SH 11
Ymgynghoriad ar ail gartrefi
Consultation on second homes
Ymateb gan: Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
Response from: Snowdonia National Park Authority

Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn croesawu'r cyfle i gyflwyno tystiolaeth i'r ymhwiliad i ail gartrefi gan Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ac yn falch iawn o'r cyhoeddiadau a'r ymgynghoriadau diweddar i geisio mynd i'r afael a'r argyfwng tai yn ein cymunedau Gwledig.

Cylch gorchwyl

Dyma gylch gorchwyl y Pwyllgor ar gyfer ei ymchwiliad:

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

Y sefyllfa yn Eryri

Mae canran ail gartrefi wedi bod yn uchel mewn rhannau o Eryri ers degawdau. Credir bod Pandemig Covid-19 a Brexit wedi cyflymu'r tueddiadau presennol gan arwain at fwy o dai yn cael eu prynu fel ail gartrefi neu rentu fel tai gwyliau gan arwain at gynnydd mewn prisiau a'r gystadleuaeth am dai yn lleol. Mae'r cynnydd mewn ail gartrefi a thai gwyliau yn gysylltiedig ag effaith economaidd, amgylcheddol a diwylliannol ar gynaladwyedd cymunedau ac yn bryder mawr i gymunedau Eryri.

Wrth edrych ar ddata treth Cyngor mae canrannau ail gartrefi a chartrefi gwyliau ym Mharc Cenedlaethol Eryri mor uchel â 50% yn Aberdyfi, sydd yn cael effaith andwyol iawn ar y gymuned gyda nifer o dai yn wag am ran helaeth o'r flwyddyn. Nid dim ond y cyrchfannau ar yr arfordir / canolfannau twristiaeth mae'r canrannau uchel. Gwelir canrannau uchel hefyd mewn cymunedau gwledig iawn e.e. Bro Machno ble mae tai, fyddai wedi bod o fewn cyrraedd pobol leol yn cael eu prynu gan bobol o du allan yr ardal fel ail gartref neu yn cael eu gosod fel tai gwyliau sydd yn cael effaith enfawr ar gynaladwyedd y gymuned. Canlyniad y cynnydd mewn galw am ail gartref / cartrefi gwyliau yw bod trigolion lleol yn cael eu prisio allan o'r farchnad gyda phrisiau tai y tu hwnt i'w cyrraedd. Gweler atodiad 1 sef papur a baratowyd gan dîm Dyfodol Gwledig mewn cydweithrediad â Phartneriaeth Tai Bro Machno sydd yn tanlinellu effeithiau gwirioneddol ar Gymuned Bro Machno a'r bygythiad difrifol i ddiwylliant Cymraeg a gwead y Gymuned. Papur sydd yn sicr yn werth ei ddarllen ac yn amlygu'r effeithiau a barn gref cymunedau gwledig.

Mae'r Awdurdod yn croesawu adroddiad Dr Simon Brooks "Ail gartrefi: datblygu polisïau newydd yng Nghymru <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2021-03/ail-gartrefi-datblygu-polis%C3%AFau-newydd-yng-nghymru_0.pdf>" a dyma ein sylwadau ar yr argymhellion yn unol â Chylch Gorchwyl Yr Ymchwiliad:

Argymhelliad 1 – datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus

Cytuno bod ail gartrefi yn amrywio ar lefel rhanbarthol a lleol a dylai polisïau cael ei gweithredu mewn ardaloedd yn ôl anghenion yr ardal leol.
Mae'n hanfodol bwysig bod y fframwaith cenedlaethol mewn lle i alluogi ymateb ar lefel rhanbarthol a lleol.
O safbwynt cynllunio, dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol adnabod cymunedau penodol lle mae ail gartrefi / cartrefi gwyliau yn effeithio ar yr iaith, diwylliant a gwead cymunedol. Mae'n bwysig nodi hefyd bod angen bod yn ofalus nad yw'r broblem yn cael ei symud o un ardal i

ardal arall. Dylid felly monitro niferoedd ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn rheolaidd yn ogystal â chael system drwyddedu a rheoleiddio mewn lle i sicrhau gwybodaeth gywirach am ail gartrefi a thai gwyliau er mwyn hwyluso penderfyniadau polisi cyhoeddus amdanynt.

Argymhelliad 2 – rheoli niferoedd ail gartrefi

Mae niferoedd uchel o ail gartrefi yn cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol, y farchnad dai yn lleol, mwynderau a gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol felly yn cytuno yn llwyr y dylid ceisio rheoli niferoedd ail gartrefi. Mae adroddiad Simon Brooks yn cyfeirio at leihau niferoedd dros gyfnod hir. Oes arfau ariannol gallwn ddefnyddio er mwyn newid tai gwyliau / haf i dai lleol er mwyn gweithredu'r nod yma?

Argymhelliad 3 – diffinio ail gartrefi

Cytuno y dylid cael diffiniad clir ar gyfer ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Mae angen diffiniad clir mewn tair proses reolaethol sef yn y Broses Trethu, y broses Cynllunio a drwy gyflwyno Cynllun Trwyddedu gorfodol ar gyfer Cartrefi gwyliau. Byddai cytuno ar ddiffiniadau yn ei gwneud yn haws cael darlun cywir o niferoedd er mwyn llunio polisïau, monitro a chael gwell rheolaeth ar y niferoedd. Heb ddiffiniadau clir sydd yn cael eu cofrestru a'u trwyddedu, mae'n anodd casglu gwybodaeth gywir mewn perthynas â nifer y cartrefi gwyliau oherwydd na reoleiddir y farchnad cartrefi gwyliau. Er bod ffigurau treth y Cyngor yn cael eu hystyried fel y ffynhonnell wybodaeth fwyaf cywir, nid ydynt yn hollol ddibynadwy ac maent yn ddibynnol ar weithredwyr cartrefi gwyliau yn defnyddio'r categori treth cyngor / busnes annomestig cywir ar gyfer eu heiddo. Mae yna hefyd lawer o eiddo yn cael eu marchnata a'u defnyddio fel llety gwyliau hunanarlwyo ar y llwyfannau i gyd-ddefnyddwyr, fel Airbnb, nad ydyn nhw o bosib, yn cael eu canfod gan ddulliau casglu data traddodiadol. Mae'n bwysig eu bod i gyd yn cael eu diffinio a'u cofrestru.

Mae diffiniad clir a system drwyddedu gadarn, yn holl bwysig er mwyn medru rheoli'r Dosbarthiadau Defnydd Newydd a gynigir yn y Maes Cynllunio. Mae'n hanfodol bod y systemau rheoleiddio i gyd yn cael eu cyd-gordio yn ofalus rhwng trethu, trwyddedu a chynllunio. Os nad yw hyn yn cael ei gyd-gordio rhagwelir problemau o ran rheoli'r Dosbarth Defnydd Cynllunio Newydd.

