

CABINET CYNGOR GWYNEDD



Adroddiad i gyfarfod o Gabinet Cyngor Gwynedd

Dyddiad y cyfarfod:	15 Rhagfyr 2020		
Aelod Cabinet:	Cynghorydd Gareth Griffith	[Amgylchedd]	
	Cynghorydd Craig ab Iago	[Gwasanaeth Tai]	
Swyddog cyswllt:	Gareth Jones, Pennaeth	Cynorthwyol, Adran	
	Amgylchedd		
Rhif Cyswllt:	34092		
Pwnc:	GWAITH YMCHWIL TAI GWYLIAU		

Y PENDERFYNIAD A GEISIR

Yn wyneb yr angen i gael gwell rheolaeth ar dai sydd yn cael eu tynnu allan o'r cyflenwad sydd ar gael i bobl leol, a thrwy hynny i roi buddiannau trigolion lleol yn gyntaf, cymeradwyir y gwaith ymchwil i'w gyflwyno i Lywodraeth Cymru ac y dylid:-

- Galw ar y Llywodraeth ar fyrder i efelychu'r hyn sydd yn digwydd yn yr Alban a diwygio'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) er mwyn cynnwys dosbarth defnydd ychwanegol ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Byddai hynny yn ei dro yn caniatáu i awdurdodau adnabod 'ardaloedd rheoli' lle byddai'n ofynnol derbyn hawl cynllunio ar gyfer newid defnydd tŷ preswyl i'w ddefnyddio fel llety gwyliau tymor byr o fewn yr 'ardal rheoli' penodedig.
- Er mwyn cynorthwyo i gadw rheolaeth dylid hefyd galw am gyflwyno cynllun trwyddedu gorfodol ar gyfer llety gwyliau tymor byr fyddai'n gyfrifoldeb i'r awdurdod lleol ei weithredu.
- Tra byddai'r uchod yn cynorthwyo'r Cyngor i gael gwell rheolaeth ar dai sy'n cael eu defnyddio at ddibenion gwyliau, ni fyddai modd osgoi/rheoli tai yn cael eu troi yn ail gartrefi (oni bai am y rhai sydd yn cael eu gosod yn achlysurol/parhaol). Er mwyn sicrhau fod gan y Cyngor y modd ariannol i helpu i wneud yn iawn am y diffygion yn y cyflenwad y byddai hynny yn ei greu, ein bod yn galw ar y Llywodraeth i newid ei safiad ac i weithredu ar

fyrder i newid y Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol fel bod unrhyw dŷ annedd sydd ddim yn brif neu unig gartref i unigolyn (boed yn ail gartref neu'n dŷ a ddefnyddir at ddibenion llety gwyliau tymor byr) yn cael ei ddiffinio fel tŷ annedd er pwrpas trethu (a thrwy hynny yn talu unrhyw bremiwm Treth Cyngor a benderfynir arno'n lleol). Fe fyddai unrhyw lety gwyliau tymor byr sydd wedi derbyn hawl cynllunio pwrpasol ar gyfer y defnydd hynny yn parhau i fod yn gymwys ar gyfer talu Treth Busnes Annomestig.

- ch) Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Adran Amgylchedd mewn ymgynghoriad gyda'r Aelod Cabinet i ystyried sut y gellir defnyddio'r gwaith ymchwil yng nghyd-destun y fframwaith bolisi cynllunio lleol.

RHESYMAU DROS YR ANGEN AM BENDERFYNIAD

Pryder ynglŷn â'r nifer o unedau preswyl a ddefnyddir ar gyfer llety gwyliau a goblygiadau hynny. Angen ceisio adnabod datrysiad er mwyn gallu cael mecanwaith priodol yn ei le i reoli'r defnydd o'r unedau preswyl.

CYFLWYNIAD AC YSTYRIAETHAU PERTHNASOL

1. CYFLWYNIAD

- 1.1 Mae'r ddarpariaeth ac amllder o gartrefi gwyliau wedi esblygu dros y blynyddoedd diwethaf ynghyd â'r effeithiau cysylltiedig; economaidd, amgylcheddol a diwylliannol. Mae'n debyg fod poblogrwydd Cymru fel cyrchfan gwyliau, y defnydd o lety gwyliau fel buddsoddiad ariannol, gallu pobl i weithio o adref a dyfodiad y rhynggrwyd a llwyfannau marchnata fel Airbnb wedi cyfrannu'n sylweddol at y twf diweddar yn y niferoedd o unedau preswyl sydd yn cael ei defnyddio fel llety gwyliau.
- 1.2 Yn naturiol mae yna effeithiau negyddol yn gysylltiedig â nifer uchel/crynodiad o dai gwyliau, gyda galw cynyddol yn wleidyddol, gan fudiadau ynghyd a phreswylwyr lleol ar gyfer gwell rheolaeth o unedau preswyl ar gyfer defnydd gwyliau.
- 1.3 Ar yr 23ain o Orffennaf 2019, fe gytunwyd Cabinet Cyngor Gwynedd fod yr Adran Amgylchedd yn comisiynu gwaith ymchwil ar ran y Cyngor yn benodol ymwneud a chartrefi gwyliau yng nghyd-destun Gwynedd, yn ogystal â chyd-destun ehangach cenedlaethol. Cysylltwyd ag Awdurdodau eraill yng Nghymru er mwyn gweld os fyddai ganddyn nhw ddiddordeb mewn bod yn rhan o'r gwaith ymchwil. Yn dilyn hynny mae Cyngor Caerdydd wedi cytuno i gyfrannu i'r gwaith.

- 1.4 Lluniwyd briff ar gyfer comisiynu gwaith ymchwil (hydref 2019) fodd bynnag ni dderbyniwyd unrhyw gynigion addas/priodol. Yn sgil y diffyg diddordeb allanol mewn ymgymryd â'r gwaith penderfynwyd fod y gwaith yn cael ei gynnal yn fewnol, dan arweiniad y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd.
- 1.5 Yn wreiddiol roedd yn fwriad casglu data primaidd ynghylch effaith llety gwyliau tymor byr ar gymunedau, ynghyd a derbyn barn gan y sector twristiaeth. Oherwydd y cyfyngiadau sydd wedi bod mewn grym yn gysylltiedig â phandemig Covid-19, mae wedi rhwystro'r gallu i gynnal yr ymarferiad ymgysylltu.

2. Y PAPUR YMCHWIL (ATODIAD 1)

- 2.1 Mae'r papur ymchwil wedi ei rannu'n 10 rhan benodol. Dyma drosolwg cryno o'r hyn a gynhwysir yn y gwahanol rannau:-

