

## Cyngor Sir Ceredigion

<b>ADRODDIAD I:</b>	Y Pwyllgor Iaith
<b>DYDDIAD:</b>	17 Mai 2021
<b>LLEOLIAD:</b>	O bell trwy fideo-gynhedledda
<b>TEITL:</b>	Data am ail gartrefi a llety gwyliau Ceredigion
<b>PWRPAS YR ADRODDIAD:</b>	Rhoi gwybod i'r Pwyllgor Iaith am y data diweddaraf am lety gwyliau ac ail gartrefi ledled y sir

### Cefndir

Mae effaith ail gartrefi ar awdurdodau arfordirol yn fater sydd wedi cael ei drafod yn helaeth ar y cyfryngau'n ddiweddar, ac mae pobl wedi galw ar Lywodraeth Cymru i gyflwyno cyfyngiadau ar y niferoedd, neu newid y fframwaith cynllunio i wneud mwy i ddiogelu ardaloedd lle ceir niferoedd sylweddol o ail gartrefi ac unedau llety gwyliau. Mae'r papur hwn yn ymchwilio i'r sefyllfa yng Ngheredigion, gan gymharu'r sir â gweddill y rhanbarth, ac mae'n tynnu sylw at ardaloedd lle gall y cyfraddau fod wedi cyrraedd lefelau anghynaliadwy yn y sir.

Cyflwynwyd yr Adroddiad i'r Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Cymunedau Ffyniannus ar 03.03.2021. Cytunodd y Pwyllgor i gymeradwyo'r Cynnig a gynigiwyd i'r Cyngor:

Mae Cyngor Sir Ceredigion yn galw ar Lywodraeth Cymru i:

1. ychwanegu cymal newydd i'r Ddeddf Gynllunio fel ei bod yn orfodol i wneud cais cynllunio cyn cael hawl i drosi tŷ annedd yn dŷ haf neu uned gwyliau
2. addasu'r fframwaith bolisi i ganiatáu gosod trothwyon o ran uchafswm niferoedd y tai haf mewn unrhyw ardal.
3. ei gwneud yn orfodol i berchennog ail gartref ofyn am ganiatâd cynllunio cyn trosi ail gartref yn fusnes gwyliau neu AirBnB.

Hefyd cytunodd y Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Cymunedau Ffyniannus i gymeradwyo i'r Cyngor bod cynnydd o 100% yn cael ei osod ar dreth gyngor tai gwyliau yn y sir.

### Argymhelliad(au)

Cyflwynir yr adroddiad i'r Pwyllgor Iaith er gwybodaeth.

<b>Enw cyswllt:</b>	Russell Hughes-Pickering
<b>Swydd:</b>	Swyddog Arweiniol Corfforaethol, yr Economi ac Adfywio
<b>Dyddiad yr adroddiad:</b>	10.05.2021

## Cyngor Sir Ceredigion

**ADRODDIAD I'R:** Pwyllgor Trosolwg a Chraffu Cymunedau Ffyniannus

**DYDDIAD:** 3 Mawrth 2021

**LLEOLIAD:** Cyfarfod rhithwir

**TEITL:** Data am ail gartrefi a llety gwyliau Ceredigion

**PWRPAS YR ADRODDIAD:** Rhoi gwybod i'r Pwyllgor Craffu am y data diweddaraf am llety gwyliau ac ail gartrefi ledled y sir.

**RHESWM PAM FOD Y  
PWYLLGOR CRAFFU  
WEDI GOFYN AM YR  
WYBODAETH:**

Cael trafodaeth ddilynol am y cynnig a gyflwynwyd gerbron y Cyngor ac ymchwilio ymhellach i nifer yr ail gartrefi yng Ngheredigion, eu gwasgariad a'u heffaith.

### **CEFNDIR:**

Mae effaith ail gartrefi ar awdurdodau arfordirol yn fater sydd wedi cael ei drafod yn helaeth ar y cyfryngau'n ddiweddar, ac mae pobl wedi galw ar Lywodraeth Cymru i gyflwyno cyfyngiadau ar y niferoedd, neu newid y fframwaith cynllunio i wneud mwy i ddiogelu ardaloedd lle ceir niferoedd sylweddol o ail gartrefi ac unedau llety gwyliau. Mae'r papur hwn yn ymchwilio i'r sefyllfa yng Ngheredigion, gan gymharu'r sir â gweddill y rhanbarth, ac mae'n tynnu sylw at ardaloedd lle gall y cyfraddau fod wedi cyrraedd lefelau anghynaliadwy yn y sir.

### **Y SEFYLLFA AR HYN O BRYD:**

#### **Hyd a lled ail gartrefi yng Ngheredigion**

Oherwydd nad oes fawr ddim mesurau ar waith i reoleiddio'r farchnad llety gwyliau / ail gartrefi, ni cheir un ffynhonnell ddata sy'n rhoi union niferoedd yr anheddau sy'n ail gartrefi neu sy'n cael eu rhentu'n barhaol neu dros dro fel llety gwyliau. Felly, mae sawl ffordd o bennu hyd a lled eiddo o'r fath yng Ngheredigion. Gall hyn gynnwys yr arolwg o'r stoc gwelyau a gwblhawyd ddiwethaf yn 2019, data'r dreth gyngor, ac astudiaethau sy'n ymchwilio i nifer yr unedau llety gwyliau ar wefannau fel AirBnB. Bydd y papur hwn yn trin a thrafod pob un o'r ffynonellau data hyn. Fodd bynnag, er mwyn gwneud cymariaethau cenedlaethol, gwybodaeth am y dreth gyngor yw'r ffynhonnell ddata fwyaf dibynadwy, gan rybuddio bod hyn yn dibynnu ar i berchnogion gofrestru eu heiddo'n gywir ac nad yw hyn bob amser yn debygol o ddigwydd.

O ran y dreth gyngor, mae 1,726 eiddo lle mae'r dreth gyngor yn daladwy wedi'u rhestru fel cartrefi gwyliau/ail gartrefi yng Ngheredigion ar hyn o bryd (Tachwedd 2020).