Byddai yn ddefnyddiol petai yn ofynnol i Awdurdodau Lleol wneud gwaith arolwg a mapio ail gartrefi / llety gwyliau yn gyson ar draws Cymru er mwyn cael gwaelodlin glir a cadarn ar gyfer llunio polisi, gweithredu a monitro.

Argymhelliad 4 – ymateb i Brexit a Covid-19

Cytuno yn llwyr y dylid gweithredu mewn modd rhagweithiol a radical. Fel y nodwyd eisoes mae Pandemig Covid-19 a Brexit wedi cyflymu tueddiadau presennol gan arwain at fwy o dai yn cael eu prynu fel ail gartrefi neu rentu fel tai gwyliau gan brisio trigolion lleol allan o'r farchnad dai. Mae Pandemig Covid-19 wedi arwain at gynnydd mewn gweithio gartref a chyfleoedd i fyw ymhellach i ffwrdd oddi wrth y gweithle. Mae ansawdd bywyd a thirwedd a gynigir gan y Parc Cenedlaethol yn denu'r rhai sy'n dymuno cael bywyd mwy cytbwys ac yn cynyddu'r gofyn am ail gartrefi yng nghefn gwlad Cymru. Mae Brexit a Pandemig Covid-19 wedi ei gwneud hi'n anodd cymryd gwyliau y tu allan i'r DU, gan gynyddu lefelau twristiaeth yn y DU. Mae hyn wedi arwain at brynu mwy o dai fel ail gartrefi neu rentu fel tai gwyliau. Mae ardaloedd fel Parciau Cenedlaethol yn benodol o dan bwysau gyda'r cynnydd yn y gystadleuaeth am dai ar werth yn arwain at gynnydd mewn prisiau. Mae'r sefyllfa bresennol yn argyfyngus ac angen ymateb ar fyrder.

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

Cytuno yn llwyr y dylid cyflwyno polisïau ar draws ystod o feysydd polisi, ac yn benodol yn y maes polisïau cynllunio uniongyrchol, polisïau cynllunio anuniongyrchol, trwyddedu a pholisïau trethiannol.

O safbwynt llunio polisi cynllunio penodol ar gyfer gosod trothwy ar niferoedd ail gartrefi / llety gwyliau mewn cymunedau sydd dan bwysau aruthrol bydd angen ymyrraeth Genedlaethol. Gan fod Cynlluniau Datblygu Lleol yn cymryd o leiaf 4 mlynedd i'w paratoi - un o'r prif ffyrdd i weithredu yn sydyn fyddai i Lywodraeth Cymru wneud datganiadau / newidiadau i bolisi cenedlaethol a all gael ei ddefnyddio fel ystyriaeth berthnasol yn y system gynllunio e.e. newid i Bolisi Cynllunio Cymru (PPW), neu lythyr 'Annwyl Prif Swyddog Cynllunio' ayyb. Byddai hyn yn galluogi Awdurdodau Cynllunio Lleol lunio polisiau interim ar ail dai a chartrefi gwyliau. Bydd rhaid gwneud hyn er mwyn i Awdurdodau Cynllunio fedru llunio polisi lleol i ddelio gyda'r argyfwng yn sydyn cyn y bydd hi rhy hwyr yn hytrach na gorfod aros i Gynlluniau Datblygu Lleol gael eu paratoi a'u mabwysiadu.

Yn ogystal efallai dylid ystyried ymyraethau eraill yn y maes twristiaeth. Tra mae nifer y tai presennol sydd yn cael eu trosi i lety gwyliau tymor byr yn cynyddu ar gyfradd uchel iawn, rydym yn Eryri yn gweld nifer o westai gyda gwasanaeth a fyddai wedi bod yn cyflogi pobl leol a dod a budd economaidd i'r ardal yn cau lawr ac yn cael eu colli fel gwasanaeth. A ddylid hyrwyddo (efallai yn ariannol) gwestai sydd wedi / ar fin cau i lawr? Rydym wedi clywed ers talwm fod angen gwestai newydd yn ardal y Parc - ond rydym i weld yn colli mwy na sy'n cael eu datblygu e.e. Gwesty Dewi Sant (Harlech) Gwesty Fronolau (Dolgellau), Tyn y Cornel, Cobdens ayb - oes potensial cael cymorth i'r gwestai presennol i geisio lleihau'r pwysau ar y farchnad dai?

Argymhelliad 6 - Premiwm y Dreth Gyngor Lleol

Cytuno y 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%. Fodd bynnag mae'n bwysig rhwystro perchnogion ail gartrefi rhag trosglwyddo drosodd i dalu'r cyfraddau busnes annomestig. Eu hopsiynau wedyn fyddai ei ddefnyddio fel eu prif breswylfa, ei rentu i denant parhaol, neu dalu'r premiwm. Byddai hyn yn cynyddu'r farchnad rent yn lleol neu gynyddu'r arian a gesglir gan y premiwm, gan ganiatáu mwy o ddefnydd gan Awdurdodau Lleol gan sicrhau bod mwy o stoc tai ar gael i gymunedau lleol. Dylai ail gartrefi gael ei drethu fel 'tŷ', waeth beth yw'r defnydd a wneir ohono. Dylid newid Adran 66 o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol fel bod unrhyw dy annedd yn cael ei ddiffinio fel tŷ annedd at bwrpas trethiant, ac felly yn talu Treth Cyngor ac unrhyw bremiwm fel bo'n briodol. Mae'n bwysig hefyd bod Awdurdodau Lleol yn cydweithio er mwyn osgoi symud y broblem i ardaloedd cyfagos e.e. o Wynedd i Gonwy.

Mae'n bwysig hefyd nodi nad yw'r Parciau Cenedlaethol yn gyfrifol am dreth cyngor ac felly ddim yn derbyn incwm o bremiwm y dreth cyngor yn uniongyrchol er mwyn mynd i'r afael ac effaith ail gartrefi yn ein cymunedau neu i fedru derbyn adnoddau staff ychwanegol er mwyn gweithredu unrhyw newidiadau mewn deddfwriaeth neu bolisïau cynllunio. Mae'n bwysig bod yr arian a godir drwy gynyddu'r premiwm hefyd yn diwallu anghenion cymunedau Eryri a bod digon o staff ac adnoddau gan yr Awdurdod Cynllunio i sicrhau bod newidiadau i bolisiau yn cael eu gweithredu yn effeithiol.