Rhan 1 – Cefndir

- 2.2 Cynhelir y gwaith ymchwil yn sgil pryder yn ymwneud a'r defnydd o unedau preswyl ar gyfer dibenion cartrefi gwyliau. Mae'r papur ymchwil yn edrych ar fecanwaith posib a ellir ei weithredu er mwyn ceisio cael gwell rheolaeth o'r broblem. Mae ystyriaeth wedi cael ei roddi i fecanwaith sydd yn uniongyrchol gysylltiedig â'r weithdrefn cynllunio ynghyd a mecanwaith sydd tu hwnt i reolaeth y weithdrefn cynllunio defnydd tir.
- 2.3 Er pwrpas y gwaith ymchwil, diffinnir 'cartrefi gwyliau' fel:-
 - Unedau gwyliau a osodir yn y tymor byr: Tŷ preswyl (dosbarth defnydd C3) sydd ddim yn cael ei feddiannu'n rheolaidd ac yn cael ei ddefnyddio'n achlysurol drwy ei osod ar gyfer defnydd gwyliau ar sail fasnachol.
 - Ail gartref: Tŷ preswyl (dosbarth defnydd C3) sydd yn cael ei ddefnyddio'n achlysurol gan y perchennog (ond ddim yn brif gartref) yn ogystal ag ymwelwyr eraill ar gyfer pwrpas gwyliau.
- 2.4 Dylid cadw mewn cof y gallai unedau gwyliau tymor byr gynnwys unedau gwyliau pwrpasol, hynny yw unedau gwyliau sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio penodol ar gyfer y defnydd hynny.
- 2.5 Bydd y gwaith ymchwil yn canolbwyntio ar effaith cartrefi gwyliau yng Ngwynedd, Caerdydd a Chymru. Drwy ddefnyddio Gwynedd a Chaerdydd fel astudiaeth achos, gobeithir y bydd yn rhoi darlun ehangach o'r materion yn gysylltiedig â chartrefi gwyliau sydd yn effeithio ar ardaloedd gwledig a dinesig, a chan hynny'n cryfhau'r casgliadau/argymhellion sydd yn deillio o'r gwaith.

Rhan 2 – Gwaith Ymchwil Blaenorol

- 2.6 Yn 2001 comisiynodd Llywodraeth Cynulliad Cymru (Llywodraeth Cymru bellach) brosiect ymchwil yn y maes. Ffocws cyffredinol yr astudiaeth oedd ystyried rôl y system cynllunio defnydd tir wrth geisio rheoli'r pwysau ar y farchnad dai a ddaw yn sgil ail gartrefi a llety gwyliau. Roedd y gwaith ymchwil yn ceisio adnabod yr amllder a dosbarthiad daearyddol ynghyd a cheisio adnabod mecanwaith er mwyn rheoli'r defnydd a wneir o unedau preswyl fel llety gwyliau.
- 2.7 Roedd yr astudiaeth¹ yn cydnabod bod daearyddiaeth ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru yn dilyn patrwm clir ac ar y cyfan yn cael eu clystyru mewn lleoliadau arfordirol. O 1991 i 2001 roedd hefyd yn ymddangos bod twf ail gartrefi/llety gwyliau mewn ardaloedd ble nad oedd yno berchnogaeth ail gartref traddodiadol.
- 2.8 Cynhwysir 22 o argymhellion penodol o fewn yr astudiaeth. Mae'r argymhellion yn cynnwys amrywiaeth o faterion gan gynnwys sicrhau fod yna gyflenwad digonol o dai fforddiadwy ac i awdurdodau lleol archwilio'r posibilrwydd o ddatblygu safleoedd yn benodol ar gyfer ail gartrefi a chartrefi gwyliau mewn ardaloedd llai sensitif. Un argymhelliad arwyddocaol o ran y weithdrefn cynllunio oedd peidio diwygio'r Gorchymyn Dosbarth Defnydd er mwyn cael dosbarth defnydd penodol ar gyfer llety gwyliau tymor byr, gan ystyri'r y byddai gwneud hynny'n arwain at broblemau sylfaenol o ran diffinio a gorfodi.
- 2.9 Mae yna enghreifftiau o waith ymchwil arall tebyg yn bodoli gan gynnwys Ardal y Llynnoedd a'r Alban.

Rhan 3 – Rôl y weithdrefn cynllunio

- 2.10 Yn arferol fe ystyri'r fod y defnydd o dŷ preswyl ar gyfer dibenion gwyliau yn ddefnydd sydd yn disgyn o fewn y diffiniad o dŷ preswyl C3 (yn unol â'r Gorchymyn Dosbarth Defnydd). Mae yna enghreifftiau o achosion cyfraith sydd wedi dyfarnu ar sail ffaith a graddfa fod y defnydd a wneir o uned breswyl ar gyfer defnydd llety gwyliau tymor byr yn golygu fod yna newid defnydd materol wedi digwydd a chan hynny fod y defnydd ddim yn cydymffurfio hefo dosbarth defnydd C3.

¹ [Second and Holiday Homes and the Land Use Planning System, Llywodraeth Cymru \(Saesneg yn unig\)](#)

- 2.11 Er bod yna enghreifftiau o achosion cyfraith, sydd, yn seiliedig ar ffaith a graddfa yn dod i'r casgliad bod defnyddio tŷ annedd ar gyfer defnydd llety gwyliau tymor byr yn golygu newid defnydd materol ac felly angen caniatâd cynllunio, gall cymryd camau gorfodaeth yn erbyn gweithredwyr olygu'r angen i gasglu llu o dystiolaeth sydd yn ddibynnol, gan amlaf, ar drydydd parti i'w ddarparu. Mae gorfodaeth yn broses sydd yn ymateb i gŵyn, gan hynny nid yw'n golygu fod pob gweithredwyr yn derbyn yr un driniaeth. Ymhellach, yn ddibynnol ar y cyfnod mae'r defnydd wedi bod yn weithredol amdano (10 mlynedd neu fwy) fe allai'r defnydd fod yn gymwys ar gyfer Tystysgrif o Ddatblygiad Defnydd Cyfreithlon.

Rhan 4 - Cynllunio a rheoli (arfer da) - Tai Mewn Aml Feddiannaeth

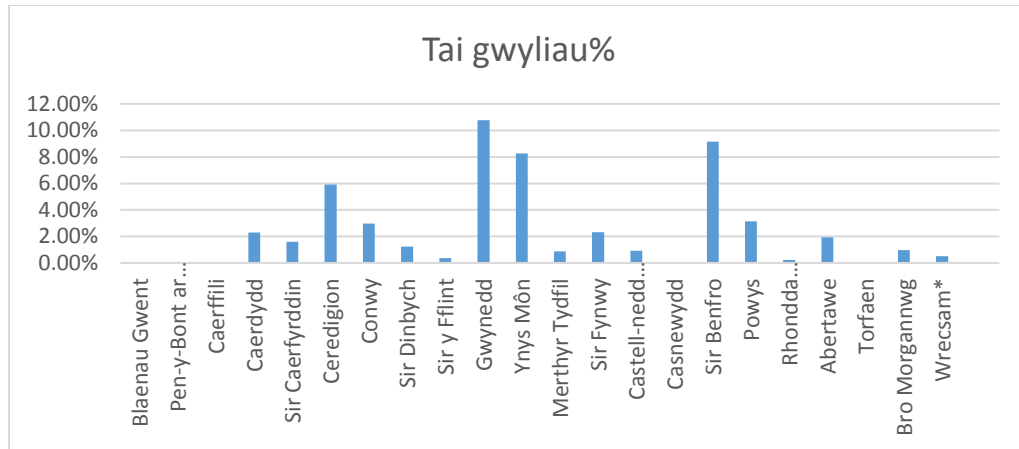
- 2.12 Mae'r drefn sydd wedi cael ei weithredu er mwyn cael gwell rheolaeth dros dai amlfeddiannaeth yn enghraifft o fecanwaith rheolaethol deublyg a allai gael ei weithredu mewn modd cyffelyb ar gyfer rheoli'r defnydd o unedau preswyl fel llety gwyliau.
- 2.13 Yn sgil pryder ynglŷn â'r effaith yr oedd tai amlfeddiannaeth yn ei gael ar gymunedau, bu newid yn y Gorchymyn Cynllunio Defnydd Tir yn 2016 er mwyn cynnwys dosbarth defnydd penodol ar gyfer tai aml feddiannaeth fechan (tai sydd hefo hyd at 6 o breswylwyr).
- 2.14 Ymhellach ers 2004 mae gan Awdurdodau'r grym i orfodi tai amlfeddiannaeth i dderbyn trwydded benodol ar gyfer y defnydd hynny.
- 2.15 Mae effaith tai amlfeddiannaeth a'r pryder y maent yn ei achosi o fewn cymunedau yn aml yn debyg i effaith cartrefi gwyliau, er enghraifft effeithio ar wead cymdeithasol, y farchnad dai, mwynderau, materion parcio a'r ddarpariaeth o gyfleusterau/gwasanaethau cymunedol ar gyfer y boblogaeth leol.
- 2.16 Mae'r drefn ddeublyg sydd yn ymwneud a thrwyddedu a'r angen i dderbyn hawl cynllunio ar gyfer defnyddio tŷ preswyl yn dŷ amlfeddiannaeth yn ei dro yn golygu fod modd ceisio rheoli'r defnydd drwy lunio polisiau cynllunio penodol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol perthnasol. Er enghraifft, yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn mae yna bolisi sydd yn gwahardd rhoddi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer tai amlfeddiannaeth mewn ward ble fo 10% neu fwy o'r stoc dai presennol yn dai amlfeddiannaeth (25% ar gyfer Deiniol a Menai (Bangor)).