Isod, dangosir niferoedd yr anheddau sydd wedi trosglwyddo o dalu'r dreth gyngor i dalu ardrethi annomestig – hunanarlwyo ers 2017:

2017/18: 167

2018/19: 76

2019/20: 67

2020/21: 89

Cyfanswm 399

Felly, cyfanswm yr anheddau sydd wedi'u rhestru fel ail gartrefi neu lety gwyliau (yn ôl y dreth gyngor) yw 2125.

Mae hyn yn cymharu â chyfanswm o 35,574 eiddo domestig sy'n talu'r dreth gyngor.

Felly, mae 6% (wedi'i dalgrynnu) o'r holl anheddau sy'n talu'r dreth gyngor wedi'u cofrestru fel ail gartrefi / llety gwyliau.

Mae wedi bod yn anodd ymchwilio ymhellach i'r rhestr hon i bennu'r mathau o anheddau dan sylw oherwydd nad yw cofnodion y dreth gyngor yn gwahaniaethu rhwng carafán, caban gwyliau a thŷ traddodiadol. Ym mis Ionawr 2021, cynhaliwyd ymarfer pen bwrdd gan ddefnyddio chwiliadau cod post i bennu'r mathau o eiddo ac, er nad oes modd cadarnhau'r canlyniadau'n fanwl gywir, maent yn rhoi darlun o'r mathau o eiddo yn y sampl.

Yn eu plith mae

- 65 carafán;
- 63 caban gwyliau.

Felly, yn ôl rhestr y dreth gyngor, mae carafannau'n cyfrif am 3.8% o'r holl gartrefi gwyliau/ail gartrefi ac mae cabanau gwyliau'n cyfrif am 3.7% ohonynt. Gyda'i gilydd, mae carafannau a chabanau gwyliau'n cyfrif am 7.5% o'r holl gartrefi gwyliau/ail gartrefi.

Cynhaliwyd yr arolwg diwethaf o stoc gwelyau Ceredigion yn 2019 ac fe ddangosodd fod 633 o unedau llety gwyliau hunanarlwyo ar gael yng Ngheredigion yn ystod cyfnod yr astudiaeth. Yn olaf, dangosodd astudiaeth ddiweddar i lwyfannau cymar wrth gymar, fel AirBnB, a gynhaliwyd gan GTS (UK) Ltd gyda 12 awdurdod peilot, gan gynnwys Ceredigion, fod gosodiadau o'r fath wedi cynyddu'n genedlaethol rhwng 2016 a 2019 a bod ychydig dros 1000 o unedau yng Ngheredigion ym mis Awst 2019 (lle'r oedd yr eiddo cyfan yn cael ei osod).



Chart 3: Source, Peer to peer accommodation in Wales: an interim review (GTS)

### Sut y mae sefyllfa Ceredigion yn cymharu â'r sefyllfa genedlaethol?

I gymharu sefyllfa Ceredigion â'r sefyllfa genedlaethol, defnyddir data'r dreth gyngor gan fod y data hyn ar gael ar gyfer pob awdurdod yng Nghymru ac oherwydd mai hon yw'r ffynhonnell ddata fwyaf dibynadwy.

Mae llawer o awdurdodau gwledig Cymru'n lleoedd deniadol ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau. Mae hyn wedi bod yn wir ers sawl blwyddyn ac mae wedi bod yn broblem i awdurdodau gwledig arfordirol yn draddodiadol, a hynny'n bennaf oherwydd y fasnach dwristiaeth a'r prisiau tai is o'u cymharu â rhai ardaloedd trefol. I gymharu sefyllfa Ceredigion â gweddill y rhanbarth, mae'r siartiau a ganlyn yn darlunio'r sefyllfa genedlaethol o ran cyfran yr unedau llety gwyliau / ail gartrefi ar sail data'r dreth gyngor fesul awdurdod.

Mae'r siart a'r map a ganlyn yn darlunio'r sefyllfa bresennol o ran cartrefi gwyliau yng Nghymru:-