Argymhelliad 7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes
Cytuno y dylid eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach. Teimlir y dylai ail gartrefi gael ei drethu fel 'tŷ', waeth beth yw'r defnydd a wneir ohono ac felly dylid newid Adran 66 o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol fel bod unrhyw dy annedd yn cael ei ddiffinio fel tŷ annedd at bwrpas trethiant, ac felly yn talu Treth Cyngor ac unrhyw bremiwm fel bo'n briodol.

Argymhelliad 8 - Treth trafodion tir
Cytuno y dylai fod modd amrywio cyfraddau uwch y dreth trafodion tir mewn un ai siroedd neu wardiau llywodraeth leol er mwyn adlewyrchu amgylchiadau lleol.

Argymhelliad 9 - Polisi 'Tai Marchnad Leol' cynghorau sir Gwynedd ac Ynys Môn
Cytuno yn llwyr y dylai Awdurdodau cynllunio eraill yng Nghymru ystyried polisi Tai Marchnad Leol. Bydd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri bendant yn ystyried cyflwyno polisi o'r fath wrth adolygu Cynllun Datblygu Lleol Eryri mewn cymunedau bregus lle ceir dwysedd o ail gartrefi. Cytunir nad cau allan newydd-ddyfodiaid yw nod polisi 'Tai Marchnad Leol', gan fod gan brynwyr o'r tu allan y modd i bwrcasu tai oddi mewn i'r stoc dai presennol ar y farchnad agored. Ond o sicrhau mynediad i brynwyr lleol i'r farchnad tai newydd, mae'r polisi'n llesol o safbwynt cynaliadwyedd lleol ac felly o safbwynt y Gymraeg gan fod prynwyr lleol yn adlewyrchu cyfansoddiad ieithyddol y gymuned leol. Cytunir gyda sylw Dr Simon Brooks, pe ceid polisi 'prif breswylfa' heb yr elfen 'Tai Marchnad Leol', 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.

Cytunir hefyd y dylai Llywodraeth Cymru gryfhau cyfarwyddyd cynllunio er mwyn cefnogi a hwyluso ymestyn y polisi hwn. Nid yw Llywodraeth Cymru wedi bod yn or-gefnogol o Awdurdodau Cynllunio yn defnyddio polisi o'r fath yn y gorffennol a chafwyd cryn wrthwynebiad gan Lywodraeth Cymru pan geisiodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ddatblygu polisi tai marchnad leol yn y Cynllun Datblygu Unedol nol yn 2004. Rydym hefyd yn ymwybodol y bu'n rhaid i Gyngor Gwynedd roi llawer iawn o adnoddau ac amser i mewn i gyflwyno eu Polisi Tai Marchnad Leol. Mae hyn o bosib yn esbonio'r nifer isel o gymunedau lle gweithredir y polisi 'Tai Marchnad Leol' yng Ngwynedd a Môn gan y bu rhaid darbwyllo Llywodraeth Cymru a'r Arolygydd. Cytunir gyda'r ddadl bod nifer o gymunedau y byddai wedi bod modd eu cynnwys yn y polisi wedi'u heithrio ohono. Byddai cryfhau cyfarwyddyd cynllunio er mwyn cefnogi a hwyluso polisi Tai Marchnad Leol o gymorth mawr i Awdurdod Cynllunio ystyried cyflwyno polisi Tai Marchnad Leol. Yn ogystal er mwyn sicrhau llwyddiant y polisi dylai Llywodraeth Cymru sicrhau bod Banc Cambria yn cynnig morgeisi fyddai yn cefnogi cartrefi gyda Chytundeb 106 amod lleol arnynt er mwyn osgoi unrhyw rwystr o gyflawni tai marchnad leol er budd ein cymunedau gwledig.

Argymhelliad 10 – creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr
Er mwyn mynd i'r afael a'r nifer uchel o ail gartrefi mae'n hanfodol ystyried y stoc dai presennol. Ni fase rheoli tai newydd yn cael effaith mawr ar y broblem gan mai canran isel iawn o'r stoc dai sydd yn dai newydd. Y ogystal, mae nifer o'r pentrefi sydd yn y Parc Cenedlaethol gyda chyfyngiadau amgylcheddol megis llifogydd / tir serth ac felly ddim hefo'r capasiti i adeiladu tai o'r newydd i gwrdd ar holl angen am dai fforddiadwy heb wneud difrod amgylcheddol dirfawr..

Cytunir nad oes digon o sylw yn cael ei roi i'r stoc dai presennol fel rhan o'r ateb yng nghefn gwlad a phe bai modd diwallu mwy o anghenion lleol drwy'r stoc dai presennol, yna ni fyddai angen chwyddo'r stoc dai mewn modd a fydd fwy na thebyg yn arwain at niwed sylfaenol i'r Gymraeg.

Mae cymunedau Eryri wedi gweld cynnydd aruthrol yn ddiweddar mewn nifer y llety gwyliau lle mae buddsoddwyr wedi prynu eiddo yn y stoc dai presennol a'i drosi'n llety gwyliau tymor byr (unedau gwyliau, Airbnb ayyb). Cytunir gyda'r argymhelliad i fynd i'r afael â hyn drwy gyflwyno newid i gyfraith gynllunio i wneud trosi tai annedd yn llety gwyliau mewn rhai cymunedau yn amodol ar gael caniatâd cynllunio. Mae'r Awdurdod yn cytuno y dylai Llywodraeth Cymru ddiwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr ac yn croesawu'r ymgynghoriad diweddar ar hyn. Mae Awdurdod y Parc Cenedlaethol eisoes wedi anfon cynnig i'r Llywodraeth ym mis Rhagfyr 2020 y dylai fod yn ofynnol 'cael hawl cynllunio cyn y medrir troi tŷ yn ail gartref neu yn hafdy.

Byddai cyflwyno dosbarth defnydd newydd yn 'fodd o oresgyn unrhyw amheuon o ran pryd mae newid defnydd wedi digwydd. Byddai'r newid hwn i'w groesawu. Os cyflwynir y newid, byddai yn bwysig rhoi adnoddau ychwanegol i Awdurdodau Cynllunio medru ei weithredu gan y byddai newid o'r fath yn ddibynnol ar adnoddau staff o ran rheoli datblygu, monitro a gorfodaeth. Er mwyn sicrhau bod creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr yn gweithio yn effeithiol bydd Awdurdodau Cynllunio angen staff ychwanegol i ymgymryd â'r gwaith ymchwil, gweinyddol, rheoli datblygu a gorfodaeth ychwanegol.

