrefi' sydd yng Nghymru ar sail y dreth gyngor yn tangyfrif faint o'r stoc dai sy'n cael ei defnyddio at ddibenion hamdden neu wyliau, ac nad yw o ganlyniad ar gael i'r boblogaeth leol.

Pan gyfrifir llety gwyliau ar y cyd ag ail gartrefi sy'n gymwys ar gyfer y dreth gyngor, ymddengys natur ranbarthol y broblem ail gartrefi hyd yn oed yn fwy amlwg. Yn y tabl isod, nodir 'cartrefi gwyliau' a ddiffinnir yn y dull hwnnw fel canran o'r stoc dai mewn siroedd yng Nghymru. Gwelir mai ffenomen ydyw sydd wedi'i chyfyngu ar ei ffurf fwyaf garw i bedair sir arfordirol y gorllewin (Gwynedd, Sir Benfro, Ceredigion ac Ynys Môn). Er y ceir ardaloedd llai mewn siroedd eraill (megis Penrhyn Gŵyr yn Abertawe) yr effeithir arnynt hefyd gan bresenoldeb ail gartrefi, ardaloedd 'gwyliau' yw'r rhain yn ogystal, a theg dweud fod bwlch rhwng ardaloedd gwyliau a gweddiill Cymru o ran dwysedd ail gartrefi yn y stoc dai.

Tabl 2: Ail Gartrefi a Llety Gwyliau yng Nghymru fel canran o'r stoc dai fesul ardal cyngor sir (Ffynhonnell: Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 28)

Gwynedd	10.76%
Sir Benfro	9.15%
Ynys Môn	8.26%
Ceredigion	5.91%
Powys	3.14%
Conwy	2.97%
Sir Fynwy	2.32%
Caerdydd	2.29%
Abertawe	1.92%
Sir Gaerfyrddin	1.58%
Sir Ddinbych	1.23%
Castell-nedd Port Talbot	0.91%
Merthyr Tudful	0.87%
Bro Morgannwg	0.5%
Wrecsam	0.5%
Sir y Fflint	0.35%
Rhondda Cynon Taf	0.21%
Pen-y-bont ar Ogwr	0.06%
Casnewydd	0.03%
Caerffili	0.02%
Blaenau Gwent	0.02%
Torfaen	0.02%

O safbwynt yr adroddiad hwn, dylid nodi nad oedd yr unedau gwyliau hyn yn rhan o'r cylch gorchwyl a osodwyd ar ddechrau'r astudiaeth, sef cymharu polisi cyhoeddus mewn perthynas ag ail gartrefi yng Nghymru a Chernyw. Nid oeddynt yn rhan o'r cylch gorchwyl ychwaith pan benderfynwyd ehangu'r astudiaeth i drafod polisi cyhoeddus o ran ail gartrefi'n fwy cyffredinol.

Roedd dau reswm am hyn. Yn gyntaf, mae llety gwyliau yn perthyn i faes polisi economaidd gymaint ag i bolisi tai. Gellid dadlau eu bod yn hybu ffyniant mewn ffordd nad yw'n wir am 'ail gartrefi', a'u bod yn gwneud cyfraniad i'r economi leol, un ai trwy berchnogaeth leol arnynt, neu drwy fod ymwelwyr sy'n aros ynddynt yn gwario'n lleol. Anodd meddwl am 'ail gartrefi' yn rhan o strategaeth economaidd synhwyrol yn yr un ffordd.

Yr ail reswm oedd cyhoeddiad Cyngor Gwynedd yn 2019 y darparai hyd at £80,000 ar gyfer gwaith ymchwil 'ar dai haf ar gyfer Gwynedd ond gyda chyd-destun cenedlaethol' (Cyngor Gwynedd, 2019b). Diffiniwyd 'tai haf' gan y Cyngor fel ail gartrefi ynghyd â thai 'sydd yn cael ei [sic] gosod ar gyfer defnydd gwyliau hunan wasanaeth gan gynnwys AirBnB' (Cyngor Gwynedd, 2019c). Yn y pen draw, ni chynhaliwyd y gwaith ymchwil gan gorff allanol, ond yn hytrach gan Wasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn gweithredu ar ran Cyngor Gwynedd a Chyngor Caerdydd. Cyhoeddwyd yr adroddiad, *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* ym mis Rhagfyr, 2020, ac roedd ei holl argymhellion yn perthyn i faes llety gwyliau masnachol a thwristiaeth yn unig (Cyngor Gwynedd, 2020c).

O ystyried mai bychan oedd cyllid yr astudiaeth hon a ariannwyd gan y Coleg Cymraeg Cenedlaethol (£2,085 ar gyfer taith i Gernyw a chostau'n gysylltiedig â seminar yn y Senedd), penderfynwyd na fyddai'n gost-effeithiol dyblygu'r ymchwil gan Wasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Fodd bynnag, cyfeirir yn yr adroddiad hwn at argymhellion *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* gan fod perthynas amlwg rhwng presenoldeb y ddau fath hyn o 'dai haf' (ail gartrefi ar gyfer defnydd personol a llety gwyliau tymor byr) yn yr un cymunedau.

2. Problem ranbarthol a lleol – nid problem genedlaethol

Mae ail gartrefi wedi eu dosbarthu mewn modd anwastad trwy Gymru, ac mae'r bwloch o ran eu niferoedd rhwng ardaloedd 'gwylliau', lle maent yn broblem wirioneddol, a rhannau eraill o Gymru lle maent yn llawer llai cyffredin, yn sylweddol iawn. Er y ceir crynodaau o ail gartrefi mewn nifer o gymunedau traddodiadol Saesneg eu hiaith – mewn rhannau o Sir Benfro, er enghraifft – mae eu heffaith ar gymunedau Cymraeg yn drawiadol hefyd.

Ond yn ogystal â bod yn broblem ranbarthol, gall crynodaau o ail gartrefi fod yn broblem *leol* oddi mewn i ranbarthau a siroedd hefyd. O fewn siroedd fel Gwynedd, Môn, Ceredigion a Sir Benfro, mae dosbarthiad ail gartrefi yn hynod anwastad, gyda rhai cymunedau arfordirol yn wynebu problem ddifrifol, a rhai ardaloedd trefol heb nemor ddim ail gartrefi. Ceir yr un dosbarthiad anwastad hefyd mewn siroedd lle nad ymddengys ar yr wyneb fod problem o ran ail gartrefi. Yn Abertawe, er enghraifft, nid yw ail gartrefi a llety gwyliau yn ffurfio ond 1.92% o'r stoc dai yn ei chyfanrwydd. Fodd bynnag, mae'n broblem fwy dwys ym Mhenrhyn Gŵyr (Cyngor Abertawe, 2019; Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, tt. 27-29).

Er mwyn dangos natur anwastad dosbarthiad o'r fath yn fwy eglur, nodir yn nhabl 3 ganrannau ail gartrefi mewn ardaloedd cynghorau cymuned yng Ngwynedd a Môn (ni chynhwysir yn y tabl nifer o gynghorau cymuned sydd oddi mewn i Barc Cenedlaethol Eryri gan mai'r Parc yw'r awdurdod cynllunio yno) (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, t. 103). Y diffiniad o ail gartrefi yn y tabl hwn yw canran o ail gartrefi ar sail gwybodaeth y dreth gyngor (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, t. 14).

Canolbwyntir yma ar ystadegau Gwynedd a Môn am mai'r ddwy sir hyn yw craidd yr ardal Gymraeg lle ceir y dwysedd mwyaf o ran ail gartrefi.

At y canrannau moel, ychwanegwyd gan yr ymchwilydd wybodaeth am leoliad a chymeriad y cymunedau hyn yng Ngwynedd a Môn. Cynigir disgrifiad bras ohonynt a'u gosod mewn gwahanol gategorïau (arfordirol, trefol, perfeddwlad, mynyddig, cymudol ac ôl-ddiwydiannol).

Nid disgrifiad 'gwyddonol' yw'r categoreiddio hwn gan na fyddai modd cynnal yr ymchwil empeiraidd ar gyfer hynny mewn adroddiad byr fel hwn, ac ni ddylid ystyried y disgrifiad o unrhyw gymuned benodol fel un gwyddonol yn yr ystyr honno: ymgais ydyw yn hytrach i arddangos braslun patrwm cyffredinol.

Tabl 3: Ail Gartrefi mewn cymunedau yng Ngwynedd a Môn fel canran o'r stoc dai (ac eithrio rhai cymunedau ym Mharc Cenedlaethol Eryri) (Ffynhonnell ystadegau'r ddwy golofn gyntaf: Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, tt. 103-6)

Cyngor Cymuned	Canran yr ail gartrefi	Ardal	Disgrifiad
Llanengan	39.8%	Dwyfor	arfordirol
Llanfaelog	25.5%	Môn	arfordirol
Trearddur	25.3%	Môn	arfordirol
Aberdaron	24.5%	Dwyfor	arfordirol
Beddgelert	23.1%	Dwyfor	mynyddig
Betws Garmon	22.7%	Arfon	mynyddig
Rhoscolyn	21.6%	Môn	arfordirol
Llanbedrog	21.1%	Dwyfor	arfordirol
Arthog	19.6%	Meirionnydd	arfordirol
Nefyn	18.6%	Dwyfor	arfordirol
Moelfre	18.1%	Môn	arfordirol
Pistyll	16.6%	Dwyfor	arfordirol
Buan	15.9%	Dwyfor	perfeddwlad
Tudweiliog	15.9%	Dwyfor	arfordirol
Llangelynnin	14%	Meirionnydd	arfordirol
Mawddwy	13.5%	Meirionnydd	perfeddwlad
Porthmadog	13.3%	Dwyfor	arfordirol
Clynnog	12.4%	Dwyfor	arfordirol
Corris	12.2%	Meirionnydd	perfeddwlad
Cylch y Garn	11.8%	Môn	arfordirol
Dolbenmaen	11.4%	Dwyfor	perfeddwlad
Llaneugrad	11.4%	Môn	arfordirol

Tywyn	10.9%	Meirionnydd	arfordirol
Llanddona	10.8%	Môn	arfordirol
Llanfaethlu	10.6%	Môn	arfordirol
Abermaw	10.5%	Meirionnydd	arfordirol
Llangoed	10.2%	Môn	arfordirol
Llanbadrig	10%	Môn	arfordirol
Botwnnog	9.9%	Dwyfor	perfeddwlad
Aberffraw	9.4%	Môn	arfordirol
Llanfair Mathafarn Eithaf	9.3%	Môn	arfordirol
Biwmares	8.8%	Môn	arfordirol
Bodorgan	8.6%	Môn	arfordirol
Cricieth	8.6%	Dwyfor	arfordirol
Llanaelhaearn	8.4%	Dwyfor	ôl-ddiwydiannol
Llanfrothen	7.6%	Meirionnydd	perfeddwlad
Y Felinheli	7.4%	Arfon	cymudol
Llandderfel	7.3%	Meirionnydd	perfeddwlad
Penmynydd	7.1%	Môn	perfeddwlad
Llanycil	7%	Meirionnydd	perfeddwlad
Tref Alaw	6.7%	Môn	perfeddwlad
Llaneilian	6.1%	Môn	arfordirol
Llanegryn	5.6%	Meirionnydd	perfeddwlad
Ffestiniog	5.5%	Meirionnydd	ôl-ddiwydiannol
Llanystumdwy	5.1%	Dwyfor	perfeddwlad
Bodffordd	5%	Môn	perfeddwlad
Cwm Cadnant	4.9%	Môn	perfeddwlad
Llanidan	4.8%	Môn	arfordirol

Llanddaniel	4.7%	Môn	perfeddwlad
Rhosybol	4.5%	Môn	perfeddwlad
Mechell	4.4%	Môn	perfeddwlad
Aber	4.2%	Arfon	perfeddwlad
Llandwrog	4%	Arfon	cymudol
Penrhyndeudraeth	4%	Meirionnydd	trefol
Llanberis	3.8%	Arfon	mynyddig
Llanddyfnan	3.8%	Môn	perfeddwlad
Pwllheli	3.7%	Dwyfor	trefol
Llannor	3.5%	Dwyfor	perfeddwlad
Bryngwran	3.5%	Môn	perfeddwlad
Llanfair yn Neubwll	3.5%	Môn	perfeddwlad
Porthaethwy	3.3%	Môn	cymudol
Llanllyfni	3.1%	Arfon	ôl- ddiwydiannol
Amlwch	3.0%	Môn	trefol
Bodedern	2.9%	Môn	perfeddwlad
Y Fali	2.7%	Môn	perfeddwlad
Llangristiolus	2.6%	Môn	perfeddwlad
Llanerchymedd	2.6%	Môn	perfeddwlad
Llandygai	2.4%	Arfon	cymudol
Llanfihangel Ysgeifiog	2.4%	Môn	perfeddwlad
Llanddeiniolen	2.3%	Arfon	cymudol
Llanwnda	2.3%	Arfon	cymudol
Llanfachraeth	2.0%	Môn	perfeddwlad
Llanrug	1.9%	Arfon	cymudol
Trewalchmai	1.9%	Môn	perfeddwlad

Llanllechid	1.7%	Arfon	ôl-ddiwydiannol
Waunfawr	1.6%	Arfon	cymudol
Llanfairpwllgwyngyll	1.6%	Môn	cymudol
Caergybi	1.5%	Môn	trefol
Pentir	1.5%	Arfon	trefol
Llangefni	1.1%	Môn	trefol
Bethesda	1.0%	Arfon	ôl-ddiwydiannol
Bangor	0.8%	Arfon	trefol
Bontnewydd	0.8%	Arfon	cymudol
Caernarfon	0.5%	Arfon	trefol

O graffu ar y tabl, gwelir yn syth fod ail gartrefi fel canran o'r stoc dai yn amrywio'n fawr iawn rhwng gwahanol gymunedau yng Ngwynedd a Môn. Ymhellach, nid yw'r patrymau hyn yn fympwyol ond yn hytrach yn adlewyrchu ffactorau o ran tirwedd, y diwydiant twristaidd, patrymau sosio-economaidd a lleoliad cyflogaeth a diwydiant yn y ddwy sir.

Mae'r ganran yn amrywio o 39.8% yn Llanengan, sef cyngor cymuned ardal Abersoch, i 0.5% yng Nghaernarfon.

Mae'r ystod rhwng y ddau begwn yn dangos natur *leol* y broblem ail gartrefi. Ceir nifer helaeth o gymunedau yn Nwyfor, Ynys Môn a Meirionnydd lle mae ail gartrefi yn ganran sylweddol o'r stoc dai. Yn benodol, mae cymunedau arfordirol yn y tair ardal hyn â chanran uchel o ail gartrefi, a dyma hefyd lle mae'r diwydiant twristaidd ar ei fwyaf amlwg. Mae nifer o gymunedau sy'n fynyddig ac ym Mharc Cenedlaethol Eryri yn perthyn i'r categori hwn hefyd.

Ceir wedyn nifer helaeth o gymunedau yn y berfeddwlad yr effeithir arnynt gan ail gartrefi. Cymunedau yw'r rhain nad ydynt ar yr arfordir ac a nodweddir yn aml gan economi amaethyddol, ac at ei gilydd maent yn Gymraeg iawn o ran iaith. Er nad yw'r tabl hwn yn eu cynnwys bob tro, mae ystadegau eraill yn cadarnhau fod ail gartrefi yn amlwg iawn mewn llawer o gymunedau gwledig ym Meirionnydd sydd oddi mewn i ffiniau'r Parc Cenedlaethol (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 38).

Nid yw'r rhan fwyaf o gymunedau'r berfeddwlad wedi'u heffeithio gan ail gartrefi i'r un graddau â'r cymunedau arfordirol a mynyddig, ond gall ail gartrefi fod yn bresennol mewn digon o niferoedd yno i fod yn ffactor ystyrllon yn y farchnad dai leol. Ceir yma

hefyd gyswllt rhwng harddwch naturiol a dwysedd ail gartrefi, ac felly nid yw pob rhan o'r berfeddwlad yn cael ei heffeithio i'r un graddau. At ei gilydd, po fwyaf diwydiannol neu 'wrban' mae cymuned yn y berfeddwlad wledig neu led-wledig, po leiaf tebygol y bydd o gael cyfran uchel o ail gartrefi.

Wedyn ceir nifer o gymunedau ôl-ddiwydiannol, yn gysylltiedig fel arfer yn achos Gwynedd â'r chwareli. Yma, mae canran yr ail gartrefi yn is o dipyn er y ceir rhai eithriadau i'r patrwm hwn (oherwydd tirwedd fynyddig neu agosatrwydd at y môr o bosib).

Yn olaf, ceir nifer o gymunedau lle *nad* yw ail gartrefi yn ffactor ystyrllon yn y stoc dai leol. Mae'r rhain yn cynnwys nifer o bentrefi cymudo o amgylch Caernarfon ac yng nghyffiniau Bangor. Mae llawer o'r rhain ymhlith cymunedau mwyaf Cymraeg Cymru.

Yn ogystal, ac eithrio yn achos rhai trefi y gellid eu hystyried yn gyrchfannau glan môr (Porthmadog, Abermaw, Tywyn ayyb), nid yw ail gartrefi yn bresenoldeb ystyrllon yn y rhan fwyaf o drefi'r ddwy sir. O ran y saith cymuned gyda'r ganran leiaf o ail gartrefi, mae pedair ohonynt yn drefi mawr neu led fawr (Caergybi, Llangefni, Bangor a Chaernarfon), un arall yn dref fechan ôl-ddiwydiannol (Bethesda), ac mae un o'r ddwy gymuned arall yn cynnwys rhan o un o faestrefi Bangor a'r ardal gyfagos (Pentir).

Gan y ceir gwahanol ddulliau o ddiffinio beth yw 'ail gartref', dylid nodi fod canrannau cofnodedig ail gartrefi yn y cymunedau hyn yn uwch os cynhwysir hefyd lety gwyliau masnachol yn y diffiniad.

Yn 2020, roedd er enghraifft 46% o'r stoc dai yn Abersoch, 43% yn Aberdyfi, 34% yn Meddgelert, 31% yn Aberdaron, 22% yn Nefyn, a 21% yn Harlech yn ail gartrefi yn ôl y diffiniad ehangach sy'n cynnwys llety gwyliau masnachol.

O'r 12 ardal cyngor cymuned yng Ngwynedd (gan gynnwys cymunedau oddi mewn i'r Parc Cenedlaethol) lle roedd canran yr ail gartrefi yn ôl y diffiniad hwn yn uwch na 20%, roedd 9 yn gymunedau arfordirol, 2 yn gymunedau mynyddig, ac un yn y berfeddwlad. Roedd 23 cymuned arall lle roedd y ganran rhwng 10% a 20%, ac o ran y rhain, roedd 11 ar yr arfordir a 12 yn y berfeddwlad. Ac eithrio trefi glan môr, nid oedd yng Ngwynedd yr un ardal drefol â chanran uwch o ail gartrefi na 10% (Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 42-3). Felly mae'r dull hwn o rifo ail gartrefi yn cadarnhau'r patrwm cyffredinol a nodwyd eisoes hefyd.

Goblygiadau ar gyfer polisi cyhoeddus

Mae dosbarthiad daearyddol ail gartrefi yng Nghymru sut bynnag y'u diffinnir yn cael ei nodweddu felly gan ddau ffactor hollbwysig:

- Mae dosbarthiad ail gartrefi yng Nghymru yn hynod anwastad, gyda miloedd o ail gartrefi mewn rhai siroedd, ac ardaloedd cynghorau sir eraill heb nemor ddim ail gartrefi o gwbl.
- Mae dosbarthiad ail gartrefi mewn siroedd penodol hefyd yn hynod anwastad, gyda rhai cymunedau wedi'u llethu gan ganran uchel iawn o ail gartrefi, a chymunedau eraill yn yr un sir heb nemor ddim ail gartrefi o gwbl.

Mae hyn oll yn codi cwestiwn canolog o safbwynt polisi cyhoeddus. Os yw'n wir mai problem ranbarthol a lleol yw'r broblem ail gartrefi, onid synhwyrol fyddai ceisio atebion polisi ar y gwastad rhanbarthol a lleol?

Nid canfyddiad newydd yw hyn. Un o gasgliadau'r unig astudiaeth gynhwysfawr a wnaed o ail gartrefi yng Nghymru oedd y dylid meithrin polisiâu ar y gwastad rhanbarthol yn ogystal â chenedlaethol:

a chymryd bod yr ymchwil hwn wedi datgelu amrediad o broblemau lleol a rhanbarthol unigryw i ardaloedd gwahanol o Gymru, ni chredwn bod atebion a pholisiâu cenedlaethol ar eu pennau eu hunain yn addas i ddatrys problemau.

(Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 62)

O ganlyniad, argymhellodd weithredu ar lefel leol hefyd, sef ar wastad cymunedau penodol oddi mewn i ranbarthau a siroedd:

Argymhellwn bod awdurdodau cynllunio lleol yn adnabod cymunedau penodol yn eu Cynlluniau Datblygu. Cymunedau yw'r rhain lle y profwyd bod yr effeithiau cyfunol a achosir gan faterion fel yr angen penodol am dai nas gellir ei ddiwallu, diffyg arallgyfeirio economaidd, sensitifwydd ieithyddol a diwylliannol, a gwasgedd allanol ar y farchnad dai, yn tanseilio cynaliadwyedd y cymunedau hyn.

(Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 54)

O ganlyniad, gellid dadlau mai'r ffordd orau o ymdrin ag ail gartrefi yw caniatáu i bolisiâu *gwahanol* gael eu datblygu ar lefel ranbarthol a lleol mewn gwahanol rannau o Gymru oddi mewn i fframwaith genedlaethol.

Mae'n ddigon posib er enghraifft y byddai Polisi X yn addas iawn yn sir A, neu yng nghymuned A, am fod angen cymryd camau radical er mwyn mynd i'r afael â phroblem ddifrifol yno o ran ail gartrefi. Ac eto, ni fyddai polisi o'r fath yn briodol yn achos sir B, neu yng nghymuned B, am nad yw ail gartrefi yn bresenoldeb ystyrion yn y farchnad dai leol yno, a byddai cyflwyno mesurau ynghylch ail gartrefi nid yn unig yn ddiangen ond hefyd o bosib yn wrthgynhyrchiol.

Oherwydd hyn, bydd yr adroddiad hwn yn dadlau y dylid llunio polisi cyhoeddus ar gyfer ail gartrefi mewn modd sy'n caniatáu amrywiadau polisi lleol a rhanbarthol, sef oddi mewn i siroedd yn ogystal ag oddi mewn i Gymru.

Mae Llywodraeth Cymru wedi gosod fframwaith genedlaethol ar gyfer codi premiwm treth gyngor ar ail gartrefi, ond mae'n caniatáu i gynghorau sir unigol benderfynu a ydynt am gyflwyno'r premiwm ai peidio, ac os felly i ba raddau. Dylai'r Llywodraeth ymestyn ar y cynsail hwn mewn meysydd polisi perthnasol eraill wrth annog datblygiad amrywiadau polisi rhanbarthol a lleol.

Argymhelliad 1 – datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus

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.

3. Effaith ail gartrefi ar gynaliadwyedd cymunedau a'r iaith Gymraeg

Mae'r disgwrs presennol ynghylch ail gartrefi a'u heffaith ar gynaliadwyedd cymunedau yng Nghymru a'r iaith Gymraeg yn aml yn anecdotaidd ac nid yw wedi'i wreiddio mewn ymchwil drylwyr. Mae'n 19 o flynyddoedd ers cyhoeddi'r astudiaeth gynhwysfawr ddiwethaf o'r maes, sef *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir* (2002) gan Mark Tewdwr-Jones, Nick Gallent ac Alan Mace o Ysgol Gynllunio Bartlett, Coleg y Brifysgol Llundain – adroddiad a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru.

O ganlyniad, ceir nifer helaeth o dybiaethau a honiadau am ail gartrefi mewn trafodaethau cyhoeddus yng Nghymru heddiw sy'n haeddu ystyriaeth bellach.

Yn yr adrannau byr isod, ceir trafodaeth fer er mwyn archwilio rhai o'r tybiaethau hyn:

Tybiaeth 1: Ail gartrefi sy'n gyfrifol am y cynnydd mewn prisiau tai mewn cymunedau penodol

Lleolir ail gartrefi yn aml iawn mewn cymunedau deniadol a hardd lle mae prisiau tai yn uchel. O ganlyniad, ceir canfyddiad fod cyswllt rhwng dwysedd ail gartrefi mewn rhai cymunedau a phrisiau tai uchel.