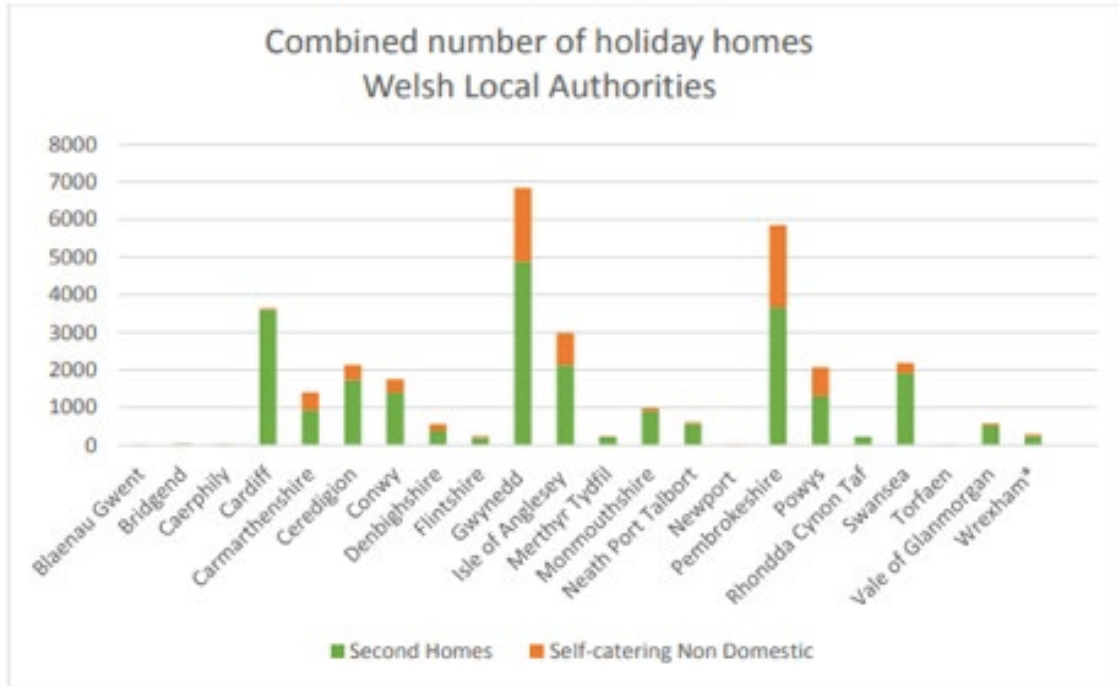
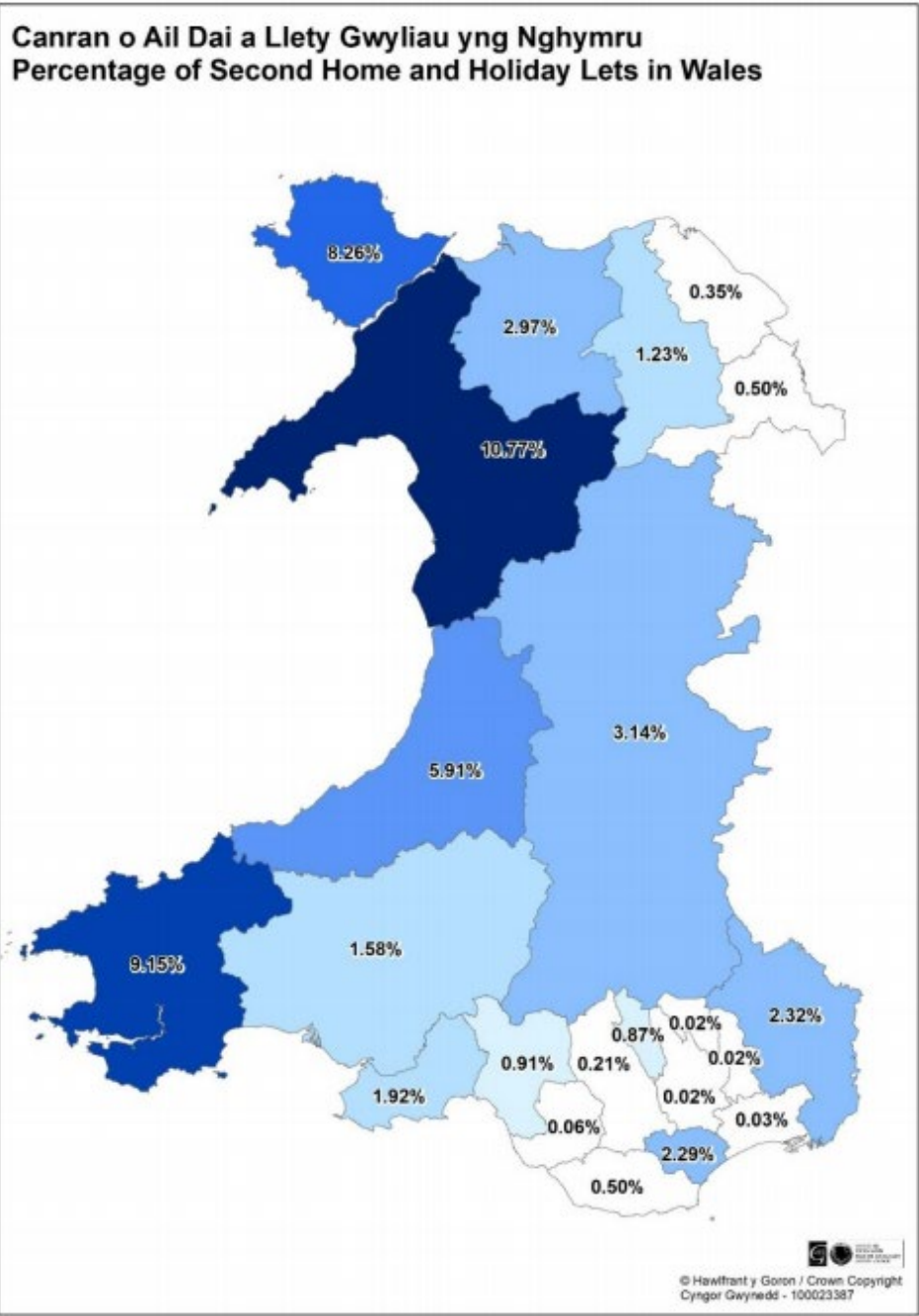


Chart 1: Information source - Council Tax, summer 2020



Map 1: Holiday home provision in Wales

Fel y mae'r map a'r tabl uchod yn ei ddangos, mae cyfraddau perchnogaeth ail gartrefi a llety gwyliau Ceredigion (5.91%) yn is na'n hawdurdodau arfordirol cyfagos, sef Gwynedd (10.77%) a Sir Benfro (9.15%), ond mae ein cyfraddau ni'n dal i fod yn uwch nag awdurdodau nad ydynt wedi'u lleoli ar yr arfordir. O blith holl awdurdodau lleol Cymru, yng Ngheredigion y mae'r gyfradd uchaf ond tair o ran perchnogaeth llety

gwyliau ac ail gartrefi. Mae pellter Ceredigion oddi wrth y prif lwybrau trafndiaeth a natur gymharol ynysig y sir yn rhesymau a allai egluro pam fod ein cyfradd ni'n dal i fod yn is na 6%. Mae'r siartiau a ganlyn yn dangos y newid yn niferoedd yr ail gartrefi a'r unedau llety gwyliau ers 1991 ac maent yn dangos bod y farchnad yn gymharol sefydlog yng Ngheredigion.

Mae'r siart a ganlyn yn rhoi trosolwg ar y ffordd y mae niferoedd yr unedau llety gwyliau wedi newid dros y 30 mlynedd diwethaf ym mhob awdurdod lleol. Mae'r siart yn dangos gostyngiad cyffredinol ledled y wlad rhwng 1991 a 2001, a chynnydd graddol rhwng 2001 a 2020, gyda niferoedd 2020 yn uwch na niferoedd 1991:-