Rhan 5 – Cymhelliant ariannol

- 2.17 Mae buddsoddi mewn llety gwyliau yn gallu fod yn ariannol fanteisiol i'r perchennog a chan hynny wedi cyfrannu at y twf yn y niferoedd dros y blynyddoedd diwethaf.
- 2.18 O ran y gyfundrefn trethiant lleol, yn arferol mae llety gwyliau yn debygol o ddisgyn o fewn dau gategori penodol, sef:-
- Ail gartrefi - talu premiwm 50% Treth Cyngor (Cyngor Gwynedd)
 - Llety gwyliau tymor byr - Talu Treth Busnes Annomestig
- 2.19 Er mwyn i lety gwyliau tymor byr fod yn gymwys i dalu'r dreth busnes annomestig mae rhaid profi fod yr uned ar gael am hyd at 140 o ddyddiau mewn blwyddyn a'i fod wedi i'w osod am o leiaf 70 diwrnod yn ystod y cyfnod hynny. Ers Ebrill 2008 mae yna system yn bodoli sydd yn golygu y gallai llety gwyliau hunanarlwyo yn ddibynnol ar eu gwerth ardrethol fod yn gymwys ar gyfer Rhyddhad Ardrethi i Fusnesau Bach. Golygai hynny nad ydynt yn gwneud unrhyw gyfraniad at drethi lleol. Mae'r incwm treth o'r eiddo yn cael ei gronni ar lefel genedlaethol ac fe'i collir o incwm y dreth gyngor sydd ar gael i gyfrannu'n uniongyrchol at ofynion cyllidebol yr awdurdod dan sylw.
- 2.20 Oherwydd y cymhelliant ariannol hwn mae yna gynnydd yn y nifer o unedau sydd yn trosglwyddo drosodd o fod yn talu'r premiwm (ail gartrefi) Treth Cyngor i fod yn talu'r dreth Busnes Annomestig. Mae hyn yn awgrymu fod yna ddefnydd achlysurol (neu barhaol) yn cael ei wneud o ail gartrefi fel llety gwyliau.

Rhan 6 - Sefyllfa Bresennol

- 2.21 Gofynnwyd i bob Awdurdod Lleol yng Nghymru am wybodaeth mewn perthynas â'r nifer o ail-gartrefi a llety gwyliau tymor byr sydd i'w gael o fewn ardal yr Awdurdod. Mae'r siart canlynol yn cynrychioli'r gyfradd o'r stoc dai fesul awdurdod a ddefnyddir fel llety gwyliau:-



2.22 Mae'r tabl canlynol yn cyflwyno'r wybodaeth ar gyfer Gwynedd, Caerdydd a Chymru:-

	Gwynedd	Caerdydd	Cymru
Nifer o unedau preswyl	61,645	159,193	988,418
Nifer o ail-gartrefi	4,873	3,588	18,547
Nifer o lety gwyliau hunan darpar (uned busnes annomestig)	1,976	54	6,906
Cyfanswm cyfunol	6,849	3,642	25,453
Canran cyfunol o lety gwyliau	10.76%	2.2%	2.56%

2.23 Mae yna Arolwg Stoc Gwlâu diweddar wedi ei gynnal ar gyfer Wunedd (Mehefin 2018 hyd at Chwefror 2019). Yn unol â chasgliadau'r Arolwg Stoc Gwlâu roedd yna 2,424 o unedau hunan arlwygo ar gael yn ystod cyfnod yr arolwg hefo 745 o unedau ychwanegol ar gael ar Airbnb (ar ddyddiad yr arolwg). Gan hynny mae'r nifer cyfunol o unedau hunan arlwygo a oedd ar gael yn ystod y cyfnod yma yn 3,169. Nid yw'r ffigwr hyn o reidrwydd yn golygu mai tŷ preswyl sydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y defnydd gwyliau. Fe allai gynnwys llety gwyliau pwrpasol, hynny yw uned gwyliau sydd wedi derbyn hawl cynllunio penodol ar gyfer y defnydd ynghyd ac unedau gwyliau fel cabanau pren/carafanau statig mewn gerddi sydd yn cael ei gosod allan (enghreifftiau yn unig). Yn ystod yr un cyfnod (Gorffennaf 2018), 1,193 yn unig o unedau hunan arlwygo oedd yn talu'r dreth busnes annomestig. Ystyrir gan hynny fod posib rhagdybio fod rhai o'r unedau yn un ai talu premiwm ail-gartrefi neu Dreth Cyngor arferol gan mai defnydd achlysurol yn unig sydd yn cael ei wneud o'r tŷ preswyl ar gyfer defnydd gwyliau.

2.24 Yn bresennol, yng Ngwynedd mae 4,873 o unedau preswyl yn talu'r premiwm ail gartref. Nid oes modd casglu gwybodaeth gywir a chyflawn sy'n ymwneud â faint o'r unedau preswyl hyn sydd naill ai'n cael eu gosod yn achlysurol neu yn barhaol fel llety gwyliau tymor byr.