Argymhelliad 11 – treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi
Cytunir y dylid cyflwyno dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi fel sydd wedi ei gynnig yn yr ymgynghoriad diweddar gan Lywodraeth Cymru. Mae angen gweithredu er mwyn rhwystro colli mwy a mwy o'r stoc dai mewn cymunedau bregus

Byddai'r newid hwn i'w groesawu yn fawr a pe cyflwynir hyn, byddai yn bwysig rhoi adnoddau ychwanegol i Awdurdodau Cynllunio medru ei weithredu gan y byddai newid o'r fath yn ddibynol ar adnoddau staff o ran rheoli datblygu, monitro a gorfodaeth. Er mwyn sicrhau bod creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi yn gweithio yn effeithiol bydd Awdurodau Cynllunio angen adnoddau a chyllid i gyflogi staff ychwanegol er mwyn medru delio gyda'r cynnydd mawr yng ngheisiadau cynllunio, tystysgrifau cyfreithlondeb ag achosion gorfodaeth a bydd y diwygiad yn creu, yn enwedig os gwneir Cyfarwyddyd Erthygl 4.

Wrth lunio unrhyw bolisi bydd yn bwysig cadw mewn cof y perygl o symud y broblem ail gartrefi i gymunedau cyfagos 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.

Argymhelliad 12 – sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol
Mae'r Awdurdod yn cytuno yn llwyr gyda'r rhagdybiaeth y bydd Brexit a Covid-19 yn arwain at gynnydd mewn ail gartrefi a bod angen ymyrraeth polisi cyhoeddus ar lefel genedlaethol, ranbarthol a lleol er mwyn ceisio rhwystro twf afreolus yn eu niferoedd. Mae'r heriau ehangach a gyfeirir atynt yn yr adroddiad hefyd yn berthnasol iawn i ardal Eryri sef:

- 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 posibiliad yn yr hirdymor y gall natur perchnogaeth tir yng nghefn gwlad newid mewn ffordd sylfaenol gan beri newidiadau dirfawr i wead y gymdeithas Gymraeg.

Cytunir y dylai Llywodraeth Cymru sefydlu Comisiwn er mwyn gwneud argymhellion yn ymateb i’r heriau ieithyddol a fydd yn wynebu ardaloedd fel Eryri lle mae’r Gymraeg yn iaith gymunedol fyw ar hyn o bryd. Yn ogystal, mae diffyg data a thystiolaeth am y defnydd o’r Gymraeg yn ein cymunedau yn ei gwneud yn anodd llunio polisiau ac asesu effaith datblygiadau ar yr iaith Gymraeg. Byddai o fudd petai’r Comisiwn yn edrych ar y posibilrwydd o gynnal arolygon ieithyddol mewn cymunedau i gynorthwyo swyddogion ac aelodau wneud penderfyniadau.

Mae’r Awdurdod yn gwerthfawrogi'r cyfle i gyflwyno tystiolaeth i’r ymchwiliad i ail gartrefi gan Bwyllgor Llywodraeth Leol a Thai. Mae’n hanfodol bwysig bod yr ymyraethau hyn yn cael ei gweithredu a’u cefnogi ar lefel Genedlaethol, Ranbarthol a Lleol. Mae’n bwysig bod cydweithio agos rhwng Partneriaid ar faterion rheoleiddio yn y maes Trethiant, Cynllunio a Thrwyddedu Statudol i sicrhau bod y prosesau yn cyfateb a chefnogi ei gilydd.

Dim eiliad i'w golli

Medi 2021

Mynd i'r afael â phwnc tai Bro Machno: cyfrannu at y gronfa dystiolaeth ynghylch effaith ail gartrefi ar gymunedau gwledig Cymraeg

CRONFA GYMUNEDOL COMMUNITY FUND

DYFODOL GWLEDIG RURAL FUTURES

BRO

severn wye

Cynnwys

Rhagair ... 3
Bro Machno – Ymateb achos astudiaeth ... 4
Newidiadau yn y boblogaeth ... 4
Tai ... 5
Perchnogaeth Cartrefi ... 5
Pris tai yn ôl math (£) ... 6
Llais y Gymuned ... 6
Effaith perchnogaeth ail gartrefi ar Fro Machno ... 8
Partneriaeth Tai Bro Machno 2021 ... 9
Anghenion Tai presennol Bro Machno ... **Error! Bookmark not defined.**
Prif bynciau a godwyd ... 9
Polisïau a chynllunio a datblygu ymyriadau ... 10
Ymyriadau ... 11
Casgliad ... 12

CRONFA GYMUNEDOL COMMUNITY FUND | DYFODOL GWLEDIG RURAL FUTURES

Rhagair

Mae'r cyhoeddiad diweddar 'Gwaith ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth' (Powel et al., 2021),[1] yn adolygiad amserol o'r gronfa dystiolaeth sydd ar gael ar hyn o bryd ynghylch ail gartrefi a'u heffaith yng Nghymru.

Mae'r ddogfen hon yn tanlinellu profiad gwirioneddol cymuned Bro Machno yng Nghonwy fel enghraifft o sut y mae stoc tai crebachol yn fygythiad difrifol i ddiwylliant Cymraeg a gwead y gymuned.

Mae Bro Machno'n gymuned gref gyda thraddodiad ardderchog o ofalu am ei gilydd o'r crud i'r bedd. Mae pwysau o'r farchnad dai, fodd bynnag, yn peri pryder o fewn y gymuned ac y mae'r sefyllfa'n dirywio'n gyflym.

Mae 446 gofod aelwyd ym Mro Machno, ond efo chwarter o'r tai y tu hwnt i afael y genhedlaeth nesaf mae trothwy hyfywedd y gymuned yn prysur agosáu. Mae yna ras i geisio achub canol y pentref, sydd wedi'i wagio trwy gymysgedd o dai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi. Gyda stoc tai ym Mro Machno'n cael ei werthu i'r cynigydd uchaf, mae sylfaen bywyd cymunedol yn yr ardal wledig hon yn gynyddol ansad ac ansicr.

Paratowyd y papur gwybodaeth hwn gan dîm Dyfodol Gwledig mewn cydweithrediad â Phartneriaeth Tai Bro Machno. Ffurfiwyd Partneriaeth Tai Bro Machno gan gyfuniad o awdurdodau lleol, cymdeithasau tai, cyrff cymunedol a phreswylwyr lleol, ac y mae'n ymchwilio i amryw ddulliau helpu cynaliadwyedd cymunedau sy'n dioddef gan yr effeithiau hyn.