Mae hyn yn rhwym o fod yn wir i ryw raddau, gan eu bod yn cyfyngu ar y stoc dai sydd ar gael, ond mae'n amhosibl dweud mai ail gartrefi sy'n bennaf gyfrifol am chwyddiant mewn prisiau tai. Mae ail gartrefi yn gyffredin yn aml mewn cymunedau lle mae mudo parhaol o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig hefyd yn gyffredin, a phrin yw'r dystiolaeth mai ail gartrefi sy'n bennaf gyfrifol am brisiau tai uchel yn hytrach na phrynwyr sy'n symud i'r ardaloedd hyn er mwyn byw yno'n barhaol.

Casgliad *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir* oedd 'mai ymddeol a chymudo yw'r ffactorau mwyaf arwyddocaol yn y gwasgedd o ran galw am gartrefi gan bobl o'r tu allan' mewn cymunedau gwledig (Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 6). Tebyg hefyd yw barn *The Impact of Empty, Second and Holiday Homes on the Sustainability of Rural Communities: A Systematic Literature Review* (2005) gan ymchwilwyr ym Mhrifysgol Efrog sy'n crynhoi canfyddiadau pob astudiaeth yn y maes yn y Deyrnas Unedig cyn 2005: 'isolating the effects of second homes from other factors that impact on any housing market is a considerable challenge.' (Centre for Housing Policy, 2005, t. 51). Nid oes dystiolaeth yn bodoli i awgrymu fod y sefyllfa wedi newid erbyn heddiw.

Mae'r ansicrwydd ynghylch gwir effaith ail gartrefi i'w glywed hefyd yn adroddiad diweddar Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, *Rheoli'r*

defnydd o dai fel cartrefi gwyliau, er bod mwy o ymgais yno i haeru fod cyswllt uniongyrchol rhwng ail gartrefi a phrisiau tai uchel:

Ni wnaeth adroddiad Llywodraeth Cymru 'Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir' adnabod patrwm clir rhwng lleoliad cartrefi gwyliau a phrisiau tai, yn hytrach roedd tystiolaeth yn awgrymu mai prif yrrwr y galw am dai ac, o ganlyniad, prisiau tai anfforddiadwy, yw mudo o ardaloedd trefol i ardaloedd gwledig yn barhaol. Er nad yw'r adroddiad hwn yn dadlau yn erbyn y canfyddiadau, mae'r map [map sy'n dangos y ganran o'r stoc dai sy'n ail gartrefi a llety gwyliau mewn cymunedau yn ogystal â map sy'n dangos canolrif prisiau tai] yn dangos cydberthynas glir rhwng y ddau, felly gellir dadlau, yn enwedig gyda rhai ardaloedd yn y sir yn profi perchnogaeth cartrefi gwyliau o fwy na 40%, bod perchnogaeth cartrefi gwyliau yn cyfrannu at gyfartaledd prisiau tai llawer uwch. Mater arall, na sonnir amdano yn adroddiad Llywodraeth Cymru, yw y gall pobl sy'n mudo/ymddeol i'r ardal fod yn symud i ail gartref y gallant fod wedi'i brynu cyn ymddeol.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 39)

Ceir tystiolaeth sy'n cefnogi rhagdyb cynllunwyr Gwynedd a Môn y gallai prynu ail gartref arwain yn y man at fewnfudiad parhaol mewn astudiaethau o Sir Gaernarfon yn 1973 ac o swydd Norfolk yn 1982 (Centre for Housing Policy, 2005, t. 59), ac hefyd mewn astudiaeth ddiweddar o Sweden (Marjavaara a Lundholm, 2016). Yn amlwg mae hyn yn arwyddocaol o safbwynt cynllunio ieithyddol, ac yn awgrymu y bydd llawer o ail gartrefi yn ogystal â chael effaith Seisnigo yn y presennol yn arwain at Seisnigo yn y dyfodol hefyd.

Ac er ei bod yn anodd profi i ba raddau mae ail gartrefi yn codi prisiau tai, nid yw astudiaeth Llywodraeth Cymru yn 2002 yn gwrthddweud haerriad cynnil adroddiad Gwynedd a Môn y gall ail gartrefi fod yn arwyddocaol iawn o ran codi prisiau tai mewn cymunedau penodol. Er na wnaeth astudiaeth Llywodraeth Cymru adnabod 'perthynas ar lefel genedlaethol rhwng crynodiadau o ail gartrefi a phrisiau tai', nododd ei bod yn 'llawer fwy tebygol, pa un bynnag, bod amrywiaethau lleol yn gysylltiedig â chrynodiadau uchel o ail gartrefi' (Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 24).

Hynny yw, er nad yw prisiau tai mewn cymunedau yr effeithir arnynt yn ddwys gan ail gartrefi yn uchel bob tro mewn cyd-destun Prydeinig, maent yn uchel yn aml yng nghyd-destun y farchnad dai ranbarthol ac o safbwynt yr economi leol. Yn anochel, mae hyn yn effeithio ar allu pobl leol i bwrcasu eiddo yn y cymunedau hyn.

Diau y byddai'n deg honni fod ail gartrefi yn codi prisiau tai yn gyffredinol, a hynny mewn cymunedau lle mae cyflogau ar gyfartaledd yn aml yn bur isel.

Tybiaeth 2: Pe bai llai o ail gartrefi, byddai pobl leol yn symud i'r cymunedau hyn i fyw

Ceir tybiaeth yn aml y byddai ffrwyno nifer yr ail gartrefi mewn cymunedau penodol yn caniatáu i fwy o bobl leol fyw ynddynt. Pe bai llai o ail gartrefi, honnir y byddai prisiau tai'n gostwng, ac o ganlyniad byddai mwy o bobl leol yn medru fforddio prynu tai yn y cymunedau hyn. Teg fyddai tybio fod elfen o wir yn hyn, gan fod unrhyw ostyngiad mewn prisiau yn gwneud tai'n fwy fforddiadwy.

Fodd bynnag, fel y nodwyd eisoes, rhaid cofio mai cymunedau yw'r rhain sydd yn aml â chanran uchel o'u trigolion parhaol wedi symud yno i fyw o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig.

Yn Nwyfor, er enghraifft, ceir crynhoad o ail gartrefi mewn wardiau llywodraeth leol fel Abersoch, Llanbedrog, Gorllewin Porthmadog a Morfa Nefyn a oedd yn ôl cyfrifiad 2011 â chanrannau uchel o'u trigolion wedi'u geni y tu allan i Gymru, sef 55.3%, 51.3%, 45% a 33.4% (Cyngor Gwynedd, 2020d), o'u cymharu â'r ganran yng Ngwynedd, sef 33.2%, a Chymru, sef 27.3%.

Mewn cymunedau o'r fath, ymddengys fod y farchnad dai yn ddibynnol i raddau helaeth ar brynwyr o'r tu allan i Gymru sy'n bwriadu symud yno i fyw'n barhaol. Pe bai llai o ail gartrefi, ni fyddai hyn yn newid y ffaith fod prynwyr lleol yn gorfod cystadlu â phrynwyr o'r tu allan, a byddai'r rheini gan fwyaf â mwy o gyfalaf. Oherwydd cyflogau isel yn lleol, ac hefyd y gwahaniaeth rhwng prisiau tai yng Nghymru a Lloegr (sy'n golygu fod gan bobl leol yn aml lai o gyfalaf na phrynwyr o'r tu allan), nid yw'n dilyn y byddai ail gartrefi a fyddai'n cael eu gwerthu ar y farchnad agored (yn sgil ymyrraeth polisi cyhoeddus) yn cael eu prynu gan bobl leol.

Hyn hefyd sy'n peri ei bod yn anodd o safbwynt cynllunio ieithyddol i ddatrys y broblem o ran fforddiadwyedd mewn cymunedau o'r fath drwy ganolbwyntio'n unig ar adeiladu tai newydd. Oni bai fod cyfyngiadau ar berchnogaeth y tai hyn, neu fod rhyw strategaeth arall ar waith, byddai ehangu'r stoc dai mewn ffordd ddiotal yn rhwym o hybu mewnfudo sylweddol o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig i ardaloedd sy'n sensitif yn ieithyddol.

Gallai adeiladu gormodedd o dai gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg, a chan gofio mai pryderon am ddyfodol y Gymraeg sy'n gyfrifol i raddau helaeth iawn am y gofid am ail gartrefi yn y lle cyntaf, mae hyn yn fater pwysig i Lywodraeth Cymru ei ystyried.

Tybiaeth 3: Mae gostwng prisiau tai'n ddymunol

Er i'r farn mai dymunol fyddai gostwng prisiau tai gael ei lleisio'n aml mewn trafodaethau cyhoeddus am ail gartrefi fel pe bai'n wirionedd di-gwestiwn, mae'n bosibl na fyddai perchnogion tai yn y cymunedau dan sylw yn cydsynio. Tai yw prif ffynhonnell cyfoeth llawer iawn o'r boblogaeth. Yn benodol, gellid tybio y byddai cryn nerfusrwydd ynglŷn ag unrhyw gamau a fyddai'n achosi i'r farchnad dai leol ostwng yn sydyn, ac yn enwedig pe bai hynny'n arwain at *negative equity*.

O safbwynt polisi cyhoeddus, y broblem sylfaenol yw na wyddom i ba raddau y bydd prisiau tai yn gostwng pe cymerid mesurau i gyfyngu ar y farchnad ail gartrefi, os yn wir y byddent yn gostwng o gwbl. Oherwydd ffactorau eraill, megis gwrth-drefoli yn sgil Covid-19, mae'n bosib iawn y byddai mewnfudiad parhaol yn gwneud iawn am ddirywiad mewn prisiau pe cyfyngid ar berchnogaeth ail gartrefi. Mae hefyd yn bosib wrth gwrs nad gostyngiad a welid o gwbl ond llai o gynnydd na fyddai wedi bod fel arall (hynny yw, pe na chymerid mesurau). Rhaid cofio hefyd fod barn gref iawn o blaid cyflwyno mesurau ynghylch ail gartrefi yn y siroedd y maent yn effeithio arnynt fwyaf, ac mae'n bosib na fyddai fawr o wrthwynebiad i fesurau i reoli twf ail gartrefi cyn belled â bod gostyngiad posib mewn prisiau yn un cymedrol.

Tybiaeth 4: Mae ail gartrefi yn niweidio'r iaith Gymraeg

Ceir tuedd i lawer o eiddo a brynir mewn pentrefi y mae problem ail gartrefi yn effeithio arnynt gael eu prynu gan newydd-ddyfodiaid sy'n dymuno byw yno'n barhaol. Oherwydd hyn, nid oes modd haeru'n ddiamwys mai presenoldeb ail gartrefi sy'n gyfrifol yn bennaf am ddirywiad yr iaith Gymraeg yno. Gellid hyd yn oed honni fod eu presenoldeb mewn rhai cymunedau Cymraeg yn debyg i sbwng sy'n 'amsugno' tai a fyddai fel arall yn cael eu prynu gan newydd-ddyfodiaid di-Gymraeg.

Mewn rhai cymunedau felly, mae'n bosib fod ail gartrefi yn lleihau maint y mewnlifiad di-Gymraeg. O safbwynt cynllunio ieithyddol, mae hyn yn ystyriaeth bwysig oherwydd, fel y dywed *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir*, mae 'effaith ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar yr iaith Gymraeg yn llai arwyddocaol na mewnfudiad parhaol.' (Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 7)

Rhaid gofyn bob tro, beth fyddai'n digwydd i ail gartrefi pe na baent yn ail gartrefi?

Os mai'r ateb i'r cwestiwn yw y byddent fwy na thebyg yn cael eu prynu ar y farchnad agored gan breswylwyr parhaol di-Gymraeg lled gefnog o'r tu allan i'r gymuned, yna, yn rhesymegol, ni ellid casglu y byddai gostwng yn sylweddol nifer yr ail gartrefi mewn cymuned o angenrheidrwydd yn llesol o safbwynt y Gymraeg.

Gellir cynnig enghraifft ddamcaniaethol o hyn. Tybiwn fod cymuned gyda 100 o dai lle mae 70% o'r boblogaeth yn siarad Cymraeg, a bod 20 o'r tai hyn yn ail gartrefi. Yn y gymuned hon, ceir 56 o aelwydydd Cymraeg, 24 o aelwydydd Saesneg ac am y rhan fwyaf o'r flwyddyn, 20 o aelwydydd gweigion.

Oherwydd ymyrraeth polisi cyhoeddus sy'n gwneud perchnogaeth ail gartrefi yn anneniadol, mae nifer yr ail gartrefi yn y gymuned yn gostwng dros ddeng mlynedd o 20 i 10. Mae'r 10 tŷ yn cael eu gwerthu ar y farchnad agored, a'r duedd yn y pentref deniadol hwn yw bod 70% o dai ar y farchnad agored yn cael eu prynu gan bobl ddi-Gymraeg o'r tu allan i'r gymuned. Wedi troi'r 10 tŷ haf yn dai annedd, ceir yn y pentref 59 o aelwydydd Cymraeg, 31 o aelwydydd Saesneg a 10 aelwyd wag. Er bod cynnydd bychan yn nifer yr aelwydydd Cymraeg, mae canran y siaradwyr Cymraeg wedi gostwng o 70% i 65.5% a chanran y siaradwyr Saesneg wedi codi o 30% i 34.5%.

Wrth gwrs, nid yw siaradwyr Cymraeg a siaradwyr Saesneg yn byw bob tro ar aelwydydd Cymraeg neu Saesneg-yn-unig. Hefyd ceir siaradwyr Saesneg lleol yn y cymunedau hyn. Fodd bynnag, nid yw hyn yn newid y ddadl sylfaenol. Mewn rhai cymunedau, nid yw'n amhosib y gallai gostyngiad mewn ail gartrefi arwain at Seisnigo yn hytrach na Chymreigio. Gallai hyn fod yn arbennig o wir pe gwelid yn sgil Brexit a Covid-19 gynnydd mawr yn nifer y rhai a fyddai'n dymuno adleoli i gymunedau arfordirol a gwledig er mwyn byw yno'n barhaol.

Mae'r dybiaeth bod ail gartrefi yn niweidiol i'r iaith yn deillio o'r canfyddiad eu bod wedi eu prynu mewn cystadleuaeth yn erbyn siaradwyr Cymraeg lleol sydd o ganlyniad i'w methiant i brynu eiddo yn gadael y gymuned. Mae hyn wedi digwydd droeon, a dyma sy'n gwneud y pwnc yn un mor emosiynol.

A dyma ddod at wraidd y mater.

Mae effaith ieithyddol ail gartrefi sy'n ail gartrefi ar hyn o bryd yn lled niwtral gan eu bod fel arfer yn wag. Ond gallai troi *rhagor* o dai annedd yn ail gartrefi fod yn niweidiol iawn o safbwynt y Gymraeg ac yn dramgwyddus o safbwynt cyfiawnder cymdeithasol.

Casgliad

Gosod nod polisi cyhoeddus o ran niferoedd ail gartrefi

Nid gwaredu ail gartrefi yn gyfan gwbl yw'r ateb gorau mewn cymunedau lle maent yn ffurfio rhan sylweddol o'r stoc dai. Am y rhesymau a nodwyd, byddai troi ail gartrefi yn brif breswylfeydd mewn modd sydyn fwy na thebyg yn arwain at gynnydd

sylweddol mewn mewnlifiad parhaol i gefn gwlad Cymru a allai gael effaith niweidiol ar y Gymraeg.

Mewn cymunedau Cymraeg glan môr mewn ardal fel Dwyfor lle ceir 20% a mwy o'r stoc dai yn ail gartrefi, gallai trosi ail gartrefi yn brif breswylfeydd mewn modd nad oedd wedi ei gynllunio'n ofalus fod yn gatastroffig.

Yn Abersoch, er enghraifft, y pris canolrif cyfartalog ar gyfer tŷ ym mis Medi 2019 oedd £365,275 (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 40). Gyda 46% o'r stoc dai yn Abersoch yn 'gartrefi gwyliau' (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 40) ac yn anfforddiadwy i bawb ond y rhai mwyaf cefnog yn y gymdeithas leol, byddai dechrau trosi tai gwyliau yn brif breswylfeydd mewn niferoedd sylweddol yn rhwym o annog mewnlifiad parhaol a fyddai nid yn unig yn niweidiol iawn i'r Gymraeg yn Abersoch, ond hefyd yn Llŷn yn gyffredinol.

Ond byddai cynyddu canran yr ail gartrefi yn y cymunedau hyn hefyd yn niweidiol gan y byddai'n lleihau niferoedd absoliwt siaradwyr Cymraeg yn lleol.

Creulondeb y sefyllfa o safbwynt y gymuned Gymraeg yw fod trosi rhagor o dai annedd yn ail gartrefi yn niweidiol i'r Gymraeg, ond byddai gostyngiad mawr neu sydyn yn niferoedd yr ail gartrefi hefyd yn niweidiol. Mae'r ddau beth yn wir am eu bod yn gysylltiedig â'r un ffenomen, sef anallu pobl leol i gystadlu yn y farchnad dai yn erbyn prynwyr o'r tu allan i'r gymuned.

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*.

Ond nid yw hyn yn golygu cadw'r *status quo*. Yn wir, pe cedwid y *status quo*, mae'n debygol iawn y gwelid twf mewn ail gartrefi yng nghefn gwlad Cymru. Y broblem, fel y dadleuir yn yr adran nesaf, yw fod Prydain, ac felly cefn gwlad Cymru, ar fin wynebu un o'r cyfnodau mwyaf tymhestlog yn ei hanes. Gellir rhagdybio'n ddiogel y bydd y newidiadau hyn yn niweidiol i'r Gymraeg fel iaith gymunedol.

Mewn cymunedau glan môr fel rhai ar hyd Ynys Môn a Bae Ceredigion, pe gwelid niferoedd yr ail gartrefi yn cynyddu mewn modd afreolus, gallai hynny sy'n weddill o'r gymdeithas Gymraeg yn lleol gael ei disodli. Ac mae perygl bob tro y bydd y broblem yn lledaenu ac yn dwysáu mewn cymunedau cyfagos yn y berfeddwlad sydd ar hyn o bryd yn Gymraeg iawn gan eu tanseilio'n ieithyddol.

Yr angen am wybodaeth gywir

Felly o safbwynt cynllunio ieithyddol mae'r angen am ymyrraeth polisi cyhoeddus yn glir, ond gyda Chymru a Phrydain yn wynebu dyfodol ansicr, mae angen gwybodaeth gywir am ail gartrefi er mwyn sicrhau na wneir drwg yn anfwriadol.

Ysywaeth nid oes digon o wybodaeth wrthrychol o'r fath ar gael. Yn hanesyddol, bu hyn yn faen tramgwydd i academyddion ac eraill sy'n gweithio yn y maes. Yn ôl *The Impact of Empty, Second and Holiday Homes on the Sustainability of Rural Communities: A Systematic Literature Review*:

Estimating the number of second homes is problematic as various definitions are used in the literature relating to ownership, primary use, construction, permanence and distance from first home. Problems find expression crucially in the types of dwelling included as second homes and the use made of these dwellings. ... Similarly, the boundaries between the uses of second homes for leisure by one family and the same property let on a holiday basis to defray costs of ownership are indistinct. Also problematic in national estimates are the blurred distinctions between second homes, holiday homes, empty homes, homes held ready for resale, whether initially purchased by the owner or inherited, or merely homes whose occupants were absent on Census night.

(Centre for Housing Policy, 2005, tt. 42-3)

Yn benodol, nid ydym yn gwybod faint o ail gartrefi yng Nghymru sy'n dai a ddefnyddir ar gyfer defnydd personol a faint sy'n fusnesau llety gwyliau tymor byr. Nid ydym yn gwybod ychwaith faint o ail gartrefi sy'n cael eu prynu bob blwyddyn.

Mae hyn oherwydd er y gwyddom faint o dai y codir y premiwm ail gartrefi arnynt drwy'r system dreth gyngor, a faint o drafodiadau eiddo sy'n gymwys ar gyfer cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir, nid yw'r ffigyrau hyn yn cyfateb i nifer gwirioneddol ail gartrefi yng Nghymru nag ychwaith i'r nifer o ail gartrefi a brynir bob blwyddyn. Byddai'n ddefnyddiol gwneud iawn am y diffyg trwy gael wybodaeth lawer manylach am ail gartrefi yng Nghymru, a bod modd monitro'r wybodaeth hon yn effeithiol wrth gyflwyno mesurau polisi.

Mae cryn rinwedd yn awgrym diweddar *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* y dylid mabwysiadu cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer cartrefi gwyliau masnachol. Mae gweithdrefn drwyddedu o'r fath yn bodoli yn yr Alban. 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. Byddai hyn o gymorth mawr wrth lunio polisi cyhoeddus oherwydd

Drwy gael trwydded byddai'n golygu bod wybodaeth yn cael ei choladu drwy un ffynhonnell ddata mewn perthynas â nifer y llety gwyliau tymor byr o fewn yr ardal awdurdod. Byddai cyflawni ffynhonnell ddata cyfan mewn un lle yn

galluogi ar gyfer gwell rheolaeth ac eglurder mewn perthynas â nifer a chrynodeiad llety gwyliau mewn ardaloedd penodol.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 62-3)

Ceir pwyslais yma gan Gyngor Gwynedd ar lety gwyliau am mai nod pennaf eu hadroddiad yw rheoli llety o'r fath. Fodd bynnag, wrth wahanu'n glir ac yn eglur rhwng y ddau fath o 'dai haf' a gymysgir mewn polisi cyhoeddus ar hyn o bryd (ail gartrefi ar gyfer defnydd personol a chartrefi gwyliau tymor byr), gellid cael gwybodaeth gywirach am y ddau fath hyn o 'dai haf' gan hwyluso penderfyniadau polisi cyhoeddus amdanynt.

Argymhelliad 2 – rheoli niferoedd ail gartrefi

Mewn cymunedau yr effeithir arnynt gan ail gartrefi, dylid gosod nod polisi cyhoeddus o geisio sefydlogrwydd yn eu niferoedd, neu ostyngiad graddol dros nifer o flynyddoedd.

Argymhelliad 3 – diffinio ail gartrefi

Er mwyn hwyluso penderfyniadau polisi wedi'u seilio ar wybodaeth wrthrychol, mae angen diffinio ail gartrefi yn well. Gallai Llywodraeth Cymru ystyried sawl ffordd o wneud hyn, ond gyda hyn mewn golwg, dylid cyflwyno Cynllun Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Cartrefi Gwyliau.

4. Brexit a Covid-19 – rheswm dros weithredu

Deuir yn awr at y cyfiawnhad sylfaenol dros weithredu ym maes ail gartrefi, sydd hefyd yn rheswm dros weithredu'n gadarn ym maes cynaliadwyedd cymunedau Cymraeg yn gyffredinol.

Ers argyfwng ariannol 2008, mae cymunedau Cymraeg fel nifer o gymunedau bregus eraill yng ngwledydd Prydain wedi wynebu newidiadau sosio-economaidd heriol. Enghraifft o hyn yw'r crebachu ar y sector gyhoeddus (er enghraifft, mewn llywodraeth leol) yn sgil *austerity*. Mae wedi effeithio mewn modd anghymesur ar y Gymraeg oherwydd y duedd gyfredol yng nghadarnleoedd y Gymraeg i siaradwyr Cymraeg gronni yn y sector hon yn fwy felly na mewn rhai rhannau o'r sector breifat (twristiaeth, er enghraifft).

Gyda'r bleidlais yn 2016 dros adael y Gymuned Ewropeaidd, daeth yn amlwg y byddai ardaloedd gwledig lle mae'r broblem ail gartrefi ar ei dwysaf yn mynd trwy ailstrwythuro sosio-economaidd a chymdeithasol ar lefel eang iawn. Yn ogystal â cholli cymorth Ewropeaidd rhanbarthol, gellid rhagweld gwanhau ar yr economi amaethyddol, rhagor o *austerity* yn effeithio ar y sector gyhoeddus, ac yn wir lluo o heriau economaidd. Mae llawer o'r rhain yn effeithio ar sectorau lle cyflogir canran uchel iawn o siaradwyr Cymraeg.