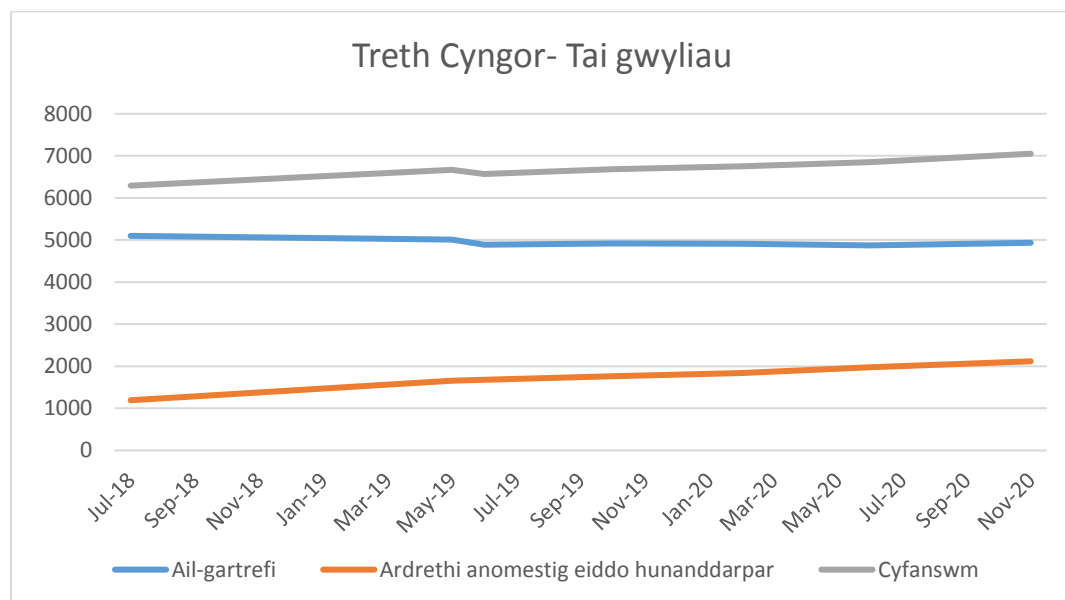
2.25 Mae'r dystiolaeth uchod yn profi ei bod yn anodd casglu gwybodaeth gywir mewn perthynas â'r nifer o lety gwyliau sydd yn bodoli gan nad yw'r sector yn cael ei reoleiddio. Er bod ffigyrau treth cyngor yn ddefnyddiol, nid yw'n gwbl ddibynadwy gan ei fod yn ddibynnol ar weithredwyr llety gwyliau sy'n defnyddio'r categori treth gyngor/ardrethi busnes annomestig cywir ar gyfer eu heiddo. Mae'r gwahaniaethau rhwng Arolwg Stoc Gwlâu Gwynedd a ffigurau'r dreth gyngor yn amlygu'r broblem hon.

Rhan 7 – Tueddiadau diweddar

2.26 Mae twf diweddar mewn llwyfannau marchnata megis Airbnb, HomeAway ac Bookings.com yn golygu fod y gallu i farchnata uned breswyl ar gyfer defnydd gwyliau yn rhwydd ac yn hygyrch.

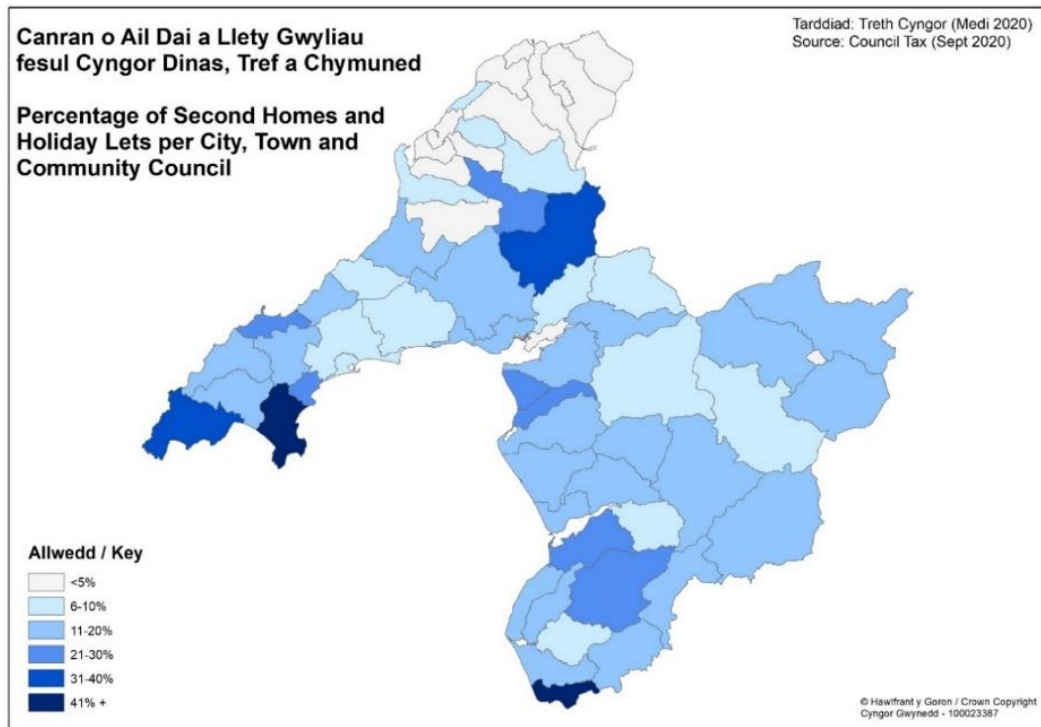
2.27 Mae arolwg diweddar gan gwmni AirDNA yn nodi fod yna 5,000 o unedau ar gael yng Ngwynedd yn ystod Gorffennaf/Awst 2019, roedd hyn yn gynydd o 915% ers Ionawr 2017.

2.28 Tueddiad arall diweddar sydd eisoes wedi ei grybwyll, yw'r gostyngiad graddol yn y nifer o ail-gartrefi a'r cynnydd graddol yn y nifer o unedau sydd yn talu'r Dreth Busnes Annomestig gan fod y Rhyddhad Ardrethi ar gyfer Trethi Busnes Annomestig Bychan yn gymhelliant ariannol i drosglwyddo drosodd, fel mae'r siart canlynol yn ei ddangos:-