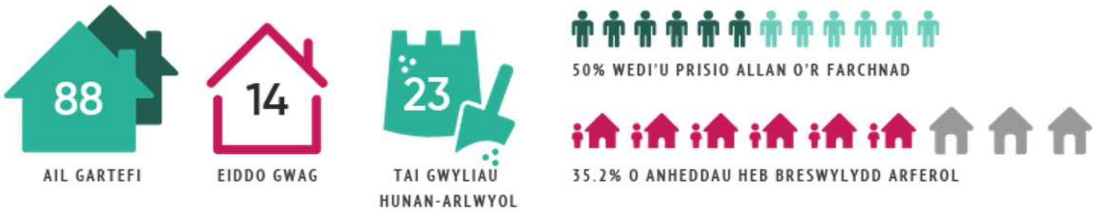
Cynigir canfyddiadau a gwaith y Bartneriaeth yma megis gwybodaeth a thystiolaeth gyd-destunol ynghylch cyffredinrwydd, goblygiadau ac effaith perchnogaeth ail gartrefi yng Nghymru.

Mae'r tîm Dyfodol Gwledig yn gweithio ar y cyd â'r gymuned fel rhan o raglen Dyfodol Gwledig Cronfa Gymunedol y Loteri Genedlaethol. Bydd Dyfodol Gwledig, a gynhelir gan Seren Wae a Phartneriaeth BRO, yn cynorthwyo 14 cymuned ledled y Gymru wledig.

Bro Machno – Ymateb achos astudiaeth

Mae'r adolygiad tystiolaeth Ymchwil Ynghylch Ail Gartrefi, a gyhoeddwyd yn ddiweddar (Gorffennaf 2021), yn tanlinellu cyffredinrwydd uwch ail gartrefi yn rhai mannau neilltuol yng Nghymru. Mae Bro Machno, ym Mharc Cenedlaethol Eryri, yn ardal o'r fath. Mae pwnc ail gartrefi yn un difrifol ar gyfer y gymuned, gan effeithio ar argaeledd tai ar gyfer cenedlaethau heddiw ac yfory.

Tanlinellodd ymchwil a wnaed gan alluogydd Tai Gwledig Cyngor Conwy (2020) fod "canran fawr o dai gwyliau, ail gartrefi a chartrefi gweigion yn yr ardal ar 36%, ac y mae 51.5% o bobl leol wedi'u prisio allan o'r farchnad dai". O gyfanswm o 446 aelwyd, mae:



Mae Dyffryn Machno yn Ward Uwch Conwy, sydd â phoblogaeth o 1,465 o bobl. Mae ffin y ward yn cynnwys 18,000 hectar a bernir bod y pentrefi yn rhai gwledig mewn lleoliad gwasgaredig. Mae Bro Machno'n Anheddiad Eilaidd, lle mae'n rhaid i 50% o dai ar safleoedd o 2 annedd neu ragor fod ar gyfer anghenion fforddiadwy/lleol.

Mae rhagor na hanner pobl Penmachno yn rhugl eu Cymraeg, sy'n uwch o lawer na'r cyfartaledd yng Nghonwy (20.6%). Mae enillion canolrifol pobl yn Uwch Conwy'n cymharu'n ffafriol â gweddill Conwy, ond yn 5% yn llai na chyfartaledd y DU. Mae 33.5% o aelwydydd Uwch Conwy yn derbyn llai na 60% enillion canolrifol y DU, sydd yn cyfateb i £17,173.

Newidiadau yn y boblogaeth

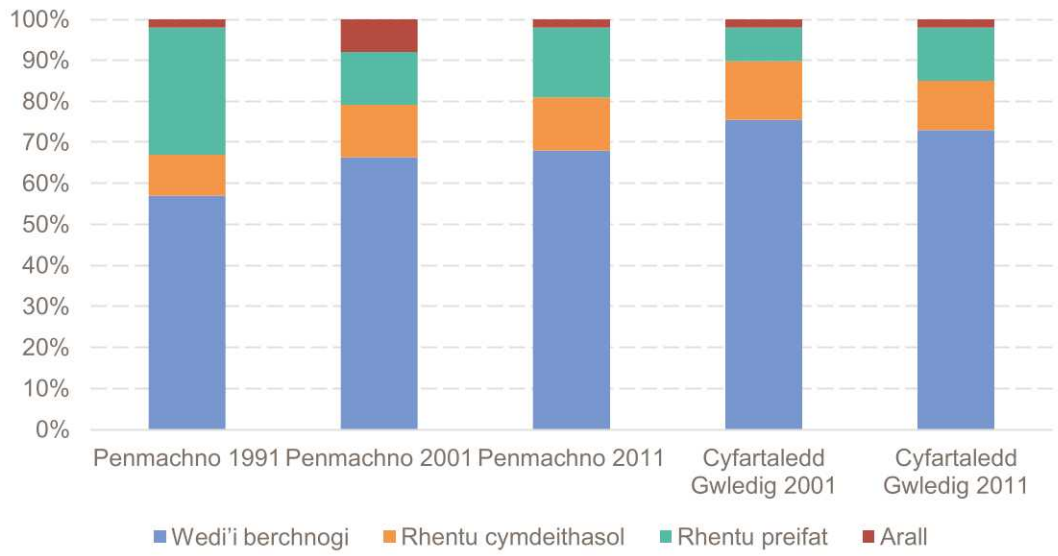
- Yr oedd gan Ward Uwch Conwy boblogaeth o 1,465 yn 2011 – cynnydd o 56.2% er 1991, sy'n awgrymu twf cryf.
- O gymharu ag ardaloedd gwledig eraill Cymru, mae gan Uwch Conwy ddwysedd poblogaeth llawer llai sef 0.08 person/hectar yn 2011.
- Mae'r boblogaeth yn rhuglach eu Cymraeg nag ardaloedd gwledig eraill Cymru, ond bu gostyngiad o 69.8% yn 1991 i 53.4% yn 2011.
- Mae canran y bobl ifanc wedi gostwng o 21% yn 1991 i 14% ynghyd â chynnydd cyfatebol yn yr oedrannau hŷn.