Mae ailstrwythuro economaidd yn debygol o fod yn heriol iawn o safbwynt cynaliadwyedd cymunedol yn yr ardaloedd hyn, ac felly i'r iaith Gymraeg. Y tebygolrwydd yw y bydd problemau strwythurol megis pobl ifanc Gymraeg yn gadael cymunedau gwledig oherwydd prinder cyfleoedd economaidd yn dwysáu.

Fodd bynnag, ni fydd hyn yn digwydd mewn gwagle. Oherwydd newidiadau economaidd a diwylliannol yn sgil Brexit, ac hefyd yn sgil pandemig Covid-19, bydd y cymunedau hyn, sydd eisoes yn neilltuol fregus yn ieithyddol, ac a fydd oherwydd yr heriau a nodwyd yn mynd yn fwy bregus, yn wynebu cystadleuaeth ddirfawr am adnoddau yn y farchnad dai. Bydd hyn o ganlyniad i gynnydd yn y farchnad ail gartrefi ar y naill law, ac oherwydd mudo parhaol ar y llaw arall.

Brexit ac ail gartrefi

Ni fydd y profiadau diwylliannol yr arferai'r dosbarth canol Prydeinig eu mwynhau ar gyfandir Ewrop mor hygyrch wedi Brexit. Yn sgil cyfyngu ar y 'rhyddid i symud', ceir cyfyngiadau ar allu dinasyddion Prydeinig i deithio i gyfandir Ewrop yn ddilyffethair. Dim ond am 90 diwrnod ymhob 180 o ddiwrnodiau y bydd modd aros yn yr Undeb Ewropeaidd, ac nid oes modd i ddau gyfnod o 90 diwrnod fod yn olynol. Anodd felly

fydd bwrw gaeaf neu haf cyfan ar y cyfandir. Anos hefyd fydd symud i'r Undeb Ewropeaidd er mwyn ymddeol (yn Sbaen, er enghraifft) am y bydd hyn yn ddarostyngedig i reolau mewnfudo. Mae'n bosib hefyd y caiff y broses o brynu eiddo ei chymhlethu. Mae'r ffactorau hyn i gyd yn debygol iawn o wneud prynu ail gartref ar y cyfandir yn llawer iawn llai apelgar nag y bu, a gallai'r arfer dosbarth canol Prydeinig o brynu tŷ neu fflat yn Ffrainc neu Sbaen gael ei ddirwyn i ben.

Mae'n bosib wrth gwrs y bydd hyn yn gwneud prynu ail gartrefi yn llai cyffredin yn gyffredinol, ond mae'n llawer iawn mwy tebygol fod yr awydd i berchnogi ail eiddo yn parhau ond bod y pryniant yn digwydd yn awr ym Mhrydain. Rhesymau cyfreithiol ac ymarferol a fydd yn gyrru'r newid hwn yn bennaf oll, a bydd yn effeithio ar sawl rhan o'r Brydain wledig ac arfordirol gan gynnwys Cymru. Nid yw'r niferoedd o dan sylw yn fychain. Yn y flwyddyn 2013-14, er enghraifft, roedd gan drigolion Prydeinig 70,000 o ail gartrefi yn Ffrainc a 66,000 o ail gartrefi yn Sbaen yn unig (Statista, 2020).

Ond am resymau seicolegol a diwylliannol hefyd, bydd awydd cynyddol dros hamddena mewn cyd-destun Prydeinig yn hytrach nag Ewropeaidd. Rhan o'r apêl i'r dosbarth canol o gael ail gartref yw ei bod yn ddigon tebyg i 'adref' i gynnig cysur, ac eto'n ddigon gwahanol i fod yn ddiddorol. Cyn Brexit, diwallwyd yr awydd hwn yn rhannol wrth brynu eiddo yn Ffrainc neu Sbaen. Ond yn y cyfnod ôl-Brexit, mae'n debyg y caiff y ddelfryd hon ei gwireddu oddi mewn i'r Deyrnas Unedig a'i hadfer ar ffurf ffantasiau a dychmygion am wahanol rannau o gefn gwlad Prydain.

Er y gall 'Rhamanteiddio' o'r fath effeithio ar sawl rhan o gefn gwlad Lloegr, y tebygolrwydd yw y bydd y duedd newydd ar ei dwysaf yn yr hen gyrion Brythoneg (Ardal y Llynnoedd, Cernyw, Eryri ayyb). Mae Ucheldiroedd yr Alban yn rhy bell i'r rhan fwyaf fedru teithio yno er mwyn bwrw'r Sul, ond mae Cymru a chyrion Lloegr yn fwy agos.

Nid ydym yn damcaniaethu heb dystiolaeth wrth dybio y gall hyn ddigwydd. Adnabyddir prosesau 'Rhamanteiddio' o'r fath mewn theori ddiwylliannol, ac yn hanesyddol hefyd ceir dystiolaeth fod hyn wedi digwydd yng Nghymru o'r blaen.

Ar ddechrau'r bedwaredd ganrif ar bymtheg, yn sgil Chwyldro Ffrainc a rhyfeloedd Napoleon, nid oedd y 'Grand Tour', sef y daith 'Ramantaidd' i'r Eidal a'r Alpau a gweddill y cyfandir yr oedd yn ffasiynol i'r bonedd Seisnig ymgymryd â hi, yn bosib mwyach. Roedd ffiniau'r cyfandir wedi cau. O ganlyniad, dechreuid meddwl am y 'cyrion Celtaidd' fel llefydd 'Rhamantaidd' y gallai Saeson ifanc eu cyrchu, ac am dro ar ddechrau'r ganrif daeth Eryri yn benodol yn lle ffasiynol iawn, a byddai beirdd Rhamantaidd fel Wordsworth a Shelley yn ymweld â hi.

Mae'n debygol y bydd Brexit yn arwain at broses gyffelyb o 'Ramanteiddio' Cymru. Gall fod i hyn rai manteision economaidd megis ffyniant twristiaeth. Ond mae'n anochel hefyd mai rhan o'r un ffenomen fydd cynnydd mewn pryniant ail gartrefi.

Er nad oes modd rhagweld i ba raddau y bydd y gofyn hwn am ail gartrefi yng Nghymru yn cynyddu, byddai'n annisgwyl iawn pe na bai'n dwf sylweddol.

Ers y bleidlais Brexit yn 2016, bu'r ganran o dai yng Ngwynedd a Môn a werthwyd fel ail gartrefi yn gyson uchel (Llywodraeth Cymru, 2019 a 2020ch). Nid yw'n amhosib mai dechrau shifft diwylliannol hirdymor yw hwn. Os felly, dim ond cynyddu a wna hyn oherwydd ni chafodd cyfyngiadau ar symudoledd yn Ewrop eu cyflwyno tan 1 Ionawr 2021.

Effaith Covid-19 ac ail gartrefi

Mae'n debygol iawn hefyd y bydd argyfwng Covid-19 yn cynyddu'r pwysau ar y stoc dai. Yn 2020, arweiniodd at sefyllfa lle bu poblogaeth drefol yn synio am gefn gwlad fel 'hafan' y byddai'n dymunol gallu dianc iddi, a bu'r prysurdeb aruthrol yn Eryri ac ar hyd glannau Cymru yn ystod haf 2020 yn dyst i hyn (Gallent, 2020). Mae'n bosib y bydd y meddylfryd hwn yn parhau hyd yn oed ar ôl diwedd y pandemig gan gyfrannu at y galw am ail gartrefi.

Ac mae'r pandemig hefyd wedi prysuro newid a oedd wedi cychwyn eisoes, sef symud o fyd economaidd lle mae disgwyl teithio i'r swyddfa bob dydd i un lle ceir llawer mwy o hyblygrwydd a rhyddid i weithio adref. Oherwydd datblygiadau technegol, mae'n annhebygol iawn y caiff yr arfer hwn ei wyrddroi'n llwyr wedi diwedd y pandemig. Bydd llawer iawn mwy o weithio adref yn y dyfodol.

Gall hyn fod yn fanteisiol i gefn gwlad mewn rhai ffyrdd. Er enghraifft, gallai cynnig ffordd i bobl sydd wedi gadael y Gymru wledig oherwydd diffyg cyfleoedd economaidd ddychwelyd. Pe bai Llywodraeth Cymru yn sefydlu cynllun i annog siaradwyr Cymraeg sydd wedi symud i rannau eraill o Brydain i 'ddod adref' er mwyn cymryd mantais ar y ffordd newydd hon o fyw, gallai fod yn llesol o safbwynt dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol.

Fodd bynnag, ceir peryglon amlwg hefyd. Gallai'r gystadleuaeth am dai yng nghefn gwlad ffyrnigo oherwydd gallai rhywun a gyflogir gan gwmni ym Manceinion neu Fryste neu Lundain fwrw'r Sul yng nghefn gwlad Cymru, a rhan go lew o'r wythnos hefyd, gan gymudo i'r brif swyddfa yn ôl y galw. Ni fyddai rhaid bod yn y swyddfa ddinesig o naw tan bump bob dydd, o ddydd Llun tan ddydd Gwener. Hwyrach y byddai modd mwynhau 'penwythnosau hir' yng Nghymru gan weithio ar gyfrifiadur yn yr ail gartref ar ddyddiau penodol (ar ddydd Gwener neu ddydd Llun, er enghraifft). Byddai sefydlu patrwm gwaith o'r fath yn cynyddu'r gofyn am ail gartrefi yng nghefn gwlad Cymru yn aruthrol.

Fel yn achos Brexit, ceir tystiolaeth fod rhai o'r newidiadau cymdeithasol hirdymor tebygol hyn wedi cychwyn eisoes. Roedd yr haf twristaidd mewn siroedd gyda nifer

uchel o ail gartrefi fel Sir Benfro, Ceredigion, Gwynedd ac Ynys Môn gyda'r prysuraf erioed. Bu hefyd adroddiadau anecdotaidd fod tai ar y farchnad agored mewn pentrefi glan môr deniadol yn cael eu prynu'n sydyn iawn; rhai ohonynt fel ail gartrefi. Gellid tybio fod peth o'r cyffro yn ystod haf 2020 oherwydd ffactorau dros dro yn gysylltiedig â Covid-19. Fodd bynnag, naif fyddai meddwl na fydd rhai o leiaf o'r newidiadau honedig 'fyr-dymor' hyn yn parhau i'r dyfodol.

Mae'n bwysig pwysleisio felly nad ydym yn creu polisi cyhoeddus ym maes ail gartrefi ar adeg o sefydlogrwydd cymdeithasol. Ar hyn o bryd, mae'r gymdeithas Gymreig yn wynebu cyfnod o ansefydlogrwydd mawr.

Fel y nodwyd eisoes yn Adran 3 ('Effaith ail gartrefi ar gynaliadwyedd cymunedau a'r iaith Gymraeg'), gallai lleihau nifer yr ail gartrefi mewn cymunedau Cymraeg yn sydyn beri niwed ieithyddol. Ond oherwydd effaith hirdymor Brexit a Covid-19, mae bron yn amhosibl rhagweld hyd yn oed mesurau llym yn arwain at leihad sylweddol yn eu niferoedd. Wrth i weithleoedd symud 'ar-lein', nid yw'n amhosib y bydd y galw am ail gartrefi yn rhai o lecynnau mwyaf hardd Cymru yn dod yn anniwall.

Canlyniad mwyaf tebygol cyflwyno mesurau newydd ym maes ail gartrefi fydd lleihau cynnydd yn eu niferoedd a fuasai wedi bod yn llawer iawn mwy fel arall. Hwyrach y gellid cael sefydlogrwydd. Anodd eithriadol yw gweld niferoedd yn gostwng yn sylweddol.

Oherwydd natur ieithyddol sensitif cymunedau lle ceir dwysedd uchel o ail gartrefi, sefydlogrwydd neu ostyngiad graddol yn eu niferoedd dros nifer o flynyddoedd fyddai'r canlyniad gorau o safbwynt dyfodol yr iaith Gymraeg. Fodd bynnag, nid oes gobaith sicrhau hyn heb ymyrraeth bolisi. Oherwydd natur drawsnewidiol sgil-ffeithiau hirdymor Brexit a Covid-19, bydd y risg o beidio â gweithredu yn llawer iawn uwch nag unrhyw risg a allai fod ynghlwm wrth gyflwyno polisiau newydd.

Argymhelliad 4 – ymateb i Brexit a Covid-19

Er mwyn ceisio lliniaru effeithiau anochel Brexit a Covid-19 ar y farchnad dai mewn cymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi, dylai Llywodraeth Cymru weithredu mewn modd mwy rhagweithiol, gan gymryd camau mwy radical nag a gymerid fel arall.

5. Model theoretig ar gyfer cyflwyno polisiau

Mae'r adroddiad hwn yn defnyddio model theoretig a amlinellwyd gan Nick Gallent, Alan Mace a Mark Tewdwr Jones yn eu herthygl, 'Second homes: A new framework for policy' (Gallent *et al.*, 2004). Ymgais oedd yr erthygl hon i ddiweddarau erthygl ffurfiannol bwysig D. M. Shucksmith, 'Second Homes: A Framework for Policy' (Shucksmith, 1983) – yr ymgais academaidd gynhwysfawr gyntaf i geisio cynnig atebion polisi cyhoeddus i'r 'broblem' ail gartrefi yng ngwledydd Prydain.

I raddau mae'r model wedi cael ei ddylanwadu gan anghenion Cymru. Mae erthygl Shucksmith yn cyfeirio at Gymru ac yn nodi ei lle canolog mewn trafodaethau polisi am ail gartrefi. Gallent, Mace a Tewdwr Jones yw awduron *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir*, yr astudiaeth gynhwysfawr o ail gartrefi yng Nghymru a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2002. Er bod 'Second homes: A new framework for policy' wedi'i hysgrifennu yng nghyd-destun polisi yn Lloegr, ar sawl gwedd, model theoretig ydyw a luniwyd yng nghysgod ystyriaethau am Gymru.

Y prif ddiffyg yw nad yw'r model yn trafod cynllunio ieithyddol, ac yn y cyd-destun Cymreig o leiaf, mae hyn yn golygu fod rhaid amodi rhai o'i gasgliadau.

Nodwedd benodol y fframwaith yw awydd i weithredu ar draws ystod o feysydd polisi er mwyn mynd i'r afael ag ail gartrefi. Does yna ddim *un* 'polisi' a fydd yn datrys y broblem, ac mae angen gweithredu mewn modd uniongyrchol ac anuniongyrchol er mwyn cael effaith. Cyfiawnder cymdeithasol yw'r cyfiawnhad dros weithredu, ac ystyrir ail gartrefi fel 'part of a gentrifying process that needs to be checked through socially progressive policy tools' (Gallent *et al.*, 2004, 295).

Yn 'Second homes: A new framework for policy', gosodir y broblem ail gartrefi yng nghyswllt anfantais gwledig, sy'n awgrymu cyd-destun ar gyfer y drafodaeth Gymreig. Gellid synio am y Gymraeg mewn cymunedau Cymraeg fel nodwedd ar gymdeithas sydd o dan anfantais mewn trosglwyddiadau eiddo. Os felly mae modd meddwl am gynllunio ieithyddol ym maes ail gartrefi o safbwynt cydraddoldeb hefyd.

Yn ôl Gallent, Mace a Tewdwr Jones:

Our own policy framework for addressing second homes and broader housing pressures in the countryside has a similar mix of direct and indirect measures [to those developed by Shucksmith]. This similarity is indicative of the almost static nature of the second home issue over the last two decades; outside housing demand within many rural communities continues to be driven by the imbalance between urban and rural incomes, by the prestige attached to a

home in the country, and by the scarcity value that planning confers on rural housing. The wider context is also largely unchanged; rural economies endure the same structural weaknesses; the planning system adheres to an almost identical raft of guidelines and objectives; and there continues to be little appetite among politicians – or society at large – for banning second homes or seriously infringing on private property rights. There is also a continued recognition that second homes – and retirement – are merely symptomatic of broader social and economic trends, marked for centuries by an exchange of people and wealth between town and country.

In this context, the policy framework set out below represents a consideration of how:

1. the planning system might be used to make this exchange less painful for certain rural areas, and promote balanced communities above social exclusivity in large parts of the countryside; and
2. how monetary and taxation policy might contribute to meeting the same aim by decreasing the attraction of second home ownership and also by releasing additional funds to assist in the provision of more affordable homes in rapidly gentrifying parts of the English countryside.

(Gallent *et al.*, 2004, 295)

O gymhwyso'r model theoretig hwn i Gymru, gellid ei fynegi fel a ganlyn:

- Y cyfiawnhad theoretig dros gyflwyno ymyrraeth bolisi yw cyfiawnder cymdeithasol, a dylid mynegi hyn mewn polisi cyhoeddus mewn tair ffordd:
 1. Polisi cynllunio sy'n ymwneud *yn uniongyrchol* ag ail gartrefi, er enghraifft wrth osod cyfyngiadau ar ddefnydd o dai annedd fel ail gartrefi.
 2. Polisi cynllunio sy'n ymwneud *yn anuniongyrchol* ag ail gartrefi, er enghraifft trwy fabwysiadu polisiau o ran tai fforddiadwy neu sy'n gosod cyfyngiadau perchnogaeth leol ar eiddo.
 3. Polisi trethiannol sy'n ymwneud ag ail gartrefi.

Felly bydd yr adroddiad hwn yn gwneud argymhellion polisi ar draws y tri maes hyn: polisiau cynllunio uniongyrchol, polisiau cynllunio anuniongyrchol, a pholisiau trethiannol.

Fel y gwelir yn y man, mae mwy o bwyslais yn yr adroddiad hwn ar ymyrraeth uniongyrchol nag a geir yn model Shucksmith a Gallent *et al.*. Y rheswm am hyn yw fod bodolaeth y Gymraeg fel iaith gymunedol yn ei gwneud yn fwy anodd i oresgyn y broblem dai trwy ddulliau anuniongyrchol yn unig (er enghraifft, codi mwy a mwy o dai nes bod yr angen lleol wedi ei ddiwallu).

Argymhelliad 5 – yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi

Dylid cyflwyno polisïau ar draws ystod o feysydd polisi, ac yn benodol yn y tri maes canlynol: polisïau cynllunio uniongyrchol, polisïau cynllunio anuniongyrchol, a pholisïau trethiannol.

6. Polisi trethiannol

Ar hyn o bryd, mae polisi cyhoeddus yng Nghymru ym maes ail gartrefi yn cael ei fynegi trwy gyfrwng polisi trethiannol yn bennaf.

Digwydd hyn mewn dwy ffordd, sef y premiwm treth gyngor y gall cynghorau sir ei godi ar ail gartrefi, a hefyd cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir y mae'n rhaid eu talu wrth brynu ail eiddo.

Trafodir hefyd yn yr adran hon ardrethi annomestig (treth fusnes) gan fod hyn hefyd yn berthnasol i'r drafodaeth bolisi.

i. Premiwm y Dreth Gyngor Leol

O dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014, mae gan awdurdodau lleol yr hawl i godi premiwm ar dreth gyngor leol o hyd at 100% ar ail gartrefi. Yn y flwyddyn ariannol 2020-21, roedd wyth cyngor sir yng Nghymru yn defnyddio'r hawl hon (Llywodraeth Cymru 2020a, t. 9). Roedd dau gyngor (Conwy a Cheredigion) yn codi premiwm o 25% (gyda Chonwy yn bwriadu codi hyn i 50% y flwyddyn wedyn), un cyngor (Ynys Môn) yn codi premiwm o 35%, a phum cyngor (Gwynedd, Sir Ddinbych, Sir y Fflint, Powys a Sir Benfro) yn codi premiwm o 50%. Yn ystod yr hydref 2020, roedd un o'r cynghorau hyn, Powys, yn ymgynghori ar gynyddu'r premiwm i 75%. Erbyn mis Ionawr 2021 (pan gwblhawyd yr adroddiad hwn), roedd Ynys Môn wedi penderfynu ymgynghori ar godi'r premiwm i 50% o leiaf, ac roedd Gwynedd yn ymgynghori ynghylch codi'r premiwm i 100%. Hefyd roedd cyngor arall, Abertawe, wedi penderfynu cyflwyno premiwm am y tro cyntaf, a hynny ar raddfa o 100% ar gyfer blwyddyn ariannol 2021-22. Cyngor Abertawe felly yw'r cyngor cyntaf (a'r unig gyngor hyd yma) yng Nghymru i benderfynu'n derfynol i ddefnyddio ei rymoedd trethiannol yn llawn.

Sefyllfa ryfedd yw hon oherwydd bu llawer iawn o gwynion o du llywodraeth leol am y sefyllfa o ran ail gartrefi, a galwadau am fynd i'r afael â hyn ar frys drwy'r system gynllunio, er enghraifft trwy wneud troi tŷ annedd yn ail gartref yn fater o 'newid defnydd' a allai fod yn ddarostyngedig i ganiatâd cynllunio.

Newid pur sylfaenol ym maes polisi cyhoeddus fyddai hyn. Gellid ystyried hynny, bid siŵr, ac eto byddai'r ddadl a gyflwynir gan gynghorau o blaid hyn yn gryfach pe baent yn defnyddio eu grymoedd trethiannol eu hunain yn llawn. Hyd yma, nid yw hynny wedi digwydd.

Y rheswm a roddir yn aml gan gynghorau lleol dros beidio â defnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn yw y ceir 'loophole' honedig yn y ddeddfwriaeth sy'n caniatáu i

berchnogion ail gartrefi osgoi talu treth gyngor yn gyfan gwbl gan gofrestru yn hytrach ar gyfer ardrethi annomestig. Mae'r honiad hwn yn cael ei ailadrodd yn aml.

Fodd bynnag, nid oes unrhyw dystiolaeth y ceir 'loophole' yn yr ystyr fod pobl yn torri'r gyfraith. Pe bai torcyfraith, yna byddai yn y budd cyhoeddus fod y rhai sy'n tramgwyddo yn cael eu herlyn. Gair anffodus yw 'loophole' am ei fod yn creu dryswch ynglŷn â'r hyn sy'n digwydd.

Ym mis Ionawr 2020, ysgrifennodd Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru at Lywodraeth Cymru gan gadarnhau nad oes 'loophole':

To be clear, we agree with you that there is no loophole – what is happening on the ground is completely in accordance with the legislative provisions. Our contention is that it is creating a situation which seems at odds with the Government's aims in respect of housing supply.

(Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, 2020)

Beth felly sy'n digwydd ar lawr gwlad mewn cymunedau a effeithir gan ail gartrefi?

Os yw ail gartref *ar gael* i'w osod yn fasnachol fel llety hunan-arlwygo am gyfnodau sy'n dod i gyfanswm o 140 o ddiwrnodiau neu fwy mewn blwyddyn, ac os yw hyn yn digwydd yn *wirioneddol* am 70 diwrnod o leiaf, yna gellir cofrestru'r ail gartref i fod yn gymwys ar gyfer ardrethi annomestig (treth fusnes) yn hytrach na'r dreth gyngor.

Mae hyn yn cynnig nifer o fuddion trethiannol nad ydynt ar gael i berchnogion sydd wedi cofrestru eu heiddo ar gyfer y dreth gyngor leol. 'The result', meddai Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, 'is that these properties are then eligible for the Small Business Rate Relief, which effectively means that owners end up paying no taxes at all into the public purse in Wales in respect of those properties.'

(Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, 2020)

Wedi iddynt gyflwyno premiwm y dreth gyngor leol ar ail gartrefi am y tro cyntaf, sylwodd rhai cynghorau lleol fod nifer sylweddol o ail gartrefi yn cael eu trosglwyddo o restr y dreth gyngor i'r rhestr ardrethi annomestig, 'gan fod Asiantaeth Swyddfa'r Prisiwr wedi eu dynodi'n eiddo hunan-ddarpar yn unol ag Adran 66 (2BB) Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988' (Cyngor Gwynedd, 2020b, [t. 4.]).

Yn achos Gwynedd yn unig, buasai 454 o drosglwyddiadau yn 2018-19, a 397 o drosglwyddiadau yn 2019-20, o restr y dreth gyngor i'r rhestr ardrethi annomestig. Roedd hyn yn cymharu â 167 o drosglwyddiadau yn 2015-16 a 188 o drosglwyddiadau yn 2014-15, sef yn ystod y cyfnod cyn i Gyngor Gwynedd benderfynu ym mis Rhagfyr 2016 y byddai'n cyflwyno premiwm ail gartrefi am y tro cyntaf (daeth y penderfyniad i rym yn 2018/19).

Honnir felly fod cyswllt rhwng codi'r premiwm a thuedd i drosglwyddo eiddo o restr y dreth gyngor yn gyfan gwbl, ac adnabyddir hyn fel risg sydd 'wedi ei gofnodi ar gofrestr risg corfforaethol y Cyngor.' (Cyngor Gwynedd, 2020b, [t. 4.]

Cydnabyddir nad yw codi premiwn ar ail gartrefi heb elfen o risg. Fodd bynnag, yn hytrach na pheidio â chynyddu'r premiwm oherwydd hyn, mwy synhwyrol fyddai gwneud hynny, ac ar yr un pryd i Lywodraeth Cymru fabwysiadu polisiau cyfochrog i geisio darbwyllo perchnogion i beidio â throsglwyddo eu heiddo o restrau'r dreth gyngor i ardrethi annomestig.

Mae llawer iawn o'r drafodaeth gyhoeddus ddiweddar am ail gartrefi wedi dadlau o blaid cyflwyno newidiadau pellgyrhaeddol i ddeddfwriaeth gynllunio. Fodd bynnag, o safbwynt polisi cyhoeddus, mae'n fwy anodd cyfiawnhau newid deddfwriaeth gynllunio os nad yw'r grymoedd trethiannol sy'n bodoli ar hyn o bryd yn cael eu defnyddio.

Wrth beidio â chodi premiwm llawn ar ail gartrefi, mae cynghorau sir sy'n pryderu am y sefyllfa yn gwanhau eu dadl.

Mae yn y budd cyhoeddus felly fod cynghorau sir mewn ardaloedd lle ceir nifer uchel o ail gartrefi yn defnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn. Mae arwyddion fod rhai awdurdodau lleol yn yr ardaloedd hynny ar fin gwneud hyn, ac mae eraill yn mynd i'r cyfeiriad hwnnw. Mae hyn yn ei dro yn cyfiawnhau gofyn am ymateb priodol gan Lywodraeth Cymru gan gynnwys rhoi ystyriaeth lawn i opsiynau polisi eraill, megis rhai a drafodir yn yr adroddiad hwn.

Argymhelliad 6 – Premiwm y Dreth Gyngor Leol

Dylai cynghorau 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%.

ii. Llety gwyliau tymor byr ac ardrethi busnesau bach

Fel y nodwyd, gwelid tuedd yn ddiweddar i eiddo gael ei symud o restr y dreth gyngor leol i ardrethi annomestig, ac o ganlyniad mae rhai cynghorau sir yn gyndyn o ddefnyddio eu grymoedd trethiannol yn llawn.

Mae hyn yn arwyddocaol am fod llety gwyliau tymor byr hefyd yn rhoi pwysau ar y stoc dai mewn cymunedau lle ceir nifer arwyddocaol o ail gartrefi, ac mewn materion trethiannol o leiaf, ymddengys fod cryn fynd a dod rhwng y ddau gategori hyn o 'gartrefi gwyliau' (ail gartrefi ar gyfer defnydd personol a llety gwyliau tymor byr).

Hynny yw, er mwyn mynd i'r afael ag ail gartrefi, mae angen edrych ar bolisi parthed llety gwyliau tymor byr hefyd. Mae hyn yn arbennig o wir os mai canlyniad anfwriadol polisi trethiannol yw fod ail gartrefi yn cael eu trosi, neu eu hail-ddiffinio, fel llety gwyliau tymor byr.

Un o brif argymhellion adroddiad Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau*, yw y dylid lleihau'r cymhelliad ariannol dros symud ail gartrefi o'r rhestr dreth gyngor i'r rhestr ardrethi annomestig. Yr awgrym yw y gellid gwneud hyn drwy eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach:

Drwy eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys am ryddhad trethi busnesau bach, ni fyddai unrhyw ysgogiad i osgoi gorfod talu premiwm Treth Cyngor ar ail gartrefi. Opsiwn arall posib fyddai gwahardd llety gwyliau tymor byr rhag cymhwyso'n eiddo busnes. Golygai hynny na fyddai'r eiddo yn gymwys ar gyfer rhyddhad ardrethi annomestig ac y byddai'r perchnogion yn talu Treth Cyngor ar ail gartrefi.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 66)

Ymhellach, mae gan *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* y sylw hwn:

Os bydd uned breswyl (dosbarth defnydd C3) yn cael ei throsglwyddo i'r system cyfraddau annomestig, awgrymir drwy wneud hynny, bydd y rheini sy'n gyfrifol am y weithred yn cydnabod na fydd y defnydd preswyl o'r eiddo bellach yn bodoli. O ganlyniad, ni ddylai unrhyw eiddo heb ganiatâd cyfreithiol ar gyfer ei ddefnyddio fel llety gwyliau tymor byr fod yn gymwys i'w werthuso i dalu cyfraddau trethi busnes annomestig. Dylai Unedau Gwyliau Hunanarlwyo, mewn perthynas â Threthi Annomestig, fod yn derm a gedwir ar gyfer ei ddefnyddio ar eiddo sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio i'w ddefnyddio ar gyfer y diben penodol hwnnw.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 66-7)

Trafodir a ddylai fod angen caniatâd cynllunio er mwyn trosi tŷ annedd yn llety gwyliau tymor byr yn Adran 8 ('Polisi cynllunio a'r stoc dai bresennol'), a chyfyngir y drafodaeth yn yr adran hon i'r ddadl ynghylch eithrio llety gwyliau rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach. Er i'r adroddiad hwn gydymdeimlo â'r safbwynt hwnnw, byddai cam o'r fath yn codi cwestiynau ehangach na rhai yn y maes tai yn unig, sef am gyfraniad economaidd y diwydiant twristaidd, a'r lle sydd

gan lety o'r math hwn ynddo. O safbwynt cynllunio ieithyddol, dylid nodi fod pobl leol hefyd yn cael budd economaidd o weithgarwch o'r fath.

Dylid nodi fod *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* yn honni serch hynny y byddai eu hargymhelliad yn ogystal ag ymyrryd mewn modd effeithiol er lles argaeledd tai hefyd yn hybu twristiaeth oherwydd

Drwy adnabod yr eiddo sydd wedi cael eu datblygu'n iawn fel rhan o'r diwydiant twristiaeth, gall Llywodraeth Cymru dargedu cymorth ac, ar yr un pryd, sicrhau y gellir eithrio eiddo lle mae'r perchnogion ond nid yr economi na'r gymuned ehangach yn elwa o unrhyw raglen ryddhad, a gofynnir iddo gyfrannu at drethi lleol.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 67)

Dylai'r awgrym y dylid eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach gael ei ystyried o ddifrif gan Lywodraeth Cymru. Mae'n wir fod amwysedd ynglŷn ag union gyfraniad economaidd rhai o'r unedau hyn sydd yn aml mewn pentrefi lle ceir dwysedd uchel o ail gartrefi yn gyffredinol. Fodd bynnag, oherwydd pwysigrwydd economaidd y diwydiant twristaidd, ni fyddai'n deg cyflwyno newid o'r fath heb ymgynghoriad ehangach.

Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes

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

iii. Treth trafodiadau tir

Mae Cymru hefyd yn ymateb i'r broblem ail gartrefi yn drethiannol drwy godi treth ychwanegol arnynt pan brynir ail eiddo (Llywodraeth Cymru, 2020b). Cyflwynwyd y dreth trafodiadau tir ym mis Ebrill 2018, ac fe'i diwygiwyd ar 22 Rhagfyr 2020.

Ar hyn o bryd yng Nghymru, wrth brynu eiddo cyntaf, mae'n rhaid talu treth sy'n cyfateb i werth yr eiddo yn ôl y cyfraddau hyn:

Tabl 4: Treth trafodiadau tir (Llywodraeth Cymru, 2020c)

cyfran rhwng	canran o bris yr eiddo
£0-£180,000	0%
£180,000-£250,000	3.5%
£250,000-£400,000	5%
£400,000-£750,000	7.5%
£750,000-£1,500,000	10%
dros £1,500,000	12%

Yn sgil epidemig Covid-19, gostyngwyd dros dro y taliad ar gyfer y rhan honno o'r eiddo sy'n werth dros £180,000 hyd at £250,000 o 3.5% i 0%.

Fodd bynnag, os yw rhywun yn prynu eiddo preswyl ac yn berchen ar un eiddo neu fwy eisoes, maent yn gorfod talu treth trafodiadau tir ar gyfraddau uwch. Hyd at 22 Rhagfyr, roedd y cyfraddau fel a ganlyn:

Tabl 5: Treth trafodiadau tir cyfraddau uwch cyn 22 Rhagfyr, 2020 (Llywodraeth Cymru, 2020c)

cyfran rhwng	canran o bris yr eiddo
£0-£180,000	3%
£180,000-£250,000	6.5%
£250,000-£400,000	8%
£400,000-£750,000	10.5%
£750,000-£1,500,000	13%
dros £1,500,000	15%

Yn achos cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir, penderfynwyd peidio newid y cyfraddau hyn fel ymateb i Covid-19.

Yn ymarferol felly, hyd at 22 Rhagfyr 2020, bu'n rhaid i brynwyr ail gartrefi dalu premiwn treth o 3% o werth yr eiddo yr oeddynt yn ei brynu yn ychwanegol at brif gyfraddau'r dreth trafodiadau tir. (Yn sgil y penderfyniad i ostwng y prif gyfraddau fel ymateb i Covid-19, bu'r bwlch rhwng y swm roedd prynwr eiddo cyntaf a phrynwr ail eiddo yn ei dalu yn fwy na 3% mewn rhai achosion, ond mae'n rhaid cofio mai cam dros dro yw hwn.)

Fodd bynnag, ers i'r dreth trafodiadau tir gael ei chyflwyno yn 2018, mae'n amlwg nad yw wedi arwain at leihad mawr yn nifer yr ail gartrefi a brynir. Dengys ystadegau Awdurdod Cyllid Cymru ar gyfer blwyddyn ariannol 2019-20 mai'r ddwy sir yng Nghymru gyda'r ganran uchaf o drafodiadau cyfraddau uwch o ran tai preswyl yw Gwynedd a Môn (Llywodraeth Cymru, 2020ch). Y ganran yng Ngwynedd oedd 38% ac ym Môn 36%. Cafwyd canrannau tebyg yn 2018-19 hefyd, sef 37% yng Ngwynedd a 33% ym Môn (Llywodraeth Cymru, 2019).

Er bod cyfraddau uwch yn daladwy yn achos rhai mathau eraill o drafodiad preswyl yn ogystal ag ail gartrefi (eiddo prynu-i-osod ac eiddo a brynir gan gwmnïau, er enghraifft), mae'n amhosibl esbonio safle Gwynedd a Môn ar frig y rhestr hon ac eithrio yn nhermau'r farchnad ail gartrefi.

O ganlyniad i hyn, ac yn erbyn cefndir o brotestiadau yn erbyn ail gartrefi yn ystod 2020, ail-edrychwyd ar gyfraddau'r dreth trafodiadau tir.

Yn Lloegr a Gogledd Iwerddon, telir treth stamp wrth brynu eiddo, ac mae'n rhaid talu premiwm o 3% ar ail eiddo (United Kingdom Government, 2020), sefyllfa sy'n cyfateb i'r un a fodolai yng Nghymru.

Yn yr Alban, ar y llaw arall, telir treth trafodiadau tir ac adeiladau wrth brynu eiddo, ac yno mae'n rhaid talu premiwm o 4% ar ail eiddo ('additional dwelling supplement'). Gosodwyd y premiwn ar gyfradd o 3% pan gyflwynwyd y dreth hon am y tro cyntaf yn lle treth stamp yn 2016. Fodd bynnag, codwyd y gyfradd i 4% yn 2019 (Revenue Scotland, 2020). Felly, roedd y premiwm ar ail gartrefi yn uwch yn yr Alban nag ydoedd yng Nghymru.

Sail penderfyniad Llywodraeth yr Alban i godi'r premiwm o 3% i 4% yn eu cyllideb ar gyfer 2019-20 oedd awydd 'to protect those who are buying their first home and those who are progressing through the property market' (Scottish Parliament, 2018). Digwyddodd hyn er nad yw'r broblem ail gartrefi mor ddwys yn yr Alban ag yng Nghymru. Yn 2018, roedd 24,983 o ail gartrefi yn yr Alban (Scottish Parliament, 2019, t. 17). Roedd hyn fymryn yn uwch na'r 24,423 o ail gartrefi yr amcangyfrifid y gellid codi treth arnynt yn 2020-21 yng Nghymru (Llywodraeth Cymru, 2020a, t. 9). Fodd bynnag, mae'n rhaid cofio fod oddeutu 5,463,000 o bobl yn byw yn yr Alban o gymharu ag oddeutu 3,153,000 yng Nghymru yn ôl yr amcangyfrif diweddaraf (Llywodraeth Cymru, 2020f).

Un ffordd amlwg o ymateb i'r argyfwng ail gartrefi yng Nghymru fyddai codi'r premiwm a geir yng nghyfraddau uwch'r dreth trafodiadau tir o 3% i 4%, a dyna a ddigwyddodd ar 22 Rhagfyr 2020 (Llywodraeth Cymru, 2020ff).

Tabl 6: Treth trafodiadau tir cyfraddau uwch ar ôl 22 Rhagfyr, 2020

cyfran rhwng	canran o bris yr eiddo
£0-£180,000	4%
£180,000-£250,000	7.5%
£250,000-£400,000	9%
£400,000-£750,000	11.5%
£750,000-£1,500,000	14%
dros £1,500,000	16%

Yn sicr, mae'r cam hwn i'w groesawu, ond faint o wahaniaeth a wna yn y cymunedau hynny lle mae ail gartrefi yn broblem wirioneddol yn y farchnad dai? Cymunedau yw'r rhain mewn rhannau gwledig ac arfordirol o orllewin a gogledd Cymru lle mae cyflogau ar gyfartaledd yn isel. Y gymhareb incwm i fforddiadwyedd pris tŷ yng Ngwynedd yn 2019, er enghraifft, oedd 5.9:1 ond roedd yn codi mewn cymunedau lle ceid dwysedd o ail gartrefi. Er enghraifft yn Abersoch ac Aberdaron, roedd y gymhareb yn 10.7:1 (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 41).

Yn Abersoch, y pris canolrif cyfartalog ar gyfer tŷ ym mis Medi 2019 oedd £365,275 (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 40). Ers hynny, mae prisiau tai wedi codi. Felly, gellid tybio fod y penderfyniad i godi'r premiwm ar ail gartrefi o 3% i 4% yn dreth ychwanegol ar brynwr tŷ nodweddiadol yn Abersoch fel ail gartref o ryw £3,000-£4,000 efallai. Mewn cymunedau eraill gyda dwysedd o ail gartrefi, byddai'n llai. Y pris canolrif cyfartalog yng Ngwynedd ar gyfer tŷ ym Medi 2019 oedd £155,000, ac yn ôl y meincnod hwnnw, ni fyddai codi'r premiwm o 3% i 4% ond yn dreth ychwanegol ar gyfartaledd o £1,550.

Er bod y cynnydd yn ddoeth a synhwyrol, mae'n anodd credu y bydd codi cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir ar ail gartrefi o 1% yn gwneud gwahaniaeth ystyrlon mewn sir fel Gwynedd. Ai'r ateb felly yw codi'r premiwm yn uwch, o 4% i 5%, 6%, 7%, neu i 8% efallai?

Y broblem wrth gwrs yw mai ffenomen ranbarthol yw ail gartrefi. Yr ardal lle ceid lleiaf o daliadau cyfraddau uwch yn 2019-20 oedd Torfaen. Nid oedd ond 16% o drafodiadau eiddo yn y sir honno yn y categori uwch. Gwelwyd eisoes mai saith cartref yn unig a adnabuwyd yn Nhorfaen fel ail gartrefi yn amcangyfrif Llywodraeth Cymru ar gyfer 2020-21 o gartrefi y gellid codi premiwn y dreth gyngor arnynt. Go brin fod cyswllt felly rhwng cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir yn Nhorfaen a'r farchnad ail gartrefi.

Diau y gellid cyfiawnhau codi cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir gan 1% yn Nhorfaen gan ddefnyddio'r math o ddadleuon a gafwyd yn yr Alban. Fodd bynnag, mae'n anodd gweld sut y gellid codi'r dreth eto fyth mewn ardal fel Torfaen pan nad oes problem yno o ran ail gartrefi. Gallai codi'r dreth yn uwch gael effaith ar argaeledd mathau eraill o eiddo megis tai i'w rhentu.

Mae'n amlwg fod Llywodraeth Cymru'n ymwybodol o'r ddadl hon. Mewn llythyr gan Drysorlys Cymru at y Cynghorydd Rhys Tudur, aelod o Gyngor Tref Nefyn, 27 Hydref 2020, nodwyd fod

talwyr cyfraddau uwch LTT [Treth Trafodiadau Tir] mewn cyfrannau gwahanol o ran y defnydd a fwriedir [ei wneud o'r eiddo] mewn gwahanol rannau o Gymru ac efallai na fydd unrhyw fesurau tymor byr sy'n iawn ar gyfer un rhan o Gymru yn diwallu anghenion ardaloedd eraill. Fel bob amser, rhaid sicrhau cydbwysedd wrth bennu cyfraddau fel eu bod yn iawn i Gymru.

(Llywodraeth Cymru, 2020e, t. 2)

Anodd anghytuno â barn y Llywodraeth yn hyn o beth (er y cyfeirir yma at 'fesurau tymor byr', nid oes dwywaith nad yw'r ddadl yn berthnasol yn achos mesurau hirdymor yn ogystal). Byddai codi cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir drwy Gymru gyfan yn ddigon uchel i fedru cynorthwyo cymunedau fel Nefyn yn cael effaith anghymesur ac annheg ar unigolion mewn ardaloedd lle nad yw ail gartrefi yn broblem gymdeithasol.

Ond byddai peidio â chodi'r dreth yn sylweddol mewn lle fel Nefyn yn lleihau effeithlonrwydd yr ymateb polisi cyhoeddus i ail gartrefi. Fel y nodwyd eisoes, y ffordd orau i daclo ail gartrefi yw trwy weithredu ar hyd ystod o feysydd polisi (trethiannol ac o ran cynllunio). Heb ymateb trethiannol cadarn, gorwedd y pwyslais i gyd ar y gyfundrefn gynllunio.

Gan y bu'r pwyslais yng Nghymru hyd yma ar ddefnyddio'r system drethiannol yn hytrach na'r system gynllunio mewn polisi ail gartrefi, mae defnyddio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir er mwyn cael rheolaeth well ar ail gartrefi (a darparu cyllid ar

gyfer codi tai fforddiadwy) yn gam naturiol i Lywodraeth Cymru. Mae'n gyson â thrywydd polisi cyhoeddus yng Nghymru'n fwy cyffredinol.

Datblygu polisi trethiannol rhanbarthol

Sut felly i ddatrys y broblem hon? Mae natur ranbarthol y broblem ail gartrefi yn codi'r cwestiwn a ddylid mabwysiadu polisi trethiannol rhanbarthol yng Nghymru.

Mae cynsail ar gyfer hyn mewn polisi trethiannol eisoes. Llywodraeth leol yn hytrach na Llywodraeth Cymru sy'n penderfynu a godir premiwn y dreth gyngor ar ail gartrefi. O ganlyniad, ceir i bob pwrpas dreth ranbarthol ar ail gartrefi mewn rhai rhannau o Gymru.

Trwy ddatganoli'r penderfyniad hwn i lywodraeth leol, mae Llywodraeth Cymru wedi osgoi'r broblem o sut i gysoni budd siroedd lle ceir miloedd ar filoedd o ail gartrefi â buddiannau yn y rhanbarthau hynny lle nad oes odid ddim ail gartrefi. Mae datganoli'r penderfyniad i gynghorau lleol wedi creu polisi cyhoeddus sy'n ateb anghenion a blaenoriaethau lleol yn deg ymhob rhan o Gymru.

Mae dadl gref felly dros fabwysiadu'r un egwyddor mewn perthynas â'r dreth trafodiadau tir.

Gellid cael graddfa genedlaethol o ran cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir ac ar yr un pryd ganiatáu i lywodraeth (genedlaethol neu leol) ei hamrywio mewn gwahanol rannau o Gymru gan adlewyrchu anghenion lleol. Gellid datganoli'r penderfyniad a ddylid gweithredu'r 'amrywiad' i gynghorau sir. Byddai hyn yn dilyn egwyddor premiwm y dreth gyngor, sy'n caniatáu i ail gartrefi gael eu trethu mewn modd trymach mewn siroedd lle maent yn cael effaith niweidiol.

Gellid hefyd ddilyn cynsail y dreth gyngor leol wrth benderfynu i ba raddau y dylid caniatáu amrywiad. Caniateir i gynghorau lleol godi premiwm ar ail gartrefi o hyd at 100% o'r dreth gyngor arferol. Byddai'n gyson felly i ganiatáu amrywiad hyd at 100% o'r gwahaniaeth rhwng prif raddau a chyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir, sef 4%.

Pe gwneid hynny, byddai'r dreth trafodiadau tir ar ail gartrefi mewn siroedd lle roedd y cyngor sir wedi penderfynu gweithredu'r amrywiad fel a ganlyn:

Tabl 7: Treth trafodiadau tir ar gyfer ail gartrefi lle mae'r cyngor sir wedi penderfynu amrywio'r cyfraddau uwch hyd at 4% yn ychwanegol

cyfran rhwng	graddfa genedlaethol cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir (canran o bris yr eiddo)	cyfraddau uwch wedi amrywriad sirol neu leol
£0-£180,000	4%	4% - 8%
£180,000-£250,000	7.5%	7.5% - 11.5%
£250,000-£400,000	9%	9% - 13.5%
£400,000-£750,000	11.5%	11.5% - 15.5%
£750,000-£1,500,000	14%	14% - 18%
dros £1,500,000	16%	16% - 20%

Pe dilynid y polisi hwn, gellid crynhoi'r dreth trafodiadau tir arfaethedig yn ei chyfanrwydd fel a ganlyn (nid yw hyn yn cynnwys gostyngiad dros dro yn y prif raddfa a gyflwynwyd dros gyfnod epidemig Covid-19):

Tabl 8: Treth trafodiadau tir arfaethedig ar gyfer ail eiddo fel canran o'r bris a delir

cyfran rhwng	prif raddfa (eiddo cyntaf)	cyfraddau uwch (ar gyfer ail eiddo)	amrywriad sirol neu leol	cyfanswm a godir ar ail eiddo
£0-£180,000	0%	4 %	hyd at + 4%	4% - 8%
£180,000-£250,000	3.5%	7.5%	hyd at + 4%	7.5% - 11.5%
£250,000-£400,000	5%	9%	hyd at + 4%	9% - 13.5%
£400,000-£750,000	7.5%	11.5%	hyd at + 4%	11.5% - 15.5%
£750,000-£1,500,000	10%	14%	hyd at + 4%	14% -18%

dros £1,500,000	12%	16%	hyd at + 4%	16% - 20%
--------------------	-----	-----	-------------	-----------

Er na fyddai codi treth ychwanegol yn y dull hwn yn rhwystro darpar brynwyr rhag prynu tai annedd mewn cymunedau bregus a'u troi'n ail gartrefi, byddai o gymorth i ffrwyno'r farchnad. O ddychwelyd at enghraifft Abersoch, byddai caniatáu amrywiad o 4% o'r pris canolrif cyfartalog ar gyfer tŷ ym mis Medi 2019, sef £365,275, yn faich trethiannol ychwanegol o £14,611.

Ar sail pris canolrif cyfartalog Gwynedd ym Medi 2019, sef £155,000, byddai'r baich trethiannol ychwanegol ar gyfer eiddo nodweddiadol yn y sir yn £6,200.

Fodd bynnag, byddai caniatáu i gynghorau sir amrywio'r dreth trafodiadau tir fel hyn yn esgor ar broblem anodd ei datrys. Mae cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir yn effeithio ar bryniant tai y bwriedir eu rhentu yn ogystal ag ail gartrefi. Ceir cymunedau mewn siroedd yr effeithir arnynt gan ail gartrefi (Caernarfon neu Fangor yng Ngwynedd, Llangefni neu Gaergybi yn Ynys Môn, Aberdaugleddau neu Hwlfordd yn Sir Benfro, er enghraifft) lle mae darparu digon o dai ar rent yn ystyriaeth bwysicach na chyfyngu ar niferoedd ail gartrefi.

Pe tybid fod hyn yn gymaint o broblem fel na ellid bwrw ymlaen â'r bwriad i ddatganoli hawl ddirprwyedig i gynghorau sir i amrywio'r dreth trafodiadau tir, gellid ystyried ffordd arall o gyrraedd y nod.

O dderbyn fod y broblem ail gartrefi yn broblem *leol* oddi mewn i'r siroedd yr effeithir arnynt, gellid gwneud hyn wrth amrywio'r dreth ar sail wardiau yn hytrach na siroedd. Ceir nifer o bentrefi arfordirol ar hyn o bryd lle nad yw'r farchnad tai rhent yn rhan ystyrllon o'r farchnad eiddo leol. Nodweddir y pentrefi hyn yn aml gan ddwysedd neilltuol uchel o ail gartrefi a llety gwyliau. Dyma'r math o gymunedau lle gellid amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir heb wneud niwed i sector tai rhent pwysig a ddefnyddir gan bobl leol.

Yn y model hwn, nid cynghorau sir a fyddai'n penderfynu ar yr amrywiad ond Llywodraeth Cymru. Ar sail meincnodau gwrthrychol cenedlaethol, gallai Llywodraeth Cymru benderfynu amrywio cyfraddau uwch y dreth mewn cymunedau penodol.

Byddai hyn hefyd yn gyson â pholisi cyhoeddus blaenorol, sef penderfyniad Gordon Brown fel Canghellor i amrywio treth stamp yn ôl anghenion cymunedau penodol. Yn 2001, diddymodd Llywodraeth y Deyrnas Unedig dreth stamp mewn 2,000 o wardiau difreintiedig er mwyn hybu buddsoddiad a darpariaeth tai (Gallent *et al.*, 301). Gallai Llywodraeth Cymru hyrwyddo argaeledd tai mewn wardiau yr effeithir arnynt gan ail gartrefi drwy amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir. Byddai hyn yn gwneud preswylwyr parhaol yn llawer mwy cystadleuol yn y farchnad dai yn erbyn darparberchnogion ail gartrefi yn y wardiau hyn.

Ni fyddai i hyn y fantais a ddôl o ddatganoli grym trethiannol cyfyngedig i gynghorau sir, sef sicrhau atebolrwydd lleol a chaniatáu i bolisiâu cynllunio a threthiannol rhanbarthol gael eu datblygu ar y cyd mewn dull holistaidd. Ar y llaw arall, byddai gweithredu ar sail wardiau yn hytrach na siroedd yn caniatáu i rymoedd trethiannol gael eu hamrywio mewn modd llawer mwy strategol ar lefel leol.

Argymhelliad 8 – Treth trafodiadau tir

Dylai fod modd amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir mewn un ai siroedd neu wardiau llywodraeth leol er mwyn adlewyrchu amgylchiadau lleol. Er mwyn cyflawni hyn:

- 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.

7. Polisi cynllunio – astudiaeth gymharol o bolisi cynllunio a rheoli ail gartrefi mewn tai newydd yng Nghymru a Chernyw

Yn yr adran hon, bwrir golwg cymharol ar ddau ddull o gynllunio sy'n berthnasol i'r drafodaeth am ail gartrefi. Dyma'r rhan o'r gwaith ymchwil a ariannwyd gan y Coleg Cymraeg Cenedlaethol trwy ei gynllun grantiau bychain. Cymhelliad y cais ymchwil oedd adroddiadau yn y wasg fod tref glan môr St Ives yng ngorllewin eithaf Cernyw wedi 'gwahardd' ail gartrefi (BBC News, 2016). Roedd hyn wedi cael ymateb brwd mewn rhai cylchoedd yng Nghymru, ac eto ymysg cynllunwyr iaith, tameidiog ac anghyflawn oedd yr wybodaeth am natur y 'gwaharddiad', a oedd yn effeithiol, ac a ellid (ac yn wir a ddylid) ei gymhwyso i Gymru?

Enghraifft o bolisi cyhoeddus yn Lloegr – Cynllun 'Prif Breswylfa' St Ives

Tref yw St Ives sydd yn rhannu rhai o nodweddion rhai trefi o faint cyffelyb yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi ar lannau gorllewinol Cymru. Mae'n ddibynnol ar dwristiaeth i raddau helaeth, ceir economi cyflog isel, a chanlyniad hyn a'r galw am dai gan rai o'r tu allan i'r gymuned yw argyfwng fforddiadwyedd. Yn 2011, roedd 25% o annedd-dai ardal Cyngor Tref St Ives heb berchnogion yn byw yno'n barhaol (Cornwall Council, dim dyddiad, [t. 1.]).

Cyngor Tref St Ives oedd yr awdurdod cyntaf yng Nghernyw i lunio polisi yn 'gwahardd' ail gartrefi mewn tai newydd wrth ymateb i argyfwng o'r fath. Fodd bynnag, cafodd y polisi ei fabwysiadu wedyn gan nifer o gynghorau tref a phlwyf glan môr eraill yng Nghernyw megis Cyngor Plwyf Mevagissey a Chyngor Tref Fowey (Mevagissey Parish Council, 2018, t. 31; Fowey Town Council, 2020, t. 27). Er bod cam o'r fath yn torri tir newydd yng Nghernyw, nid yw'n newydd mewn cyd-destun Prydeinig neu Ewropeaidd. Roedd plwyf Lynton a Lynmouth ar arfordir Parc Cenedlaethol Exmoor wedi cyflwyno gwaharddiad cyffelyb yn 2013 (Lynton and Lynmouth Town Council, 2013, t. 28). Ac ar dir mawr Ewrop, pleidleisiodd pobl y Swistir mewn refferendwm yn 2012 o blaid gwahardd ail gartrefi newydd mewn cymdogaethau lle mae ail gartrefi yn fwy nag 20% o'r stoc dai (Schuler a Dessemontet, 2013). Fodd bynnag yn St Ives y ceir yr ymgais fwyaf uchel ei broffil yng ngwledydd Prydain hyd yma i fynd i'r afael ag ail gartrefi yn y dull hwn.

Yn rhan o'r ymchwil hwn, ymwelwyd â Chernyw. Siaradwyd ag Arweinydd grŵp Cynlluniau Cymdogaeth Cyngor Cernyw, Cadeirydd grŵp llywio Cynllun Cymdogaeth Cyngor Tref St Ives, unigolyn a gyflogwyd gan Gyngor Tref St Ives i gynorthwyo gydag ysgrifennu Cynllun Cymdogaeth y cyngor, a rhai eraill yn y gymuned, megis pensaer lleol. Diolch iddynt oll am eu cymorth a'u cydweithrediad.

Craidd polisi Cyngor Tref St Ives am ail gartrefi yw na fydd modd defnyddio uned newydd y derbynir caniatâd cynllunio ar ei gyfer fel ail gartref. Mae hyn yn cael ei alluogi trwy gynllun cymdogaeth sydd yn hwyluso polisïau ym maes cynllunio ar lefel y plwyf. Digwydd hyn felly ar y lefel fwyaf ddatganoledig bosib, sef ar lefel y gymuned, sy'n adlewyrchu'r ffaith fod gan gynghorau tref a phlwyf yng Lloegr rym statudol pellgyrhaeddol mewn maes pwysig.

Caniateir hyn gan gyd-destun deddfwriaethol yn Lloegr sy'n wahanol i'r un yng Nghymru, sef y *Localism Act 2011*. Un o egwyddorion craidd y *Localism Act 2011* yw 'Neighbourhood planning'. Cafodd nod 'Cynllunio Cymdogaeth' ei grynhoi gan Lywodraeth y Deyrnas Unedig fel a ganlyn:

Instead of local people being told what to do, the Government thinks that local communities should have genuine opportunities to influence the future of the places where they live. The Act introduces a new right for communities to draw up a neighbourhood plan.

Neighbourhood planning will allow communities, both residents, employees and business, to come together through a local parish council or neighbourhood forum and say where they think new houses, businesses and shops should go – and what they should look like.

These plans can be very simple and concise, or go into considerable detail where people want. Local communities will be able to use neighbourhood planning to grant full or outline planning permission in areas where they most want to see new homes and businesses, making it easier and quicker for development to go ahead.

Provided a neighbourhood development plan or order is in line with national planning policy, with the strategic vision for the wider area set by the local authority, and with other legal requirements, local people will be able to vote on it in a referendum. If the plan is approved by a majority of those who vote, then the local authority will bring it into force.

Local planning authorities will be required to provide technical advice and support as neighbourhoods draw up their proposals. The Government is funding sources of help and advice for communities. This will help people take advantage of the opportunity to exercise influence over decisions that make a big difference to their lives. (Department for Communities and Local Government, 2011, t. 12)

Caiff y cynlluniau cymdogaeth hyn eu hwyluso gan y *Neighbourhood Planning Regulations, 2012*, a gafodd eu diwygio yn 2016. Rhaid diffinio cymdogaeth, ac yna cael corff ('neighbourhood forum') sy'n cwrdd â gofynion y *Localism Act 2011*. Yn St Ives, y cyngor tref a hwylusodd sefydlu 'neighbourhood forum' er mwyn paratoi cynllun cymdogaeth. Yn achos St Ives, derbyniwyd cymorth proffesiynol yn sgil dyfarniad grant gan elusen sy'n arbenigo yn y maes. Cafwyd tipyn o gydweithio

rhwng Cyngor Cernyw a Chyngor Tref St Ives wrth baratoi'r cynllun hefyd. Roedd y cwbl wedi'i seilio ar egwyddor datblygu cymunedol. Yn ganolog i hyn, roedd yr ymdeimlad fod St Ives yn gymuned yr oedd angen 'gofalu amdani, ei gwarchod a darparu dyfodol ar ei chyfer', ymdeimlad a geir mewn sawl cymuned Gymraeg yng Nghymru hefyd.

St Ives area is beautiful, has significant cultural heritage and a network of strong communities. It is also a globally recognised holiday destination, with tens of thousands of visitors every year. All of these factors explain the decision to develop a Neighbourhood Development Plan (NDP). There was deep feeling locally that the area needed to be nurtured, protected and guided into the future – and that the best people to do this are those who live here. From the start the aim was for the Plan to be led by the community, with support from St Ives town council. Volunteers were selected to chair the topic groups, and they in turn comprised the steering group along with five town councillors. The topic groups collated evidence, had cross-pollination discussions with each other and drew up policies. Extensive wider consultation was undertaken at every key stage of the process. This ensured that the policies flowed directly out of the aspirations and desires of the local community.

(St Ives Area Neighbourhood Plan Steering Group, on behalf of St Ives Town Council, 2016, t. 3)

Beth felly yw'r broses sy'n arwain at awdurdodi Cynllun Cymdogaeth? Ar ôl ei baratoi, bydd Cynllun Cymdogaeth yn wynebu ymgynghoriad cyn-gyflwyniadol ('pre-submission consultation'), pryd ystyrir ymatebion cyn penderfynu a ddylid newid y Cynllun ai peidio. Cyflwynir y Cynllun wedyn i'r awdurdod cynllunio lleol, ac os yw'r Cynllun yn bodloni pob deddfwriaeth berthnasol, fe'i cyfeirir at arolygydd ar gyfer Arolygiad Annibynnol. Mae'n bosib y caiff y Cynllun ei ddiwygio wedi cyhoeddi adroddiad yr Arolygydd, a chyn belled â bod yr awdurdod cynllunio lleol yn cydsynio, cynhelir refferendwm lleol ar y Cynllun Cymdogaeth terfynol (Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2020).

Dilynodd Cyngor Tref St Ives bob un o'r camau hyn. Roedd y refferendwm ar eu Cynllun yn llwyddiannus, ond dilynwyd hyn gan her gyfreithiol ym mis Hydref 2016. Fodd bynnag, roedd St Ives yn llwyddiannus wrth amddiffyn y polisi yn y llys, ac ers mis Rhagfyr 2016 mae'r polisi'n weithredol.

Dogfen gynhwysfawr yw'r *St Ives Neighbourhood Development Plan 2015-2030*. Mae'n cynnwys polisiâu mewn ystod eang o feysydd gan gynnwys diwylliant,

datblygu economaidd, tai, dosraniadau tir, lleoedd agored, lles, chwaraeon a hamdden, trafnidiaeth a'r amgylchedd. Mae'r ddogfen yn datgan yn glir mai un o'i blaenoriaethau yw tai, ac yn benodol 'To support the provision of affordable and principal residence housing so that [the] St Ives area continues to be a place where people of all ages can live and work.' (St Ives Area Neighbourhood Plan Steering Group, on behalf of St Ives Town Council, 2016, t. 13).

Y polisi sy'n ei wneud yn ofynnol y bydd tai newydd yn brif breswylfeydd yw polisi H2 y Cynllun, sef y 'Principal Residence Requirement', a ddiffinnir fel a ganlyn:

Due to the impact upon the local housing market of the continued uncontrolled growth of dwellings used for holiday accommodation (as second or holiday homes) new open market housing, excluding replacement dwellings, will only be supported where there is a restriction to ensure its occupancy as a Principal Residence.

Sufficient guarantee must be provided of such occupancy restriction through the imposition of a planning condition or legal agreement. New unrestricted second homes will not be supported at any time.

Principal Residences are defined as those occupied as the residents' sole or main residence, where the residents spend the majority of their time when not working away from home. The condition or obligation on new open market homes will require that they are occupied only as the primary (principal) residence of those persons entitled to occupy them.

Occupiers of homes with a Principal Residence condition will be required to keep proof that they are meeting the obligation or condition, and be obliged to provide this proof if/when Cornwall Council requests this information. Proof of Principal Residence is via verifiable evidence which could include, for example (but not limited to) residents being registered on the local electoral register and being registered for and attending local services (such as healthcare, schools etc).

(St Ives Area Neighbourhood Plan Steering Group, on behalf of St Ives Town Council, 2016, t. 26)

Mae'n bwysig nodi nad oes unrhyw amod cyswllt lleol ynghlwm wrth y tai hyn, ac nid polisi tai fforddiadwy ydyw ychwaith:

This is new housing which has to be used as the principal residence of the household living in it, but does not have the price controls that affordable housing does, or any local connection requirement.

(Cornwall Council, dim dyddiad, [t. 1])

Mae hyn yn arwyddocaol mewn cyd-destun Cymreig oherwydd gellid dadlau fod mewnfudo yn fwy niweidiol i'r iaith Gymraeg na phresenoldeb ail gartrefi. Mae'n bwysig nodi felly nad yw polisi ail gartrefi St Ives yn gwneud dim o safbwynt perchnogaeth leol. O safbwynt cynllunio ieithyddol, nid yw hyn yn ffactor yng Nghernyw am nad yw'r iaith Gernyweg yn iaith gymunedol mwyach.

Mater arall arwyddocaol ym mholisi St Ives yw ei berthnasedd i faes hawliau dynol, ac yn benodol trafodaeth ynghylch Erthygl 8 y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol a allai fod yn berthnasol i unrhyw bolisi yn y maes yng Nghymru.

Dyma Erthygl 8 y Confensiwn:

1. Everyone has the right to respect for his private and family life, his home and his correspondence.
2. There shall be no interference by a public authority with the exercise of this right except such as is in accordance with the law and is necessary in a democratic society in the interests of national security, public safety or the economic well-being of the country, for the prevention of disorder or crime, for the protection of health or morals, or for the protection of the rights and freedoms of others.

(Royal Court of Justice, 2016, [t. 20])

Barn Cyngor Cernyw ar yr Erthygl yw fod modd cyfiawnhau polisi St Ives o safbwynt hawliau dynol gan fod y 'cyfyngiad' ar ail gartrefi mewn tai newydd yn gymesur â'r angen i osgoi niwed i wead cymdeithasol y gymuned:

Article 8 requires that the restriction [Principal Residence condition] be justified in terms of necessity and proportionality. In the St Ives Area NDP, evidence has been presented of the harm that excessive levels of second homes has on the social fabric of the community. It was considered that this harm will continue unabated if no such restriction is imposed to prevent the use and occupation of new homes by the second home and holiday home market and that it is therefore contrary to sustainable development. This conclusion was accepted by the Examiner. (Cornwall Council, dim dyddiad, [t. 1])

Roedd yr Arolygydd wedi dweud mewn nodiadau ategol ar ei hadroddiad:

I do not consider that the Policy H2 is incompatible with the Human Rights Act 1998. Just as for the restrictions placed on agricultural occupancy or affordable housing it can be argued in the case of St Ives that it is in the interests of the economic well-being of St Ives and does protect the rights and freedoms of others who are currently being affected by the unrestricted occupancy of houses as second homes. In addition, it only applies to new housing development therefore not placing a restriction on the entire housing market.

(Royal Court of Justice, 2016, [t. 5])

Gwyntyllwyd y cwbl yn ystod yr her gyfreithiol i bolisi H2 a gafwyd ym mis Hydref 2016. Yn ei ddyfarniad, dyfarnodd Meistr Ustus Hickinbottom o blaid St Ives gan ddweud 'article 8 does not extend to a home which has not yet been built'. (Royal Court of Justice, 2016, [t. 20])

O ganlyniad, 'Policy H2, if adopted, will give rise to, not a breach of article 8, but merely the risk of a future breach of article 8'. (Royal Court of Justice, 2016, [t. 23])

Mae'n bosib y byddai angen profi cyfreithlondeb polisi o'r fath o safbwynt hawliau dynol mewn cyd-destun Cymreig hefyd. Ond o ystyried dyfarniad St Ives, ymddengys ei bod yn annhebygol iawn y byddai polisi 'prif breswylfa' mewn eiddo newydd mewn cymunedau Cymreig a gyflwynwyd er mwyn cynnal gwead y gymdeithas yn anghyfreithlon o safbwynt hawliau dynol.

Troir yn awr yn sydyn at rai gwrthwynebiadau i'r polisi 'prif breswylfa' a fynegwyd ar lafar wrth yr ymchwilydd yng Nghernyw, gan gynnwys:

- Gofid y gallai polisi o gadw tai newydd ar gyfer preswylwyr parhaol symud 'y broblem ail gartrefi' i'r stoc dai bresennol.
- Gofid ynghylch posibilrwydd creu dwy farchnad dai yn lleol.
- Dadleuon fod y rhan fwyaf o dai newydd yn cael eu codi ar stadau ar gyrion trefi ac na fyddent yn apelgar i brynwyr ail gartrefi beth bynnag.
- Honiadau y gallai'r polisi leihau awydd datblygwyr i godi tai newydd.

Mae'n bwysig nodi mai gwrthwynebiadau theoretig yw'r rhain i gyd. Gan fod y polisi yn lled newydd, does dim tystiolaeth empeiraidd i gefnogi unrhyw un o'r pryderon hyn.

Hwyrach mai'r ystyriaeth fwyaf arwyddocaol yw'r un ynghylch posibilrwydd creu dwy farchnad dai yn lleol. Yng nghyd-destun tai newydd, fodd bynnag, problem theoretig

yn y dyfodol yw hon, ac mae'n cael ei gwrthbwysu gan yr angen am bolisi i sicrhau cynaliadwyedd yn y presennol. Ymhellach, ac yn hollbwysig, gan mai tai newydd a drafodir gan bolisi St Ives, nid oes neb yn colli gwerth ar eu heiddo presennol, mater y mae dyfarniad Meistr Ustus Hickinbottom yn cyfeirio ato:

He will know, when he purchases and/or occupies a dwelling with the restriction that, if he chooses to move away – or, by dint of circumstance, is required to do so – then that restriction will require him to sell the St Ives dwelling. Any claim that his article 8 rights will be infringed by enforcement of the restriction will have to be considered through that glass. Any purchase price he may have paid will have reflected that risk.

(Royal Court of Justice, 2016, [t. 28])

Bydd y pris a delir am dŷ â chyfyngiadau arno yn cael ei adlewyrchu yn y pryniant cyntaf, ac ni ellir dweud y bydd colled mewn gwerthiant wedyn gan fod y cyfyngiadau'n hysbys wrth brynu'r eiddo am y tro cyntaf. Mae'r rhesymeg hon yn wir hefyd o safbwynt y polisi y cymherir cynllun St Ives ag ef yn yr astudiaeth hon, sef 'Tai Marchnad Lleol' cynghorau Gwynedd a Môn.

Yn anffodus, nid oes tystiolaeth eto i fedru dweud pa mor effeithiol yw polisi St Ives. Polisi lled newydd ydyw wedi'r cwbl. Mae tystiolaeth anecdotaidd yn awgrymu ei fod yn cael peth effaith gadarnhaol, ond nid oes modd gwirio hyn ar hyn o bryd. Mewn gohebiaeth â'r ymchwilydd ym mis Mehefin, 2020, nododd y Cynghorydd Rita Lait, Cadeirydd grŵp llywio Cynllun Cymdogaeth Cyngor Tref St Ives, fod

Developments are continuing to take place in the area – a mix of open market and affordables on greenfield sites (allocated for development in the NDP) and 'knock one down build several' in place of houses with large gardens. The principal residence condition has not stopped development but it has prevented the building of more blocks of apartments which were aimed at the holiday market (either as second homes or holiday lets).

Enghraifft o bolisi cyhoeddus yng Nghymru: Cynllun 'Tai Marchnad Lleol' Cynghorau Gwynedd a Môn

Nid yw polisiau cynllunio yng Nghymru ym maes ail gartrefi wedi cael yr un sylw cyhoeddus â pholisi 'prif breswylfa' Cyngor Tref St Ives. Rhan o apêl stori St Ives yw

fod cyngor tref bychan wedi mynd i'r afael â'r broblem ail gartrefi yn llwyddiannus (yn rhannol o leiaf) gan ennill achos llys pwysig. Stori Dafydd a Goliath ydyw.

Ni fyddai'n bosibl i gyngor tref neu gymuned yng Nghymru greu polisi newydd yn yr un modd â Chyngor Tref St Ives am nad yw'r *Localism Act 2011* sy'n gosod y cyddestun deddfwriaethol ar gyfer cynlluniau cymdogaeth cynghorau Lloegr yn weithredol yng Nghymru. Nid oes gan gynghorau tref a chymuned yng Nghymru y swyddogaeth rymus yn y broses gynllunio sydd gan gynghorau tref a phlwyf yn Lloegr.

Mae'n wir y ceir yng Nghymru gyfle i gynghorau tref a chymuned lunio 'Cynlluniau Cynefin' sy'n rhoi cyfle i gymunedau lleol fynegi barn a cheisio dylanwadu ar rai penderfyniadau cynllunio yn lleol. Fodd bynnag, mae gwahaniaethau hollbwysig rhwng y 'Cynlluniau Cymdogaeth' a arferir yn Lloegr, a'r 'Cynlluniau Cynefin' a geir yng Nghymru. Dogfen statudol bwysig yw Cynllun Cymdogaeth a archwilir gan Arolygydd ac sydd, fel y gwelir yng Nghernyw, yn medru esgor ar bolisïau newydd. Ond Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yw 'Cynlluniau Cynefin'. Yn ôl Cymorth Cynllunio Cymru:

mae'n bwysig adolygu beth gall neu na all CCA ei wneud. I grynhoi, nid yw CCA yn rhan o'r cynllun datblygu; ni allant gyflwyno polisi newydd; ni allant osod y math, graddfa a chwantwm datblygiad newydd; ac, mae'n rhaid iddynt fod ynghlwm â pholisi yn y CDLI [Cynllun Datblygu Lleol] y maent yn darparu canllawiau ychwanegol arno.

(Cymorth Cynllunio Cymru, dim dyddiad)

Felly, er mwyn mynd i'r afael â'r broblem ail gartrefi yng Nghymru trwy'r drefn gynllunio, mae'n rhaid troi at bolisïau awdurdodau cynllunio fel cynghorau sir a pharciau cenedlaethol. Gellid dadlau fod un o'r polisïau a geir yn *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026*, sef 'Polisi Tai 5: Tai Marchnad Lleol' yn ateb y broblem ail gartrefi yr un mor effeithiol â St Ives ac yn gwneud hynny mewn modd sy'n dwyn buddion ychwanegol hefyd.

Polisi yw 'Tai Marchnad Lleol' sy'n weithredol mewn rhai cymunedau arfordirol ar hyd glannau Gwynedd a Môn, sef Aberdaron, Abersoch, Biwmares, Borth-y-gest, Moelfre, Morfa Bychan, Mynytho, Llanbedrog, Llangian, Pont Rhyd y Bont, Rhoshirwaun, Rhosneigr, Sarn Bach, Trearddur a Thudweiliog. Yn y cymunedau hyn, y nodweddir pob un ohonynt gan ganran uchel o ail gartrefi a phrisiau tai uchel, nid oes modd codi uned preswyl newydd oni bai y bydd yr uned honno ym meddiant preswlydd *lleol* 'yn y lle cyntaf ac am byth'. (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2017, t. 135)

Mae'r polisi 'yn berthnasol pan fo bwriad i ddarparu uned neu unedau preswyl o'r newydd a fydd yn ychwanegu at y stoc gyfredol o unedau preswyl parhaol o fewn ffiniau datblygu'r aneddleoedd a'u henwir yn y Polisi. Mae'n berthnasol i bob math o gynigion sydd yn creu unedau preswyl o'r newydd ... beth bynnag fo graddfa a math y datblygiad. Mae'n berthnasol ar gyfer unedau i'w prynu ynghyd ag unedau rhent.' (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2019a, t. 6)

Dim ond tai fforddiadwy a thai marchnad leol y gellir eu hadeiladu yn y cymunedau hyn. Yn ei bolisi tai fforddiadwy, mae *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn* hefyd yn adnabod y pentrefi hyn (ynghyd â rhai eraill) fel aneddleoedd lle y dylid gosod amodau meddiannaeth leol ar dai newydd: 'O fewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol bydd rhaid i'r ddarpariaeth tai fforddiadwy fod yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol' (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2017, t. 158). O ganlyniad, ceir amodau meddiannaeth leol ar bob tŷ newydd a godir yn y pentrefi a enwir yn y polisi 'Tai Marchnad Lleol', ac 'ni fydd tai marchnad agored yn cael eu caniatáu yn yr aneddleoedd a'u henwir o fewn y polisi hwn.' (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2017, t. 136)

Yn y polisi 'Tai Marchnad Lleol', diffinnir 'lleol' fel unigolyn sydd â 'chysylltiad gyda'r ward', a diffinnir hynny yn ei dro fel unigolyn sydd wedi byw yn barhaol yn y ward ers pum mlynedd, neu sydd 'â chysylltiad cryf a hir-sefydlog gyda'r gymuned leol', sydd angen byw yn agos i berthnasau sydd wedi byw yno ers pum mlynedd ac 'sydd angen cefnogaeth oherwydd rhesymau oedran neu wendid', neu bobl sydd angen cefnogaeth am resymau sy'n ymwneud ag oedran neu wendid ac sydd angen symud i fyw yn agos at berthnasau sydd yno ers pum mlynedd. (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2017, t. 136).

Ymrwymiad cynllunio drwy gytundeb cyfreithiol adran 106 sy'n gwarantu'r polisi. Pe bai 'gwir fethiant' dros gyfnod o dri mis i werthu uned preswyl i rywun arall lleol, gellid ymestyn y diffiniad o 'lleol' i gynnwys Gwynedd neu Fôn i gyd am dri mis arall, a dim ond wedyn y gellid marchnata'r eiddo ar y farchnad agored. Fodd bynnag, os bydd yr eiddo yn cael ei brynu ar y farchnad agored, bydd yr amod o ran meddiannaeth leol yn cael ei adfer y tro nesaf y gwerthir yr eiddo. Hynny yw, nid yw'r eiddo'n dod yn rhan o'r farchnad agored yn barhaol (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2019a, t. 14).

Yn hollbwysig hefyd, 'bydd yn rhaid i uned marchnad lleol gael ei feddiannu fel prif gartref yr aelwyd gymwys.' (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2019a, t. 10) Ni all fod yn ail gartref.

Mae *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn* yn cyfiawnhau'r polisi ar sail paragraff 9.2.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014) sy'n darllen fel a ganlyn:

Mewn partneriaeth â'r gymuned, gan gynnwys y sector preifat, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ddatblygu polisiau i gwrdd â'r heriau a'r amgylchiadau hynny sy'n benodol i fannau neilltuol yn eu hardaloedd. Os oes angen i'r polisiau hyn wyro o'r polisiau cenedlaethol er mwyn diwallu *anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored* (na chyfyngir fel rheol ar feddiannaeth), bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gyfiawnhau'r gwyriad hwnnw yn ofalus gyda thystiolaeth gadarn sydd, yn eu barn hwy, yn briodol.

(Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, t. 2)

Cyfeirir hefyd at bolisiau eraill gan gynnwys amcan strategol SO15 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n nodi bod angen 'Darparu cymysgedd o dai o safon dda, ac sy'n fforddiadwy, o wahanol fathau a gwahanol ddeiliadaethau i gwrdd ag anghenion tai pob carfan o'r boblogaeth'. (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, t. 3)

Gan y ceir polisi tai fforddiadwy yn weithredol yn y pentrefi a enwir, nid polisi tai fforddiadwy yw'r polisi Tai Marchnad Lleol. Yn hytrach, adlewyrchiad ydyw o'r ffaith y ceir yn y cymunedau hyn bobl leol sydd yn ennill gormod o incwm i fod yn gymwys i'w hystyried ar gyfer tŷ fforddiadwy, ond sy'n methu cystadlu ar y farchnad agored oherwydd prisiau tai.

Cyfiawnheir y polisi hefyd yn nhermau'r iaith Gymraeg:

Credir na ellir cysylltu polisi o'r fath yn uniongyrchol gyda'r iaith Gymraeg, h.y. ni ellir cyfyngu meddiannaeth unedau tai i siaradwyr Cymraeg yn unig. Nodir hyn ar sail geiriad paragraff 3.7.4 o Nodyn Cyngor Technegol 20 'Cynllunio a'r iaith Gymraeg' (Hydref 2013) sydd yn datgan y "Dylid gofalu nad yw polisiau'r CDLI sy'n ystyried anghenion a buddiannau'r Gymraeg yn gwahaniaethu yn erbyn unigolion ar sail eu gallu ieithyddol. Ni ddylai polisiau cynllunio geisio rheoli pwy sy'n byw mewn tŷ ar sail ieithyddol". Fodd bynnag, mae'n debyg y byddai sgil-ffaith yr hyn yr ymgeisir drwy'r polisi hyn yn cael effaith bositif ar yr iaith a diwylliant yr ardal, trwy roi cyfleoedd i bobl sy'n weithgar economaidd aros neu ddychwelyd i'r ardal.

(Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2016, t. 7)

Er mor gymeradwy yw'r polisi 'Tai Marchnad Lleol', un anfantais ar hyn o bryd yw mai mewn cymharol ychydig o gymunedau arfordirol y'i gweithredir. Mae polisi 'Tai Fforddiadwy' Gwynedd a Môn, sydd hefyd yn cynnwys amodau meddiannaeth leol llym, yn gymwys yn achos llawer iawn mwy o gymunedau (Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn, 2019c, tt. 20-1). Mae'n bosib wrth gwrs nad oes angen i'r ddau bolisi gael eu gweithredu yn yr un cymunedau bob tro gan fod anghenion cymunedau'n wahanol. Ond mae'n drawiadol y ceir nifer o gymunedau arfordirol gyda dwysedd o ail gartrefi lle na weithredir y polisi 'Tai Marchnad Lleol'.

Mae nifer y cymunedau lle gweithredir y polisi 'Tai Marchnad Lleol' ar hyn o bryd yn fwy cyfyng nag y gallai fod. Polisi newydd ydoedd pan y'i cyflwynwyd fel rhan o *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn*. Hwyrach y teimlid y gallai fod yn ddadleuol ac y byddai angen darbwyllo Arolygydd fod modd ei gyfiawnhau.

Yn y cyd-destun hwnnw, roedd derbyn y polisi o ran egwyddor yn allweddol ac hwyrach fod rhai o'r farn y byddai'n haws ei weithredu yn y lle cyntaf mewn cymunedau lle roedd yr argyfwng o ran diffyg mynediad i'r farchnad dai leol yn fwyaf amlwg. O ganlyniad, gellid dadlau fod nifer o gymunedau y byddai wedi bod modd eu cynnwys yn y polisi wedi'u heithrio ohono, a hynny am resymau tactegol yn anad dim.

Caiff *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn* ei adolygu yn 2021, ac mae hyn yn gyfle i ystyried a ddylid ymestyn y polisi 'Tai Marchnad Lleol' i gynnwys mwy o gymunedau.

Cymharu Cynllun 'Prif Breswylfa' Cyngor Tref St Ives â Chynllun 'Tai Marchnad Lleol' Cyngorau Gwynedd a Môn

Mae'r gwahaniaeth rhwng polisi 'Prif Breswylfa' St Ives a pholisi 'Tai Marchnad Lleol' Gwynedd a Môn yn ddadlennol. O safbwynt cynllunio ieithyddol, maent yn adlewyrchu'r ffaith na cheir yn St Ives iaith leiafrifol *gymunedol* ond bod presenoldeb iaith leiafrifol *gymunedol* yn ganolog i *raison d'être* llawer o bolisi cyhoeddus yng Ngwynedd a Môn.

Yn St Ives, mae'r pwyslais ar bolisi 'prif breswylfa' yn adlewyrchu pryder am ddiboblogi mewn cymuned lle dehonglir cynaliadwyedd lleol yn nhermau'r angen i gadw poblogaeth barhaol. Yng Ngwynedd a Môn, mae'r amod fod tŷ newydd yn brif breswylfa hefyd yn rhan o'r polisi 'Tai Marchnad Lleol' ond teg dweud fod y pwyslais ar bolisi meddiannaeth leol.

Pe ceid polisi 'prif breswylfa' heb yr elfen 'Tai Marchnad Lleol' mewn pentrefi deniadol ar hyd glannau Gwynedd a Môn, ychydig iawn o sicrwydd a geid y byddai tai annedd newydd yn cael eu prynu gan bobl leol am fod patrymau pryniant yn y farchnad agored yn y pentrefi hyn yn ffafrio prynwyr o'r tu allan â mwy o gyfalaf. Gallai effaith hyn ar yr iaith Gymraeg yn lleol fod yn niweidiol.

Mae polisi St Ives yn defnyddio dull uniongyrchol o wahardd ail gartrefi mewn tai newydd, ac er bod polisi Gwynedd a Môn hefyd yn cynnwys cymal uniongyrchol sy'n gwneud yr un peth, mae'r prif bwyslais ar ddull anuniongyrchol o ymateb i'r broblem ail gartrefi, sef trwy ddarpariaeth o dai gydag amodau meddiannaeth leol a/neu

fforddiadwy arnynt. Y cyfuniad o ddulliau uniongyrchol ac anuniongyrchol sy'n peri fod polisi Gwynedd a Môn yn rhagori.

Mae'n bwysig nodi nad cau allan newydd-ddyfodiaid yw na nod nac effaith y polisi 'Tai Marchnad Lleol', gan fod gan brynwyr o'r tu allan y modd i bwrcasu tai oddi mewn i'r stoc dai bresennol ar y farchnad agored. Ond o sicrhau mynediad diamwys i brynwyr lleol i'r farchnad tai newydd, mae'r polisi'n llesol o safbwynt cynaliadwyedd lleol ac felly o safbwynt y Gymraeg. Mae hyn am fod prynwyr lleol yn adlewyrchu cyfansoddiad ieithyddol y gymuned leol.

Oherwydd hyn oll, bernir fod polisi 'Tai Marchnad Lleol' cyngorau Gwynedd a Môn yn fodel mwy addas ar gyfer cymunedau Cymraeg na pholisi 'preswylfa barhaol' Cyngor Tref St Ives.

Argymhelliad 9 – Polisi 'Tai Marchnad Lleol' cyngorau sir Gwynedd ac Ynys Môn

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 bolisiau cyffelyb.

8. Polisi cynllunio a'r stoc dai bresennol

Nid oes a wnelo'r polisiâu cynllunio a drafodwyd hyd yma ddim â'r stoc dai bresennol. Mae'r camau polisi posib a drafodwyd yn yr adran flaenorol yn berthnasol i dai newydd yn unig.

Fodd bynnag, mewn rhai cymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi, mae'n rhaid gofyn a yw eithrio'r stoc dai bresennol o'r drafodaeth bolisi yn synhwyrol.

O safbwynt polisi cyhoeddus, os mai darparu cartrefi i bobl leol yw unig nod polisi tai, gellid mynd i'r afael â hyn trwy adeiladu tai newydd nes bod yr angen lleol wedi ei ddiwallu. Fodd bynnag, mae i'r strategaeth hon wendid amlwg, sef fod y pentrefi a effeithir yn fwyaf dwys gan y broblem ail gartrefi yn hardd iawn – ac yn aml mewn ardaloedd o harddwch naturiol neu mewn parciau cenedlaethol – a byddai codi dwsinau o dai newydd yn gwneud difrod amgylcheddol dirfawr. Yn aml mewn cymunedau o'r fath hefyd, mae prinder tir adeiladu.

Dadl yr un mor bwysig, ac yn wir dadl bwysicach o safbwynt cynllunio ieithyddol, yw fod cymunedau Cymraeg yn sensitif iawn yn ieithyddol. Pe dilynid polisi o ddiwallu angen lleol drwy godi nifer sylweddol o dai newydd, a hyn er mwyn gwneud yn iawn am y ffaith fod llawer o'r stoc dai bresennol yn cael ei throsi'n ail gartrefi, byddai maint posib y stoc dai ac felly boblogaeth botensial yr ardaloedd hyn yn chwyddo'n fawr. O ystyried y ceir diboblogi ymysg y boblogaeth leol oherwydd diffyg cyfleoedd economaidd, y canlyniad anorfod fyddai Seisnigo'r ardaloedd hyn.

Mae'r paradocs hwn wedi bod wrth ganol trafodaethau, ac yn wir anghytundeb, rhwng ymgyrchwyr iaith a chynllunwyr proffesiynol yng nghefn gwlad Cymru ers degawdau bellach. Gellid datrys yr 'argyfwng tai' wrth godi cannoedd ac efallai miloedd o dai newydd, ond byddai hyn yn annog Seisnigo sylweddol. Ond os nad oes modd i bobl leol brynu tai, mae'n bosib iawn y bydd yn rhaid iddynt adael yr ardal gan arwain hefyd at Seisnigo.

Nid bwriad yr adroddiad hwn yw ailadrodd y dadleuon hyn a fydd yn gyfarwydd i unrhyw un sydd wedi dilyn trafodaethau cyhoeddus am bolisi tai a'r Gymraeg. Nid yw craffu ar nifer y tai newydd y dylid eu codi mewn cymunedau Cymraeg yn rhan o gylch gorchwyl y papur hwn.

Fodd bynnag, dylid nodi mai un o'r rhesymau y ceir paradocs yw oherwydd nad oes digon o sylw yn cael ei roi i'r stoc dai bresennol fel rhan o leiaf o'r ateb yng nghefn gwlad. Pe bai modd diwallu mwy o anghenion lleol drwy'r stoc dai bresennol, yna ni fyddai angen chwyddo'r stoc dai mewn modd a fydd fwy na thebyg yn arwain at niwed sylfaenol i'r Gymraeg, un ai yn awr neu yn y dyfodol.

Cyfeirir yn awr at ddau newid posib mewn cyfraith gynllunio a fyddai yn ôl eu cefnogwyr yn arwain at ddefnydd gwell o'r stoc dai bresennol.

Creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr

Un o'r prif bryderon a fynegir gan wneuthurwyr polisi Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn y ddogfen *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau* yw twf diweddar afreolus llety gwyliau mewn sir lle mae buddsoddwyr wedi prynu eiddo yn y stoc dai bresennol a'i drosi'n llety gwyliau tymor byr (unedau gwyliau, Airbnb ayyb).

Argymhellir mynd i'r afael â hyn drwy gyflwyno newid i gyfraith gynllunio a allai arwain at wneud trosi tai annedd yn llety gwyliau mewn rhai cymunedau yn amodol ar gael caniatâd cynllunio. Gwneir hyn trwy 'ddiwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd' ar gyfer llety gwyliau tymor byr (Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 63-5).

Er bod angen caniatâd cynllunio ar hyn o bryd pan geir 'newid defnydd materol' o'r fath, 'gall yr ansicrwydd o amgylch pennu ar sail ffaith a graddfa, pan fo newid defnydd arwyddocaol wedi digwydd, fod yn gymhleth a chymryd llawer o amser i'w brofi i Awdurdod Cynllunio Lleol.' (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 64) Ym marn y cynllunwyr, byddai cyflwyno dosbarth defnydd newydd yn 'fodd o oresgyn unrhyw amheuan o ran pryd mae newid defnydd wedi digwydd' (Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 64).

Nodir fod cysail i hyn mewn rhan arall o'r Deyrnas Unedig:

Yn yr Alban, gwnaed diwygiadau i Planning (Scotland) Act 2019 i roi'r hawl i Awdurdodau Lleol adnabod ardaloedd rheoli llety gwyliau tymor byr, ynghyd â'r weithdrefn drwyddedu y cyfeirir ati ... [trwyddedu cartrefi gwyliau]. Yn yr ardal ddynodedig (yr ardal reoli), ystyrir bod defnyddio tŷ preswyl fel llety gwyliau tymor byr yn golygu newid defnydd, ac o ganlyniad bydd gofyn cael caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd rheoli, bydd pob achos yn cael ei ystyried yn unigol yn ôl ei rinweddau ei hun (fffaith a graddfa).

(Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 62)

Awgrym yr adroddiad yw y gellid sefydlu ardaloedd rheoli o'r fath yng Nghymru.

Mae'n amlwg fod rheolaeth ar dai amlfeddiannaeth yn medru bod yn gynsail ar gyfer hyn oherwydd ceir pennod yn *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau sy'n trafod 'Cynllunio a Rheoleiddio (Arfer Dda) – Tai Amlfeddiannaeth'* (Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 13-17).

Nodir yno fod diwygiad i Orchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 wedi cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer tai amlfeddiannaeth, a nodir hefyd y ceir trefn drwyddedu ar eu cyfer.

Mae'r polisi cenedlaethol hwn ar waith yng Ngwynedd a Môn ac yn cyfyngu ar dwf afreolus tai amlfeddiannaeth mewn wardiau lle mae'r stoc dai o dan bwysau neilltuol o'u herwydd. Yng Ngwynedd mae'r wardiau hyn yn ninas Bangor:

4.20 Felly, ers 2016, mae angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ annedd fel Tŷ Amlfeddiannaeth bychan (hyd at 6 o bobl nad ydynt yn perthyn). O ganlyniad, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol y gallu i lunio polisïau cynllunio lleol addas sy'n cynorthwyo i reoli a rheoleiddio'r nifer o Dai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd penodol sydd 'dan bwysau'.

4.21 O fewn polisi TAI 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a Thai Amlfeddiannaeth cyfyngir ar nifer yr achosion lle rhoddir caniatâd am Dai Amlfeddiannaeth. Yn wardiau Deiniol a Menai (Bangor), ni ddylai'r gyfran o Dai Amlfeddiannaeth fod yn fwy na 25% a 10% yng ngweddill wardiau ardal y Cynllun.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 16-17)

Nid yw'n anodd gweld sut y gellid cymhwyso'r egwyddor hon er mwyn rheoli twf afreolus llety gwyliau tymor byr mewn cymunedau penodol. Wedi'r cwbl, mae'r sefyllfa o ran tai amlfeddiannaeth a llety gwyliau tymor byr yn hynod debyg mewn dwy ffordd hollbwysig sy'n gwneud ymateb polisi tebyg yn synhwyrol.

Yn gyntaf, yn y ddau achos, mae modd gweithredu polisïau mewn cymunedau ar sail tystiolaeth wrthrychol o bwysau yn y stoc dai. Fel y dadleuwyd trwy'r adroddiad hwn, problem *leol* yn bennaf oll yw'r broblem ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, a thrwy bolisi tebyg i'r un ynghylch tai amlfeddiannaeth sy'n targedu wardiau penodol gellid targedu wardiau penodol yn achos llety gwyliau tymor byr.

Yn ail, mae'r ddau achos yn ymwneud â newid eiddo fel arfer o fod yn breswylfa i fod yn fenter fasnachol, wrth rentu neu osod eiddo am ffi. Golyga hyn nad yw ystyriaethau yn ymwneud â hawliau dynol, sef yr hawl i gartref, yn codi yn yr un modd ag y byddai rhai'n dadlau (yn gyfeiliornus ym marn yr adroddiad hwn) sy'n digwydd pan drafodir ail gartrefi ar gyfer defnydd personol.

Ymddengys felly yn gwbl resymol y dylai Llywodraeth Cymru ystyried o ddifrif alwad Cyngor Gwynedd dros sefydlu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr, ac mae'n anodd gweld rheswm dros beidio â gwneud hyn.

Argymhelliad 10 – creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr

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

A ddylai caniatâd cynllunio fod yn ofynnol cyn trosi tŷ annedd yn ail gartref mewn rhai cymunedau?

Er gwaethaf diddordeb gwneuthurwyr polisi mewn creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr, nid dyna fu ar frig y drafodaeth bolisi ymysg gwleidyddion lleol ac ymgyrchwyr iaith yn ystod 2020 ond yn hytrach awgrym tipyn yn fwy radical sef gwneud trosi tŷ annedd yn ail gartref ar gyfer defnydd personol yn amodol mewn rhai cymunedau ar ganiatâd cynllunio.

Nid yw galwadau o'r fath yn beth newydd o gwbl. Mor bell yn ôl â 1982, gwnaeth Dafydd Wigley, Aelod Seneddol Caernarfon ar y pryd, gyflwyno Bil Aelod Preifat i Dŷ'r Cyffredin a fyddai wedi gwneud trosi tŷ annedd yn ail gartref yn 'newid defnydd' a fyddai felly'n ddarostyngedig i ganiatâd cynllunio. Roedd y Bil yn aflwyddiannus er i'r Wrthblaid addo y byddai Llywodraeth Lafur yn San Steffan yn cyflwyno'r ddeddfwriaeth ei hun yn y dyfodol (Shucksmith, 1983, t. 189).

Dylid nodi fod y polisi wedi cael ei ystyried o ddifrif gan awdurdodau cynllunio yn Lloegr hefyd. Yn wir, aeth Awdurdod Parc Cenedlaethol Exmoor mor bell â chynnwys yn nrafft cynllun lleol ar ddechrau'r 2000au bolisi cyffelyb ar gyfer cymdogaethau lle roedd mwy na 10% o'r stoc dai'n ail gartrefi. Ond cafodd y polisi ei ddileu yn 2003 'after comments from [the] Government Office for the South West' (Centre for Housing Policy, 2005, tt. 68-9).

Mae'r canfyddiad y ceid twf sydyn ym mhryniant ail gartrefi yng Nghymru yn 2020 o ganlyniad i Covid-19 wedi rhoi'r mater hwn ar ganol y llwyfan bolisi unwaith eto. O ganol 2020 ymlaen, bu awdurdodau cynllunio ac ymgyrchwyr iaith yn galw am ddefnyddio deddfwriaeth gynllunio er mwyn rhwystro trosi tai annedd yn ail gartrefi mewn ardaloedd lle mae canran yr ail gartrefi yn y stoc dai yn croesi trothwy benodol.

Mewn cyfarfod llawn o Gyngor Gwynedd, 1 Hydref 2020, mabwysiadwyd y penderfyniad isod:

Bod Cyngor Gwynedd yn galw ar Lywodraeth Cymru i newid y Ddeddf Gynllunio fel ei bod yn orfodol cael hawl cynllunio i drosi tŷ annedd yn dŷ haf/uned wyliau, ac yn addasu'r fframwaith bolisi i ganiatáu gosod trothwyon o ran uchafswm niferoedd o dai haf mewn unrhyw ardal.

(Cyngor Gwynedd, 2020ch, [t. 9])

Mabwysiadwyd y cynnig yn unfrydol. Cafodd gefnogaeth drawsbleidiol, a theg fyddai casglu ei fod yn adlewyrchu barn cymdeithas sifil yng Ngwynedd.

Penderfynodd Parc Cenedlaethol Eryri fabwysiadu polisi tebyg ym mis Rhagfyr 2020 yn sgil cynnig gan Gadeirydd yr Awdurdod, y Cynghorydd Elwyn Edwards, y dylai fod yn ofynnol 'cael hawl cynllunio cyn y medr[ir] troi tŷ yn ail gartref neu yn hafdy.' (Parc Cenedlaethol Eryri, 2020a, t. 18; Parc Cenedlaethol Eryri, 2020b)

Hefyd, ym mis Ionawr 2021, penderfynodd cyfarfod llawn o Gyngor Sir Caerfyrddin gymeradwyo cynnig tebyg, sef 'newid deddfau cynllunio i sicrhau bod rhaid cael caniatâd cynllunio cyn newid eiddo annedd cynradd i ail gartrefi/llety gwyliau' (Cyngor Sir Caerfyrddin, 2021).

Ond pa mor ymarferol yw cyflwyno newid polisi o'r fath?

Diffinio ail gartrefi

Mae'n ddadlennol efallai nad yw'r polisi ymhlith argymhellion yr adroddiad a gomisiynwyd gan Gyngor Gwynedd, *Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau*. Yn rhannol mae hyn am fod yr adroddiad hwnnw'n ystyried ffrwyno twf llety gwyliau yn fwy o flaenoriaeth na rheoli ail gartrefi. Ond mae'n amlwg hefyd fod a wnelo'r penderfyniad ag anymarferoldeb neu anhawster tybiedig, sef fod tai annedd, boed yn brif breswylfeydd neu ail gartrefi, yn perthyn i'r un categori cynllunio, sef C3 (Cyngor Gwynedd, 2020c, tt. 8-9, 61).

Mae newid deddfwriaeth cynllunio er mwyn rheoli defnydd 'gwirioneddol' ail gartref, h.y. cartref a ddefnyddir gan yr un teulu/aelwyd yn rheolaidd ar gyfer eu rhesymau/mwynhad personol eu hunain yn anodd, gan y byddai'r defnydd, heb amheuaeth, yn syrthio o fewn dosbarth defnydd C3 yn ei ffurf bresennol.

(Cyngor Gwynedd, 2020c, t. 61)

Yn 2002, roedd yr adroddiad a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir*, hefyd wedi tynnu sylw at broblem dybiedig ynghylch diffyg ymarferoldeb:

Ni argymhellir unrhyw newid i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd. Wrth geisio cael caniatâd cynllunio i newid defnydd cartref cyntaf yn ail gartref fe gwyd problemau sylfaenol o safbwynt diffinio ac felly ei weithredu. Am y rhesymau hyn, ystyriwn nad yw hyn yn ddewis ymarferol.

(Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, t. 64)

Mae a wnelo'r pryder hwn â sut i ddiffinio ail gartref. Mae'n ddiddorol mai rhan o'r gofid yn 2002 oedd tybiaeth y byddai datblygiadau technegol newydd yn caniatáu mwy o weithio o'r cartref gan gymylu'r ffin rhwng prif ac ail gartref. Yn amlwg, mae hyn yn berthnasol i'r sefyllfa sydd ohoni heddiw hefyd:

7.54 Mae un broblem sy'n gysylltiedig â Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd yn ymwneud ag elfennau o ddaearyddiaeth. O ganlyniad i ddatblygiadau technolegol, mae'n bosib bellach i ddefnyddio bwthyn bychan mewn lleoliad anghysbell fel man preswyllo at ddiben gwaith (drwy'r rhyngwyd, fideogynadledda, ayyb.) ac felly mae'r gwahaniaeth rhwng yr hyn sy'n gynradd a'r hyn sy'n eilaidd yn pylu; mae'n llawer anoddach gwahaniaethu heddiw rhwng beth sy'n gwneud eiddo yn gartref cyntaf ac yn ail gartref nag ydoedd 20 mlynedd yn ôl. Dyma graidd y broblem i'r system gynllunio: sut y gellir diffinio cartref cyntaf ac ail gartref yn nhermau cynllunio statudol. Ni fwriedir yn arferol i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd wahaniaethu rhwng gwahanol ddeiliaid, dim ond caniatáu newid defnydd, oni bai i'r ffaith fod y Gorchymyn yn bodoli. Gellid gwneud eithriad o'r rhai sydd arnynt angen dau dŷ ar gyfer eu gwaith, y rhai sy'n ymddeol, neu'r rhai sy'n byw mewn llety clwm. Gallai fod ail ddefnydd yn dderbyniol yn y cyswllt hwn (hyd yn oed mewn tirlun sensitif) ond buasai'n rhaid iddynt oll gael eu diffinio a'u dehongli'n gyfreithiol fanwl. Fodd bynnag, mae'n dal yn ffaith y buasai anhawster yn codi wrth geisio diffinio eu defnydd ac felly anodd fwasai gweithredu'r gyfraith. Am y rhesymau hyn, nid ydym yn ystyried bod hwn yn ddewis ymarferol.

(Tewdwr-Jones *et al.*, 2002, tt. 64-5)

Nid yw'r ddadl hon mor gryf ag y bu yn 2002, fodd bynnag. Mae cynghorau tref a phlwyf yn Lloegr sydd wedi 'gwahardd' ail gartrefi mewn tai newydd wedi llwyddo i wahaniaethu rhwng prif breswylfa ac ail gartref. Pam felly na fyddai hyn yn bosib yng Nghymru?

Hawliau dynol

Fodd bynnag, ceir gwrthwynebiadau eraill hefyd. Mae hawl perchennog eiddo i ddefnyddio ei eiddo yn ôl ei ddymuniad ei hun yn mynd i wraidd hawliau eiddo preifat. Dyma'r rheswm waelodol pam nad oedd y llywodraeth Geidwadol yn barod i weithredu yn y 1980au pan oedd ail gartrefi yng Nghymru yn uchel ar yr agenda wleidyddol.

Pe bai ymgais yng Nghymru i 'gyfyngu' ar unrhyw newid defnydd o dŷ annedd i ail gartref, mae'n anochel bron hefyd y byddai rhyw fath o her gyfreithiol ar sail Erthygl 8 y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol.

Fel y gwelwyd eisoes, bu i Gyngor Tref St Ives oresgyn her o'r fath yn achos y 'cyfyngiad' a osodwyd ganddo ar ddefnyddio tai newydd fel ail gartrefi. Fodd bynnag, nid yw hynny'n golygu o angenrheidrwydd y byddai polisi a oedd yn ceisio cyflawni nod o'r fath oddi mewn i'r stoc dai bresennol yn goresgyn her gyfreithiol. Ond ni ddylid cymryd ychwaith y byddai'n anorfod fod llys yn penderfynu y byddai'r polisi'n anghyfreithlon. Mae'n werth nodi eto peth o resymeg Meistr Ustus Hickinbottom yn ei ddyfarniad ar achos Cyngor Tref St Ives:

iv) Where article 8 rights are in play in a planning control context, they are a material consideration. Any interference in such rights caused by the planning control decision has to be balanced with and against all other material considerations, the issue of justification for interference with article 8 rights effectively being dealt with by way of such a fair balance analysis.

v) That balancing exercise is one of planning judgment. Consequently, it may be amenable to more than one, perfectly lawful, result; and this court will only interfere if the decision is outside the legitimate range. Indeed, in any challenge, the court will give deference to the decision of the primary decision-maker, because he has been assigned the decision-making task by Parliament, and he will usually have particular expertise and experience in the relevant area. Such a decision-maker will be accorded a substantial margin of discretion. The deference and margin of discretion will be the greater if he has particular expertise and experience in the relevant area, and/or if he is acting in a quasi-judicial capacity (such as an inspector).

vi) If the decision-maker has clearly engaged with the article 8 rights in play, and considered them with care, it is unlikely that the court will interfere with

his conclusion. Article 8 rights are, of course, important: but it is not to be assumed that, in an area of social policy such as planning, they will often outweigh the importance of having coherent control over town and country planning, important not only in the public interest but also to protect the rights and freedoms of other individuals. In practice, cases in which this court will interfere are likely to be few.

(Royal Court of Justice, 2016, [tt. 21-22])

Mae'n amlwg y byddai her gyfreithiol i bolisi a allai rwystro troi tŷ annedd yn ail gartref yn gryfach yn achos tŷ annedd a brynwyd pan nad oedd cyfyngiad o'r fath yn hysbys na'r her yn St Ives. Fodd bynnag, nid yw hynny'n annilysu o angenrheidrwydd pwyntiau eraill a wnaed yn nyfarniad St Ives sy'n trafod y cyddestun polisi yn ehangach mewn mater cymhleth.

Nid cyfreithiwr yw awdur yr adroddiad hwn, ac hwyrach yn wir y dylai Llywodraeth Cymru geisio cyngor cyfreithiol ar y mater. Ond ni ymddengys y gellid cymryd yn ganiataol y byddai cyflwyno cyfyngiad i'r stoc dai bresennol yn cael ei drechu gan her gyfreithiol. Mae'n rhaid cofio hefyd fod y polisi o dan sylw yn un y mae consensws o'i blaid ar draws cymdeithas sifil mewn rhannau o Gymru. Mae hyn yn cryfhau'r ddadl dros fwrw ymlaen hyd yn oed pe bai barn gyfreithiol yn amwys.

'Dwy farchnad dai'

Fodd bynnag, nid hawliau dynol unigolion yn unig y byddai'n rhaid eu hystyried yn hyn oll ond yr effaith gymdeithasol hefyd, ac yn benodol, efallai, canlyniad anfwriadol posib polisi o'r fath.

Mewn cymunedau lle byddai trosi tŷ annedd yn ail gartref yn fater cynllunio, gellid dychmygu y byddai dwy farchnad dai yn datblygu. Ar y naill law, ceid marchnad yn cynnwys tai na fyddai modd eu gwerthu fel ail gartrefi, a marchnad yn cynnwys tai y gellid eu gwerthu fel ail gartrefi. Mae posibiliad cryf y byddai gwerth eiddo yn y 'farchnad' gyntaf yn gostwng, a gwerth eiddo yn yr ail 'farchnad' yn codi.

Byddai i hyn oblygiadau o safbwynt y boblogaeth leol. Byddai un yn llesol sef fod tai yn dod yn fwy fforddiadwy. Ond ceid anfantais bosib hefyd, sef y gallai tai annedd *presennol* gollu tipyn lew o'u gwerth tra byddai ail gartrefi *presennol* yn codi yn eu gwerth. Ni fyddai effaith hyn ar wahanol grwpiau yn un gyfartal. Pobl leol at ei gilydd fyddai perchnogion eiddo yn y farchnad gyntaf, a phobl o'r tu allan i'r gymuned yn berchnogion eiddo yn yr ail farchnad. Byddai baich ariannol y polisi newydd yn disgyn mewn modd anghymesur ar berchnogion o blith y boblogaeth leol.

Mae'n werth nodi i'r gwrthwynebiad hwn gael ei godi gan yr hen Swyddfa Gymreig wrth ymateb i gais gan yr hen Gyngor Gwynedd i fynd i'r afael â'r broblem ail gartrefi yn y dull hwn yn 1981:

Those with existing use right as second homes would benefit, especially as supply contracted in relation to demand, while those without would find their prospects of disposal (and the price) affected, since they would no longer be selling in a normal housing market. The Government can see no way of introducing controls which would not lead to significant distortion in the market and to what would be seen as injustice between individual owners.

(Shucksmith, 1983, t. 189)

Nid yw o fewn gallu'r adroddiad hwn i fesur effaith hirdymor datblygu 'dwy farchnad dai' mewn rhannau o Gymru. Mae'n berffaith bosib oherwydd patrymau mewnfudo y byddai modd i rai prynwyr o'r tu allan i'r gymuned gystadlu â phrynwyr ail gartrefi am dai sy'n ail gartrefi ar hyn o bryd, ac mae'n bosib hefyd y gallai pobl leol fwy cefnog wneud hynny hefyd. Cyn belled â bod cyfraith gynllunio yn caniatáu trosi ail gartrefi yn dai annedd drachefn, hwyrach y byddai modd i rai ail gartrefi fynd yn breswylfeydd parhaol unwaith eto. Ond mae hefyd yn bosib wrth gwrs y byddai'n rhaid derbyn fod creu dwy farchnad dai yn golygu fod nifer helaeth o ail gartrefi yn rhai o'r rhannau mwyaf deniadol o Gymru wedi mynd o ddwylo leol am byth.

Nid peth anghyffredin yw cael 'dwy farchnad dai' mewn gwledydd neu diriogaethau lle ceir galw mawr am dai. Ceir trefn o'r fath yn Ynysoedd y Sianel, er enghraifft. Yn Jersey, ceir trigolion 'awdurdodedig' ('entitled') sy'n ennill y statws hwn am iddynt gael eu geni yn Jersey, symud i Jersey cyn troi'n 16 oed, symud i Jersey cyn eu bod yn 20 oed os yw rhiant wedi'i eni yn Jersey, neu os nad ydynt o Jersey ond wedi byw ar yr ynys am fwy na deng mlynedd. Yn y rhan fwyaf o achosion, mae'n rhaid bodloni amodau pellach ynglŷn â hyd preswyllo ar yr ynys hefyd. Dim ond trigolion 'awdurdodedig' sy'n cael prynu pob math o eiddo ar yr ynys. (Government of Jersey, 2019 a 2021)

Yn Guernsey, ceir hefyd ddwy farchnad dai, sef 'marchnad leol' a 'marchnad agored'. Cedwir tai'r 'farchnad leol' ar gyfer rhai sydd â'r hawl i breswyllo yn Guernsey, neu sy'n meddu ar ganiatâd i weithio yno, neu sy'n perthyn yn agos i deulu preswyllydd yn y farchnad leol. Mae gweddill y tai'n perthyn i'r farchnad agored.

Meddai Llywodraeth Guernsey:

Open Market is one of two 'Housing Markets'. Anyone can live in the Open Market but in most cases time spent living in the Open Market is not time counted towards a Local Market. Typically, properties within the Open Market are considerably more expensive.

(Government of Guernsey, 2021)

Mae'n anodd fodd bynnag cymharu'r sefyllfa mewn rhannau o Gymru â'r sefyllfa yn Ynysoedd y Sianel. Nid yw Jersey a Guernsey yn rhan o'r Deyrnas Unedig, ac mae ganddynt drefn o ran dinasyddiaeth sy'n cyfyngu ar hawl pobl o'r Deyrnas Unedig i fyw, gweithio a phrynu eiddo yno. Nid oes modd cyfyngu ar hawl pobl o rannau eraill o'r Deyrnas Unedig i fyw neu weithio yng Nghymru, nag ychwaith i brynu eiddo (ac eithrio mewn rhai amgylchiadau neilltuol pan geir amodau meddiannaeth leol sy'n effeithio hefyd wrth gwrs ar drigolion Cymreig nad ydynt yn lleol).

Felly annoeth fyddai ceisio modelu marchnad dai yng Nghymru ar farchnad dai yn Ynysoedd y Sianel mewn modd uniongyrchol. Serch hynny, dylid nodi fod bodolaeth 'dwy farchnad dai' yno wedi esgor ar ddau ganlyniad: yn gyntaf, gallu pobl leol i fyw yn eu cymunedau; yn ail, cynnydd aruthrol yng ngwerth eiddo nad yw'n rhan o'r farchnad leol.

Mae'n bosib iawn y ceid sefyllfa debyg yn datblygu mewn cymunedau yng Nghymru pe ceid 'dwy farchnad dai'. Os felly, byddai'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol orfod pwysu a mesur y budd cyhoeddus a ddôl o rwystro colli rhagor o'r stoc dai i'r farchnad ail gartrefi ochr-yn-ochr â'r tebygolrwydd na fyddai byth modd adfeddiannu i berchnogaeth leol lawer o eiddo sy'n ail gartrefi.

Y perygl o symud y broblem ail gartrefi i gymunedau cyfagos

Gwrthwynebiad sylweddol arall yw na fyddai gosod cyfyngiad ar ail gartrefi oddi mewn i'r stoc dai bresennol mewn rhai cymunedau yn gwaredu'r broblem ond yn hytrach yn ei symud.

Pe na bai modd prynu ail gartref mewn cymuned arfordirol ddeniadol er enghraifft, mae'n bosib y byddai rhai yn ystyried prynu ail gartrefi un ai mewn tref gyfagos neu yn y berfeddwlad. O safbwynt cynllunio ieithyddol, y broblem gyda hyn yw fod cymunedau arfordirol yn aml wedi'u Seisnigo eisoes tra bod trefi a phentrefi yn y berfeddwlad yn aml yn Gymraeg iawn o hyd. Gallai symud y broblem ail gartrefi wneud niwed ieithyddol i lawer o gymunedau Cymraeg hyfyw nad yw ail gartrefi yn effeithio fawr ddim arnynt ar hyn o bryd, sef yr union gymunedau y mae'n bwysig gwarchod eu cymeriad ieithyddol.

Y ddadl o blaid cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi

Mae'n amlwg felly y ceir nifer o ddadleuon grymus yn erbyn cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi, ac eto gellid gwneud achos o'i blaid.

Y brif ddadl dros gyflwyno'r polisi yw fod Brexit a Covid-19 yn debyg o esgor ar dwf afreolus pellach mewn ail gartrefi. Mae angen gweithredu er mwyn rhwystro colli mwy a mwy o'r stoc dai mewn cymunedau bregus. Er y byddai'r camau trethiannol a argymhellir yn yr adroddiad hwn yn debyg o leihau'r galw am ail gartrefi yn y stoc dai bresennol, ni fyddent yn ei ddileu. Dim ond newid yn y drefn gynllunio fedr wneud hynny.

Yr iaith Gymraeg sydd wedi gwneud yr holl fater mor sensitif mewn rhannau o Gymru. Dyma sy'n esbonio, yn rhannol o leiaf, y pegynnu barn rhwng arbenigwyr rhyngwladol ar y naill law, a barn cymdeithas sifil mewn rhannau o Gymru ar y llaw arall, mewn trafodaethau ynghylch cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi.

Mewn llenyddiaeth academaidd ryngwladol ynghylch ail gartrefi, ni synnir amdanynt fel 'problem' yn aml ond yn hytrach fel ffenomen sy'n cynrychioli math o symudoledd y mae modd theoreiddio yn ei gylch (gweler, er enghraifft, Hall a Müller, 2004; Rye, 2011; Halfacree, 2012).

Er y ceir trafodaeth ar Gymru yn y llenyddiaeth academaidd, anaml y cyfeirir at effaith ail gartrefi ar yr iaith leiafrifol fel mater o bwys terfynol; yn bennaf oll, mae'n siŵr, am y rheswm empeiraidd nad oes iaith leiafrifol yn bodoli yn y rhan fwyaf o'r ardaloedd yn Ewrop ac America lle mae ail gartrefi yn gyffredin. Ond mae bodolaeth iaith leiafrifol yn golygu fod yn rhaid ystyried presenoldeb ail gartrefi yng Nghymru mewn golau gwahanol. O safbwynt Cymreig, mae peth o leiaf o'r farn academaidd am ail gartrefi yn ddiffygiol am nad yw'n rhoi sylw priodol i gynllunio ieithyddol.

Mwy cyfarwydd â'r cyd-destun Cymraeg yw cynllunwyr gwlad a thref proffesiynol mewn awdurdodau cynllunio lleol. Maent wedi creu polisïau blaengar, megis 'Tai Marchnad Lleol' Gwynedd a Môn, ac maent yn ymrwymedig i fuddiannau'r Gymraeg a chynaliadwyedd cymunedol. Fodd bynnag, mae'n rhaid i bob cynllunydd gwlad a thref lunio polisi oddi mewn i gyd-destun cyfarwyddyd cenedlaethol a ddeilliodd yn y lle cyntaf o draddodiad Prydeinig lle mae cynllunio ieithyddol yn gwbl ymylol.

O graffu ar y llenyddiaeth academaidd, mae'n amlwg nad oes fawr o frwdfrydedd dros greu dosbarth defnydd ychwanegol ar gyfer ail gartrefi. Fodd bynnag, mae'n amlwg hefyd o ddarllen y llenyddiaeth nad oes resymau theoretig cadarn dros dybio na fyddai hyn yn llesol, yn enwedig pan ystyrir y mater o safbwynt cynllunio ieithyddol. Annelwig ar adegau yw'r sôn am 'anawsterau' ac 'anymarferoldeb', a chan na chyflwynwyd y polisi erioed, nid oes tystiolaeth empeiraidd i ddangos pa mor anymarferol mewn gwirionedd fyddai'r anymarferoldebau tybiedig hyn.

Fel y nodwyd eisoes, nid yw'r diffyg brwdfrydedd hwn yn adlewyrchu ewyllys y gymdeithas Gymraeg sy'n frwd dros weld y polisi hwn yn cael ei gyflwyno.

Hwyrach y dylem feddwl am y farn am ail gartrefi yn y Gymru Gymraeg fel math o wybodaeth 'ddemocrataidd'. Mae wedi'i gwreiddio mewn trafodaethau cyhoeddus. Mae'n ddemocrataidd gan mai hi yw barn sefydlog y gymuned ('settled will', mae'n siŵr, fyddai'r cyfieithiad Saesneg gorau): mae'r farn mewn rhai ardaloedd Cymraeg am ail gartrefi wedi bod yn hysbys ers hanner canrif a mwy. Yn ail, mae'n farn a gynhyrchir yn aml gan y drefn ddemocrataidd ei hun (gan gynghorau sir, er enghraifft).

Nid oes barn gytûn ynglŷn â'r ffordd ymlaen. Ceir ar y naill law farn academiaidd sy'n rhybuddio rhag cymryd y cam hwn. Ar y llaw arall, ceir barn ddemocrataidd sydd wedi'i gwreiddio mewn cymdeithas sifil sy'n dadlau y dylid cyflwyno'r polisi pe bai modd goresgyn problemau ymarferol. Yn hollbwysig, y safbwynt hwn yw barn y gymuned fel y'i mynegir gan ei chynrychiolwyr etholedig.

Ym maes polisi cyhoeddus, nid yw'r farn ddemocrataidd yn amherthnasol. Pan gaiff barn resymol ei mynegi'n ddemocrataidd dros gyfnod hir o amser, mae'n rhaid ei chymryd o ddifrif.

Mae'n anodd dod i gasgliad terfynol yn y mater hwn. Anghyfrifol fyddai gwneud newidiadau i'r gyfraith a fyddai'n creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi trwy Gymru gyfan heb ofal priodol. Mae gormod o bryderon dilys yn cael eu codi yn y llenyddiaeth gan arbenigwyr ac ymarferwyr mewn cynllunio gwlad a thref i fedru gwneud hynny.

Fodd bynnag, gan nad yw'r dadleuon ynghylch 'anymarferoldeb' yn llwyr argyhoeddi bob tro, ac o ystyried barn cynghorau ac awdurdodau cynllunio perthnasol y dylid cyflwyno'r polisi, a chan nodi hefyd effaith debygol Covid-19 a Brexit ar y farchnad dai, anghyfrifol hefyd fyddai ymwrthod â'r opsiwn hwn yn llwyr.

Yn yr erthygl, 'Second Homes: a new Framework for Policy', awgrymir cyfaddawd posib:

Trialling of experimental options

Much attention has focused in recent years – and in the more distant past – on the way the planning system could limit second home ownership, possibly by differentiating between second and first homes. Generally, planners and policy makers are wary of such a move, believing it to be unwarranted and/or inoperable. However, in some areas where there is a demonstrable concentration of second homes (e.g. in some National Parks), there is often greater support for a more radical approach. Such was the case in some of the case studies explored during this research, where it was believed that

neither greater tax burdens nor the provision of additional affordable housing would address the social and economic difficulties created by second homes. Although the general view emerging from the research was that radical or punitive approaches may be unwarranted, and that effective use of existing planning tools (to control occupancy or deliver affordable housing) is the best way of managing second home and general migration pressure, there may be a case for exploring other options in specific localities. Case study work in the Scilly Isles suggested that this is one location that may provide a useful test bed for more radical approaches as the Isles are exempt from standard legislative instruments (primary legislation must refer separately to the Isles of Scilly) and any experiments in the islands would not set a precedent for the rest of England.

(Gallent *et al.*, 2004, t. 299)

Pe bai modd goresgyn unrhyw rwystrau o'r math a nodir yn y cyfeiriad at Ynysoedd Scilly (sef trefniadau ymarferol ynglŷn â sut i gynnal treial yng nghyd-destun cyfarwyddyd a pholisi cenedlaethol), hwyrach yn wir y dylid cynnal 'treial' o'r fath yng Nghymru. Gellid ei gynnal mewn cymuned neu glwstwr o gymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi. Dylid monitro'r treial o ran mynediad pobl leol i'r farchnad dai, newidiadau o ran nifer yr ail gartrefi yn y gymdogaeth mewn cyferbyniad ag ardaloedd eraill lle na weithredir yr arbrawf, yr effaith ar y Gymraeg yn lleol, a'r effaith o ran prisiau tai. Byddai angen cynnal y treial mewn cymuned lle ceir cefnogaeth eang i'r polisi newydd, ac hwyrach yn wir y gellid cynnal refferendwm yn lleol er mwyn profi'r gefnogaeth.

Gwynedd fyddai'r lle priodol i gynnal treial fwy na thebyg. Mae'n siŵr hefyd mai'r lleoliad gorau yng Ngwynedd fyddai cymuned, neu glwstwr o gymunedau, arfordirol lle mae ffactorau megis pryder am y Gymraeg, prisiau tai uchel, dwysedd o ran ail gartrefi, a chefnogaeth leol i gamau radical yn cyd-fodoli.

Argymhelliad 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi

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 benodol.

9. Dyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol

Cyflwynwyd tystiolaeth yn yr adroddiad hwn mai problem ranbarthol yw'r broblem ail gartrefi yng Nghymru sy'n effeithio ar bedwar cyngor sir yn fwy na'r un arall, sef Gwynedd, Sir Benfro, Ynys Môn a Cheredigion. Mae tri o'r cyngorau hyn ymhlith y pedwar cyngor sir a ystyrir yn 'graidd' tiriogaethol y Gymru Gymraeg draddodiadol, ac mae Sir Benfro hefyd yn cynnwys cymdogaethau sy'n sensitif yn ieithyddol yng ngogledd y sir. Mae rhannau eraill o'r Gymru Gymraeg wledig mewn siroedd cyfagos hefyd yn cael eu heffeithio gan ail gartrefi.

Mae'n briodol felly fod Llywodraeth Cymru yn ystyried ail gartrefi fel problem o bwys o safbwynt cynllunio ieithyddol.

Fodd bynnag, mae hefyd dystiolaeth mai dim ond mewn lleoedd penodol iawn oddi mewn i'r siroedd hyn y ceir crynoadau o ail gartrefi. Mae'r broblem ar ei mwyaf dwys ar hyd y glannau ac mewn rhai ardaloedd mynyddig ac oddi mewn i'r Parciau Cenedlaethol. Nid yw'r broblem mor ddwys mewn pentrefi cymudo, trefi nad ydynt ar lan y môr ac ardaloedd ôl-ddiwydiannol.

Mae'r broblem ail gartrefi yn ganolog i ddyfodol y Gymraeg yn y cymunedau a effeithir ganddynt, ond nid yw'n ganolog mewn cymunedau eraill. Er bod y twf mewn ail gartrefi yn peri niwed i'r Gymraeg ymhob rhan o'r Gymru Gymraeg draddodiadol lle maent yn ganran sylweddol o'r stoc dai, mae rhai cymunedau Cymraeg yn cael eu cysgodi rhag hyn ac mae'n debyg mai cael eu cysgodi fydd eu hanes yn y dyfodol hefyd. Mae'n annhebygol iawn y gwelir cynnydd sylweddol mewn ail gartrefi ar stadau tai yng Nghaernarfon, er enghraifft.

Mae'n debyg mai'r prif gadarnle ieithyddol lle mae ail gartrefi yn fwy o fygythiad uniongyrchol i'r Gymraeg nag yn unman arall yw Dwyfor. Dyma'r rhan o Gymru lle ceir nifer o'r cymunedau gyda'r gyfran uchaf o ail gartrefi, ac sy'n fregus o safbwynt sosio-economaidd ac ieithyddol oherwydd pellter o'r coridor A55 a chyfleoedd cyflogaeth, gor-ddibyniaeth ar dwristiaeth, a'r posibiliad y caiff y diwydiant amaethyddol ei niweidio yn sgil Brexit. Nid cyd-ddigwyddiad mohono fod protestiadau ynghylch ail gartrefi yn aml yn cael eu harwain gan gymunedau yn Nwyfor.

Mewn rhannau helaeth o'r Gymru Gymraeg draddodiadol fodd bynnag, ac yn Nwyfor ei hun o ran hynny, ni fydd mynd i'r afael â'r broblem ail gartrefi yn ddigon i sefydlogi'r Gymraeg yn sgil y newidiadau sgil-economaidd pellgyrhaeddol sy'n debyg o ddigwydd yn sgil Covid-19 a Brexit.

Yn hanesyddol, bu tuedd yn y Gymru Gymraeg i drafod ail gartrefi fel blaenoriaeth wleidyddol am ddau reswm. Yn gyntaf am eu bod yn peri niwed i'r Gymraeg fel iaith gymunedol. Yn ail am eu bod yn symbol sy'n cynrychioli anghyfiawnder economaidd,

cymdeithasol ac ieithyddol yn ehangach. Ond bydd angen polisiâu newydd mewn llawer iawn mwy o feysydd nag ail gartrefi yn unig os yw cymunedau Cymraeg am gael eu sefydlogi dros y degawd neu ddau nesaf.

Mae'r rhagdybiaeth y bydd Brexit a Covid-19 yn arwain at ofyn cynyddol am ail gartrefi yn y blynyddoedd nesaf yn golygu mai dyletswydd yw cael ymyrraeth polisi cyhoeddus er mwyn ceisio rhwystro twf afreolus yn eu niferoedd. Bydd mynd i'r afael â hyn yn llesol i'r Gymraeg ymhob cymuned Gymraeg lle maent yn rhan sylweddol o'r stoc dai, ac yn bwysig hefyd o ran cyfiawnder cymdeithasol. Mewn rhai ardaloedd mae'n anodd gor-ddweud pwysigrwydd hyn.

Fodd bynnag, o ystyried yr ardaloedd Cymraeg traddodiadol fel rhanbarth sy'n rhannu llawer o'r un nodweddion sosio-economaidd, cymdeithasol a diwylliannol, gwelir fod yr heriau'n llawer ehangach na bygythiad ail gartrefi. Maent yn cynnwys:

- diboblogi pellach ar y gymuned Gymraeg yn sgil ailstrwythuro economaidd wedi Covid-19 a Brexit.
- gwrth-drefoli yn sgil twf mewn arferion economaidd fel 'gweithio o'r cartref' a allai arwain o ganlyniad at newid cyfansoddiad ieithyddol cymunedau.
- crebachu pellach ar y sector gyhoeddus oherwydd toriadau tebygol i gyllidebau yn sgil Covid-19 a Brexit, ac effaith anghymesur hyn ar y boblogaeth Gymraeg oherwydd tuedd siaradwyr Cymraeg i gronni mewn rhai sectorau yn fwy na rhai eraill (llywodraeth leol, er enghraifft).
- crebachu posib ar y sector amaethyddol yn sgil Brexit, a'r posibilïad yn yr hirdymor y gall natur perchnogaeth tir yng nghefn gwlad newid mewn ffordd sylfaenol gan beri newidiadau dirfawr i wead y gymdeithas Gymraeg.

O safbwynt cynllunio ieithyddol, mae'n bosib iawn y bydd yr ardaloedd Cymraeg yn wynebu'r her fwyaf i'w seiliau ieithyddol a diwylliannol ers degawdau lawer. Yn wir, nid gormodedd yw dweud y gallai holl ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol mewn rhannau eang o'r wlad fod yn y fantol.

Mae'n bwysig fod Llywodraeth Cymru yn adnabod y perygl hwn, ac yn datblygu polisiâu priodol yn wyneb hyn.

Argymhelliad 12 – sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol

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.

10. Argymhellion

Argymhelliad 1 – datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus

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.

Argymhelliad 2 – rheoli niferoedd ail gartrefi

Mewn cymunedau yr effeithir arnynt gan ail gartrefi, dylid gosod nod polisi cyhoeddus o geisio sefydlogrwydd yn eu niferoedd, neu ostyngiad graddol dros nifer o flynyddoedd.

Argymhelliad 3 – diffinio ail gartrefi

Er mwyn hwyluso penderfyniadau polisi wedi'u seilio ar wybodaeth wrthrychol, mae angen diffinio ail gartrefi yn well. Gallai Llywodraeth Cymru ystyried sawl ffordd o wneud hyn, ond gyda hyn mewn golwg, dylid cyflwyno Cynllun Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Cartrefi Gwyliau.

Argymhelliad 4 – ymateb i Brexit a Covid-19

Er mwyn ceisio lliniaru effeithiau anochel Brexit a Covid-19 ar y farchnad dai mewn cymunedau yr effeithir yn ddwys arnynt gan ail gartrefi, dylai Llywodraeth Cymru weithredu mewn modd mwy rhagweithiol, gan gymryd camau mwy radical nag a gymerid fel arall.

Argymhelliad 5 – yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi

Dylid cyflwyno polisiau ar draws ystod o feysydd polisi, ac yn benodol yn y tri maes canlynol: polisiau cynllunio uniongyrchol, polisiau cynllunio anuniongyrchol, a pholisiau trethiannol.

Argymhelliad 6 – Premiwm y Dreth Gyngor Leol

Dylai cynghorau 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%.

Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes

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

Argymhelliad 8 – Treth trafodiadau tir

Dylai fod modd amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodiadau tir mewn un ai siroedd neu wardiau llywodraeth leol er mwyn adlewyrchu amgylchiadau lleol. Er mwyn cyflawni hyn:

- 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.

Argymhelliad 9 – Polisi 'Tai Marchnad Lleol' cynghorau sir Gwynedd ac Ynys Môn

Dylai Cynghorau 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 bolisiau cyffelyb.

Argymhelliad 10 – creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr

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

Argymhelliad 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi

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 benodol.

Argymhelliad 12 – sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol

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.

Llyfryddiaeth

BBC News (2016), 'St Ives referendum: Second homes ban backed by voters', <https://www.bbc.co.uk/news/uk-england-cornwall-36204795> (cychwyd 2 Ionawr 2020).

Centre for Housing Policy: the University of York (2005), *The Impact of Empty, Second and Holiday Homes on the Sustainability of Rural Communities: A Systematic Literature Review*.

Cornwall Council (dim dyddiad), *Neighbourhood Planning: Second Homes: Principal Residence Policies*.

Cornwall Council (2016), *Cornwall Local Plan: Strategic Policies 2010-2030*.

Cyngor Abertawe (2019), 'Council Tax Consultation 2019', www1.swansea.gov.uk/snap/snapforms/2019/07_19/CouncilTax/Eng/council_tax_survey_t.htm (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Abertawe (2020), 'Premiymau Treth y Cyngor ar gyfer eiddo gwag ac ail gartrefi' [datganiad i'r wasg], <https://www.abertawe.gov.uk/premiymautrethycyngor> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2014), *Arolwg Tai ac Iaith Gwynedd ac Ynys Môn*, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Newyddion/Dogfennau/ArolwgTairIaithGymraegGwyneddacYnysMon.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2019a), 'Arolwg Llety Gwynedd 2011/2019', <https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru/documents/s21495/Eitem%2010%20-%20Atodiad%20-%20Arolwg%20Llety%20Gwynedd%202011-2019.pdf?LLL=1> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2019b), 'Adroddiad i gyfarfod Cabinet Cyngor Gwynedd, 23 Gorffennaf 2019, Tai haf a chynllunio',
<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s21494/Eitem%2010%20-%20Adroddiad%20-%20Tai%20Haf%20a%20Chynllunio.pdf?LLL=1> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2019c), 'Rhaglen, penderfyniadau a chofnodion, Y Cabinet, Dydd Mawrth, 23ain Gorffennaf',
<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//ielistdocuments.aspx?cid=133&mid=2770&ver=4&> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2020a), Ffigyrau Treth Cyngor.

Cyngor Gwynedd (2020b), 'Treth Cyngor: Hawl Disgresiwn i ganiatáu Disgowntiau a/neu godi Premiwm, Y Cyngor Llawn, 3 Rhagfyr 2020',
<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27879/Eitem%209%20-%20Traeth%20Cyngor%20-%20Hawl%20Disgresiwn%20i%20Ganiatau%20Disgowntiau%20neu%20Godi%20Premiwm%202021-22.pdf?LLL=1> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2020c), *Rheoli'r Defnydd o dai fel cartref gwyliau*,
<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/s27926/Atodiad%202.pdfLLL=1> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2020ch), 'Hysbysiad Penderfyniad y Cyngor: Cyngor Gwynedd. 1 Hydref 2020',
<https://democratiaeth.gwynedd.llyw.cymru//documents/g4150/Penderfyniadau%2001af-Hyd-2020%2013.00%20Y%20Cyngor.pdf?T=2&LLL=1> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd (2020d), 'Proffiliau wardiau ac ardaloedd',
<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Ystadegau-a-data-allweddol/Proffiliau-wardiau-ac-ardaloedd.aspx> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn [dim dyddiad], *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026: Archwiliad Cyhoeddus: Sesiwn gwrandawriad 2 –*

Darpariaeth Tai, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Dogfennau-r-Archwiliad/Pwyntiau-Gweithredu/Pwynt-Gweithredu--S2-PG8.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn (2016), *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn: Papur Testun 17A: Tai Marchnad Lleol*, [https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Dogfennau-cefndirol/PT.029---Papur-Testun-17A-Tai-Marchnad-Lleol-\(Mawrth-2016\).pdf](https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Dogfennau-cefndirol/PT.029---Papur-Testun-17A-Tai-Marchnad-Lleol-(Mawrth-2016).pdf) (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn (2017), *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026: Datganiad Ysgrifenedig: 31 Gorffennaf 2017*, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Cynllun-Datblygu-Lleol-ar-y-Cyd-Gwynedd-a-M%C3%B4n-Datganiad-Ysgrifenedig.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn (2019a), *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn: Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Marchnad Lleol*, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Canllawiau-Cynllunio-Atodol/2019/Canllaw-Cynllunio-Atodol-Tai-Marchnad-Lleol.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn (2019b), *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026: Adroddiad Monitro Blynyddol: 1 Awst 2017 – 31 Mawrth 2019*, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Adroddiad-Monitro-Blynyddol-1-Awst-2017-i-31-Mawrth-2019.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn (2019c), *Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn: Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy*, <https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Cyngor/Dogfennau-Cyngor/Strategaethau-a-pholisiau/Cynllunio-ac-amgylchedd/Polisi-cynllunio/Canllawiau-Cynllunio-Atodol/2019/Canllaw-Cynllunio-Atodol-Tai-Fforddiadwy-Ebrill-2019.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Cyngor Sir Caerfyrddin (2021), 'Cyngor Sir Dydd Mercher, 13 Ionawr 2021 [cofnodion drafft]',
<https://democratiaeth.sirgar.llyw.cymru/documents/g4100/Cofnodion%20wedi%20eu%20hargraffu%2013eg-Ion-2021%2010.00%20Cyngor%20Sir.pdf?T=1&LLL=1>
(cyrchwyd 19 Ionawr 2021).

Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru (2020), llythyr at Lywodraeth Cymru, 16 Ionawr 2020.

Cymorth Cynllunio Cymru (dim dyddiad), 'Cyflwyno Cynlluniau Cynefin', *Place Plans*,
www.placeplans.org.uk/cy/?page_id=479 (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Department for Communities and Local Government (2011), *A plain English guide to the Localism Act*,
https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/5959/1896534.pdf (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Fowey Town Council (2020), *Fowey Parish Neighbourhood Development Plan 2020-2030*, www.foweysfuture.co.uk/data/uploads/571.pdf (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Gallent, Nick (2014), 'The Social Value of Second Homes in Rural Communities', *Housing, Theory and Society*, 31 (2), 174-91.

Gallent, Nick (2020), 'Covid-19 and the flight to second homes', *Town and Country Planning*, Ebrill/Mai, 141-4.

Gallent, Nick; Mace, Alan a Tewdwr-Jones, Mark (2004), 'Second Homes: A new framework for policy', *The Town Planning Review*, 75 (3), 287-308.

Government of Guernsey (2021), 'All Services > Population Management > Frequently asked questions & Policies > Frequently Asked Questions', *The official*

website for the States of Guernsey, <https://www.gov.gg/pmfaq> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Government of Jersey (2019), *Control of Housing and Work (Jersey) Law 2012: Residential and Employment Status: Policy Guidance: May 2019*, <https://www.gov.je/SiteCollectionDocuments/Benefits%20and%20financial%20support/P%20Residential%20and%20Employment%20Status%20Guidance%2020161205%20RB.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Government of Jersey (2021), 'Residential and employment statuses and what they mean', <https://www.gov.je/Working/Contributions/RegistrationCards/Pages/ResidentialStatus.aspx> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Halfacree, Keith (2012), 'Heterolocal Identities? Counter-Urbanisation, Second Homes, and Rural Consumption in the Era of Mobilities', *Population, Space and Place*, 18, 209-24.

Hall, C. Michael a Müller, Dieter K. (goln) (2004), *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*.

Lynton and Lynmouth Town Council (2013), *The Lyn Plan: Lynton and Lynmouth Neighbourhood Plan 2013-2028*, https://www.exmoor-nationalpark.gov.uk/_data/assets/pdf_file/0022/285610/Lyn-Plan-FINAL.pdf (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2002), 'Adroddiad Ymchwil: "Ail Gartrefi a Chartrefi Gwylliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir" – Ymateb Llywodraeth Cynulliad Cymru i'r argymhellion', <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-10/ail-gartrefi-a-chartrefi-gwylliau-ar-system-cynllunio-defnydd-tir-ymateb-llywodraeth-cymru.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2019), 'Ystadegau'r Dreth Trafodiadau Tir: Ebrill 2018 i Mawrth [sic] 2019', <https://llyw.cymru/ystadegau-r-dreth-trafodiadau-tir-ebriill-2018-mawrth-2019-html> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020a), 'Statistical First Release: Council Tax Dwellings in Wales, 2020-2' [ar gael mewn Saesneg yn unig], <https://gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2020-01/council-tax-dwellings-april-2020-march-2021-572.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020b), 'Canllawiau: Cyfraddau uwch y Dreth Trafodiadau Tir', https://llyw.cymru/canllaw-treth-trafodiadau-tir-ar-gyfraddau-uwch?_ga=2.198394918.86250976.1603121532-1004696858.1594218673 (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020c), 'Y Cyfraddau a'r bandiau trethi ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir', <https://llyw.cymru/y-cyfraddau-ar-bandiau-trethi-ar-gyfer-y-dreth-trafodiadau-tir> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020ch), 'Ystadegau'r Dreth Trafodiadau Tir: Ebrill 2019 i Mawrth [sic] 2020', https://llyw.cymru/ystadegaugaur-dreth-trafodiadau-tir-ebryll-2019-mawrth-2020-html?_ga=2.203713945.86250976.1603121532-1004696858.1594218673 (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020d), *Llawlyfr Cynlluniau Datblygu: Argraffiad 3*, <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2020-03/llawlyfr-cynlluniau-datblygu-argraffiad-3-mawrth-2020.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020dd), llythyr gan Y Gweinidog Cyllid a'r Trefnydd, Rebecca Evans AC, at Gymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, 3 Mawrth 2020.

Llywodraeth Cymru (2020e), llythyr gan Drysorlys Cymru ar ran Llywodraeth Cymru at y Cynghorydd Rhys Tudur, aelod o Gyngor Tref Nefyn, 27 Hydref 2020.

Llywodraeth Cymru (2020f), 'Stats Cymru: Amcangyfrifon o'r boblogaeth yn ôl awdurdod lleol a blwyddyn', <https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Population-and-Migration/Population/Estimates/Local-Authority/populationestimates-by-localauthority-year> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Llywodraeth Cymru (2020ff), 'Newidiadau i gyfraddau a bandiau Treth Trafodiadau Tir', https://llyw.cymru/newidiadau-i-gyfraddau-bandiau-treth-trafodiadau-tir-rhagfyr-2020?_ga=2.200389550.1299486509.1608599161=1004696858.1594218673 (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Marjavaara, Roger a Lundholm, Emma (2016), 'Does Second-Home Ownership Trigger Migration in Later Life?', *Population, Space and Place*, 22, 228-240.

McIntyre, Norman, Williams, Daniel R. a McHugh, Kevin E. (goln) (2006), *Multiple Dwelling and Tourism: Negotiating Place, Home and Identity*.

Mevagissey Parish Council (2018), *Mevagissey Parish Neighbourhood Development Plan*, www.mevagisseyparishcouncil.co.uk/NDP/NDP%20Issue%202.0.pdf (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Ministry of Housing, Communities and Local Government (2020), *Guidance: Neighbourhood planning*, <https://www.gov.uk/guidance/neighbourhood-planning--2#consulting-on-and-publicising-a-neighbourhood-plan-or-order> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Parc Cenedlaethol Eryri (2020a), 'Rhybudd o Gyfarfod Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri Dydd Mercher 9 Rhagfyr 2020', https://www.eryri.llyw.cymru/_data/assets/pdf_file/0027/369423/Awdurdod09.12.20.pdf (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Parc Cenedlaethol Eryri (2020b), 'Datganiadau i'r Wasg 2020: Galw ar Llywodraeth [sic] Cymru i fynd i'r afael a'r sefyllfa dai haf yn Eryri', <https://www.eryri.llyw.cymru/authority/news-and-media/latest-news/2020-press-releases/2020-news-items/a-call-for-the-welsh-government-to-help-address-the-second-home-situation-in-snowdonia> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Revenue Scotland (2020), *Additional Dwelling Supplement – Background*, <https://www.revenue.scot/land-buildings-transaction-tax/frequently-asked-questions/additional-dwelling-supplement-background> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Royal Court of Justice (2016), 'RLT Environment Limited v Cornwall Council: Case No: CO/2241/2016: Approved Judgement'.

Rye, Johan Fredrik (2011), 'Conflicts and contestations: Rural populations' perspectives on the second homes phenomenon', *Journal of Rural Studies*, 27, 263-74.

Scottish Parliament (2018), 'Official Report: Meeting of the Parliament 12 December 2018. Scottish Government Draft Spending and Tax Plans 2019-20', <https://www.parliament.scot/parliamentarybusiness/report.aspx?r=11842> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Scottish Parliament (2019), *Local Government and Communities Committee: Empty Homes in Scotland*, <https://sp-bpr-en-prod-cdnep.azureedge.net/published/LGC/2019/11/10/Empty-Homes-in-Scotland/LGCS052019R10.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Schuler, Martin a Dessemontet, Pierre (2013), 'The Swiss Vote on Limiting Second Homes', *Journal of Alpine Research/Revue de géographie alpine*, Hors-Série, <http://journals.openedition.org/rga/1872>.

Shucksmith, D. M. (1983), 'Second Homes: A Framework for Policy', *The Town Planning Review*, 54 (2), 174-93.

Statista (2020), 'Number of second homes owned by residents from the United Kingdom in Europe from 2008 to 2014, by second home location (in 1,000s)', <https://www.statista.com/statistics/723017/number-of-second-homes-owned-by-uk-residents-in-europe-by-location/> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

St Ives Area Neighbourhood Plan Steering Group, on behalf of St Ives Town Council (2016), *St Ives Neighbourhood Development Plan 2015-2030*, <https://stivesnplan.files.wordpress.com/2013/08/final-st-ives-area-ndp.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

Tewdwr-Jones, Mark; Gallent, Nick a Mace, Alan (2002), *Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir – paratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru* (Ysgol Gynllunio Bartlett, Coleg y Brifysgol Llundain), <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-10/ail-gartrefi-a-chartrefi-gwyliau-ar-system-cynllunio-defnydd-tir-adroddiad-ymchwil.pdf> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).

United Kingdom Government (2020), 'Stamp Duty Land Tax', <https://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax/residential-property-rates> (cyrchwyd 2 Ionawr 2021).