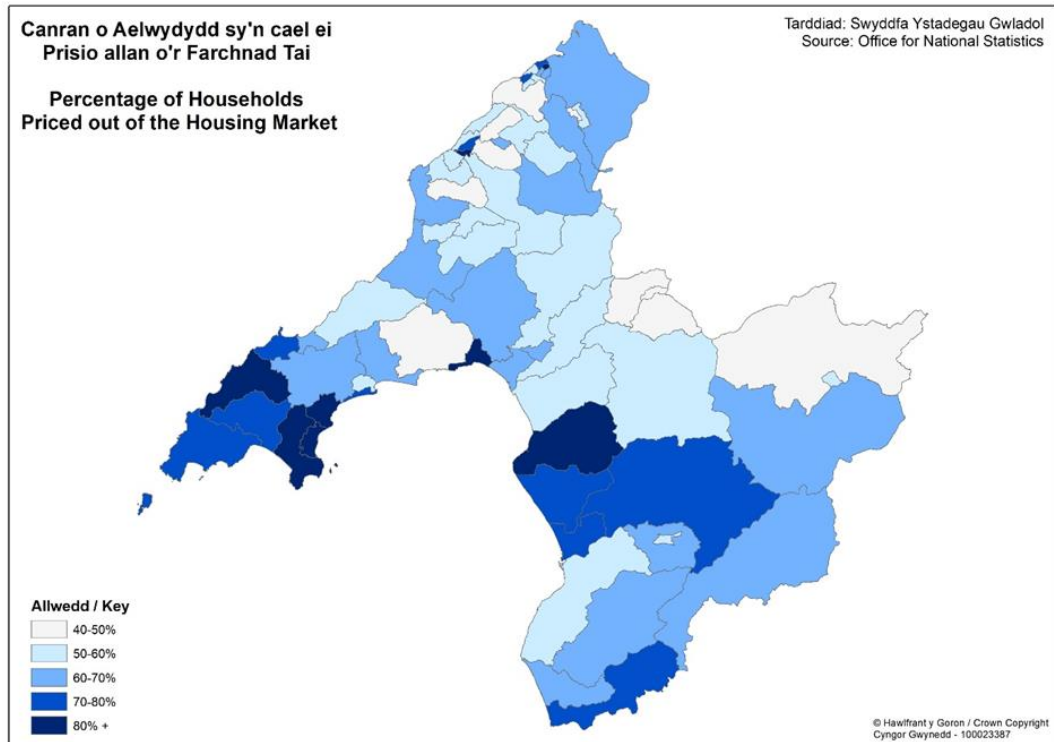


Rhan 8 – Effaith tai gwyliau

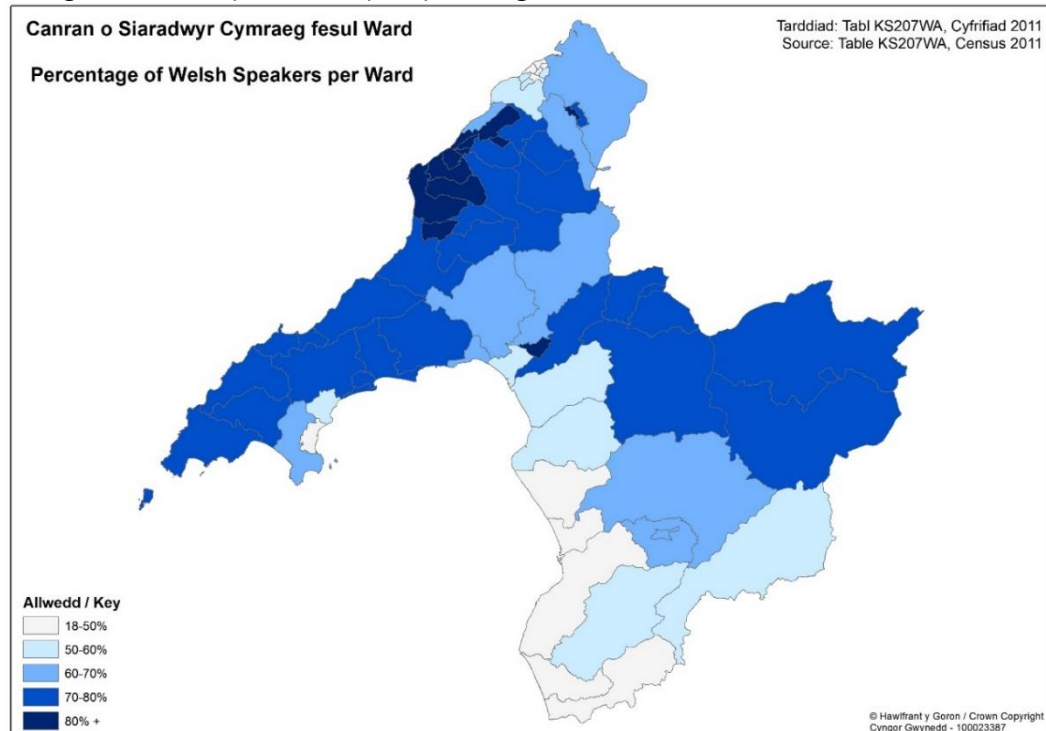
- 2.29 Mae cymunedau gwledig ar draws Cymru dan fygythiad oherwydd allfudo o'r boblogaeth ifanc, mewnfudo o bobl hyn, poblogaeth sydd yn heneiddio, galw cynyddol am dai fforddiadwy, a gwasanaethau cymunedol yn cau. Mae'r papur ymchwil yn ceisio canfod os yw'r cynnydd mewn llety gwyliau yn cyfrannu tuag at y problemau yma.
- 2.30 Mae'r map canlynol yn dangos y dosbarthiad o lety gwyliau ar draws Wynedd:-



- 2.31 Heb unrhyw amheuaeth mae'r galw am lety gwyliau yn effeithio ar allu pobl leol ar gyflogau is i brynu cartrefi mewn cyrchfannau gwyliau poblogaidd. Pris canolrif cyfartalog tai yng Ngwynedd (2019) oedd £155,000. Gydag incwm cyfartalog o £26,191 y gymhareb fforddiadwyedd incwm i brisiau tai yn y sir yw 5.9:1. Mae hyn yn golygu ar gyfartaledd bod 59.6% o bobl leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai. Mae'r ystadegyn hwn yn cynyddu'n sylweddol yn y wardiau lle mae niferoedd uchel o lety gwyliau. Er enghraifft, yn ward Abersoch lle mae 46.36% o'r tai yn ardal y cyngor cymuned yn llety gwyliau, pris canolrif cyfartalog tai yw £365,275. Gydag incwm cyfartalog aelwydydd o £34,133 mae'r gymhareb pris tai i fforddiadwyedd yn yr ardal bron ddwywaith cyfartaledd y sir, gan olygu bod 91.6% o bobl leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai. Mae'r map isod yn dangos canran yr aelwydydd sy'n cael eu prisio allan o'r farchnad dai fesul ward:-



2.32 Yn ôl Cyfrifiad 2011 ar gyfartaledd mae 65.4% o boblogaeth Gwynedd yn siarad Cymraeg. Mae niferoedd y siaradwyr Cymraeg yn amrywio gyda'r ganran fwyaf yn Llanrug gydag 87.8% o siaradwyr Cymraeg a Pebblig (Caernarfon) gydag 87.4% o siaradwyr Cymraeg. Mae'r map isod yn dangos canran y siaradwyr Cymraeg fesul ward:-



- 2.33 Mewn ardaloedd lle mae cyfran uchel o lety gwyliau, mae'r ffigwr o siaradwyr Cymraeg yn disgyn i 35.5% yn Aberdyfi, lle mae perchnogaeth cartrefi gwyliau yn 43.31%, a 43.5% yn Abersoch lle mae cartrefi gwyliau yn 46.36%.
- 2.34 Mae'n bwysig cydnabod y budd economaidd mae'r diwydiant twristiaeth yn ei ddarparu ar ffurf swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau. Yn ôl Adroddiad STEAM 2019 mae 18,244 o swyddi wedi'u cefnogi gan wariant twristiaeth yn y sir (dyma'r crynhoad ail uchaf o swyddi o'r fath yng Nghymru a Lloegr).

Rhan 9 – Enghreifftiau o ardaloedd eraill

- 2.35 Mae yna enghreifftiau lu o wledydd ac ardaloedd ym Mhrydain ac ar y cyfandir sydd wedi cyflwyno neu yn y broses o gyflwyno mecanwaith rheoli penodol o'r defnydd a wneir o dai preswyl fel llety gwyliau.
- 2.36 Mae nifer o ardaloedd dinesig ar y cyfandir sydd yn gyrchfannau gwyliau poblogaidd yn ceisio cael rheolaeth drwy weithredu system drwyddedu benodol. Ymhellach fe geir enghreifftiau o ardaloedd (Ardal y Llynnoedd, St Ives (Cernyw), Northumberland) sydd yn gosod amod prif fan preswyl ar dai newydd gan olygu na fyddai'n bosib ei ddefnyddio fel llety gwyliau neu ail-gartref.
- 2.37 Yn fwy nodweddiadol yw'r weithdrefn sydd yn y broses o gael ei gyflwyno yn yr Alban. Yn ddiweddar mae Llywodraeth yr Alban wedi cynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar ddeddfwriaeth eilaidd sydd yn ymwneud a'r angen i bob uned gwyliau dderbyn trwydded, cyn y gellir gosod yr uned ar gyfer y defnydd hynny. Ymhellach mae hefyd yn rhoi'r hawl i Awdurdodau Lleol adnabod 'ardaloedd rheoli'. O fewn yr 'ardaloedd rheoli' fe fydd yn ofynnol i unrhyw dŷ a fydd yn cael ei osod ar gyfer defnydd gwyliau fod yn derbyn hawl cynllunio er mwyn gwneud hynny.