CRONFA GYMUNEDOL COMMUNITY FUND
DYFODOL GWLEDIG RURAL FUTURES

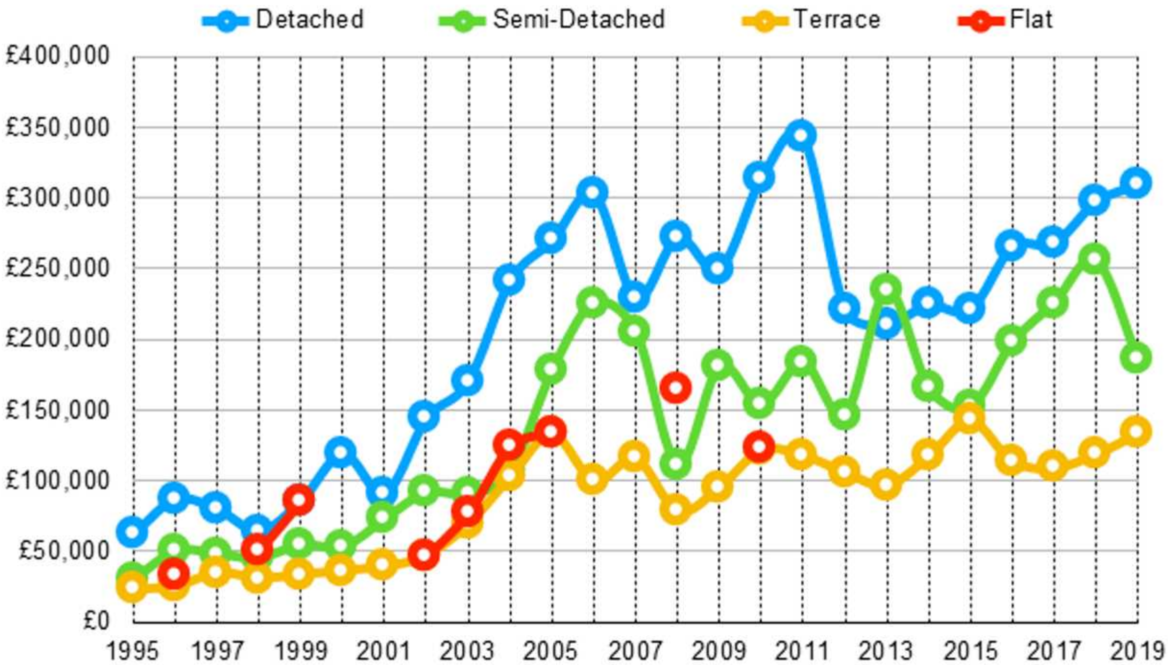
Tai

- Mae graddau perchnogaeth wedi cynyddu rhwng 1991 a 2011 (o 57% i 68%) ond y maent yn llai na'r cyfartaledd gwledig (73% yn 2011) ac y mae deiliadaeth rhent preifat wedi gostwng o 31% i 17%.
- Mae 33.5% o aelwydydd yn derbyn llai na 60% o enillion canolrifol y DU - £17 mil.
- Cwympodd lefelau amddifadedd enillion rhwng 2014 a 2019 a buont yn gyson is na chyfartaledd Cymru (9% o gymharu ag 16% yn 2019).
- Mae prisiau tai wedi codi ar gyfer pob math o dŷ rhwng 1995 a 2019, gyda thai sengl yn cynyddu fwyaf (o £62,500 i £309,371).
- Daeth y farchnad dai'n fwy cyfnewidiol yn 2007 gan arwain at brisiau anwadal ar gyfer pob math o dŷ.

Perchnogaeth Cartrefi



Pris tŷ yn ôl math (£)



Llais y Gymuned

Mae profiad byw'r gymuned leol yn ganolog ar gyfer y sylfaen dystiolaeth. Amlygwyd problemau cartrefu gan gymuned Bro Machno trwy amryw ymgynghoriadau a gweithgareddau ymgysylltu cymunedol a gynhaliwyd gan Ddyfodol Gwledig er 2018.

Mae a wnelo'r rhain â'r effaith ar bobl ifanc, teuluoedd ifainc a'r genhedlaeth nesaf, yn nhermau medru cael rhywle lleol i fyw ynddo yn eu cymuned. Mae crebachiad y stoc tai'n gwaethygu'r sefyllfa. Yn y cyfamser, mae poblogaeth yr ysgol yn ehangu, a'r gymuned yn tyfu, gan fod ag angen cymysgedd amrywiol o gartrefi i'r gymuned fedru ffynnu a chyfyngu ar symudiad.

Trafodwyd yr awydd helpu pobl hŷn i barhau i fyw yn y pentref hefyd, trwy ddarparu gofal henoed, gydag angen cyfatebol am dai unllawr neu lety lloches.

I grynhoi, y prif faterion a drafodwyd ym Mro Machno er 2018 fu:

- mynd i'r afael â nifer eithriadol fawr y tai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi.
- mynd i'r afael ag angen tai ar gyfer teuluoedd a phobl ifanc.
- mynd i'r afael â'r angen am dai fforddiadwy a thai rhent.
- Ymchwilio i gyfleoedd i'r gymuned brynu tai i'w rhentu i bobl leol.

CRONFA GYMUNEDOL COMMUNITY FUND
DYFODOL GWLEDIG RURAL FUTURES

“Y dyfodol yw gwneud pob ymdrech i atal y tai rhag mynd yn dai gwyliau neu Airbnb neu’n bentref gwyliau a diwedd ein cymdeithas.”

“Tai ar gyfer pobl leol. Datrys problem tai gwyliau”.

“Mentrau i lenwi’r tai gweigion yn y dyffryn”.

“Angen datrys y broblem tai gwyliau, dim tai ar gyfer y genhedlaeth nesaf”.

“Tai ar gyfer pobl leol. Mynnu y defnyddir eiddo gwag”.

“Cynifer o dai wedi’u gadael yn wag a heb eu trwsio. Cartrefi dichonol ar gyfer teuluoedd newydd”.

“Angen ateb problem tai. Cynnal arolwg yna creu grŵp llywio i geisio ateb anghenion. Angen pendant am gymorth i’r bobl ifanc geisio prynu tai yn y pentref”.

“Tai’n rhy ddrud at gyfer pobl ifanc”.

“Cynllun prynu tai ar y cyd â chymorth y cyngor cymuned - enghraifft Cotswold”.

“Ceisio cael mynediad at arian i alluogi pobl leol i brynu tai yn y pentref: cydberchnogaeth ‘cymorth i brynu’”.

“Angen rheoli nifer y tai haf, yn enwedig y rhai a brynir gan berchnogion o’r tu allan i’r pentref. Mae arnom angen tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol”.

“Mae llawer o blant yn y pentref hwn, gormod o bobl yn cadw tai’n wag. Lle fydd y plant yn byw yn y dyfodol?”.