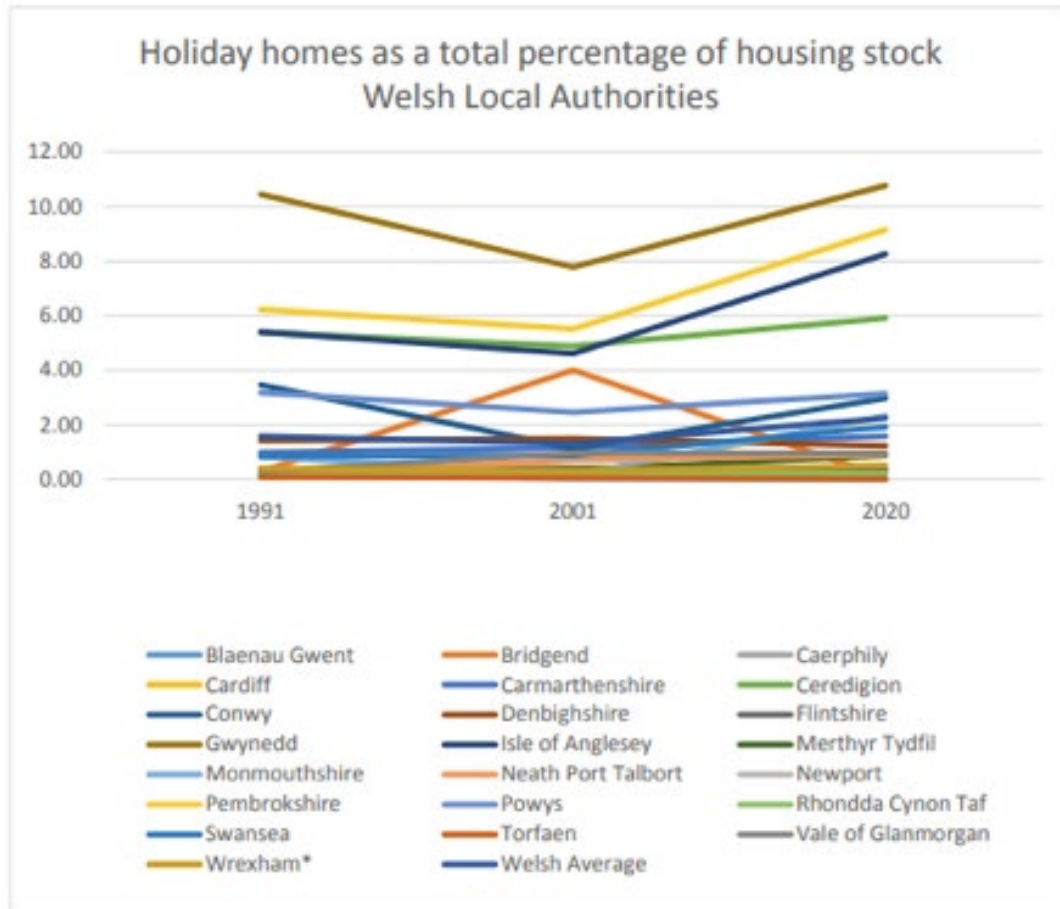


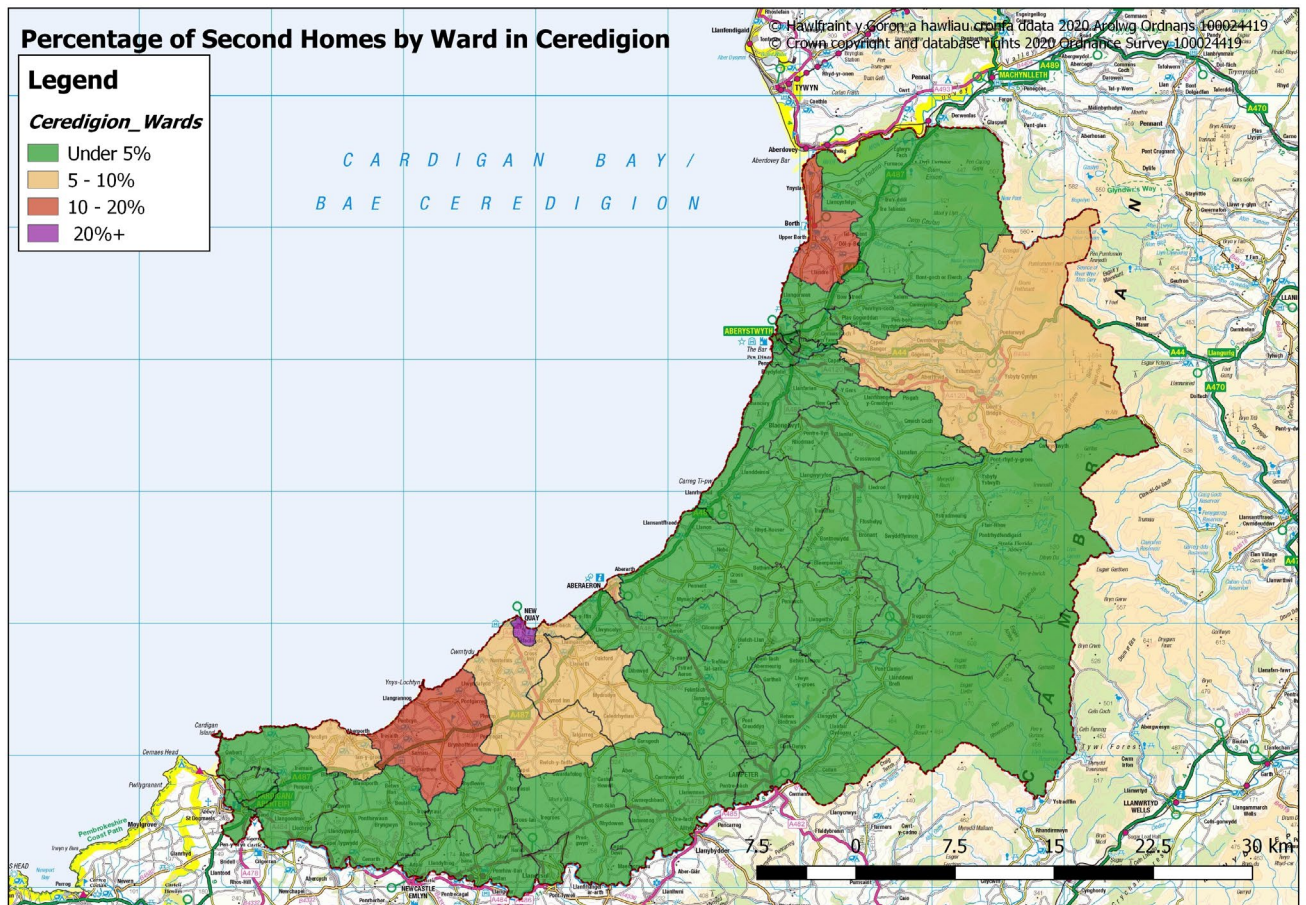
Chart 5: 'Second and Holiday Homes and the Land Use Planning System' and Local Authority Council Tax

### Lleoliad ail gartrefi yng Ngheredigion

Drwy ddefnyddio data'r dreth gyngor, mae'n bosibl mapio lleoliad y rhan fwyaf o'r ail gartrefi yng Ngheredigion fesul ward. Mae hyn wedi dangos eu bod yn dueddol o fod yn y wardiau y byddem yn eu disgwyl, sef Cei Newydd, y Borth, Penbryn, Aberporth, a'r ardal ehangach o amgylch Aberystwyth (yn enwedig ward Melindwr sy'n cynnwys Capel Bangor a Phontarfynach).

Mae llety gwyliau ac ail gartrefi'n rhan o'r farchnad llety heb wasanaeth sydd wedi cyfrif, bob blwyddyn rhwng 2007 a 2018, am rhwng 70% a 73% o effaith twristiaeth ar economi Ceredigion (£238.83 miliwn/72.2% STEAM 2018). Mae'n debygol bod yr economi leol yn elwa mwy ar yr unedau hynny sy'n cael eu gosod am gyfnodau byrion, ond bydd i ail gartrefi a ddefnyddir gan un teulu hefyd fuddion economaidd o ran yr economi sylfaen a gwariant y meddianwyr ar dwristiaeth a hamdden.

Fel y mae'r map a'r data isod yn ei awgrymu, o gymharu'r sefyllfa â chyfanswm y stoc anheddau fesul ward, dim ond mewn un ardal y mae nifer yr ail gartrefi'n cyfrif am fwy nag 20% o'r stoc anheddau. Cei Newydd yw'r ward hwnnw, ac mae 26% o'r stoc anheddau yno yn ail gartrefi. Dangosir y data yn y tablau isod:



Ward	Nifer yr ail gartrefi	Stoc anheddau (fel yr oedd yn 2018)	% ail gartrefi
Aberaeron	56	845	7
Aberporth	109	1278	9
Aberteifi – Mwldan	11	945	1
Aberteifi – Rhyd-y-fuwch	12	704	2



Aberteifi – Teifi	19	718	3
Aberystwyth – Bronglais	24	711	3
Aberystwyth – Canol	53	1136	5
Aberystwyth – Gogledd	55	1403	4
Aberystwyth – Penparcau	10	1353	1
Aberystwyth – Rheidol	55	1372	4
Beulah	27	850	3
Capel Dewi	24	639	4
Cei Newydd	206	806	26
Ceulanamaesmawr	37	921	4
Ciliau Aeron	29	954	3
Faenor	11	2091	1
Llangeitho	39	736	5
Llangybi	18	732	2
Llanarth	68	902	8
Llanbadarn Fawr – Padarn	5	464	1
Llanbadarn Fawr – Sulien	2	648	0
Llanbedr Pont Steffan	34	1238	3
Llandyfrïog	19	915	2
Llandysiliogogo	58	1021	6
Llanfarian	17	725	2
Llanfihangel Ystrad	37	1018	4
Llanrhystud	19	731	3
Llansantffraid	39	1220	3
Llanwenog	19	853	2
Lledrod	43	1107	4
Melindwr	94	1011	9
Pen-parc	52	1243	4
Penbryn	138	1163	12
Tirymynach	26	1032	3
Tref Llandysul	15	731	2
Trefeurig	14	841	2
Tregaron	20	634	3
Troedyraur	21	669	3
Y Borth	122	1159	11
Ystwyth	31	951	3

## **Pa bryd y mae ail gartrefi'n dod yn broblem?**

Yn anffodus, ni cheir tystiolaeth bendant sy'n pennu'r trothwy pan fydd ail gartrefi'n dod yn broblem benodol, gan fod y rhan fwyaf o'r ail gartrefi wedi'u lleoli mewn ardaloedd y mae eu heconomïau'n dibynnu'n draddodiadol ar dwristiaeth lle mae gwerthoedd tai yn naturiol uwch oherwydd eu bod yn lleoliadau arfordirol/gwledig dymunol. Fodd bynnag, rydym yn gwybod eu bod yn gallu achosi problemau, gan gynnwys:

- Prinder tai i ateb y galw lleol
- Effaith ar wasanaethau lleol, amwynderau preswylwyr lleol a'r gymuned
- Diffyg poblogaeth barhaol i gynnal ac i gefnogi cyfleusterau cymunedol
- Cyfleoedd gwaith tymhorol yn unig
- Effaith ar y farchnad dai leol (prisiau'n codi)
- Effaith ar gyfraddau'r Gymraeg

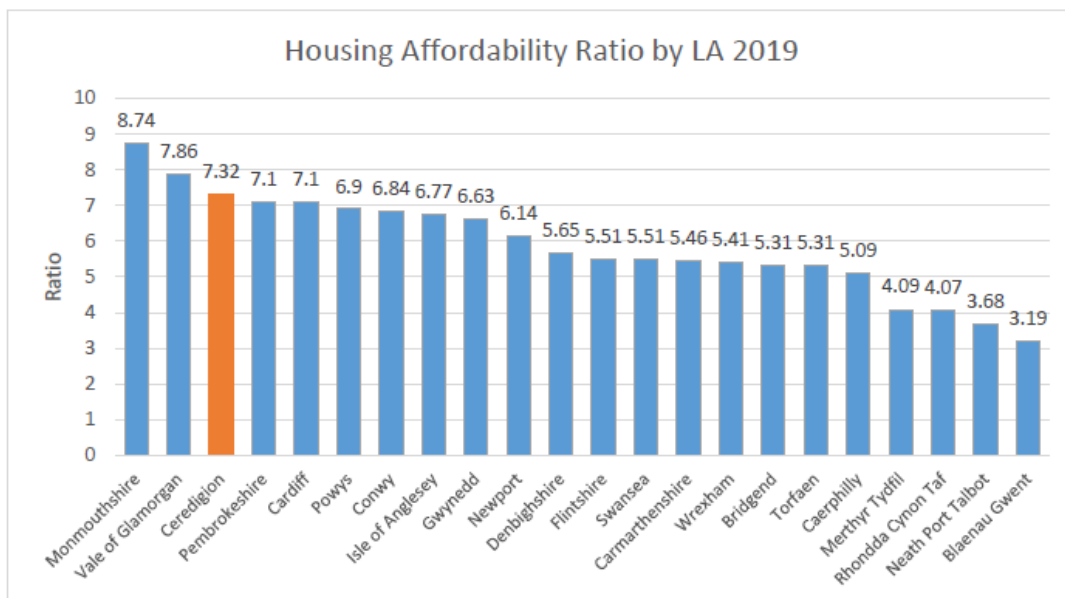
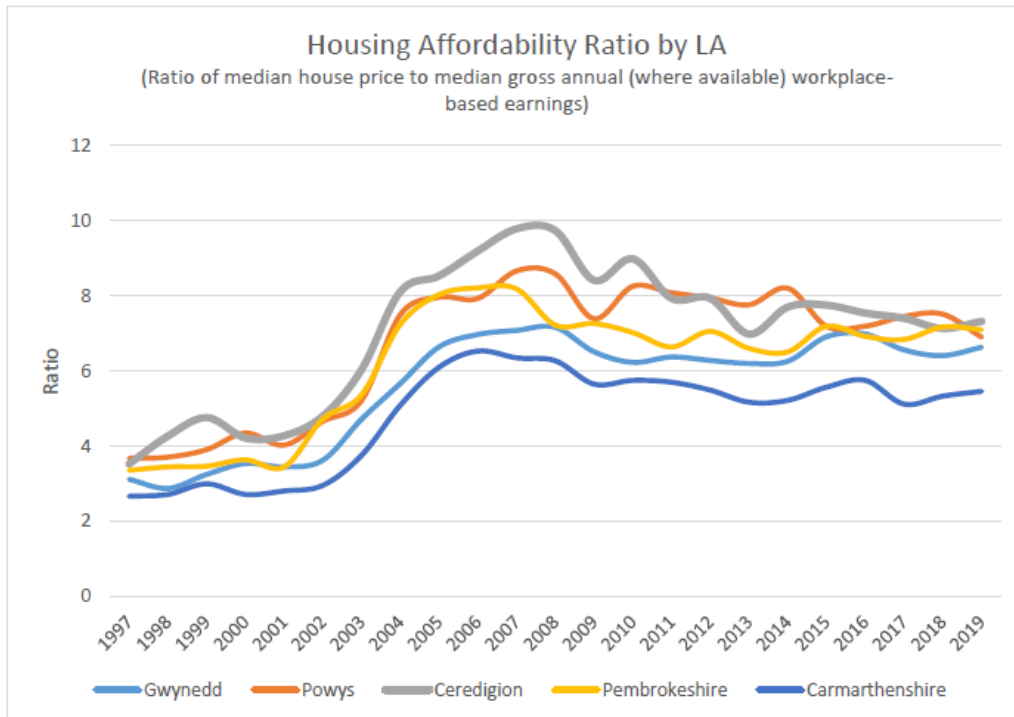
Pan fu i Barc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd bennu trothwyon addas ar gyfer ei fframwaith datblygu lleol, bu iddo ddefnyddio'r egwyddor na ddylai nifer yr unedau llety gwyliau gyfrif am fwy nag 20% o'r stoc dai oherwydd ei bod yn ymddangos bod hynny'n effeithio ar gynaliadwyedd pentref. Yn Strategaeth Dai Cumbria 2006-2011, defnyddiwyd dangosyddion cytbwys i bennu trothwy o 10%. Mae'r Parc Cenedlaethol yn defnyddio'r wybodaeth hon fel canllaw i archwilio effaith ail gartrefi ar gynaliadwyedd cymunedau yn y Parc. Fodd bynnag, ni cheir unrhyw ganllawiau cenedlaethol o ran hyn. O gymharu sefyllfa Ceredigion â sefyllfa Gwynedd lle mae'r cyfraddau perchnogaeth ail gartrefi ar eu huchaf, mae ail gartrefi'n cyfrif am dros 45% o'r stoc dai yn rhai o'r mannau mwyaf trafferthus yno, tra mae'r gyfradd ar ei huchaf yn y sir hon yng Ngheir Newydd, lle mae ail gartrefi'n cyfrif am 26% o'r stoc dai.

Er ein bod yn gwybod bod ail gartrefi ac unedau llety gwyliau'n effeithio ar fforddiadwyedd tai lleol, nid oes data ar gael ar lefel ward i ddangos a yw hyn yn effeithio ar wardiau penodol ledled Ceredigion. Fodd bynnag, gallwn ystyried fforddiadwyedd ar lefel sirol, ac fe ddangosir y canlyniadau isod:

Yn ôl ffigurau diweddaraf y Swyddfa Ystadegau Gwladol ar gyfer 2019, yng Ngheredigion y mae'r gymhareb fforddiadwyedd uchaf yng Nghymru, ac eithrio Sir Fynwy a Bro Morgannwg. Rhwng 2004 a 2010, cymhareb fforddiadwyedd Ceredigion oedd yr uchaf yn genedlaethol. Dros yr ugain mlynedd diwethaf, mae cymhareb Ceredigion bob amser wedi bod ymhlith y pum awdurdod lleol uchaf yn genedlaethol. Ers yr uchafbwynt yn 2007, mae'r duedd dros y blynyddoedd diwethaf wedi bod ar i lawr, ond fe gafwyd cynnydd bach yn y ffigurau diweddaraf ar gyfer 2019.

## Housing Affordability Ratio Summary

Source: Office for National Statistics



Er bod hyn yn dangos bod problem amlwg o ran fforddiadwyedd ledled Ceredigion, nid oes o reidrwydd berthynas uniongyrchol rhyngddi a nifer yr ail gartrefi ac unedau llety gwyliau. Byddem yn disgwyl i'r problemau fforddiadwyedd fod yn uwch yn yr

awdurdodau â'r lefelau uchaf o eiddo o'r fath (Gwynedd, Sir Benfro, Ynys Môn), ond nid yw'r gydberthynas hon i'w gweld ar draws y set ddata hon. Mae hyn yn awgrymu bod ffactorau amrywiol yn effeithio ar fforddiadwyedd ac nad yw'n ymwneud yn benodol â'r cymarebau ail gartrefi a llety gwyliau.

### **Fframwaith deddfwriaethol**

Ar hyn o bryd, yn achos y rhan fwyaf o'r eiddo, ni cheir dull o reoli ail gartrefi a llety gwyliau gan fod yr holl anheddau domestig yn cael eu rhoi yn nosbarth 'C3 defnydd preswyl'. Mae hyn yn caniatáu i ddefnydd eiddo gael ei newid o annedd breswyl i ail gartref/cartref gwyliau, ac yn ôl, heb fod angen caniatâd o dan ddeddfwriaeth genedlaethol, sef Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 fel y'i diwygiwyd a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 fel y'i diwygiwyd.

Ceir eithriadau pan fydd amod wedi'i osod ar ganiatâd cynllunio i bennu bod annedd yn llety gwyliau, er enghraifft, yn achos cais i arallgyfeirio fferm drwy addasu adeiladau fferm traddodiadol. Mewn achos o'r fath, pennir amod bod rhaid defnyddio'r annedd fel llety gwyliau, a rhaid cael caniatâd cynllunio i'w throï'n annedd breswyl barhaol.

### **Nifer yr unedau llety gwyliau a ganiatawyd drwy'r drefn gynllunio**

Rhwng 2000 a 2020, cwblhawyd 426 o unedau gwyliau yng Ngheredigion. I roi'r ffigur hwn yn ei gyd-destun, cwblhawyd 4,545 o unedau preswyl yn ystod yr un cyfnod.

Blwyddyn	Nifer yr unedau gwyliau a gwblhawyd	Blwyddyn	Nifer yr unedau gwyliau a gwblhawyd
2000	1	2010	32
2001	1	2011	29
2002	4	2012	33
2003	6	2013	26
2004	11	2014	25
2005	9	2015	26
2006	24	2016	18
2007	19	2017	20
2008	43	2018	17
2009	50	2019	30
		2020	2
<b>Cyfanswm</b>	<b>426</b>		

Ceir 243 o ganiatadau eraill ar gyfer unedau gwyliau nad ydynt wedi'u cwblhau. Cyfanswm yr ymrwymadau ar gyfer unedau gwyliau ers dechrau monitro'r sefyllfa (yn 2000) yw 669.

Mae mwyafrif yr unedau a gwblhawyd (388) a'r caniatadau nad ydynt wedi'u cwblhau (233) wedi'u lleoli mewn 'lleoliadau eraill' gwledig. Ceir rhai unedau gwyliau a gwblhawyd a/neu nad ydynt wedi'u cwblhau hyd yma yn y canolfannau gwasanaeth a ganlyn hefyd: Aberaeron, Aberteifi, Aberystwyth, Adpar, Llandysul, Tregaron, Aberporth / Parcllyn, Cei Newydd, Llanarth, Pontarfynach, Pontrhydfendigaid, Tal-y-bont, y Borth.

Mae polisi LU16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyfan yn cefnogi addasu mathau eraill o adeiladau yn llety gwyliau, ac mae'n datgan bod rhaid gosod amod i beri iddi fod yn ofynnol gwneud datganiad statudol blynyddol a darparu'r rhestr feddiannaeth fel modd o sicrhau bod uned yn cael ei defnyddio fel llety gwyliau mewn gwirionedd. Nid yw'n glir pa mor llym y mae'r polisi hwn yn cael ei orfodi, ac mae goblygiadau gorfodi anochel o ran adolygu achosion o ddiffyg cydymffurfio â'r gofyniad i wneud datganiad statudol blynyddol.

### **Y drafodaeth genedlaethol am ail gartrefi**

Mae'r problemau sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi yn bod ers tro, ac mae llawer wedi galw am i'r ddeddfwriaeth gyfredol gael ei newid. Yn ddiweddar (23/09/2020), galwodd grŵp Plaid Cymru yn y Senedd ar Lywodraeth Cymru i ymgymryd ag astudiaeth gynhwysfawr o hyd a lled y broblem, ei goblygiadau ehangach ac unrhyw ddatrysiadau posibl. Hyd yma, nid yw Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau a fydd yn ymgymryd â'r astudiaeth hon, ond mae datganiadau diweddar yn y wasg yn awgrymu bod y mater yn cael ei gymryd o ddirif ar lefel ddeddfwriaethol ehangach.

Mae Cyngor Gwynedd a Chyngor Caerdydd wedi ymgymryd ag astudiaeth o nifer yr unedau llety gwyliau a'r ail gartrefi yn eu hawdurdodau ac yn genedlaethol, ynghyd ag effaith eiddo o'r fath. Maent yn bwriadu cyflwyno'r astudiaeth hon i Lywodraeth Cymru, ac mae'r dogfennau i'w gweld drwy'r ddolen a ganlyn:

#### [Astudiaeth Cyngor Gwynedd a Chyngor Caerdydd o ail gartrefi](#)

Mae'r papur yn galw ar Lywodraeth Cymru i gyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer anheddau o'r fath, gan beri iddi fod yn ofynnol gwneud cais cynllunio i'w haddasu. Mae hefyd yn galw am i awdurdodau lleol allu rheoleiddio'r diwydiant a chreu parthau rheoli lleol fel y gellir ei wneud ar hyn o bryd i reoli tai amfeddiannaeth.

Yn dilyn y gwaith a wnaed gan Gyngor Gwynedd ac Ynys Môn a'r papur a gynhyrchwyd ganddynt, mae Dr Simon Brooks o Brifysgol Abertawe, gyda chefnogaeth Llywodraeth Cymru, wedi ymgymryd â dadansoddiad eilaidd o ail gartrefi ledled Cymru ac wedi cynhyrchu rhestr o argymhellion.

#### [ail-gartrefi-datblygu-polisiau-newydd-yng-nghymru\\_0.pdf \(llyw.cymru\)](#)

Mae'r papur hwn yn cydnabod hyd a lled y mater hwn yn genedlaethol, yn lleol ac yn lleol iawn ac yn amlinellu'r dulliau a fabwysiadwyd mewn lletydd eraill a beth oedd llwyddiannau a gwendidau dulliau o'r fath. Mae'r argymhellion yn awgrymu bod angen ystyried y mater hwn mewn dull holistaidd ac yn gosod camau gweithredu i Lywodraeth Cymru, yr Awdurdodau Lleol a chymunedau unigol. Ymhlith yr argymhellion arfaethedig ar lefel genedlaethol, mae diffinio ail gartref, cynnal treial gan gyflwyno dosbarth 'defnydd newydd' fel bod yn rhaid cael caniatâd cynllunio er mwyn trosi tŷ annedd yn llety gwyliau neu'n ail gartref, yn ogystal ag eithrio ail gartrefi rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi. Ar lefel leol, dylai Awdurdodau Lleol sy'n canfod bod ail gartrefi yn broblem, ystyried defnyddio eu grymoedd i godi premiwm y dreth gyngor ar gyfer ail gartrefi i 100% ac ystyried defnyddio'r 'Tai Marchnad Lleol' i ddatblygu ystod o opsiynau tai ar gyfer y sawl sy'n methu cystadlu ar y farchnad agored oherwydd prisiau tai.

## **Dulliau lleol o fynd i'r afael ag ail gartrefi**

Er na chaiff Cyngor Sir Ceredigion wahardd mwy o anheddau rhag cael eu haddasu'n ail gartrefi neu'n llety gwyliau, polisi S05 ar dai fforddiadwy yw'r prif ddull lleol o sicrhau nad yw anheddau newydd yn cael eu troi'n eiddo o'r fath. Mae'r amodau a bennir ar eiddo o'r fath (drwy gytundebau cyfreithiol adran 106) yn sicrhau mai'r eiddo yw prif breswylfa'r unigolyn a bod meini prawf lleol ar waith.

Mae fframweithiau polisi eraill ar gael, fel pennu amod bod rhaid i unrhyw eiddo newydd fod yn brif breswylfa, neu greu 'marchnad dai leol' i sicrhau bod tai'n cael eu meddiannu gan bobl leol. Fodd bynnag, mae peryglon ynghlwm wrth wneud hyn, gan gynnwys yr anhawster o ran cael morgais ar gyfer eiddo lle ceir meini prawf meddiannaeth, rhywbeth sydd wedi bod yn broblem o ran ein tai fforddiadwy presennol, ynghyd â'r her o bennu ardaloedd yn y sir lle y gellir dangos bod nifer yr ail gartrefi'n effeithio'n andwyol ar gymunedau lleol a chyfiawnhau gwneud hynny mewn termau cynllunio.

Ateb arall fyddai creu cyfarwyddyd erthygl 4 mewn ardaloedd penodedig i ddileu hawliau datblygu a ganiateir perchnogion/meddianwyr i droi anheddau'n ail gartrefi/llety gwyliau. Byddai angen cyfiawnhau gwneud hyn hefyd mewn termau cynllunio drwy ddangos bod nifer uchel yr ail gartrefi eisoes yn effeithio'n negyddol o safbwynt cynllunio ar y gymuned ehangach a'i bod yn hanfodol cymryd y cam hwn i reoli twf ail gartrefi mewn ardaloedd penodol. Hyd yma, nid oes gennym ddigon o dystiolaeth sy'n awgrymu bod ail gartrefi'n effeithio i raddau helaeth ar unrhyw ran benodol o'r sir, ac eithrio Cei Newydd, ond mae'n debygol y byddai'n cael sgilleffeithiau economaidd ar y farchnad dwristiaeth, ac mae angen taro cydbwysedd gofalus o ran yr ystyriaethau hyn.

Y dull mwyaf priodol o reoli ail gartrefi a llety gwyliau fyddai galw ar Lywodraeth Cymru i ystyried y mater yn genedlaethol drwy ddiwygio'r gorchymyn dosbarthiadau defnydd, fel y gwnaeth ar gyfer tai amlfeddiannaeth, ac yna caniatáu i awdurdodau gyflwyno mesurau diogelu yn eu polisïau lle bo modd cyfiawnhau atal datblygu pellach, fel yr ydym wedi'i wneud o ran tai amlfeddiannaeth yn Aberystwyth.

### **A gyflawnwyd Asesiad Effaith Integredig? Os na, rhowch reswm**

**Crynodeb:** Ni chafodd Asesiad Effaith Integredig ei baratoi ar gyfer y papur hwn oherwydd ei fod wedi'i lunio at ddibenion ymchwil ac nid at ddibenion llunio polisi, adolygu polisi sy'n bodoli eisoes, neu gynnig lleihau neu gau gwasanaeth.

**LLESIANT  
CENEDLAETHAU'R  
DYFODOL:**

**Hirdymor:  
Integreiddio:  
Cydweithio:  
Cynnwys:  
Atal:**

## **Argymhelliad:**

**Bod y Pwyllgor Craffu'n ystyried yr wybodaeth a ddarparwyd a'i fod yn ei thrafod yng ngoleuni'r cynnig (ceir copi ohono isod).**

Mae Cyngor Sir Ceredigion yn galw ar Lywodraeth Cymru i:

1. ychwanegu cymal newydd i'r Ddeddf Gynllunio fel ei bod yn orfodol i wneud cais cynllunio cyn cael hawl i drosi tŷ annedd yn dŷ haf neu uned gwyliau
2. addasu'r fframwaith polisi i ganiatáu gosod trothwyon o ran uchafswm niferoedd o dai haf mewn unrhyw ardal
3. ei gwneud yn orfodol i berchennog ail gartref ofyn am ganiatâd cynllunio cyn trosi ail gartref yn fusnes gwyliau neu AirBnB

## **RHESWM DROS YR ARGYMHELLIAD:**

Er mwyn ystyried y cynnig ymhellach.

<b>Enw cyswllt:</b>	Russell Hughes-Pickering
<b>Swydd:</b>	Swyddog Arweiniol Corfforaethol – yr Economi ac Adfywio
<b>Dyddiad yr adroddiad:</b>	11 Chwefror 2021
<b>Acronymau:</b>	