Rhan 10 – Casgliadau ac argymhellion

- 2.38 Mae'r gwaith ymchwil yn adnabod fod yna rai ardaloedd yn y DU a gwledydd/dinasoedd ar y cyfandir sydd wedi gweithredu neu yn y broses o gyflwyno mesurau er mwyn ceisio rheoli llety gwyliau tymor byr. Mae'r dulliau rheolaeth yn amrywio ac yn aml yn ddibynnol ar ffactorau cyd-destunol o ran effaith cartrefi gwyliau ar yr ardal leol ac yn ehangach. Mae'r gwaith ymchwil yn dangos heb unrhyw amheuaeth fod cyfraddau uchel o gartrefi gwyliau yn cael effaith andwyol yn economaidd, gymdeithasol a diwylliannol ar gymunedau.

- 2.39 Mae'r gwaith ymchwil a gynhaliwyd wedi asesu effaith llety gwyliau tymor byr ynghyd ac ail gartrefi. Mae'r gallu i gael rheolaeth dros y defnydd o ail gartref 'dilys', hynny yw tŷ preswyl sydd yn cael ei ddefnyddio gan yr un teulu/aelwyd yn rheolaidd oherwydd rhesymau personol/mwynhad personol yn anodd, gan y byddai'r defnydd yn ddi-os yn disgyn o fewn dosbarth defnydd C3 ar ei ffurf bresennol. Cydnabyddir fod ail-gartrefi 'dilys' yn fygythiad i fforddiadwyedd, gwasanaethau lleol a chydlynid cymdeithasol, fodd bynnag awgrymir bod angen gweithredu mecanwaith rheolaethol ar gyfer y diwydiant llety gwyliau tymor byr yn y lle cyntaf. Yn ei dro, byddai gweithredu mecanwaith rheoli ar gyfer llety gwyliau yn caniatáu eglurder o ran nifer wirioneddol yr unedau sydd naill ai'n cael eu gosod yn barhaol neu'n achlysurol ar gyfer defnydd gwyliau.
- 2.40 Mae crynodeb o'r argymhellion a gynhwysir o fewn y papur ymchwil fel a chanlyn:-

Argymhelliad 1: System drwyddedu orfodol ar gyfer llety gwyliau

- 2.41 Ar hyn o bryd, nid oes gan awdurdodau lleol yng Nghymru unrhyw bwerau i reoleiddio llety gwyliau tymor byr gan ddefnyddio trefn trwyddedu. Yn yr un modd a'r hyn sydd wedi cael ei gyflwyno ar gyfer tai amlfeddiannaeth awgrymir y byddai'n bosib cyflwyno 'cynllun trwyddedu' gorfodol ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Fe fyddai'r 'cynllun trwyddedu' yn gyfrifoldeb yr awdurdod lleol i'w weithredu. Byddai hyn yn golygu fod y llety gwyliau yn gorfod cyrraedd safon benodol o ran iechyd a diogelwch ac fe fyddai hefyd yn golygu fod modd cyflwyno polisiau cynllunio lleol sydd yn cyfyngu ar geisiadau ar gyfer llety gwyliau mewn ardaloedd sydd â nifer uchel o drwyddedau (debyg i'r polisiau sydd yn weithredol yng Nghynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn mewn perthynas â thai aml feddiannaeth).
- 2.42 Er mwyn gweithredu'r system yma fe fyddai rhaid cael diffiniad gwbl glir ynglŷn â'r hyn a ddiffinnir yn 'lety gwyliau tymor byr' ymhellach fe fyddai rhaid rhoi ystyriaeth i'r angen i ol-weithredu trwyddedau ar gyfer llety gwyliau tymor byr sydd eisoes yn weithredol.
- 2.43 Mae enghreifftiau o ardaloedd eraill sydd yn gweithredu ac yn ffafrio trefn trwyddedu ar gyfer cael gwell rheolaeth o lety gwyliau tymor byr yn cynnwys yr Alban². O wanwyn 2021 bydd gan Awdurdodau Lleol yr Alban y pwerau i weithredu cynllun trwyddedu ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Bydd y cynllun trwyddedu yn cynnwys:

² <http://www.gov.scot/publications/short-term-lets-consultation-licensing-scheme-planning-control-areas-scotland/>

- gofyniad diogelwch gorfodol newydd a fydd yn cwmpasu pob math o lety tymor byr er mwyn sicrhau bod ymwelwyr yn cael profiad gwyliau diogel ac o safon.
- rhoi disgrisiwn i gynghorau gymhwyso amodau pellach i fynd i'r afael â phryderon trigolion lleol.
- Y gallu i ddynodi ardaloedd rheoli (i fynd i'r afael ag ardaloedd â bwysau, er mwyn sicrhau y bydd angen caniatâd cynllunio bob amser ar gyfer newid defnydd eiddo cyfan ar gyfer gosodiadau tymor byr).

Argymhelliad 2: Diwygio'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref i gynnwys Dosbarth Defnydd penodol ar gyfer llety gwyliau tymor byr

2.44 Mae tŷ preswyl yn disgyn o fewn dosbarth defnydd C3, mae'r diffiniad o uned breswyl fel y diffinnir gan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau defnydd) 2016³ diwygiedig fel a chanlyn (Saesneg yn unig):-

"Class C3. Use as a dwellinghouse (whether or not as a sole or main residence) by -

- a) a single person or by people to be regarded as forming a single household;*
- b) not more than six residents living together as a single household where care is provided for residents; or*
- c) not more than six residents living together as a single household where no care is provided to residents (other than a use within class C4)."*

2.45 O fewn y system cynllunio defnydd tir presennol yng Nghymru nid yw'r cyfnod o amser/diwrnodau y gellir gosod eiddo ar sail llety gwyliau tymor byr wedi ei ddiffinio. Mater i bob Awdurdod Cynllunio Lleol yn seiliedig ar ffaith a gradd yw penderfynu a yw tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) wedi newid ei ddefnydd ac mae'n dibynnu ar os yw'r gosodiad gwyliau yn gyfystyr â newid defnydd materol. Os penderfynir bod newid defnydd materol wedi digwydd yna fe ddylid derbyn caniatâd cynllunio.

2.46 Mae'r amheuaeth sy'n gysylltiedig â phenderfynu pryd y mae newid defnydd sylweddol wedi digwydd yn seiliedig ar ffaith a gradd yn gallu cymryd llawer o amser ac yn gymhleth i Awdurdod Cynllunio Lleol ei brofi. Mae'r rhan helaeth o achosion cyfraith sydd wedi dod i gasgliad fod yna newid sylweddol yn y defnydd wedi digwydd wedi cynnwys tystiolaeth i gefnogi'r penderfyniad hynny o ran trosiant (cyfnod o amser ac amllder) y defnydd ynghyd a thystiolaeth o ran y sŵn a'r aflonyddwch a achoswyd i amwynder y gymuned gyfagos.