Yr oedd y problemau pwysig ynghylch tai a amlygwyd mewn cyfarfodydd cymunedol yn 2019 yn cynnwys:

- Nifer anghymesur ail gartrefi.
- Gwaethygu problemau parcio yn ystod y tymor ymwelwyr prysur.
- Prisiau tai mawrion.
- Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo yn y pentref yn dai rhes bychain ac yn dai sengl mawrion. Wrth i deuluoedd gynyddu mae'r eiddo llai yn anaddas ond yr eiddo mwy'n rhy ddrud.
- Angen tir ar gyfer hunan-adeiladu. Gan nad oes modd fforddio cartrefi hoffai rhai preswylwyr fedru adeiladu eu cartrefi cynaliadwy eu hunain.
- Diffyg dewisiadau llety ar gyfer pobl hŷn. Collwyd tai unllawr cymdeithasol o dan Hawl Prynu / Hawl Caffael ac ni chafwyd eraill yn eu lle.
- Diffyg llety ar gyfer teuluoedd. Rhaid i'r rhai sydd ag angen tai mwy edrych ar brynu ym Mangor, er enghraifft, am dai mwy fforddiadwy. Ar hyn o bryd mae pris tŷ mwy ym Mhenmachno tua £400,000. Nid oes modd fforddio rhai o'r tai gweigion.

Effaith perchnogaeth ail gartrefi ar Fro Machno

Er gwaethaf her ynysu effaith ail gartrefi ar gymunedau, yr hyn sy'n amlwg yw effaith gyfun problemau gwledig sydd, â'i gilydd, yn fygythiad mawr i gynaliadwyedd pentrefi a'r diwylliant Cymraeg, sydd yn rhwydweithiau o berthnasau ar draws cenedlaethau, hanfodol ar gyfer cyflawni amcanion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Mae profiad byw Bro Machno yn dangos bod angen gwneud penderfyniadau polisi tai ar fyrder.

Mae sawl problem yn cyfrannu at yr heriau y mae cymunedau'n eu hwynebu mewn ardaloedd gwledig, a all gynnwys:

- Ansicrwydd swyddi, enillion bychain, a gwaith tymhorol rhan-amser
- Diffyg gwasanaethau, cludiant cyhoeddus anaml
- Diffyg cartrefi fforddiadwy
- Diffyg cyfleoedd cyflogaeth
- Mynediad at wasanaethau cyhoeddus
- Band eang gwael

Mae cyfuniadau o'r ffactorau uchod, ynghyd â lleoliad y pentref o fewn y Parc Cenedlaethol a marchnad Airbnb fywiog sy'n chwyddo prisiau, yn cael effaith ddomino ar sylfaen cymuned Bro Machno, gan effeithio ei chynaliadwyedd tymor hir. Gwaethygir y sefyllfa gan gostau uwch tai o fewn y Parciau Cenedlaethol a gwerth tai wedi'i sylfaenu nid ar yr hyn y mae pobl yn ei ennill yn lleol ond ar ba rent Airbnb y gallwch ei gael.

Partneriaeth Tai Bro Machno 2021

Gan ymateb i flaenoriaethau tai cymuned Bro Machno a ddisgrifiwyd uchod, penderfynodd Galluogydd Gwledig Sir Gonwy gynnal Arolwg Anghenion Am Dai ffurfiol, sydd wedi arwain at ffurfio partneriaeth rhwng y gymuned a chyrff cynorthwyol gan gynnwys Cyngor Sir Gonwy, Cartrefi Conwy, Tai Teg, Parc Cenedlaethol Eryri, Grŵp Cynefin, Cyngor Cymuned Bro Machno a Chanolfan Cydweithredol Cymru.

Anghenion presennol am dai ym Mro Machno

Canfu'r 'Gwaith ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth' y gallai gwerthiant ail gartrefi leihau'r stoc sydd ar gael i brynwyr lleol a chynyddu prisiau tai lleol, gan brisio poblogaethau lleol allan o farchnadoedd. Canfyddiadau allweddol yr arolwg anghenion am dai diweddar ym Mro Machno a gynhaliwyd gan Alluogydd Tai Gwledig Cyngor Conwy yw (Noder bod y ffigurau yma yn gallu cynnwys dyblygu a bod na didm cadarnhad bod y rhai sydd wedi nodi eu bod mewn angen am dy Fforddiadwy yn gymwys):

- Mae ar 15 aelwyd angen tŷ (Tachwedd 2020).
  - un tŷ unllawr dwy lofft; pum tŷ dwy lofft; chwe thŷ tair llofft a thri thŷ pedair llofft.
- Y prif resymau am fod angen tŷ oedd prisiau mawrion a maint cartrefi ar gyfer teuluoedd.
- Yr oedd ar fwyafrif yr ymatebwyr eisiau prynu ar gyfradd ddisgownt gyda chyfyngiadau adwerthu.
- Mae 5 o bobl ar gofrestr Tai Cymdeithasol yr ardal. Mae ar un angen tŷ wedi'i addasu; ar dri angen unedau dwy lofft; ar un angen uned tair llofft ac ar un angen uned pedair llofft.
- Mae 4 o bobl ar gofrestr Tai Teg register. Mae arnynt oll angen eiddo dwy lofft.
- Ystyriai 6 o bobl rannu perchnogaeth.
- Ystyriai 4 rentu cymdeithasol.
- Ystyriai 7 hunan-adeiladu.
- Ystyriai 17 o bobl brynu ar ddisgownt gyda chyfyngiadau ar adwerthu.
- Ystyriai 10 o bobl brynu cartref ar y farchnad agored (ond bod fforddiadwyedd yn broblem ar gyfer llawer).

Cynhaliwyd cyfarfod cyntaf Partneriaeth Tai Bro Machno (fel y bu) ym Mawrth 2021.

Prif faterion a godwyd

1. Bod y gymuned yn prynu tai sy'n dod ar y farchnad agored.
2. Datblygu tai fforddiadwy, trwy ddulliau hunan-adeiladu, o bosibl.
3. Cynyddu argaeledd y stoc tai presennol.
4. Ymgyrchu dros newid y ddeddfwriaeth

Polisïau a chynllunio a datblygu ymyriadau

Mae pryderon Partneriaeth Tai Bro Machno ynghylch y polisïau tai a'r rheoliadau cynllunio presennol yn cynnwys:

Yr effaith ar y cyflenwad tai lleol sydd ar gael i ddiwallu'r angen am dai yn yr ardal, oherwydd colli stoc tai lleol.

Yng ngoleuni'r uchod, yr effaith ar y gymuned leol, y Gymraeg a'r gwasanaethau yn y gymuned (ac yn llawer i achos, dim cyfraniad Trech Cyngor).

Yr effaith ddichonol ar brisiau tai a rhentu tymor hir (Dadansoddiad data eiddo ar gyfer 13 parc cenedlaethol Cymru a Lloegr gan asiantaeth dai Hamptons International yn datgelu bod tŷ mewn parc yn costio tua 62% yn rhagor na'u cyfartaleddau rhanbarthol).

Yr effaith ar fwynderau a gwasanaethau lleol.

Nid oes gofyniad statudol ar raddfa genedlaethol i gofrestru tai gwyliau, gan arwain at orgyflenwad o lety hunan-arlwyol.

Y diffyg safonau diogelwch ar gyfer eiddo gwyliau.

Nid oes angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ'n dŷ gwyliau yng Nghymru. Anodd, hefyd, yw diffinio'r defnydd, gan ei fod yn eiddo preswyl.

O safbwynt deddfwriaeth dai, nid oes angen trwydded at gyfer gosod am dymor byr, er mwyn sicrhau bod yr eiddo'n cyrraedd safonau derbyniol.

Nid oes rheoliadau statudol i reoli defnydd tai gwyliau, nac unrhyw gynnydd ychwanegol yn eu niferoedd.

Deddfwriaeth Gynllunio: nid oes modd rheoli defnyddio annedd yn ail gartref neu'n gartref gwyliau, gan nad yw hynny'n 'newid defnydd' y mae angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer.

Ymyriadau

Mae tuedd tuag at annog atebion tan arweiniad y gymuned i broblemau tai, ond oherwydd galluedd ar raddfa bentrefol gall hyn fod yn her er gwaethaf llawer o enghreifftiau ardderchog o lwyddiant hyn yn y DU. Hyd yn oed os yw'r gymuned yn symud ymlaen ag atebion, mae'n anodd iddynt fod ar y raddfa angenrheidiol i wrthdroi'r gostyngiad syfrdanol mewn argaeledd tai mewn llawer i le. Gallai gweithredu ymyriadau polisi ar raddfa genedlaethol, ynghyd â chefnogaeth ar gyfer cymunedau, ddarparu sylfaen ar gyfer ateb yr angen am gartrefi ar gyfer cymunedau Cymraeg:

1. Mynd i'r afael â'r nifer eithriadol fawr o dai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi er mwyn cynnal y cyflenwad stoc tai yn y cymunedau a effeithiwyd fwyaf:

- Sefydlu gofyniad statudol i gofrestru tai gwyliau ar raddfa genedlaethol.
- Newid deddfwriaeth gynllunio fel bo angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ'n dŷ gwyliau.
- Newid deddfwriaeth dai fel bo angen trwydded i ddefnyddio fel tŷ gwyliau, er mwyn sicrhau bod yr eiddo'n cyrraedd safonau derbyniol.
- Newid diffiniad datblygu yn nhermau cynllunio i gynnwys 'newid defnydd' annedd yn eiddo ar osod am dymor byr.
- Newid trefn trethu ail gartrefi a thai gwyliau.
- Atal pobl rhag prynu ail gartrefi mewn ardal fel sydd wedi digwydd yn rhannau eraill o'r Deyrnas Unedig.

2. Mynd i'r afael â'r angen am dai fforddiadwy ac anheddau rhent:

- Sefydlu dulliau amddiffyn y cymunedau a effeithir waethaf rhag cael eu prisio allan o'r farchnad tai lleol oherwydd galw mawr o oddi allan. Sicrhau na wthir prisiau tai y tu hwnt i gyrraedd preswylwyr.
- Adeiladu rhagor o gartrefi fforddiadwy safonol a/neu ragor o dai cymdeithasol safonol.
- Datblygu dull rhoi blaenoriaeth i bobl leol wrth brynu a gwerthu cartrefi.
- Darparu tai ar gyfer teuluoedd a phobl ifanc.

3. Helpu a galluogi cymunedau i weithredu'n adeiladol:

- Creu cronfa i gynorthwyo'r gymuned i brynu cartrefi sy'n dod ar y farchnad agored â threfniadau cyfradd forgais ffafriol er mwyn sicrhau bod tai'n aros yn fforddiadwy.
- Cynyddu argaeledd y stoc tai presennol trwy greu cynllun ernes ar gyfer pobl ifanc.
- Datblygu cynlluniau prynu perchnogaeth ar y cyd.
- Darparu cymorthdaliadau i helpu pobl leol i brynu neu adnewyddu eiddo.

Casgliad

Mae'r ffordd y mae tai gweigion, tai gwyliau ac ail gartrefi'n effeithio ar gymuned Bro Machno'n eglur. Ni ddylid colli dim amser wrth geisio defnyddio ymyriadau polisi effeithiol er mwyn mwyn i'r afael â'r sefyllfa.

Nid oes dwywaith y byddai polisïau sy'n cynnwys cyfyngiadau cynllunio, cyfyngu gwerthiant i brynwyr lleol, cyfyngu nifer a math ail gartrefi a rheoleiddio'r farchnad llety gwyliau yn ddatblygiad i'w groesawu.

Croesawai Partneriaeth Tai Bro Machno ymwneud â'r broses cyfweld lled-strwythuredig yr adolygiad tystiolaeth, gan fod Bro Machno'n enghraifft dda o fan lle mae perchnogaeth ail gartrefi yn effeithio'n ddirfawr ar raddfa gymunedol.

Gyda 121 o 446 tŷ eisoes allan o gyrraedd cymuned Bro Machno, dyma'r adeg i arbrofi gyda pholisïau ac arloesi ystod o ymyriadau ar raddfa gymunedol ym Mro Machno. Pe gellir cynllunio polisi ac ymyriadau i fod yn effeithiol yn achos enbyd Bro Machno yna byddent o gymorth i gymunedau Cymraeg eraill yn awr ac yn y dyfodol wrth i'r un sefyllfa waethygu ym mannau eraill.

Mae diffyg tai o fewn cyrraedd y gymuned yn cael effaith ar lesiant y gymuned. Hyd yn hyn, mae'r dystiolaeth ar gyfer deall effaith ail gartrefi ar gymunedau yn gymysg. Yn achos Bro Machno, mae barn y gymuned am yr effaith yn eglur: "diwedd ein cymdeithas yw'r dyfodol".

severn wye

[1] Powel, D., O'Prey, L., Grunhunt, S., Wyn Edwards, C., a Cunnington Wynn, L., (2021). Gwaith ymchwil ar ail gartrefi: crynodeb o'r adolygiad o'r dystiolaeth. https://llyw.cymru/gwaith-ymchwil-ar-ail-gartrefi-crynodeb-or-adolygiad-or-dystiolaeth-html [Cafwyd mynediad 21 Medi 2021]

Asiantaeth Ynni Severn Wye Energy Agency Ltd

Temple Chambers
South Crescent
Llandrindod
Powys LD1 5DH

01452 835060
info@severnwye.org.uk
www.severnwye.org.uk

Rhif Cwmni: 03830608
Rhif Elusen: 1083812