³ <https://www.legislation.gov.uk/wsi/2016/28/body/made/welsh?view=plain>

- 2.47 Fel modd o oresgyn unrhyw amheuaeth ynglŷn â phryd fo newid defnydd wedi digwydd, awgrymir y dylid diwygio'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) er mwyn cynnwys dosbarth defnydd ychwanegol ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Drwy gael dosbarth defnydd penodol ar gyfer llety gwyliau fe fyddai rhaid derbyn hawl cynllunio ar gyfer y defnydd, yn ei dro fe fyddai hynny'n golygu fod modd teilwra polisiau cynllunio fel y gellir cael gwell rheolaeth dros y defnydd/niferoedd.
- 2.48 Yn yr un modd a'r hyn a nodir uchod mewn perthynas â gweithredu system drwyddedu fe fyddai angen sicrhau fod y diffiniad o'r defnydd yn gwbl eglur. Yn ddelfrydol fe ddylai'r diffiniad o lety gwyliau fod yn un generig (hynny yw'r un diffiniad ar gyfer unrhyw ddarpar weithdrefn trwyddedu). Ymhellach bydd angen rhoddi ystyriaeth i sut fo'r drefn yn cael ei weithredu ar gyfer unedau llety gwyliau sydd eisoes yn weithredol.
- 2.49 Yn yr Alban, ar y cyd a'r drefn trwyddedu a gyfeirir ato uchod mae diwygiadau sydd wedi ei wneud i Ddeddf Cynllunio (Yr Alban) 2019⁴ yn rhoi'r hawl i Awdurdodau Lleol adnabod ardaloedd rheoli llety gwyliau tymor byr. O fewn yr ardal benodedig (yr ardal rheoli) fe ystyrir fod y defnydd o dŷ preswyl ar gyfer dibenion cynllunio yn golygu fod newid defnydd wedi cymryd lle a chan hynny fe fyddai'n ofynnol derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd. Fodd bynnag tu allan i'r ardaloedd rheoli fe fydd bob achos yn cael ei ystyried yn unigol.

Argymhelliad 3: Adolygu'r system drethu - gwahardd llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer y rhyddhad ardrethi annomestig

- 2.50 Mae ardrethi annomestig, a elwir yn aml yn dreth busnes, yn dreth ar eiddo sy'n cyfrannu at ariannu gwasanaethau lleol. Mae unrhyw eiddo a ddefnyddir at ddibenion masnachol yn debygol o fod yn talu ardrethi annomestig, er bod hyn yn dibynnu ar union natur ei ddefnydd. Caiff yr ardrethi hyn eu casglu gan yr awdurdod lleol a'i drosglwyddo i bŵl cenedlaethol; caiff yr arian yn pŵl ei ddyrannu wedyn i'r 22 awdurdod lleol ar sail poblogaeth oedolion pob awdurdod.
- 2.51 Ers i'r gyfundrefn ardrethi annomestig gyfredol ddod i rym yn 1990, mae deddfwriaeth wedi ystyried nad yw eiddo gwyliau hunan-ddarpar yn eiddo domestig, sy'n golygu na fuasent yn destun Treth Cyngor. Fodd bynnag, yn 2010 cyflwynwyd meini prawf newydd yng Nghymru ac ers hynny rhaid profi fod yr uned wyliau yn cael ei osod am gyfnod o 70 diwrnod cyn gellir ystyried ei fod yn annomestig. Mae cynlluniau Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bychain wedi bod mewn grym mewn gwahanol ffurf ers 2008, gyda'r cynllun parhaol presennol yn ei le ers 1 Ebrill 2018. Mae'r rhyddhad yma yn

⁴ <https://www.legislation.gov.uk/asp/2019/13/contents/enacted>

cael ei ariannu gan Llywodraeth Cymru ac yn achos yr uned gwyliau mae'n ddibynnol ar werth ardrethol yn uned. Mae 90% o'r unedau gwyliau hunan-ddarpar sydd ar restr annomestig Gwynedd yn derbyn rhyddhad llawn.

2.52 Mae'r fframwaith presennol yn gymhelliant ariannol ar gyfer:

- Perchnogion ail gartref i drosglwyddo eu heiddo o'r Dreth Gyngor i 'ardrethi annomestig' a manteisio ar y Cynllun Rhyddhad Ardrethi Busnesau Bach.
- Perchnogion presennol/darpar berchenogion i ddefnyddio/prynu eiddo preswyl a'u defnyddio fel 'Llety Gwyliau Tymor Byr' am 70 diwrnod y flwyddyn (ac wedi ei hysbysebu fel bod ar gael am 140 diwrnod).

2.53 Awgrymir y dylid eithrio llety gwyliau tymor byr o fod yn gymwys ar gyfer y rhyddhad ardrethi busnes bach. Wrth eithrio'r gallu i lety gwyliau tymor byr fod yn gymwys ar gyfer y rhyddhad ardrethi busnesau fe olygai fod y cymhelliant ddim yno i osgoi gorfod talu'r premiwm treth Cyngor ar gyfer 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 yr eiddo.

2.54 Ymhellach, nodir yr angen i ymchwilio ymhellach y posibilrwydd o gael cydlynid rhwng y system gynllunio a'r system dreth Cyngor. Os yw uned breswyl (dosbarth defnydd C3) yn trosglwyddo drosodd i'r system trethi annomestig, awgrymir gan hynny fod yna gydnabyddiaeth gan y sawl sydd yn gwneud y weithred fod y defnydd preswyl o'r eiddo ddim yn bodoli mwyach. Gan hynny, ni ddylai unrhyw eiddo sydd heb ganiatâd cyfreithlon i'w ddefnyddio ar gyfer llety gwyliau tymor byr fod yn gymwys i gael eu prisiau ar gyfer talu trethi busnes annomestig.

Argymhelliad 4: System graddio ofynnol ar gyfer llety gwyliau

2.55 Yng Ngogledd Iwerddon mae yna system sydd yn weithredol er mwyn rheoli llety gwyliau gan ei wneud yn ofynnol i ddarparwyr llety gwyliau dderbyn tystysgrif graddio. 'Tourism Northern Ireland' (cyfateb i Groeso Cymru) sydd yn gyfrifol am weithredu'r system, ac mae'n ofynnol arnynt i archwilio'r llety gwyliau (gan gynnwys unedau hunan arlwygo) pob pedair blynedd. Yn unol â deddfwriaeth mae rhaid derbyn y dystysgrif cyn gellir mynd ati i osod llety gwyliau. Mae'r archwiliad a fydd yn cael ei gynnal o'r llety yn seiliedig ar safonau.

- 2.56 Mae Croeso Cymru eisoes yn gweithredu system graddio ddewisol. Nodir y byddai gweithredu system orfodol mewn modd tebyg i Ogledd Iwerddon yn fanteisiol. Gall system raddio o'r fath sicrhau fod y cwsmer yn derbyn gwerth am arian, mae'n fodd o gasglu a chadw gwybodaeth ynglŷn â'r mathau ac ystod o ddarpariaeth lety gwyliau ac fe allai achosi i ddarparwyr llety gwyliau ail-feddwl am ddarparu llety gwyliau tymor byr yn achlysurol, a gan hynny peidio trosglwyddo drosodd i dalu treth busnes annomestig ac yn hytrach parhau i dalu'r premiwm treth Cyngor ar gyfer ail gartrefi.

Argymhelliad 5: Treth Twristiaid

- 2.57 Mae nifer o gyrchfannau ar draws y byd wedi cyflwyno 'Treth Twristiaid', fel modd o gronni arian a all gael ei ddefnyddio i leddfu effaith negyddol gor-dwristiaeth ac o bosib lleihau'r nifer o ymwelwyr i'r ardal.
- 2.58 Gan amlaf mae'r 'Treth Twristiaid' yn ardoll sydd yn cael ei godi drwy'r darparwyr llety gwyliau a gall y swm amrywio yn ddibynnol ar gyfnod o'r flwyddyn (hynny yw tymor brig) a safon y llety gwyliau.
- 2.59 Mae gweithredu 'treth twristiaid yn ddibynnol ar newid deddfwriaeth gwlad. Yn Yr Alban mae yna ymgynghoriad wedi cael ei gynnal gyda'r bwriad o gyflwyno 'treth twristiaeth' a fyddai'n gyfrifoldeb ar bob awdurdod lleol i benderfynu os ydynt yn dymuno ei weithredu ai pheidio. Mae Cyngor Dinas Caeredin wedi nodi eu bwriad i weithredu'r ardoll gan godi swm o £2 ar gyfer pob ystafell wely'r noson.
- 2.60 Er mae'n debyg na fyddai gweithredu system 'treth twristiaid' yn lleihau'r niferoedd o ymwelwyr - mae'n fodd o sicrhau fod yna arian yn cael ei gronni a fyddai yn ei dro yn gallu cael ei ddefnyddio i leddfu effeithiau negyddol gor-dwristiaeth o fewn ardal dan bwysau, megis buddsoddi mewn isadeiledd lleol neu gyfrannu tuag at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy angen lleol.

Argymhelliad 6: Gweithredu polisiâu cynllunio lleol yn effeithiol

- 2.61 Mae polisi tai marchnad leol a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn torri tir newydd gan ei fod yr un cyntaf o'i fath yng Nghymru. Bwriad Polisi TAI 5 yw ceisio taclo anghydbwysedd o fewn marchnadoedd tai penodol o fewn ardal y Cynllun ac i gynnal a chryfhau cymunedau bregus. Mae'n ymateb i ffactorau cydnabyddedig sy'n dylanwadu ar y marchnadoedd tai perthnasol (gan gynnwys ail gartrefi/llety gwyliau). Mae'n ceisio ehangu cyfleoedd o fewn marchnadoedd tai ble ceir problemau dwys ac yn sicrhau darpariaeth o unedau sydd yn diwallu anghenion y gymuned. Amcan y polisi yw sicrhau

cynladwyedd cymdeithasol cymunedau, yn benodol felly cymunedau bregus, lle mae problemau dwys yn bodoli o fewn y farchnad dai.

- 2.62 Yn bresennol mae Polisi TAI 5 yn berthnasol i aneddeledd penodol yng Ngwynedd (Abersoch, Aberdaron, Borth-y-gest, Llanbedrog, Llangian, Morfa Bychan, Mynytho, Rhoshirwaun, Sarn Bach a Tudweiliog). Wrth fynd ati i adolygu'r CDLI ar y Cyd bydd angen rhoddi ystyriaeth i fanteision polisi TAI 5 a rhoi ystyriaeth i'r posibilrwydd o'i gymhwyso ar gyfer ardal ehangach.
- 2.63 Ymhellach ystyrir yn briodol ymchwilio ymhellach y posibilrwydd o osod amod prif fan preswyl ar gyfer tai newydd mewn ardaloedd priodol. Byddai hynny'n cyfyngu ar y defnydd a ellir ei wneud o dai newydd gan eu cyfyngu rhag cael ei defnyddio fel llety gwyliau neu ail-gartrefi.

3. CASGLIADAU

- 3.1 Mae'r argymhellion a gynhwysir o fewn y papur ymchwil yn rhoi opsiynau o ran y mecanwaith posib a ellir ei weithredu er mwyn cael rheolaeth a lleihau effaith llety gwyliau ar gymunedau. Ni ystyrir fod angen o reidrwydd gweithredu'r holl argymhellion.
- 3.2 Mae'r papur yn trafod mewn manylder y drafferth sydd yn gysylltiedig â diffinio llety gwyliau ac ar draul hynny casglu gwybodaeth o ran union nifer o lety gwyliau sydd yn bodoli. Ystyrir yn hanfodol fod Argymhelliad 1 a 2 angen eu gweithredu er mwyn cael gwell rheolaeth. Yn ogystal ystyrir yn briodol gweithredu elfennau o Argymhelliad 3 er mwyn sicrhau fod y cymhelliant ariannol ddim yn bodoli i drosglwyddo drosodd i dalu'r dreth busnes annomestig. Ar draul hynny fe fyddai modd i'r Cyngor ystyried codi'r premiwm sydd yn cael i godi ar ail-gartrefi. Buasai'r 3 argymhelliad yma angen eu gweithredu ar y cyd ac yn faterion i Lywodraeth Cymru eu gweithredu. Yn olaf, mae gweithredu argymhelliad 6 yn fater y gallwn fod yn gweithredu arno yn lleol, ac felly dylid rhoi ystyriaeth bellach iddo yn y tymor byr ynghyd ac wrth fynd ati i ymgymryd â'r adolygiad o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
- 3.3 Er bod y papur ymchwil yn cynnwys dau argymhelliad ychwanegol sef yr argymhelliad ar gyfer gweithredu ar Dreth Twristiaeth ynghyd system graddio orfodol, nid yw'r argymhellion hyn yn uniongyrchol ymwneud a chael rheolaeth o'r defnydd a wneir o unedau preswyl ar gyfer dibenion gwyliau. Ymhellach, nodir fod yna waith pellach o fewn Adran Dwristiaeth y Cyngor drwy'r Cynllun Elwa o Dwristiaeth ynghyd a Chroeso Cymru mewn perthynas â'r meysydd hyn.
-

Barn y swyddogion statudol

Y Swyddog Monitro:

Mae canlyniadau'r gwaith ymchwil yma yn rhoi sylfaen dda o dystiolaeth i'r Cyngor fynd ati i lobio Llywodraeth Cymru ynglŷn a newidiadau pwrpasol i'r gyfundrefn rheoleiddio a threrhu tai gwyliau. Cafwyd mewnbwn y Gwasanaeth Cyfreithiol i elfennau technegol yr adroddiad ac ryw'n fodlon ynglŷn a phriodoldeb yr hyn a gynigir.

Y Pennaeth Cyllid:

Mae'r adroddiad yn arddangos effaith pellgyrhaeddol llety gwyliau ar gymunedau Gwynedd ac yn gyfle i'r Aelodau ystyried ystod o gamau pellach er mwyn ceisio mynd i'r afael â'r sefyllfa. Ni fydd mabwysiadu'r penderfyniad a geisir yn arwain at gostau uniongyrchol i'r Cyngor.

Bydd aelodau Cyngor Gwynedd yn gyfarwydd iawn gyda'n ymdrechion dros nifer o flynyddoedd wrth geisio dylanwadu ar y Llywodraeth i newid y ddeddfwriaeth trethiant sy'n caniatáu i unedau gwyliau hunan-ddarpar drosglwyddo o fod yn eiddo domestig yn talu Treth Cyngor i fod yn eiddo annomestig fel ffordd gyfreithiol o osgoi treth.

Yn ogystal â gohebu'n rheolaidd gyda swyddogion a Gweinidogion Llywodraeth Cymru ac ymateb i ymgynghoriadau amrywiol, bu hyn yn destun ymchwiliad craffu manwl yn 2015/16 ac roedd yn glir bryd hynny, ac mae'n parhau hyd heddiw, fod argyhoeddi'r Llywodraeth i newid y ddeddfwriaeth yma am fod yn dalcen caled.

Fodd bynnag, rydym yn llwyr ymrwymedig i barhau â'r orchwyl yma ac mae iddo le blaenllaw iawn yng nghofrestr risg yr Adran Gyllid a'r cynllun gwaith sy'n deillio ohono.

Atodiadau

Atodiad 1: Gwaith ymchwil: Rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau