



13 Ionawr 2022

[SeneddTai@senedd.cymru](mailto:SeneddTai@senedd.cymru)

Annwyl Mr Griffiths (AS)

Yn y man cyntaf, dymunem ddiolch iddo'ch am gynnal yr ymchwiliad yma ac am y cyfle i gyflwyno tystiolaeth berthnasol.

Yn yr ohebiaeth a anfonwyd atom, nodir fod Cylch Gorchwyl yr ymchwil fel a chanlyn:-

- *“Edrych yn fanwl ar yr argymhellion a wnaed gan Dr Simon Brooks yn ei adroddiad, “Ail gartrefi: datblygu polisiâu 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.”*

Mae Ynys Môn yn un o bedwar sir sydd a'r gyfradd uchaf o ail-gartrefi/llety gwyliau hunan arlwygo yng Nghymru gyfan. Yn sgil y pryder cyffredinol mewn perthynas â'r cynnydd yn y niferoedd o lety gwyliau ar draws y sir a'i heffaith ehangach fe gynhaliwyd gwaith ymchwil gan Wasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd a Môn er mwyn ymchwilio i fecanwaith posib a ellir ei weithredu er mwyn mynd i ymfael a chael rheolaeth o'r mater. Mae'r gwaith ymchwil hynny wedi ei atodi er eich sylw (Atodiad 1).

Fe gyhoeddwyd gwaith ymchwil 'Ail gartrefi: datblygu polisiâu newydd yng Nghymru' gan Dr Simon Brooks mis Ionawr 2021.

Mae'r Cyngor yn gefnogol o'r argymhellion a gynhwyswyd yn y ddogfen, yr unig eithriad, yw safbwynt y Cyngor o ran Argymhelliad 7 o'r Gwaith Ymchwil, sydd yn nodi:-

***“7 – Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes***

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

Cytuno i'r angen i ymgynghori ar y posibilrwydd o eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach.

Mae'n gwbl resymol a derbynol bod eiddo sy'n cael ei weithredu fel busnes yn gymwys i Ryddhad Trethi Busnesau Bach. Fodd bynnag, ar hyn o bryd mae'r trothwy'n rhy isel ac mae perchnogion eiddo yn elwa o'r Rhyddhad Trethi Busnesau bach er nad ydynt yn gweithredu fel busnes mewn gwirionedd. Mae nifer uchel o'r eiddo yn fuddsoddiadau i'r perchnogion ac maent yn cael eu gweithredu fel ail fusnes, ac nid fel busnes sy'n brif ffynhonnell incwm i'r perchennog.

Mae'r trefniant presennol yn caniatáu i berchnogion eiddo llety gwyliau tymor byr osgoi talu unrhyw dreth, boed hynny'n lleol trwy Dreth Cyngor neu'n genedlaethol drwy ardrethi annomestig. Golygai hynny y byddai'n arwain at lai o drethi i awdurdodau allu eu hail fuddsoddi mewn materion tai.

Er mwyn i eiddo gael ei gynnwys ar y gofrestr trethi busnes, dylai'r perchennog allu dangos ei fod yn gweithredu fel busnes llawn amser. Dylai eiddo fod ar gael i'w osod am 365 diwrnod o'r flwyddyn a dylai fod wedi cael ei osod am o leiaf 50% o'r flwyddyn. Dylid hefyd gwirio cynaliadwyedd y busnes h.y. fe ddylai gymryd o leiaf 2 flynedd llawn o gyrraedd y trothwy cyn caniatáu trosglwyddo.

Byddai addasu'r argymhelliad yn y modd yma yn golygu fod y polisi o ganiatáu codi premiwm treth Cyngor yn effeithiol ac yn cyflawni ei bwrpas.

O ran yr ail fater sydd wedi ei amlygu fel rhan o gwmpas eich gwaith ymchwil, credir fod y gwaith ymchwil atodol (Atodiad 1) yn sail dystiolaeth hynod o ddefnyddiol y gellir ei ddefnyddio fel rhan o'ch ymchwiliad ac yn amlygu safbwynt y Cyngor yn glir o ran pha fecanwaith y dylid ei roi ar waith er mwyn ceisio mynd i ymafael a chael rheolaeth dros y defnydd o dai fel cartrefi gwyliau.

Pwysleisir mai prif nod y gwaith ymchwil yw awgrymu mecanwaith a ellir ei weithredu er mwyn rheoli'r defnydd o dai fel cartrefi gwyliau. Dim ond wrth gael yr arfau rheolaethol effeithiol mewn grym y mae posib ceisio lliniaru'r effeithiau sydd yn gysylltiedig â chartrefi gwyliau â sicrhau cymunedau cynaliadwy ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol sydd yn cynnig cyfleodd i bobl fwy, gweithio a mwynhau.

Hyderaf y bydd ystyriaeth briodol yn cael ei roddi i'r dystiolaeth a gyflwynir.

Yn gywir



**Cynghorydd Llinos Medi**  
**Arweinydd y Cyngor**

# **Cartrefi gwyliau: y darlun presennol ym Môn**

**Gorffennaf 2021**

## Cynnwys

1.0	Cefndir.....	2
2.0	Ymchwil Blaenorol .....	5
3.0	Rôl y System Gynllunio.....	9
4.0	Cynllunio a Rheoleiddio (Arfer Dda) - Tai Amfeddiannaeth (HMO).....	14
5.0	Cymhelliant Ariannol.....	18
6.0	Y Sefyllfa Bresennol.....	25
7.0	Tueddiadau diweddar .....	29
8.0	Effaith Cartrefi Gwyliau.....	37
9.0	Enghreifftiau o Ranbarthau Eraill.....	49
10.0	Casgliadau ac Argymhellion .....	55

## 1.0 Cefndir

- 1.1 Mae'r mater o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr wedi esblygu'n sylweddol dros y blynyddoedd diweddar, ynghyd â'u heffeithiau economaidd, amgylcheddol a diwylliannol cysylltiedig. Mae'r twf diweddar yn y sector cartrefi gwyliau (gweler y diffiniad isod, paragraff 1.4) yn cael ei briodwedu'n bennaf i argaeledd gwefannau marchnata ar-lein, twf mewn cartrefi gwyliau i'w llogi fel buddsoddiad ariannol, gwelliannau mewn isadeiledd technoleg gwybodaeth sy'n galluogi pobl i weithio o bell a thwf diwydiant twristiaeth Cymru.
- 1.2 Ymhellach mae'r ansicrwydd yn gysylltiedig â'r Deyrnas Unedig yn gadael yr Undeb Ewropeaidd ac yn fwy nodweddiadol goblygiadau pandemig Covid-19 wedi cynyddu'r galw am gartrefi gwyliau yn gyffredinol. Bellach, mae'r cartref yn hwb ar gyfer gweithio a hamddena.
- 1.3 Rhaid pwysleisio fod y diwydiant twristiaeth yn sector hynod bwysig i economi Ynys Môn, o ran y niferoedd o'r boblogaeth a gyflogir yn y sector a chyfrannu at dwf economaidd. Mae'n bwysig fodd bynnag ceisio sicrhau cydbwysedd rhwng y buddion economaidd a lliniaru'r effeithiau cymdeithasol a diwylliannol ar gymunedau lleol trwy hybu sector twristiaeth gynaliadwy.
- 1.4 Er dibenion y papur hwn, mae'r term 'cartrefi gwyliau' yn cynnwys yr hyn a ganlyn:-
- Llety gwyliau tymor byr: Tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) nad yw'n cael ei feddiannu'n barhaol ac yn cael ei osod er defnydd gwyliau ar sail masnachol.
  - Ail gartrefi: Tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) sy'n cael ei ddefnyddio gan y perchennog yn achlysurol (ond nid dyma eu prif fan preswyl), ynghyd ag ymwelwyr eraill er dibenion gwyliau.
- 1.5 Dylid nodi, wrth gyfeirio at lety gwyliau tymor byr, bod y ffigwr yn cynnwys tai annedd sy'n cael eu gosod ar sail fasnachol er dibenion gwyliau, ynghyd â llety gwyliau tymor byr sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd penodol hwnnw. O ran y ffigwr cyffredinol, nid oes modd gwahaniaethu rhwng y ddau.
- 1.6 O fewn y papur ymchwil hwn, cyfeirir at 'gartrefi gwyliau' wrth gyfeirio at y cyfuniad o ddarpariaethau 'llety gwyliau tymor byr' ac 'ail gartrefi'. Lle mae mater yn ymwneud yn benodol â naill ai ail gartrefi neu lety gwyliau tymor byr, bydd hyn yn cael ei nodi'n glir.
- 1.7 Mae'r cyflenwad a'r dewis o dai sydd ar gael yn fater pwysig i gymunedau lleol. Mae gan y system gynllunio ran uniongyrchol i'w chwarae er mwyn sicrhau bod digon o dir ar gael i fodloni anghenion tai cymunedau lleol. Fodd bynnag, mae yna gymunedau yn Môn sy'n

wynebu pwysau sylweddol yn sgil y defnydd a wneir o dai annedd fel cartrefi gwyliau sydd wedi arwain at stoc dai nad ydyw'n bodloni gofynion cymunedau lleol yn llawn ar hyn o bryd. Mae'r pwysau cynyddol hwn ar y stoc dai wedi arwain at alw am roi mecanweithiau rheoleiddio ar waith. Mae'n bosib y byddai gweithredu mecanweithiau rheoli effeithiol yn lliniaru'r effeithiau diwylliannol, cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd sy'n gysylltiedig â chartrefi gwyliau.

1.8 Nod y papur ymchwil hwn yw ystyried yr opsiynau posib ar gyfer rheoli / cadw trefn ar y defnydd a wneir o dai fel cartrefi gwyliau. Bydd y papur ymchwil yn ystyried mecanweithiau posib, yn benodol o fewn y system gynllunio, gan gyfeirio at enghreifftiau eraill ledled y DU a thu hwnt. Bydd mecanweithiau eraill sydd y tu hwnt i'r system gynllunio yn cael eu hystyried hefyd. Bydd y papur ymchwil yn edrych yn benodol ar:

- a) sefydlu nifer a lleoliad y cartrefi gwyliau yn Ynys Môn a Chymru;
- b) sefydlu tueddiadau - sut mae'r diwydiant cartrefi gwyliau wedi esblygu dros y 30 mlynedd diwethaf;
- c) asesu effaith cartrefi gwyliau ar gymunedau lleol;
- d) ymchwilio i ddatrysiadau a mecanweithiau rheoli posib.

1.9 Ar y 5ed o Orffennaf, 2021 rhyddhawyd Llywodraeth Cymru ddatganiad yn amlygu'r dull tair elfen y maent yn bwriadu ei weithredu er mwyn rhoi sylw i'r argyfwng ail gartrefi. Nodwyd fod y cynllun yn canolbwyntio ar degwch, er mwyn sicrhau fod pawb yng Nghymru yn gallu cael mynediad i dai fforddiadwy o ansawdd uchel. Bydd y dull tair elfen yn canolbwyntio ar:-

- Cefnogaeth – rhoi sylw i fforddiadwyedd ac argaeledd tai;
- Fframwaith a system rheoleiddio - edrych ar y gyfraith cynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau;
- Cyfraniad tecach - defnyddio systemau treth leol a chenedlaethol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithlon i'r cymunedau lle maen nhw'n prynu.

1.10 Bwriedir treialu'r camau gweithredu hyn mewn ardal o Gymru. Nodwyd y byddai cynnal cynllun peilot yn rhoi cyfle i brofi a gwerthuso'r mesurau newydd cyn eu gweithredu ymhellach.

1.11 Nodir fod yr hyn a fwriedir ei gyflwyno gan y Llywodraeth er mwyn ymateb i'r argyfwng tai yn cyd-fynd hefo'r argymhellion a gynhwysir yn y gwaith ymchwil yma (Adran 10).

## 2.0 Ymchwil Blaenorol

- 2.1 Yn 2001, bu i Lywodraeth Cynulliad Cymru (Llywodraeth Cymru erbyn hyn) gomisiynu ac ariannu prosiect ymchwil fel rhan o raglen Ymchwil Cynllunio Cymru Llywodraeth Cynulliad Cymru. Sefydlwyd y Rhaglen i fodloni'r angen am ddatblygu polisi cynllunio defnydd tir sy'n seiliedig ar dystiolaeth yng nghyd-destun egwyddorion a blaenoriaethau Llywodraeth y Cynulliad. Ffocws cyffredinol yr astudiaeth oedd ystyried rôl y system cynllunio defnydd tir o ran rheoli datblygiadau tai newydd, eu meddiannaeth a'u defnydd, ynghyd â rheoleiddio a meddiannaeth tai presennol.
- 2.2 Bu i'r astudiaeth '*Second and Holiday Homes and the Land Use Planning System Research Report*'<sup>1</sup> gydnabod bod daearyddiaeth ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru yn dilyn patrwm clir a'u bod wedi'u clystyru mewn lleoliadau arfordirol. O 1991 i 2001 fe ymddengys hefyd bod nifer yr ail gartrefi / cartrefi gwyliau wedi tyfu mewn ardaloedd perchnogaeth ail gartrefi di-draddodiadol. Bu i'r astudiaeth gasglu bod nifer yr ail gartrefi o fewn lleoliadau ail gartrefi 'traddodiadol' ar arfordir y gorllewin ac yng Ngogledd Orllewin Cymru yn ymddangos i fod yn gostwng, a bod twf newydd yn Sir Gâr a Bro Morgannwg gan bod gwelliannau i drafnidiaeth yn eu gwneud yn fannau mwy hygyrch.
- 2.3 Ni fu i'r astudiaeth adnabod perthynas rhwng prisiau tai a lefelau uchel o berchnogaeth cartrefi gwyliau. Fodd bynnag, bu i'r astudiaeth gydnabod mewn lleoliad lleol, ei bod yn debygol bod ymddeoliad, patrymau cymudo ac ail gartrefi yn dylanwadu ar batrymau prisiau tai lleol gan wthio rhai lleoliadau y tu hwnt i afael prynwyr lleol. Yn gyffredinol, bu i'r astudiaeth gasglu bod ymddeoliad a chymudo'n cael eu hystyried yn gydrannau mwy sylweddol o'r pwysau tai allanol sy'n wynebu ardaloedd gwledig.
- 2.4 Daeth yr astudiaeth i ben gyda 22 o argymhellion penodol. Mae'r argymhellion yn cynnwys amrediad o faterion, o sicrhau bod cyflenwad digonol o dai fforddiadwy ac i awdurdodau lleol ystyried y posibilrwydd o ddatblygu safleoedd yn benodol ar gyfer ail gartrefi a chartrefi gwyliau mewn ardaloedd llai sensitif ac ar gyfer gwell system o gasglu gwybodaeth yn ymwneud â data am ail gartrefi a chartrefi gwyliau.
- 2.5 Yn bwysicach fyth i'r system gynllunio oedd yr argymhelliad i beidio â newid y 'Gorchymyn Dosbarth Defnydd' gan y byddai'n arwain at broblemau sylfaenol o ran diffiniad a gorfodaeth.
- 2.6 Comisiynwyd yr astudiaeth gan Lywodraeth Cymru ugain mlynedd yn ôl ac ers hynny mae nifer y cartrefi gwyliau a'u heffeithiau posib ar gymunedau lleol wedi newid yn sylweddol, gan

---

1 [Second and Holiday Homes and the Land Use Planning System Research Report – wedi ei baratoi gan Llywodraeth Cymru \(Saesneg yn unig\)](#)

arwain at bwysau cynyddol o gyfeiriad cymunedau lleol a gwrthbleidiau i Lywodraeth Cymru weithredu ar y mater.

- 2.7 Bydd y papur a ganlyn (lle bo'n briodol) yn cymharu'r sefyllfa bresennol â'r dystiolaeth a ddarparwyd ym Mhapur Ymchwil Llywodraeth Cymru. Yn ogystal â chymharu, mae'r astudiaeth yn darparu gwaelodlin ddefnyddiol i asesu esblygiad, amllder ac effaith perchnogaeth cartrefi gwyliau.
- 2.8 Yn Mawrth 2021 fe gyhoeddwyd adroddiad 'Ail gartrefi: datblygu polisiau newydd yng Nghymru'<sup>2</sup> gan Dr Simon Brooks. Cynhaliwyd y gwaith ymchwil hyn yn dilyn derbyn comisiwn gan y Coleg Gymraeg Cenedlaethol ac Academi Hywel Teifi er mwyn craffu ar bolisi cyhoeddus ar ail gartrefi yng Nghymru a Chernyw.
- 2.9 Mae'r adroddiad yn gosod allan cyd-destun polisi yn gysylltiedig a ail gartrefi ac yn cynnwys dadansoddiad o sawl elfen sy'n cynnwys materion cynllunio, twristiaeth, trethiant a chynaliadwyedd. Mae hefyd yn cydnabod rôl Llywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol i ddatblygu datrysiadau effeithiol.
- 2.10 Ymhellach mae'r adroddiad yn cyfeirio at y sefyllfa ddigynsail presennol rhwng effeithiau COVID-19 a'r ansicrwydd ynghylch effaith lawn gadael yr Undeb Ewropeaidd ar ein heconomi, yn ogystal â'r heriau niferus y mae ein cymunedau yn eu hwynebu.
- 2.11 Awgrymir 12 argymhelliad benodol o fewn yr adroddiad, mae'r argymhellion hynny fel a chanlyn:-
1. Datblygu amrywiadau rhanbarthol a lleol mewn polisi cyhoeddus;
  2. Rheoli niferoedd ail gartrefi;
  3. Diffinio ail gartrefi;
  4. Ymateb i Brexit a Covid-19;
  5. Yr angen am gamau gweithredu ar draws ystod o feysydd polisi;
  6. Premiwm y Dreth Gyngor Leol;
  7. Llety gwyliau tymor byr a threthi busnes;
  8. Treth trafodiadau tir;
  9. Polisi 'Tai Marchnad Lleol' cyngorau sir Gwynedd ac Ynys Môn;
  10. Creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr;
  11. Treialu dosbarth defnydd newydd ar gyfer ail gartrefi;
  12. Sefydlu Comisiwn i wneud argymhellion am ddyfodol y Gymraeg fel iaith gymunedol.

---

<sup>2</sup> [Ail gartrefi: datblygu polisiau newydd yng Nghymru, Dr Simon Brooks](#)

- 2.12 Yn ogystal, cynhaliwyd gwaith ymchwil mewn ardaloedd eraill yn y DU ar y pwnc dan sylw. Cynhaliwyd adolygiad ar effaith ail gartrefi, '*Review of Second Home Data and Assessment of Effects Second Homes are Having on Rural Communities*'<sup>3</sup> ar ran Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, Cyngor Dosbarth De Lakeland, Cumbria Rural Housing Trust a Chyngor Dosbarth Eden. Nod yr adroddiad oedd adolygu data ail gartrefi ac asesu'r effaith yr oedd ail gartrefi yn eu cael ar gymunedau gwledig. Roedd yn cynnwys manylion ar y ffyrdd yr oedd data am ail gartrefi yn cael ei gasglu a'r amrediad eang o ddiffiniadau a ddefnyddir i sefydlu beth sy'n pennu bod tŷ yn ail gartref.
- 2.13 Daw'r adroddiad i ben gyda chyfres o ddeg argymhelliad sydd yn amrywio o wneud addasiadau i'r system drethi, creu dosbarth defnydd newydd ar gyfer llety gwyliau tymor byr, awdurdodau lleol yn prynu eiddo gwag a dod â nhw yn ôl i ddefnydd, a datblygu safleoedd yn benodol ar gyfer dibenion cartrefi gwyliau ac ail gartrefi.
- 2.14 Yn 2019, bu i Lywodraeth Yr Alban gomisiynu gwaith ymchwil, '*Research into the impact of short-term lets on communities across Scotland*'<sup>4</sup>. Nod y papur ymchwil hwnnw oedd casglu barn gan gymunedau mewn perthynas ag effaith llety gwyliau tymor byr (*short-term lets - STL*) ar gymdogaethau a thai yn Yr Alban. Ar ddiwedd y papur ymchwil, nodwyd pum effaith allweddol mewn perthynas â chynnydd y diwydiant llety gwyliau tymor byr:
- Budd economaidd lleol - mae rhai ardaloedd yn elwa yn economaidd yn sgil cynnig mwy o lety gwyliau tymor byr gan ei fod yn denu twristiaeth i'r ardal yn sgil amrediad y dewis a fforddiadwyedd. Roedd y buddion yn gysylltiedig â mwy o wariant, mwy o swyddi ar gael, yn aml drwy gydol y flwyddyn, a swyddi a masnach uniongyrchol ar gyfer cadwyn gyflenwi'r eiddo llety gwyliau tymor byr gan gynnwys rheolwyr eiddo, glanhawyr a'r diwydiant cynnal a chadw eiddo.
  - Incwm aelwydydd ac enillion busnes llety gwyliau tymor byr uwch;
  - Llai o dai preswyl ar gael ac effaith negyddol ar fforddiadwyedd, cynnal cymunedau a'r effaith negyddol ar yr economi leol ehangach ac ar wasanaethau cyhoeddus lleol;
  - Effaith negyddol ar ansawdd bywyd a llesiant - aflonyddwch a straen yn cael ei achosi gan 'ddefnydd ymwelwyr' parhaus, yn hytrach na defnydd preswyl, sŵn, aflonyddwch, 'buzzers', cnocio drysau, taflu ysbwriel, ymddygiad gwrthgymdeithasol, colli'r ymdeimlad o gymuned a diogelwch;
  - Tagfeydd a chymunedau'n newid.

---

3 [Review of Second Home Data and Assessment of Effects Second Homes are Having on Rural Communities \(Saesneg yn unig\)](#)

4 [Research into the impact of short-term lets on communities across Scotland \(Saesneg yn unig\)](#)

2.15 Mae'r gwaith ymchwil y cyfeirir ato uchod yn cydnabod bod lefelau uchel o lety gwyliau tymor byr a pherchnogaeth ail gartrefi mewn cymunedau yn cael effaith andwyol ar gydlyniant cymunedol, prisiau tai a diwylliant.

### 3.0 Rôl y System Gynllunio

3.1 Mae'r system gynllunio yn ceisio rheoli'r defnydd a wneir o dir ac eiddo, gan sicrhau bod datblygiad er budd y cyhoedd ar ôl ystyried y buddion economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol. Mae'r system gynllunio yn ceisio creu cymunedau cytbwys, cynaliadwy drwy greu mannau bywiog i bobl fyw a gweithio ynddynt. Mae ceisiadau cynllunio yn cael eu hasesu yn erbyn y Cynllun Datblygu ar gyfer yr ardal honno. Mae'r mecanweithiau rheoli drwy'r system gynllunio'n sicrhau twf economaidd wrth amddiffyn yr amgylchedd ar gyfer y cenedlaethau i ddod a sicrhau bod gan gymunedau ansawdd bywyd gwell.

#### Cartrefi gwyliau - Dosbarth Defnydd

3.2 Yn unol â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990<sup>5</sup> mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer gwneud unrhyw ddatblygiad (adran 55). Mae'r Ddeddf yn diffinio datblygiad (gan gynnwys newid defnydd materol) fel (Saesneg yn unig):

*“The carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land, or making of any material change of use of any buildings or other land.”*

3.3 Felly, pan mae newid defnydd yn cael ei ystyried yn berthnasol, bydd angen caniatâd cynllunio. Mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd)<sup>6</sup> yn gosod defnyddiau tir ac adeiladu mewn categorïau amrywiol a adnabyddir fel 'Dosbarthiadau Defnydd'. Noda'r Gorchymyn (Saesneg yn unig):

*“...where a building or other land is used for a purpose of any class specified in the Schedule, the use of that building or that other land for any other purpose of the same class shall not be taken to involve development of the land.”*

3.4 Mae tŷ annedd wedi'i gynnwys yng Nghategori Dosbarth Defnydd C3. Mae diffiniad Dosbarth Defnydd C3 fel y'i diffinnir gan Orchymyn Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) fel a ganlyn:

*“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*

---

5 [Deddf Cynllunio Gwlad a Thref \(1990\) \(Saesneg yn unig\)](#)

6 [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarth Defnydd\) \(Diwygiad\) \(Cymru\) 2016 \(Saesneg yn unig\)](#)

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)."*

3.5 O fewn y system cynllunio defnydd tir bresennol yng Nghymru, nid oes unrhyw gyfyngiad penodol ar nifer y dyddiau y gellir gosod eiddo yn y tymor byr. Mae pennu p'un a yw tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) wedi newid ei ddefnydd yn fater i bob Awdurdod Cynllunio Lleol, yn seiliedig ar y ffaith a'r graddau lle y mae'r gosod er defnydd gwyliau yn gyfystyr â newid defnydd materol.

### **Achosion Cyfraith**

3.6 Mae yna achosion cyfraith diweddar yn ymwneud â'r defnydd anghyfreithlon o dai preswyl fel llety gwyliau. Er bod yr enghreifftiau y cyfeirir atynt yn y papur hwn yn ymwneud â achosion cyfraith yn Lloegr, byddai'r un egwyddor/ystyriaeth yn berthnasol yng Nghymru.

#### Moore v Yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Cymunedau a Llywodraeth Leol (2012)<sup>7</sup>

3.7 Yr achos cyfraith mwyaf nodedig a ystyrir p'un a oes newid defnydd materol wedi digwydd drwy osod tŷ annedd er dibenion gwyliau yw achos Llys Apêl Moore v Yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Cymunedau a Llywodraeth Leol (2012).

3.8 Roedd yr apêl yn ymwneud â ph'un a oedd defnyddio tŷ annedd fel llety gosod masnachol yn gyfystyr â newid materol mewn termau cynllunio. Roedd safle'r apêl (a adwaenir fel St Audry's) yn gyn-ysbyty a oedd wedi derbyn caniatâd cynllunio i'w ddefnyddio fel annedd wyth ystafell wely (dosbarth C3). Am gyfnod o wyth mlynedd, cafodd yr eiddo ei feddiannu fel annedd; fodd bynnag, o fis Mai 2008, cafodd yr eiddo ei osod gan ei berchennog fel llety gwyliau tymor byr. Bu i Gyngor Dosbarth Arfordirol Suffolk gyflwyno hysbysiad gorfodaeth yn honni toriad o reolaeth cynllunio. Nodwyd bod y toriad yn newid defnydd heb ganiatâd cynllunio o dŷ annedd C3 i lety hamdden masnachol (sui generis). Cyflwynwyd apêl yn erbyn yr hysbysiad gorfodaeth; fodd bynnag, cafodd yr apêl ei wrthod a chadarnhawyd yr hysbysiad gorfodaeth. Ystyriodd yr Arolygydd bod nifer o wahaniaethau amlwg, gan gynnwys patrwm o fynd a dod sy'n gysylltiedig â symudiadau traffig, amllder tebygol gweithgareddau tebyg i bartion a'r posibilrwydd o ddiffyg ystyriaeth am gymdogion gyda'r defnydd presennol. Fel mater o ffaith a graddfa, roedd yr Arolygydd yn ystyried bod defnydd yr eiddo er dibenion llety gwyliau i'w osod yn bur wahanol mewn cymeriad o gymharu ag annedd preifat. Bu i'r newid hwn mewn cymeriad arwain at newid defnydd materol a oedd yn ddatblygiad a oedd angen caniatâd cynllunio. Cyflwynwyd apêl yn erbyn y penderfyniad i'r Uchel Lys. Bu i'r Llys Apêl gytuno ag achos yr ysgrifennydd gwladol. Bu i'r Llys Apêl benderfynu fel a ganlyn (Saesneg yn unig):

---

7 [Moore v Secretary of State for Communities and Local Government \(2012\)](#)

*“It was not correct to say either that using a dwelling for commercial holiday lettings would never amount to a material change of use or that it would always amount to a material change of use. Rather, in each case it would be a matter of fact and degree and would depend on the characteristics of the use as holiday accommodation.”*

- 3.9 Ceir enghreifftiau o benderfyniadau Apeliadau Cynllunio sydd wedi dilyn penderfyniad achos Moore. Maent yn cynnwys yr isod:-

Penderfyniad Apêl (APP/Q0505/C/18/3193261), 17 Richmond Road, Caergrawnt<sup>8</sup>

- 3.10 Roedd yr achos yn ymwneud a eiddo tŷ teras tref tri-llawr, tair ystafell wely ar stryd breswyl. Yn 2016, adroddwyd bod y tŷ yn cael ei hysbysebu fel tŷ gwyliau i'w osod (eiddo cyfan) ar Airbnb. Yn sgil y ffaith bod y tŷ annedd yn cael ei ddefnyddio'n fasnachol fel llety gwyliau tymor byr i ymwelwyr, yn hytrach na thŷ annedd, cynhaliwyd ymchwiliad gorfodaeth cynllunio oedd yn cynnwys cyflwyno Hysbysiad Torri Amod Cynllunio (PCN) a'i ddychwelyd wedi'i gwblhau. Yn y lle cyntaf, cyfeiriwyd y safle i'r Tîm Gorfodaeth Cynllunio gan drigolion lleol a oedd yn ymwneud ag aflonyddwch sŵn sy'n dod o ganlyniad i fwy o fynd a dod o'r eiddo (yn bennaf yn sgil pobl yn cyrraedd yr eiddo yn hwyr gyda'r nos ac yn gadael ben bore). Ar ôl cynnal adolygiad achos, daeth yn amlwg bod yr eiddo gyfan yn cael ei osod, yn hytrach nag ystafelloedd unigol am rai neu bob dydd o'r wythnos. Gan gyfeirio at achos Llys Apêl Moore v Yr Ysgrifennydd Gwladol ar gyfer Cymunedau a Llywodraeth Leol (2012), ceisiodd yr Awdurdod ddarparu diffiniad gweithredol er mwyn diffinio pa bryd yr oedd newid defnydd perthnasol wedi digwydd. Y materion allweddol a ystyrir yw amllder y mynd a'r dod, gan y gall hyn achosi sŵn ac aflonyddwch a newid cymeriad ac effaith defnydd yr eiddo; a'r cyfnod o amser y mae'r eiddo ar gael i'w osod drwy gydol y flwyddyn, a all effeithio ar amwynder a natur barhaol y feddiannaeth breswyl.
- 3.11 Bu i'r Archwiliwr gasglu bod y dystiolaeth yn nodi bod cymeriad y defnydd dan sylw, yn benodol patrwm byrhoedlog y feddiannaeth, ynghyd â'r patrwm o fynd a dod cysylltiedig, yn bur wahanol i'r hyn sy'n gysylltiedig â thŷ annedd. Felly, fel mater o ffaith a graddfa, penderfynwyd bod newid defnydd wedi digwydd.
- 3.12 Yn dilyn yr hysbysiad gorfodaeth llwyddiannus a gyflwynwyd i 17 Richmond Road, hyd yma mae Cyngor Caergrawnt wedi cyflwyno 20 o hysbysiadau gorfodaeth pellach, ac mae pob un ohonynt wedi'u cadarnhau'n llwyddiannus ar apêl.

Penderfyniad Apêl (APP/F0114/C/18/3217514), 3 Greenway Lane, Lyncome, Caerfaddon<sup>9</sup>

---

8 [Penderfyniad Apêl \(APP/Q0505/C/18/3193261\), 17 Richmond Road, Caergrawnt \(Saesneg yn unig\)](#)

9 [Penderfyniad Apêl \(APP/F0114/C/18/3217514\), 3 Greenway Lane, Lyncome, Caerfaddon \(Saesneg yn unig\)](#)

- 3.13 Mae achos yr apêl wedi cynnwys tŷ annedd pâr saith ystafell wely sy'n cysgu hyd at 17 o bobl. Gwnaed yr apêl o ganlyniad i hysbysiad gorfodaeth a gyflwynwyd ar gyfer newid defnydd honedig yr eiddo o dŷ annedd preswyl C3 i ddefnydd sui generis (llety gwyliau masnachol). Bu i'r Arolygydd ystyried p'un a oedd yr eiddo yn cael ei osod yn achlysurol a ph'un a oedd yr annedd yn parhau i fod yn annedd arferol i'r apelydd. Darparodd y Cyngor dystiolaeth ar ffurf llyfrau log gan gymdogion a gwybodaeth o lwyfannau marchnata ar-lein bod yr eiddo'n cael ei osod er dibenion gwyliau ganol wythnos/benwythnosau.
- 3.14 Casglodd yr Arolygydd bod defnydd anawdurdodedig yr eiddo fel llety gwyliau masnachol wedi cyflwyno lefel a phatrwm o weithgaredd annerbyniol yn yr ardal breswyl, ar draul amwynder preswyl. Casglwyd bod cynnydd amlwg mewn sŵn, traffig ac aflonyddwch arall oedd wedi digwydd yn sgil defnydd anawdurdodedig yr eiddo. Cadarnhawyd yr Hysbysiad Gorfodaeth.

### **Effeithiolrwydd yr orfodaeth**

- 3.15 Er bod enghreifftiau o achos gyfraith fel y cyfeirir atynt uchod oedd, yn seiliedig ar ffaith a graddfa, yn casglu bod defnyddio tŷ annedd fel llety gwyliau tymor byr yn newid defnydd materol a fod gofyn am hawl cynllunio ar gyfer y defnydd, gall ymgymryd â champau gorfodaeth ar weithredwyr gymryd llawer o amser a bod yn llafurus i Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 3.16 Byddai bwrw ymlaen â hysbysiad gorfodaeth mewn perthynas â chamddefnyddio tŷ annedd preswyl fel llety gwyliau tymor byr yn y lle cyntaf yn golygu gorfod adnabod beth yw'r tor-amod, h.y. i ba ddiben y mae'r tŷ annedd yn cael ei ddefnyddio. Os yw'r tor-amod honedig yn cael ei adnabod, bydd angen gwneud gwaith ymchwil mewn perthynas â chasglu tystiolaeth a gwybodaeth yn ymwneud â'r tor-amod. Yn y mwyafrif o achosion, mae adnabod a oes tor-amod wedi digwydd yn ddibynnol ar dderbyn gwybodaeth gan ffynhonnell drydydd parti (cymdogion). Ar ôl i'r wybodaeth gael ei chasglu, mae angen pennu p'un a yw'r newid defnydd perthnasol wedi digwydd, yn seiliedig ar ffaith a graddfa. Mae'n debygol bod pennu p'un a oes newid defnydd materol wedi digwydd yn seiliedig ar nifer y bobl sy'n mynd a dod o'r safle ac effaith y defnydd ar amwynder preswyl.
- 3.17 Os pennir bod newid defnydd perthnasol wedi digwydd, yna bydd angen rhoi ystyriaeth i p'un a yw'n ddoeth i gymryd camau neu beidio. Yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn<sup>10</sup>, mae Polisi TWR 2 (Llety Gwyliau) yn ymrwngod â cholli stoc dai barhaol er dibenion llety gwyliau.
- 3.18 Mae'n debygol y bydd cyflwyno hysbysiadau gorfodaeth ar gartrefi gwyliau'n ddibynnol ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn cynwys mewn perthynas â'r defnydd. Mae'n annhebygol y bydd gan dimau gorfodaeth mewn Awdurdodau Cynllunio Lleol yr adnoddau (yn sgil llwyth gwaith cynyddol a llai o adnoddau) i fwrw ymlaen yn rhagweithiol ac yn effeithiol â

---

10 [Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn \(Gorffennaf 2017\)](#)

hysbysiadau gorfodaeth mewn perthynas â chamddefnyddio tai annedd preswyl er dibenion cartrefi gwyliau. Mae gorfodaeth lwyddiannus yn ddibynnol ar gael tystiolaeth trydydd parti gan gymdogion o ran yr effeithiau er mwyn asesu'r ardrawiad. Mewn rhai achosion, mae'n bosib bod y tŷ annedd wedi cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau tymor byr am sawl blwyddyn; os gall y gweithredwr gyflwyno tystiolaeth o hynny (am gyfnod o 10 mlynedd neu fwy), gellid cyflwyno Tystysgrif o Ddatblygiad Defnydd Cyfreithlon, fyddai'n golygu nad oes angen caniatâd cynllunio. Mae gorfodaeth yn bytiog ac yn cael ei fwrw ymlaen yn seiliedig ar yr achos, mae hyn yn anghynladwy ac yn annheg, yn hytrach rhaid ceisio datrysiaid ymarferol i reoli'r camddefnydd o dai annedd fel llety gwyliau tymor byr.

- 3.19 Nid oes unrhyw enghreifftiau cyfredol o achos cyfraith sy'n ymwneud â defnyddio tŷ annedd (C3) fel ail gartref. Mae hyn yn debygol o fod gan y byddai defnyddio tŷ annedd fel ail gartref (nad yw byth yn cael ei osod allan ar sail fasnachol) yn sicr o ddisgyn o fewn dosbarth defnydd C3. Yn draddodiadol, mae'r ffordd o reoleiddio'r defnydd o dŷ annedd fel ail gartref wedi bod drwy gosbau ariannol, h.y. cynyddu'r premiwm ar y Dreth Gyngor a chynyddu'r dreth ar brynu ail eiddo (h.y. ail gartrefi a phrynu i osod).

## 4.0 Cynllunio a Rheoleiddio (Arfer Dda) - Tai Amlfeddiannaeth (HMO)

### Diffiniad

4.1 Yng Nghymru, mae diffiniad Tai Amlfeddiannaeth (HMO) er dibenion gorfodi safonau tai a thrwyddedu HMO wedi'i ddiffinio'n glir yn Rhan 7 Deddf Tai 2004<sup>11</sup> a rheoliadau a wneir dan y Ddeddf. Mae'n cynnwys tai a fflatiau lle mae cyfleusterau yn cael eu rhannu neu ddim yn hunan-gynhaliol ac yn cynnwys eiddo a rennir gan 3 neu fwy o bersonau sydd ddim yn perthyn ac yn ffurfio un aelwyd er y gallant fod yn byw fel grŵp cydlynol.

4.2 Yn dilyn diwygiad i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016<sup>12</sup> cyflwynwyd dosbarth defnydd newydd oedd yn ymwneud â HMO (Dosbarth Defnydd C4), sy'n cael ei ddiffinio fel a ganlyn:

*“Class C4. Houses in multiple occupation:*

*Use of a dwellinghouse by not more than six residents as a house in multiple occupation.”*

### Tai Amlfeddiannaeth (HMO) - Trwyddedu Gorfodol ac Ychwanegol

4.3 Mae Deddf Tai 2004 yn ceisio gwella'r safonau tai ar gyfer tenantiaid sy'n rhentu llety yn y sector rhentu preifat, ynghyd â rheoleiddio'r defnydd a wneir ohono. Bu i'r ddeddfwriaeth gyflwyno nifer o fesurau sy'n effeithio ar y sector rhentu preifat ac yn benodol trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth (HMO).

4.4 Mae'r gyfraith yn gofyn bod mathau penodol o eiddo i'w osod yn cael eu trwyddedu i fodloni safonau sy'n sicrhau bod tŷ'n ddiogel i'r meddianwyr a bod y landlord yn gymwys a'r person mwyaf priodol i'w reoli.

4.5 Cyflwynodd Rhan 2 Deddf Tai 2004 ddau fath o gynllun trwyddedu ar gyfer HMO:

#### 1. Y Cynllun Gorfodol (y mae'n rhaid i bob awdurdod lleol ei weithredu)

Bwriedir i'r cynllun trwyddedu fod yn brif ddull o reoli safonau tai mewn HMO gyda risg uwch, h.y. y rhai sydd â'r risg uchaf o farwolaeth neu anaf yn sgil tân. Mae trwyddedu gorfodol yn ymdrin â HMO mwy, h.y. y rheini gyda thri neu fwy o lorïau sy'n cael eu meddiannu gan 5 neu fwy o drigolion sy'n ffurfio dwy aelwyd neu fwy.

---

11 [Deddf Tai 2004 \(Saesneg yn unig\)](#)

12 [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarth Defnydd\) \(Diwygiad\) \(Cymru\) 2016 \(Saesneg yn unig\)](#)

## 2. Y Cynllun Trwyddedu Ychwanegol

Mae Rhan 2 y Ddeddf<sup>13</sup> yn rhoi grym dewisol i awdurdodau lleol ddynodi eu dosbarth cyfan neu ardaloedd ynddo fel ardal trwyddedu ychwanegol ar gyfer mathau penodol (neu bob math) o HMO, os bydd amodau penodol yn cael eu bodloni. Mae Rhan 3 y Ddeddf yn rhoi pwerau trwyddedu dewisol i awdurdodau lleol ymdrin â llety lle mae pryderon am y galw isel am dai neu angen i weithredu mesurau i wella'r cyflwr cymdeithasol neu economaidd yn sgil ymddygiad gwrthgymdeithasol arwyddocaol neu barhaus gyda rhai landlordiaid sector preifat yn methu â gweithredu i frwydro yn erbyn ymddygiad o'r fath.

- 4.6 Bwriedir i gynlluniau trwyddedu HMO (boed yn orfodol neu'n ychwanegol) sicrhau rheolaeth boddhaol a safonau ffisegol. Cyn cymeradwyo trwydded, rhaid i awdurdod fod yn fodlon â nifer o faterion, yn benodol bod deiliad y drwydded yn "berson ffit ac addas" a bod yr HMO yn cael ei reoli'n effeithiol.
- 4.7 Wrth gymeradwyo pob trwydded, rhaid gosod rhai amodau gorfodol, gan gynnwys diogelwch nwy, tân a thrydanol, ynghyd â datganiad o delerau meddiannaeth. Yn ogystal, mae gan awdurdodau'r disgresiwn i osod amodau pellach a allai ymwneud â materion megis cymryd camau rhesymol ac ymarferol i atal ymddygiad gwrthgymdeithasol, cyfyngiadau ar y defnydd a wneir o ran o eiddo neu nifer y meddianwyr, gwneud unrhyw waith atgyweirio i ddod â'r eiddo i fyny i safon neu ofyniad i deiliad y drwydded i fynychu hyfforddiant perthnasol.
- 4.8 Er mwyn addasu i drwyddedu ychwanegol, rhaid i awdurdod lleol ystyried bod cyfran arwyddocaol o'r math perthnasol o HMO yn yr ardal gyfan neu ran benodol o'r dosbarth yn "cael ei reoli'n ddigon aneffeithiol gan ei fod yn arwain, neu'n debygol o arwain at un neu fwy o broblemau penodol, naill ai ar gyfer y rhai sy'n meddiannu'r HMO, neu i aelodau'r cyhoedd". Yn unol â hynny, rhaid i'r awdurdod nodi, nid yn unig amodau tai deiliaid yr HMO ond hefyd effaith yr HMO ar y gymuned yn ehangach, e.e. ymddygiad gwrthgymdeithasol y deiliaid a'u hymwelwyr.
- 4.9 Nid yw cyflwyno trwyddedu ychwanegol yn tueddu i gyfyngu twf HMO, ond mae'n cael effaith gadarnhaol ar wella safonau ac ymdrin â rheolaeth anfoddhaol.
- 4.10 Un budd mawr o weithredu'r cynllun trwyddedu ychwanegol yw sicrhau bod yr eiddo'n bodloni'r safonau gofynnol o ran iechyd a diogelwch a bod yr eiddo'n cael ei reoli'n briodol. Yn ogystal, mae'r cynllun trwyddedu'n rhoi ffynhonnell ddefnyddiol o wybodaeth mewn perthynas â nifer a lleoliad ar gyfer pob HMO yn ardal yr Awdurdod Lleol.

---

13 [Deddf Tai 2004 \(Saesneg yn unig\)](#)

## Rheolaethau Cynllunio

- 4.11 Yn 2015, bu i Lywodraeth Cymru gomisiynu astudiaeth ymchwil mewn perthynas â Thai Amlfeddiannaeth (HMO)<sup>14</sup> yn sgil pryderon cynyddol mewn perthynas â'u heffaith ar sefydlogrwydd cymunedau lleol. Roedd crynodiadau o Dai Amlfeddiannaeth wedi tyfu'n hanesyddol mewn dinasoedd/trefi prifysgol lle roedd cynnydd mewn angen/galw i gartrefu nifer fawr o fyfyrwyr. O ganlyniad, roedd tai i deuluoedd yn cael eu caffael a'u rhentu allan fel tai myfyrwyr i'w rhannu.
- 4.12 Gall pryderon godi gyda rheolaeth Tai Amlfeddiannaeth yn sgil natur fyrhoedlog nifer o denantiaethau, gyda nifer o drigolion ar incwm isel ac/neu yn dod o grwpiau bregus, y defnydd dwys a wneir o gyfleusterau a rennir a'r diffyg rhyngweithio rhwng trigolion a allai fod yn gwbl ddieithr i'r naill a'r llall. O ganlyniad, bydd defnyddio tŷ fel Tŷ Amlfeddiannaeth yn fwy dwys, yn gyffredinol, nag fel defnydd aelwyd sengl. Gallai hyn effeithio ar drigolion y Tŷ Amlfeddiannaeth yn ogystal â'r gymdogaeth yn ehangach.
- 4.13 Dengys yr Adolygiad bod y crynodiadau o Dai Amlfeddiannaeth ar draws Cymru gyfan yn bur gyfyngedig gyda'r crynodiadau i'w cael yn bennaf yn y pedair dinas a thref prifysgol (Caerdydd, Abertawe, Aberystwyth a Bangor).
- 4.14 Cadarnhaodd yr adolygiad bod y problemau cyffredin mewn perthynas â thai amlfeddiannaeth yn cynnwys:
- Difrod i gydlyniant cymunedol gyda lefelau uwch o drigolion byrhoedlog a llai o aelwydydd tymor hir a theuluoedd sefydlog, gan arwain yn y tymor hir at gymunedau nad ydynt yn gytbwys a hunan-gynhaliol;
  - Mynediad i'r ardal ar gyfer perchnogion preswyl a phrynwyr tro cyntaf yn dod yn llawer anoddach yn sgil prisiau tai uwch a chystadleuaeth gan landlordiaid, gyda gostyngiad yn nifer y tai i deuluoedd;
  - Cynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol, sŵn, byrgleriaeth a throseddau eraill;
  - Gostyngiad yn ansawdd yr amgylchedd lleol a'r strydwedd o ganlyniad i fwy o ysbwriel, gwastraff a thipio anghyfreithlon, lefelau uwch o flerwch ac arwyddion 'ar osod' yn amlwg;
  - Newid yng nghymeriad ardal drwy dueddiad i gael niferoedd cynyddol o fwytai têt-awê, siopau bwyd disgownt ac asiantaethau gosod tai;
  - Pwysau cynyddol ar barcio;
  - Gostyngiad yn y ddarpariaeth o gyfleusterau cymunedol i deuluoedd a phlant, yn benodol y pwysau ar ysgolion drwy gwmp mewn cofrestrïadau.

---

14 [Tai amlfeddiannaeth: Adolygu a Chasglu Tystiolaeth, Llywodraeth Cymru \(2015\)](#)

- 4.15 Fel y gwelir o'r uchod, mae effaith lefelau uchel o dai amlfeddiannaeth felly'n ymdebygu i'r effaith y mae crynodiadau uchel o berchnogaeth cartrefi gwyliau yn eu cael ar gymunedau lleol, sydd wedi'u hamlygu mewn rhan arall o'r papur hwn.
- 4.16 Yn dilyn yr adolygiad, ar 25 Chwefror 2016, bu i Lywodraeth Cymru greu dosbarth defnydd newydd (C4)<sup>15</sup> ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth llai, a ddosbarthwyd yn flaenorol fel Tai Anedd (C3). Cynhyrchwyd Canllawiau pellach ar y mater gan Lywodraeth Cymru yn 2017<sup>16</sup>.
- 4.17 Er dibenion 'cynllunio', mae Tai Amlfeddiannaeth yn syrthio o fewn dau ddefnydd gwahanol:
- Tŷ Amlfeddiannaeth bychan - Eiddo gyda thenantiaid wedi'i feddiannu gan 3-6 o bobl sydd ddim yn perthyn sy'n byw mewn eiddo ac yn rhannu mwynderau mwy sylfaenol, sy'n syrthio o fewn Dosbarth Defnydd C4.
  - Tŷ Amlfeddiannaeth mawr: Eiddo gyda thenantiaid wedi'i feddiannu gan 7 neu fwy o bobl sydd ddim yn perthyn sy'n byw mewn eiddo ac yn rhannu mwynderau mwy sylfaenol, sy'n ddefnydd '*Sui Generis*' (sef, 'o'u math eu hunain').
- 4.18 Gall Tai Amlfeddiannaeth llai sy'n medru tystiolaethu eu bod yn weithredol cyn 2016 wneud cais am Dystysgrif Datblygiad Defnydd Cyfreithlon; sy'n golygu nad yw Awdurdodau Cynllunio Lleol wedi medru gorfodi Tai Amlfeddiannaeth bychan hirsefydlog yn ôl-weithredol.
- 4.19 Felly, ers 2016, mae angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio tŷ annedd fel Tŷ Amlfeddiannaeth bychan (hyd at 6 o bobl nad ydynt yn perthyn). O ganlyniad, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol y gallu i lunio polisiau cynllunio lleol addas sy'n cynorthwyo i reoli a rheoleiddio'r nifer o Dai Amlfeddiannaeth mewn ardaloedd penodol sydd 'dan bwysau'.
- 4.20 O fewn polisi TAI 9 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn: Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a Thai Amlfeddiannaeth<sup>17</sup> cyfyngir ar nifer yr achosion lle rhoddir caniatâd am Dai Amlfeddiannaeth. Yn wardiau Deiniol a Menai (Bangor), ni ddylai'r gyfran o Dai Amlfeddiannaeth fod yn fwy na 25% a 10% yng ngweddill wardiau ardal y Cynllun.

---

15 [Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarth Defnydd\) \(Diwygiad\) \(Cymru\) 2016 \(Saesneg yn unig\)](#)

16 [Tai Amlfeddiannaeth: Canllaw Ymarfer, Llywodraeth Cymru \(2017\)](#)

17 [Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn \(Gorffennaf 2017\)](#)

## 5.0 Cymhelliant Ariannol

- 5.1 Dros yr ugain mlynedd diwethaf, bu twf enfawr yn y sector cartrefi gwyliau yng Nghymru. Mae'r farchnad ffyniannus hon, ynghyd â ffactorau cyfrannol eraill, wedi creu amgylchedd delfrydol ar gyfer incwm a refeniw gosod llewyrchus. I'r rheini sy'n ystyried buddsoddi mewn eiddo fel llety gwyliau tymor byr, gallai fod yn ddychweliad sylweddol ar fuddsoddiad. Er bod llety gwyliau tymor byr yn arwain at fwy o gostau ar wasanaethau, costau rheoli eiddo a chynnal a chadw cyffredinol, fel arfer, mae'r refeniw gros y flwyddyn o gartref gwyliau yn sylweddol uwch nag eiddo i'w osod yn draddodiadol am y tymor hir.
- 5.2 Mae gosod eiddo fel llety gwyliau tymor byr yn cael ei ystyried yn fasnach yn hytrach na buddsoddiad. Mae hyn yn caniatáu i'r buddion o wrthbwysu costau llog morgeisi yn erbyn y refeniw, ynghyd â chysodi treth cyngor a biliau eraill yn erbyn yr incwm.

## Y Dreth Gyngor

- 5.3 Mae Adran 139 yn Neddf Tai (Cymru) 2014<sup>18</sup> yn diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992<sup>19</sup> ac yn galluogi awdurdod biliau (Cyngor Sir neu Gyngor Bwrdeistref Sirol) yng Nghymru i ddad-gymhwyso unrhyw ostyngiad a roddwyd i dai annedd gwag yn yr hirdymor a thai annedd wedi'u meddiannu am gyfnodau a chymhwyso swm uwch o'r dreth gyngor (premiwm). Mae'r pwerau a roddir i awdurdodau lleol yn ddewisol.
- 5.4 O 1 Ebrill 2017, mae awdurdodau lleol wedi medru codi premiwm o hyd at 100% o gyfradd safonol y dreth gyngor ar eiddo lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un, a naill ai bod yr eiddo wedi'i ddodrefnu (ail gartref) neu heb ei ddodrefnu am dros 12 mis (gwag yn yr hirdymor). Bu i'r Rheoliadau blaenorol roi disgrisiwn i'r Cyngor i godi Treth Gyngor llawn, neu i ganiatáu gostyngiad o 25% neu 50%, i ddsbarthiadau o ail gartrefi, ac i ganiatáu gostyngiad o 50% (neu ostyngiad ar ganran is), neu ddim gostyngiad o gwbl, ar eiddo gwag hirdymor sydd wedi bod yn wag am chwe mis neu fwy.
- 5.5 Rhaid i Gyngor wneud ei benderfyniad cyntaf i godi "premiwm" o leiaf un flwyddyn cyn dechrau'r flwyddyn ariannol y mae'n ymwneud â hi. Ar 8 Rhagfyr 2016, penderfynodd Cyngor Gwynedd y byddai premiwm o 50% yn cael ei godi ar eiddo wedi'i ddodrefnu (dosbarth B), lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un o 1 Ebrill 2018 ymlaen, a 50% ar eiddo di-ddodrefn ac heb eu meddiannu lle nad yw'n unig neu brif annedd i unrhyw un. Ymhellach fe gynhaliwyd y Cyngor ymgynghoriad cyhoeddus ar gynnig i gynyddu'r Premiwm Treth Cyngor ar Ail Gartrefi

---

18 [Deddf Tai \(Cymru\) 2014 \(Saesneg yn unig\)](#)

19 [Local Government Finance Act 1992 \(Saesneg yn unig\)](#)

ac Eiddo Gwag Hirdymor i hyd at 100% ar gyfer blwyddyn ariannol 2021/22. Disgwylir i'r Cyngor benderfynu ar ei bolisi dros y misoedd nesaf. Ers y 1af o Ebrill 2019, mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi codi premiwm 35% sy'n ychwanegol i'r Dreth Gyngor lawn a godir h.y. 135% mewn perthynas ag ail gartref. Mae yna ymgynghoriad cyhoeddus yn cael ei gynnal ar hyn o bryd sydd yn ystyried y posibilrwydd o godi'r premiwm i gyfradd o 50% ar yr ynys.

5.6 Gweler isod sefyllfa Cymru gyfan mewn perthynas â Phremiwm Treth Cyngor:

Awdurdod Lleol	Premiwm	Dyddiad gweithredu	Cyfradd	Sylwadau Ychwanegol
Cyngor Bwrdeistref Sirol Blaenau Gwent	Na	-	-	
Cyngor Pen-y-bont ar Ogwr	Na	-	-	
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili	Na	-	-	
Cyngor Sir Gâr	Na	-	-	
Cyngor Sir Ceredigion	Oes	-	25%	
Cyngor Caerdydd	Na	-	-	
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	Oes	01/04/2020	25%	
Cyngor Sir Ddinbych	Oes	01/04/2018	50%	
Cyngor Sir y Fflint	Oes	01/04/2017	50%	
Cyngor Gwynedd	Oes	01/04/2021	100%	
Cyngor Sir Ynys Môn	Oes	01/04/2019	35%	Ymgynghoriad yn cael ei gynnal yn ystyried codi cyfradd y premiwm i 50%.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tydfil	Na	-	-	
Cyngor Sir Fynwy	Na	-	-	

Cyngor Castell-nedd Port Talbot	Na	-	-	
Cyngor Dinas Casnewydd	Na	-	-	
Cyngor Sir Benfro	Oes	01/04/2017	50%	
Cyngor Sir Powys	Oes	01/04/2017	50%	Ar 24/09/2020, bu i Gyngor Sir Powys ystyried rhybudd o gynnig i gynyddu'r premiwm Treth Cyngor ar eiddo sy'n cael ei feddiannu am gyfnodau i 75%, ac mae wedin cynnal ymgynghoriad ar y mater.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda-Cynon-Taf	Na	-	-	
Cyngor Abertawe	Na	-	100%	
Cyngor Bwrdeistrefol Sirol Torfaen	Na	-	-	
Cyngor Bro Morgannwg	Na	-	-	
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam	Oes	01/04/2017	50%	

Tabl 1: Premiwm Treth Cyngor Awdurdodau Lleol Cymru

5.7 Gellir defnyddio'r cyllid ychwanegol a gesglir drwy godi treth cyngor i (enghreiffiau yn unig)<sup>20</sup>:

- Darparu eithriadau a gostyngiadau ar y Dreth Gyngor a threthi eraill a fyddai'n galluogi trethdalwyr i gael mynediad i'w cartref cyntaf. Er enghraifft, ymestyn eithriad Treth Cyngor Dosbarth A ar eiddo.
- Gwella effeithlonrwydd ynni cartrefi.

- Grantiau busnes i helpu busnesau SME ac entrepreneuriaid - er enghraifft - opsiynau tai i bobl hŷn, gwella eiddo i safonau cartrefi am oes, ymdrin â dyledion a chefnogaeth tai.
- Cyllido cynlluniau iaith yn yr ardaloedd hynny ble gwelir gostyngiad yn nefnydd yr iaith Gymraeg.

5.8 Un mater sydd ynghlwm â chaniatáu'r pŵer i gynyddu'r dreth gyngor ar ail gartrefi yw y gall rhai eiddo sy'n cael eu gosod fel llety gwyliau hunanarlwyo drosglwyddo i'r system trethi annomestig fel eiddo busnes. Yn sgil argaeledd Rhyddhad Trethi Busnesau Bach ar Drethi Annomestig, nid ydynt yn gwneud unrhyw gyfraniad at drethi lleol. Felly mae'r incwm treth o'r eiddo hyn yn cronni ar lefel genedlaethol ac fe'i gollir o incwm y dreth gyngor sydd ar gael i gyfrannu'n uniongyrchol i ofynion cyllidebol yr awdurdodau dan sylw. Mae hefyd yn cynyddu'r arian sydd angen ei ddyrannu i ryddhad trethi busnesau bach gan leihau capasiti Llywodraeth Cymru i ariannu cynlluniau o'r fath ar yr un raddfa â Lloegr.

### **Trethi annomestig - eiddo hunanarlwyo**

5.9 Mae'r holl Eiddo wedi'u rhestru er dibenion trethi lleol mewn un o ddau Restr. Mae eiddo domestig yn cael ei osod mewn Band ac yn cael ei restru am Dreth Gyngor, lle mae gan bob eiddo annomestig arall Werth Trethadwy sy'n cael ei gyfrifo a'i osod ar y Rhestr Cyfraddau Treth Annomestig (cyfeirir atynt ar lafar fel Trethi Busnes). Mae Gwerth Trethadwy a disgrifiad yr eiddo yn cael eu cyfrifo a'u pennu gan y Swyddfa Brisio, sy'n asiantaeth o Gyllid y Wlad.

5.10 Ers 1 Ebrill 2010 yng Nghymru, gellir prasio eiddo sydd ar gael yn fasnachol i'w osod fel llety gwyliau hunan-arlwyo ar gyfer trethi annomestig, ar yr amod bod Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA)<sup>21</sup> yn fodlon:

- y bydd ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunan-arlwyo am gyfnodau byr sy'n dod i gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy yn y cyfnod 12 mis dilynol;
- bod buddion y trethdalwr yn yr eiddo'n eu galluogi i'w osod am gyfnodau o'r fath;
- yn y 12 mis cyn yr asesiad ei fod wedi bod ar gael i'w osod yn fasnachol fel llety hunan-arlwyo am gyfnodau byr am gyfanswm o 140 diwrnod neu fwy;
- mae'r cyfnodau byr y mae wedi cael ei osod yn fasnachol wedi dod i gyfanswm o 70 diwrnod fan leiaf yn ystod y cyfnod hwnnw.

5.11 O 1 Ebrill 2016 yng Nghymru, bydd y meini prawf uchod yn parhau i fod yn weithredol ond yn ogystal mae darpariaeth newydd fel ag y bo:

---

21 [Canllaw i Drethdalwyr Ardrethi Annomestig ar gyfer Eiddo Hunanddarpar yng Nghymru, Llywodraeth Cymru \(2019\)](#)

- gan fusnesau sy'n cynnwys nifer o eiddo hunanarlwyo yn yr un lleoliad neu yn agos iawn at ei gilydd y dewis i gymryd cyfartaledd o nifer y dyddiad gosod ar gyfer yr eiddo i fodloni'r maen prawf o 70 diwrnod lle maent yn cael eu gosod gan yr un busnes neu fusnesau cysylltiedig

5.12 Mae canllawiau a chyngor llawn ar raddio eiddo hunanarlwyo yng Nghymru ar gael yn 'Canllawiau i Drethdalwyr: Trethi Annomestig ar gyfer Eiddo Hunanddarpar yng Nghymru', Llywodraeth Cymru.<sup>22</sup>

### **Rhyddhad Trethi Busnes yng Nghymru**

5.13 Mae Trethi Annomestig (NDR) wedi'u datganoli'n llawn i Gymru ers mis Ebrill 2015, maent yn cael eu casglu gan Awdurdodau Lleol ac yn cael eu talu i 'bwl' cenedlaethol sy'n cael ei weinyddu gan Lywodraeth Cymru. Maent yn cael eu hailddosbarthu i Awdurdodau Cymru drwy fformwla Setliad Llywodraeth Leol, yn seiliedig ar y boblogaeth sy'n 18 mlwydd oed a throsodd, waeth faint o incwm sy'n cael ei godi gan bob Awdurdod.

5.14 Daeth cynllun parhaol newydd i rym ar 1 Ebrill 2018. Mae Llywodraeth Cymru yn darparu rhyddhad trethi busnes i fusnesau bach cymwys:

- bydd eiddo busnes cymwys gyda gwerth trethadwy o hyd at £6,000 yn derbyn rhyddhad o 100%; a
- bydd y rheini sydd â gwerth trethadwy o rhwng £6,001 a £12,000 yn derbyn rhyddhad treth ar sail taprog o 100% i sero

5.15 Gwerth trethadwy yw'r gwerth sy'n cael ei aseinio i eiddo annomestig gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio, ac mae'n seiliedig ar rent marchnad blynyddol yr eiddo, ei faint a'r defnydd a wneir ohono. Mae'r Asiantaeth Swyddfa Brisio yn adolygu'r gwerthoedd hyn bob pum mlynedd.

5.16 Mae Rhyddhad Trethi Busnesau Bach (SBRR) yng Nghymru yn cael ei ariannu'n llwyr gan Lywodraeth Cymru a dyma'r cynllun Rhyddhad Trethi Annomestig mwyaf sy'n gweithredu yng Nghymru, ac mae'n darparu rhyddhad trethi mandadol i eiddo yn unol â'u gwerth trethadwy a'u categori defnydd bras.

5.17 Mae awdurdodau lleol yn gyfrifol am roi gwybodaeth glir a hygyrch i drethdalwyr ynghylch manylion a gweinyddiad y cynllun. Os, am unrhyw reswm, nad oes modd i awdurdod ddarparu'r rhyddhad hwn i drethdalwyr cymwys o fewn cyfnod o amser rhesymol, dylid

---

22 [Canllaw i Drethdalwyr Ardrethi Annomestig ar gyfer Eiddo Hunanddarpar yng Nghymru, Llywodraeth Cymru \(2019\)](#)

ystyried rhoi gwybod i drethdalwyr cymwys eu bod yn gymwys am y rhyddhad ac y bydd eu biliau'n cael eu hailgyfrifo.

- 5.18 Gofynnir i Awdurdodau Lleol nodi cyfanswm y rhyddhad a ddarperir dan y cynllun yn eu Dychweliadau Rhyddhad Trethi Annomestig (NDR1 ac NDR3).

### **Llety Gwyliau wedi'i Ddodrefnu i'w Osod (FHL)**

- 5.19 Mae rheolau trethi arbennig ar gyfer yr incwm rhent o eiddo sy'n gymwys fel llety gwyliau wedi'u dodrefnu i'w gosod (FHL), ar yr amod eu bod yn bodloni'r meini prawf a restrir isod. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Ad-hawlio 'Lwfansau Cyfalaf' yn ôl - gellir hawlio lwfansau cyfalaf am wariant cyfalaf, e.e. poptai, oergelloedd, teledai, soffas, byrddau, carpedi, llenni, ac ati. Ar hyn o bryd, gall y £200,000 cyntaf o wariant cyfalaf a wneir fod yn gymwys am 100% o Lwfans Cyfalaf.
- Cyfraniadau pensiwn gyda mantais treth - Mae incwm o Lety Gwyliau wedi'i Ddodrefnu yn cyfrif fel 'enillion perthnasol' er dibenion cyfraniadau pensiwn. Mae hyn yn golygu y gellir gwneud cyfraniadau pensiwn gyda mantais treth.
- Rhyddhad Treth Enillion Cyfalaf - gellir hawlio rhyddhad treth enillion cyfalaf ar lety gwyliau wedi'i osod; mae'r rhain yn cynnwys:
  - a. Rhyddhad Entrepreneuriaid - dim ond yn talu treth o 10% ar yr holl enillion ar asedau cymwys yn hytrach na 18% neu 28%.
  - b. Rhyddhad treigl - yn galluogi i enillion taladwy penodol gael eu gohirio os ceir asedau masnachu newydd. Gellir gohirio enillion ar werthu llety gwyliau wedi'i ddodrefnu gan ddefnyddio'r rhyddhad hwn a gallai caffael eiddo llety gwyliau wedi'i ddodrefnu gyfrif fel ased masnachu newydd sy'n galluogi i enillion ar yr asedau eraill i gael eu gohirio.
  - c. Rhyddhad daliol - Yn galluogi enillion taladwy fyddai'n codi fel arall ar rodd o eiddo i gael eu gohirio.
  - d. Rhannu'r Treth rhwng partner - Os yw'r llety gwyliau yn eiddo ar y cyd gyda phartner neu wŷr/gwraig, gellir rhannu'r elw rhyngoch er dibenion treth, waeth beth fo gwir gyfranddaliadau eu perchnogaeth yn yr eiddo llety gwyliau wedi'i ddodrefnu.

- 5.20 I fod yn gymwys fel llety gwyliau wedi'i ddodrefnu, rhaid i'r eiddo fod yn:

- Cael ei osod yn fasnachol - rhaid i'r llety gwyliau gael ei osod ar sail fasnachol gyda'r bwriad o wneud elw.
- Wedi'i ddodrefnu - rhaid i ddigon o ddodrefn gael ei ddarparu er meddiannaeth arferol ac mae'n rhaid i'ch hymwelwyr gael defnyddio'r dodrefn

- 5.21 Ni all llety fod yn gymwys fel Llety Gwyliau wedi'i Ddodrefnu oni bai ei fod yn cyd-fynd ag amodau meddiannaeth sy'n ymwneud yn benodol â'r patrwm meddiannu, argaeledd a'r amodau gosod.
- 5.22 Yn ogystal, mae Llety Gwyliau wedi'i Ddodrefnu yn cael eu trin mewn ffordd debyg i fusnes pan mae'n dod i dreuliau. Golyga hyn y gellir gosod treuliau yn erbyn yr incwm ar lety gwyliau, cyhyd ag y maent yn cael eu hawlio yn erbyn y treuliau ac nid ydynt yn gyfalaf.

### **Trosolwg**

- 5.23 Mae manteision ariannol arwyddocaol i berchnogion tai, fel yr amlinellir uchod, sy'n ymwneud â gosod eiddo fel llety gwyliau. Mae cartrefi gwyliau a ddefnyddir fel llety gwyliau tymor byr yn arwain at werth trethadwy uwch, yn gymwys am ryddhad trethi busnes bychan ac yn gymwys am ryddhad treth incwm buddiol. Mae hyn ar y cyd â'r hinsawdd ariannol presennol (cyfraddau llog isel a marchnad stoc gymharol statig), yn golygu bod prynu/gosod eiddo preswyl fel llety gwyliau tymor byr mewn cyrchfannau poblogaidd i dwristiaid yn cael eu hystyried yn gynyddol fel buddsoddiadau busnes deniadol; gyda'r budd ychwanegol y gall y perchennog barhau i ddefnyddio'r eiddo er defnydd gwyliau personol fel a phan bod angen. Felly, nid yn unig y mae'r stoc dai leol bresennol yn cael ei phrynu fel ail gartrefi, erbyn hyn, mae'n dod dan fygythiad cynyddol gan 'lety gwyliau tymor byr'. Mae ffigyrau'n nodi unwaith y bydd eiddo domestig yn cael ei 'gollu', nid oes llawer iawn byth yn dychwelyd i restr y Dreth Gyngor.
- 5.24 Er y derbynnir bod y Cynghorau yn cael eu had-dalu am eiddo preswyl sy'n cael eu cofrestru am Ryddhad Trethi Annomestig, y mater sylfaenol yw p'un a ddylid caniatáu i eiddo preswyl presennol gael eu defnyddio fel 'buddsoddiadau busnes' heb i'r broses ddyledus gael ei dilyn. Yn ogystal, gan bod y math hwn o fusnes yn cael ei ystyried yn ganiataol o fewn defnydd dosbarth C3, mae'n codi mater ynghylch p'un a yw'r dosbarth defnydd presennol, fel ag y mae'n ymwneud ag anheddau C3, yn ddiffygiol. Dylai Awdurdodau Lleol fedru rheoleiddio'r niferoedd sy'n symud o ddefnydd domestig i annomestig drwy ganiatáu 'newid defnydd' yn ffurfiol.
- 5.25 O ganlyniad, ystyrir na ddylid rhoi caniatâd i unrhyw eiddo preswyl presennol (nad oes ganddo ganiatâd cynllunio cyfreithlon i gael ei ddefnyddio er dibenion 'llety gwyliau tymor byr') i gael ei gofrestru fel 'busnes' a'i brisio am 'drethi annomestig'.

## 6.0 Y Sefyllfa Bresennol

- 6.1 Er mwyn cael gwell dealltwriaeth o'r sefyllfa bresennol yn Ynys Môn mae'n bwysig coladu gwybodaeth sy'n ymwneud â'r data gwaelodlin ynghylch nifer y cartrefi gwyliau sy'n bodoli ar yr ynys. Yna mae'n ddefnyddiol gallu cymharu'r sefyllfa yn Ynys Môn hefo awdurdodau eraill yng Nghymru. . Gall casglu gwybodaeth gywir mewn perthynas â nifer a lleoliad llety gwyliau fod yn anodd gan nad oes un ffynhonnell wybodaeth. Mae llety preifat sy'n cael ei osod ar sail *ad hoc*, fel arfer drwy wefannau megis Airbnb, yn llawer anoddach i'w cyfrif gan eu bod yn dod ar gael o bryd i'w gilydd ac fe roddir y gorau i'w defnyddio fel llety gwyliau heb unrhyw hysbysiad ffurfiol. Felly, mae'n anodd asesu difrifoldeb y sefyllfa, ac mae'n rhaid iddo fod yn seiliedig ar y wybodaeth orau sydd ar gael. Yn ystod haf 2020 fe wnaed cais gan yr Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd i adrannau y Dreth Gyngor ymhob Awdurdod Lleol unigol yng Nghymru i dderbyn gwybodaeth ynghylch nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal eu Hawdurdod Lleol.
- 6.2 Mae pob Awdurdod wedi darparu'r wybodaeth a ganlyn:
- Nifer yr eiddo preswyl yn Ardal yr Awdurdod Lleol
  - Nifer yr ail gartrefi
  - Nifer yr unedau hunanarlwyo sy'n gymwys am drethi annomestig
- 6.3 Ni ddarparwyd gwybodaeth gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam. Mae'r data mewn perthynas â CBS Wrecsam ynghylch unedau hunanarlwyo yn seiliedig ar wybodaeth oedd ar gael gan Asiantaeth y Swyddfa Briso<sup>23</sup> drwy gynnal chwiliad uwch a defnyddio'r cod categori arbennig ar gyfer llety gwyliau hunanarlwyo (131). Ceir gwybodaeth am CBS Wrecsam mewn perthynas â nifer yr ail gartrefi yn ardal yr awdurdod o wefan Stats Wales<sup>24</sup>. Dylid nodi na ddylid ystyried ffigyrau Stats Wales fel gwybodaeth gywir gan eu bod yn seiliedig yn unig ar ragamcanion a ddarparwyd gan bob Awdurdod Lleol.
- 6.4 Mae data wedi ei ddarparu gan pob awdurdod o ran y nifer o ail gartrefi sydd o fewn ardal yr awdurdod. Yn unol â Deddf Tai (Cymru) 2014<sup>25</sup> diffinnir "ail gartref" fel cartref nad yw'n unig neu brif breswylfa i berson ac sydd wedi'i ddodrefnu'n sylweddol.
- 6.5 Yn ogystal, dylid nodi bod nifer y llety gwyliau hunanarlwyo sy'n gymwys i dalu trethi busnes annomestig yn cynnwys tai annedd preswyl sydd wedi trosglwyddo i dalu'r tariff trethi

---

23 [Asiantaeth y Swyddfa Briso - Cartrefi Gwyliau \(Hunan-arlwyo\), Trethi Busnes Annomestig \(Saesneg yn unig\)](#)

24 [Stats Cymru, Anheddau y Dreth Gyngor yn ôl awdurdod lleol](#)

25 [Deddf Tai \(Cymru\) 2014 \(Saesneg yn unig\)](#)

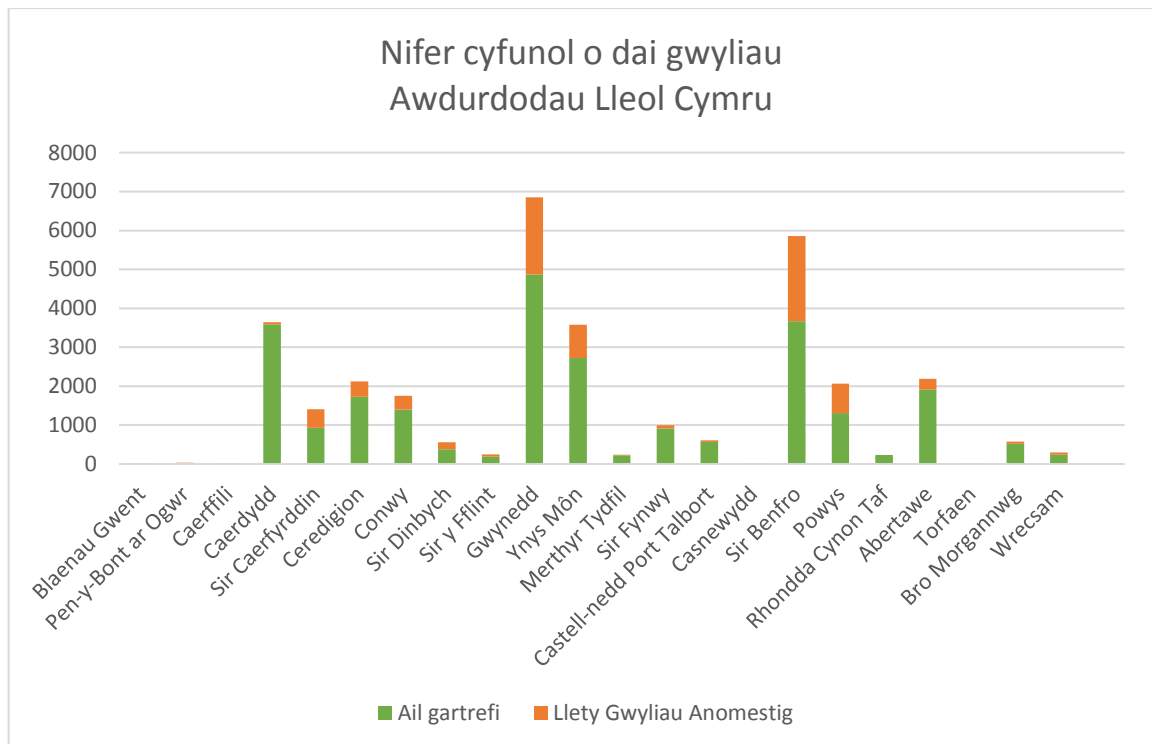
annomestig, ynghyd â llety gwyliau pwrpasol, h.y. y rhai sydd wedi cael caniatâd cynllunio fel llety gwyliau.

6.6 Mae'r tabl isod yn nodi gwybodaeth y Dreth Gyngor mewn perthynas â nifer y llety gwyliau yn Ynys Môn. Yn ogystal, darperir gwybodaeth mewn cyd-destun cenedlaethol:

	Ynys Môn	Cymru
<b>Nifer yr unedau preswyl</b>	35,195	988,418
<b>Nifer yr ail gartrefi</b>	2,719	18,547
<b>Cyfanswm llety gwyliau (unedau busnes annomestig)</b>	861	6,906
<b>Cyfanswm</b>	3,580	25453
<b>Canran gyfunol o gartrefi gwyliau</b>	9.9%	2.56%

Tabl 2: Ffynhonnell wybodaeth - Y Dreth Gyngor, haf 2020

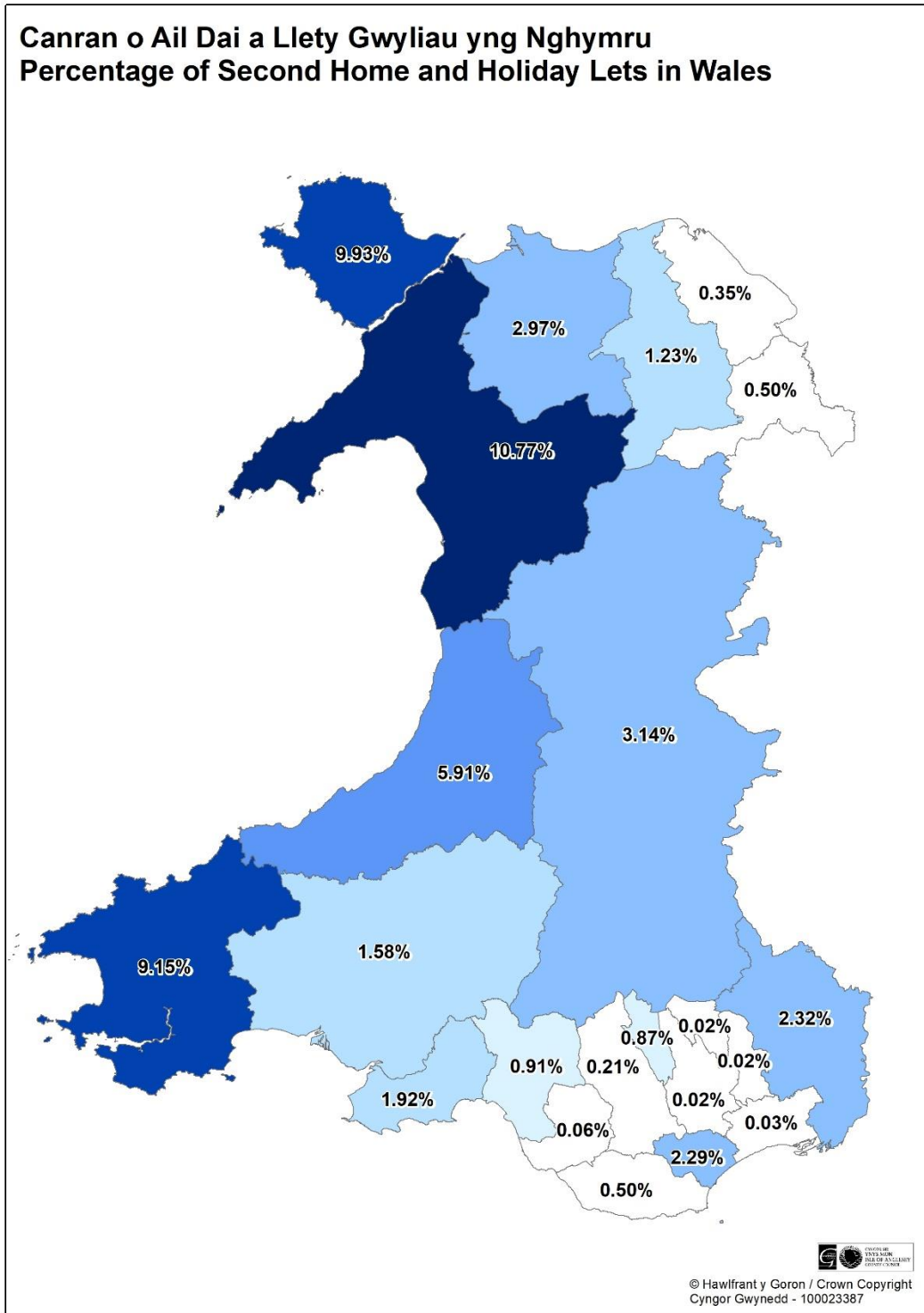
6.7 Mae'r siart a'r map a ganlyn yn rhoi ciplun gweledol o'r ddarpariaeth cartrefi gwyliau presennol yng Nghymru:-



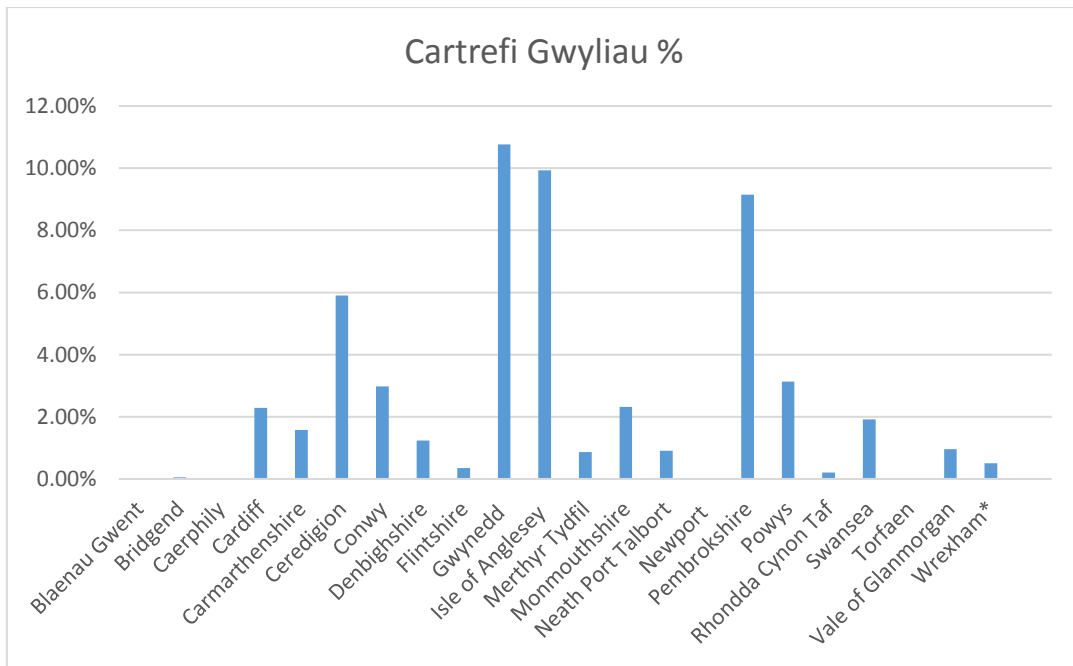
Siart 1: Ffynhonnell wybodaeth - Y Dreth Gyngor, haf 2020

6.8 Dengys y siart yn glir mai'r Awdurdodau Lleol yng Nghymru sydd â'r nifer uchaf o gartrefi gwyliau yw Gwynedd (6,849), Sir Benfro (5,857), Caerdydd (3,642) ac Ynys Môn (3,580). Mae darparu gwybodaeth fel cyfran o'r stoc dai yn rhoi gwir adlewyrchiad o'r sefyllfa ar gyfer pob

Awdurdod Lleol. Mae'r siart a'r map a ganlyn yn dangos yn glir mai awdurdodau arfordirol gwledig traddodiadol Gwynedd (10.76%), Ynys Môn (9.93%) a Sir Benfro (9.15%) sydd â'r gyfran uchaf o gartrefi gwyliau:



Map 1: Y ddarpariaeth cartrefi gwyliau yng Nghymru



Siart 2: Ffynhonnell wybodaeth - Y Dreth Gyngor, haf 2020

- 6.9 Cynhaliwyd Arolwg Stoc Gwlâu gan Gyngor Sir Ynys Môn yn 2018. Diben yr arolwg yw cyfrifo nifer ac amrywiaeth y llety i dwristiaid sydd ar gael i ymwelwyr i Fôn. Roedd yr arolwg hwn yn gyfuniad o gynnal holiaduron gyda darparwyr llety twristiaeth ynghyd a chynnal arolygon desg.
- 6.10 Cydnabyddir yr Adroddiad Arolwg Stoc Gwlâu fod y sector hunanarlwyo yn fwy amlwg ar yr ynys o'i gymharu â chanlyniadau'r arolwg. Gan hynny fe gysylltwyd hefo nifer o gynrychiolwyr o'r trydydd sector er mwyn ceisio casglu'r wybodaeth berthnasol. Nodir fodd bynnag fod canfod gwybodaeth llety-gwyliau hunanarlwyo yn gallu bod yn eithriadol o anodd yn enwedig rhai sydd yn cael ei farchnata ar sectorau megis AirBnB. Nodir gan hynny na fydd y wybodaeth sydd yn deillio o'r Arolwg Stoc Gwlâu yn gwbl gywir a chyflawn. Canfu'r Arolwg Llety gwllâu fod yna 1470 o unedau hunanarlwyo ar yr ynys.
- 6.11 Mae'r dystiolaeth uchod yn profi bod casglu gwybodaeth gywir mewn perthynas â nifer y cartrefi gwyliau yn anodd gan nad yw'r farchnad cartrefi gwyliau yn cael ei rheoleiddio (gweler paragraff 6.1). Er yr ystyrir mai ffigyrau'r Dreth Gyngor yw'r ffynhonnell wybodaeth mwyaf cywir, nid ydynt yn gwbl ddibynadwy ac maent yn ddibynnol ar weithredwyr cartrefi gwyliau yn cymhwyso'r categori treth cyngor/trethi busnes annomestig cywir ar gyfer eu heiddo. Mae'r anghysonderau rhwng Arolwg Stoc Tai Ynys Môn a ffigyrau'r Dreth Gyngor yn tynnu sylw at y problem hon.

## 7.0 Tueddiadau diweddar

### Twf yn y llwyfannau i gyd-ddefnyddwyr

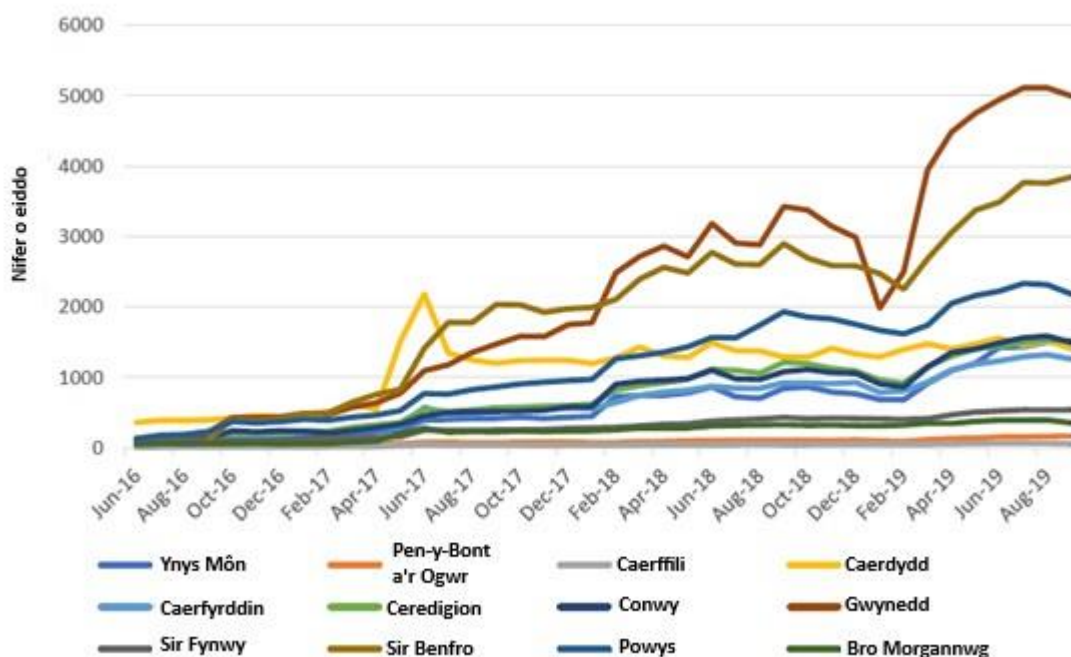
- 7.1 Mae tystiolaeth bod nifer y llety gwyliau tymor byr wedi cynyddu'n sylweddol dros y blynnyddoedd diwethaf, yn benodol oherwydd datblygiad a thwf y gwasanaethau llety 'economi a rennir' neu 'i gyd-ddefnyddwyr'. Yn ei hanfod, mae'r llwyfannau ar-lein hyn yn darparu marchnadoedd sy'n cysylltu pobl sydd eisiau rhentu eu llety neu eu hystafelloedd sbâr gyda phobl sy'n edrych am lety tymor byr. Mae rhai llwyfannau poblogaidd i gyd-ddefnyddwyr yn cynnwys HomeAway, Booking.com ac AirBnB.
- 7.2 Fel y nodwyd eisoes yn adran 6, nid oes ffynhonnell ddata unigol, bendant ar osodiadau tymor byr. Mae hyn oherwydd natur amrywiol y sector, a all amrywio o lety masnachol i ymwelwyr, megis gwestai a llety gwely a brecwast, i unigolion yn gosod ystafelloedd sbâr drwy lwyfannau economi a rennir, a'r ffaith y gall darparwyr gynnig llety ar draws nifer o lwyfannau. Mae twf yn y llwyfannau i gyd-ddefnyddwyr yn cynrychioli her wrth goladu gwybodaeth, gad nad yw'r dulliau traddodiadol o gasglu data am ymwelwyr sy'n aros - megis arolygon ar ddeiliadaeth a stoc gwelyau - yn casglu gwybodaeth am y farchnad hon. Mae'n debygol bod hyn wedi arwain at fwllch cynyddol yn yr amcangyfrifon am gyfaint a gwerth twristiaeth.
- 7.3 Er mwyn mynd i'r afael â'r broblem, mae GTS (UK) Ltd, mewn partneriaeth â 12 awdurdod lleol yng Nghymru, wedi sefydlu astudiaeth beilot i greu methodoleg gadarn ar gyfer gwerthuso'r farchnad cyd-ddefnyddwyr a chreu amcangyfrifon o gyfaint a gwerth effaith y farchnad hon yng Nghymru. Mae'r astudiaeth yn darparu ffynhonnell ddefnyddiol o wybodaeth mewn perthynas â thwf y diwydiant yng Nghymru.<sup>26</sup>
- 7.4 Dyma'r ardaloedd sy'n cymryd rhan yn yr ardal astudiaeth beilot: Ynys Môn, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerffili, Caerdydd, Caerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Gwynedd, Sir Fynwy, Sir Benfro, Powys a Bro Morgannwg. Mae pob un o'r Awdurdodau Lleol sy'n cymryd rhan wedi prynu data gan AirDNA. Mae'r cwmni hwn yn arbenigo mewn creu adroddiadau'r farchnad i AirbnB a HomeAway, gan ddarparu data misol ar ystod o amrywiaethau yn gynnwys rhestriadau ystafell a lle, archebion, deiliadaeth a chyfraddau dyddiol cyfartalog.
- 7.5 Mae'r siart isod (sy'n cynnwys pob math o lety sydd ar gael, er enghraifft, carafanau sefydlog, siales a thai annedd preswyl) yn darparu gwybodaeth mewn perthynas â rhestriadau am y lle cyfan, a'r tueddiadau o 2016 hyd nes 2019:

---

26

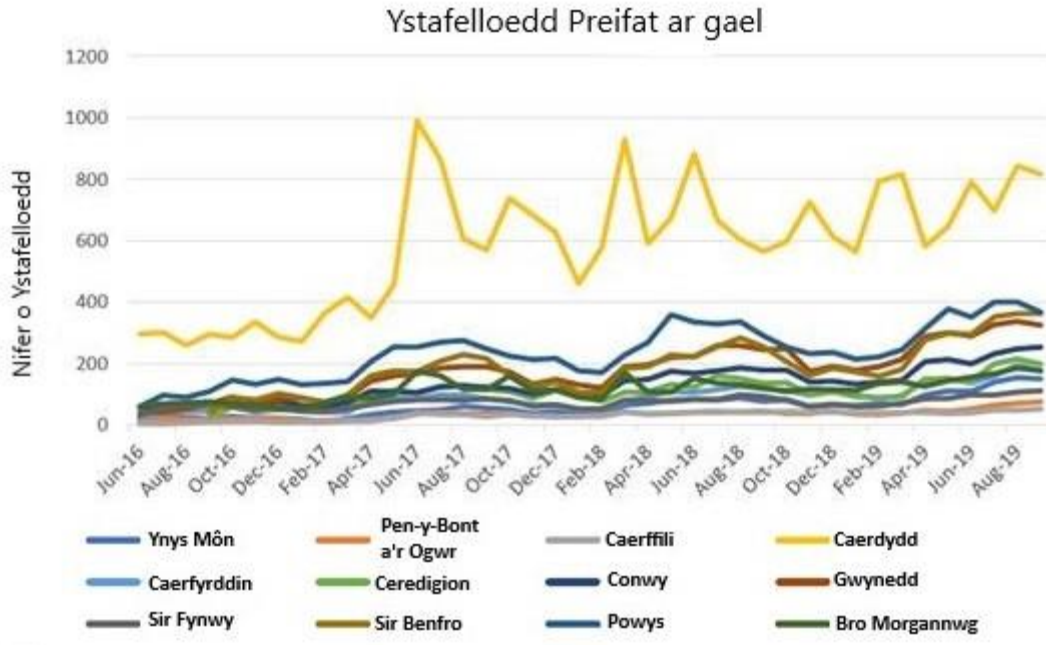
[Peer to peer accommodation in Wales: an interim review \(GTS\) \(Saesneg yn unig\)](#)

## Eiddo cyfan sydd ar gael



Siart 3: Ffynhonnell, *Peer to peer accommodation in Wales: an interim review (GTS)*

- 7.6 Mae'r siart yn amlgu y bu twf parhaus mewn rhestradau lle cyfan ers mis Rhagfyr 2018. Dangosir yn y siart uchod hefyd bod oddeutu 2,400 o unedau lle cyfan ar gael yn Ynys Môn ym mis Gorffennaf/Awst 2019.
- 7.7 Mae'r siart a ganlyn yn darparu trosolwg o'r rhestradau ystafell breifat oedd wedi eu harchebu yn ystod cyfnod yr astudiaeth. Mae rhestradau ystafell breifat wedi eu harchebu yn elfen llawer bwysicach o'r cynnig i gyd-ddefnyddwyr yn ardal Caerdydd o gymharu â llefydd eraill. Mae hyn yn debygol o gael ei briodoli i berchnogion tai yn cymryd mantais o'r incwm rhent y maent wedi llwyddo i'w gael wrth i ddigwyddiadau gael eu cynnal yn y ddinas a phan fo'r galw am lety yn uchel.



Siart 4: Ffynhonnell, *Peer to peer accommodation in Wales: an interim review (GTS)*

### Cymhariaeth gyffredinol mewn ffigyrau

7.9 Mae'r tabl isod yn dangos y ffigyrau mewn perthynas â nifer cyfun yr ail gartrefi a'r llety gwyliau ar gyfer y 30 mlynedd diwethaf ar sail cofnodion Treth Cyngor. Mae data ar gyfer 1991 a 2001 wedi'u gyrchu o astudiaeth 'Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Cynllunio Defnydd Tir' gan Lywodraeth Cymru. Mae'n amlwg y bu lleihad yn nifer y cartrefi gwyliau yng Nghymru rhwng 1991 a 2001. Mae'r Astudiaeth yn datgan bod 1991 yn cynrychioli anterth yn y farchnad dai genedlaethol ac anterth cyfatebol yn nifer y cartrefi gwyliau. Yna, bu lleihad yn nifer eiddo o'r fath dros gyfnod o 10 mlynedd hyd at 2001.

7.10 Mae data ar gyfer 2020 yn seiliedig ar wybodaeth a ddarperir gan Adran Treth Cyngor bob Awdurdod Lleol yng Nghymru.

#### Cymru

	1991	%	2001	%	2020	%
<b>Nifer Safonol</b>	18,800	1.58	16,800	1.31	32,692	2.24

Tabl 3: Ffynhonnell wybodaeth - '[Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Cynllunio Defnydd Tir](#)' a Threth Cyngor Awdurdod Lleol

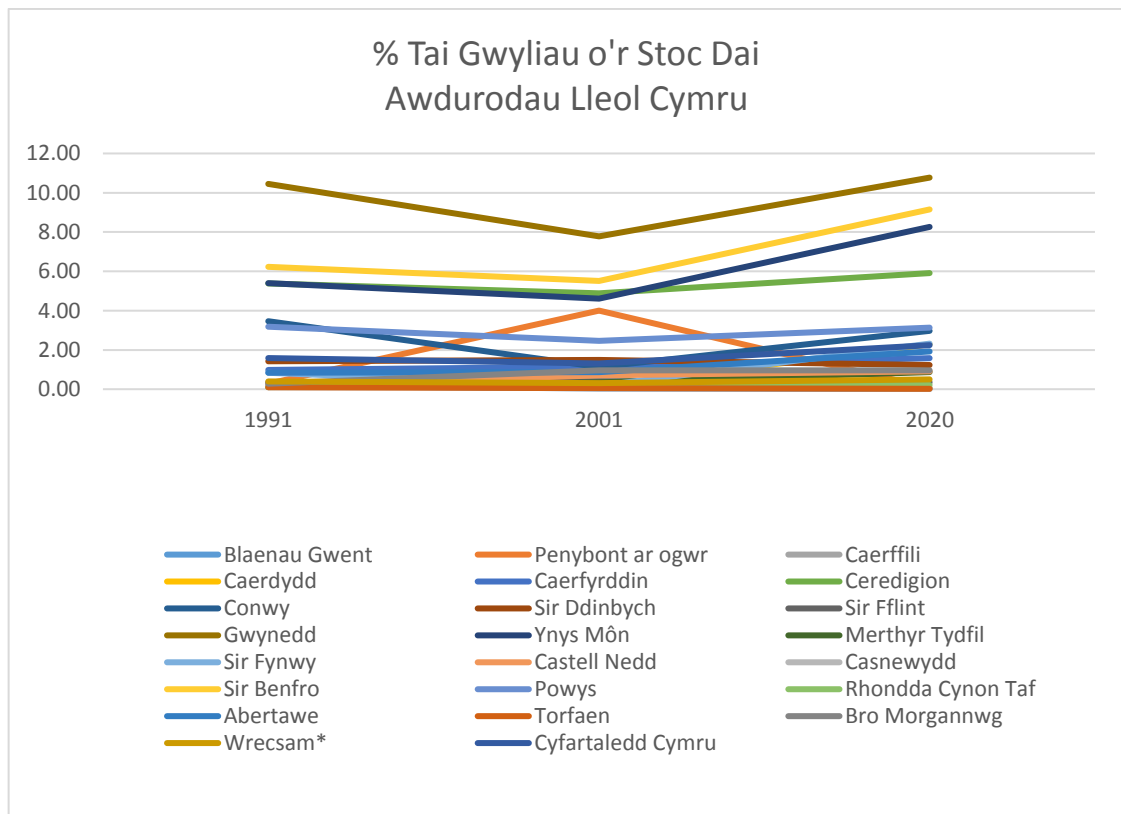
#### Ynys Môn

	1991	%	2001	%	2020	%

<b>Nifer Safonol</b>	1646	5.4%	1459	4.61%	3580	9.93%
----------------------	------	------	------	-------	------	-------

Tabl 4: Ffynhonnell wybodaeth - '[Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Cynllunio Defnydd Tir](#)' a Threth Cyngor, Cyngor Caerdydd

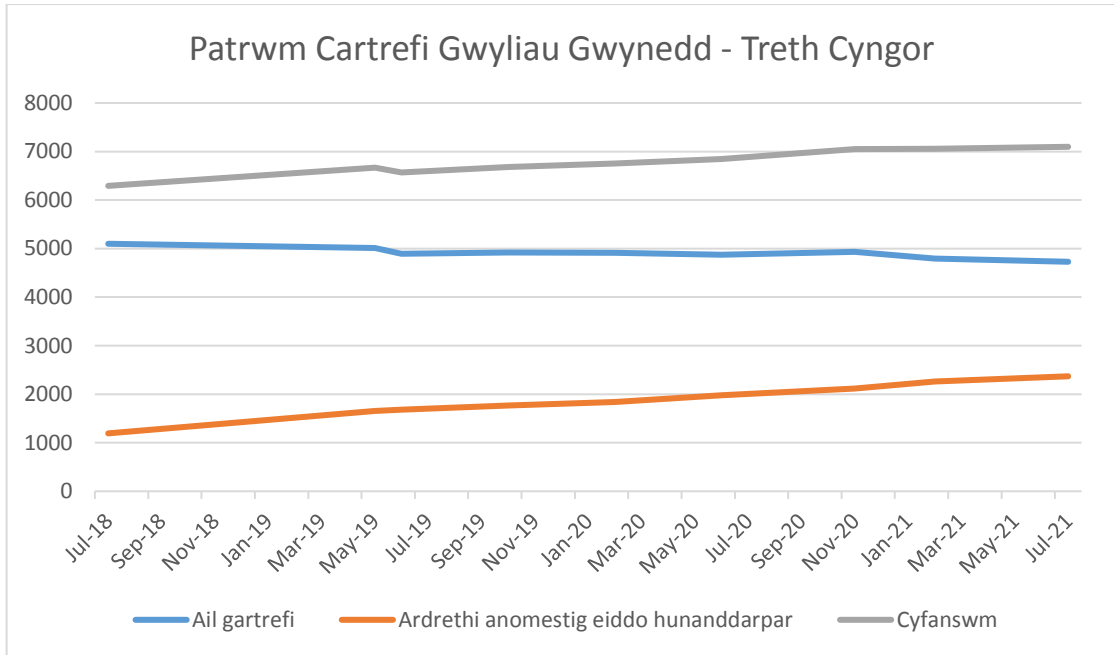
7.11 Mae'r siart a ganlyn yn darparu trosolwg o'r modd y mae nifer yr unedau llety gwyliau wedi newid dros y 30 mlynedd diwethaf ymhob Awdurdod Lleol. Mae'r siart yn dangos cwmp cyffredinol ledled y sir rhwng 1991 a 2001 gyda chynnydd graddol rhwng 2001 a 2020, gyda'r niferoedd erbyn 2020 yn uwch na'r niferoedd yn 1991:



Siart 5: '[Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Cynllunio Defnydd Tir](#)' a Threth Cyngor Awdurdod Lleol

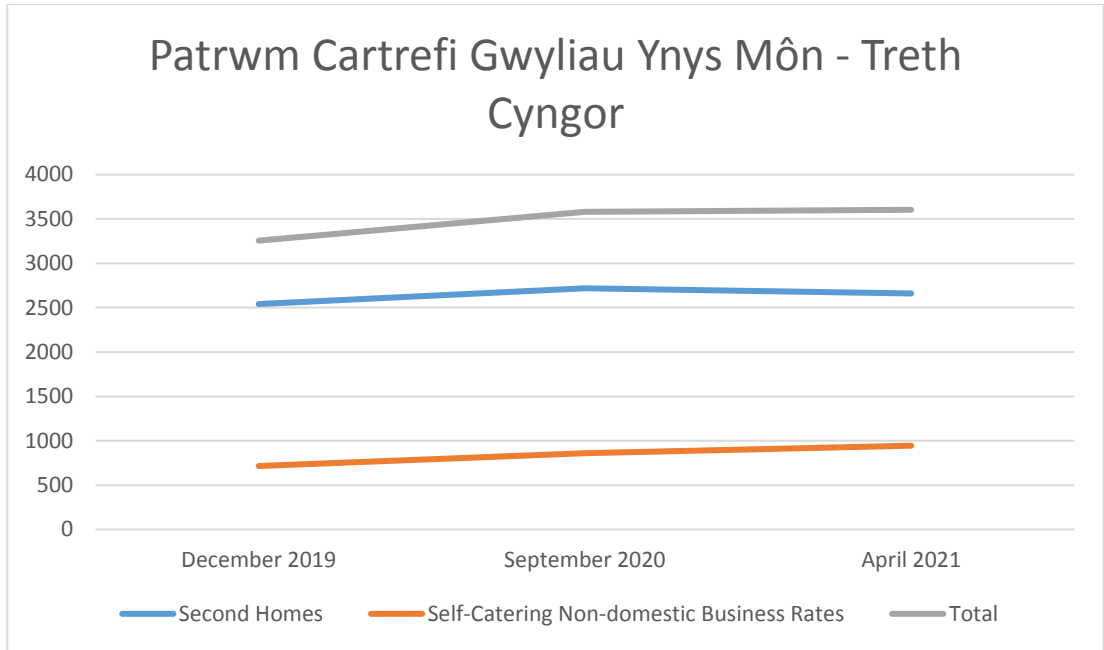
### Tueddiadau Treth Cyngor

7.12 Ers cyflwyno'r premiwm ar ail-gartrefi mae rhai awdurdodau, megis Gwynedd (cyflwynwyd premiwm o 50% yn Ebrill 2018) wedi gweld lleihad graddol yn y nifer o eiddo sy'n talu'r premiwm ail gartrefi gyda'r cyfraddau treth annomestig yn cynyddu'n raddol, fel mae'r siart isod yn ei ddangos:



Siart 6: Tueddiad Cyngor Treth Gwynedd ers 2018

- 7.13 Awgryma'r siart bod perchnogion ail gartrefi yn raddol drosglwyddo i dalu'r cyfraddau busnes annomestig. Mae'r premiwm ar ail gartrefi ynghyd â'r cyfraddau rhyddhad busnes sydd ar gael ar gyfer llety gwyliau hunanarlwyo yn golygu ei bod yn fanteisiol yn ariannol i berchnogion ail gartrefi wneud hynny. Er mwyn bod yn gymwys am gyfraddau busnes annomestig, rhaid darparu tystiolaeth bod yr eiddo ar gael i'w osod am o leiaf 140 diwrnod o'r flwyddyn ac wedi cael ei osod am o leiaf 70 diwrnod. Felly, mae'r tueddiad a ddangosir yn y siart uchod yn atgyfnerthu'r rhagdybiaeth bod cyfran o ail gartrefi naill ai ar osod yn achlysurol neu'n barhaol ar sail fasnachol fel llety gwyliau tymor byr.
- 7.14 Ar y llaw arall, dros gyfnod o flwyddyn 2019 i 2020 mae Ynys Môn wedi gweld cynnydd graddol yn y niferoedd o ail gartref ynghyd a llety gwyliau annomestig:-



Siart 7: Tueddiad Cyngor Treth Ynys Môn ers 2019

- 7.15 Nodir mai data ar gyfer cyfnod o dwy flynedd yn unig sydd ar gael ar gyfer Môn. Efallai mai un o'r rhesymau pam nad yw'n ymddangos fod yna dueddiad o ail-gartrefi yn trosglwyddo drosodd i dalu'r dreth busnes annomestig ym Môn yw gan fod y cymhelliant ariannol ddim mor fanteisiol, gan fod y premiwm dreth Cyngor ar ail gartrefi yn is ym Môn (35%) o gymharu â Gwynedd (50%).
- 7.16 Yn bresennol mae Cyngor Môn yn ymgynghori ar y bwriad o gynyddu'r premiwm ar ail gartrefi i gyfradd o 50%. Pe byddai'r bwriad hynny'n cael ei weithredu fe fyddai'n ddiddorol cadw golwg ar y niferoedd o ail gartrefi o'i gymharu â llety gwyliau er mwyn gweld os bydd Môn yn dilyn yr un patrwm na'r hyn sydd wedi digwydd yng Ngwynedd.
- 7.17 Yn sgil y sefyllfa yn gysylltiedig â'r drefn trethu, ymddengys fod y nifer o unedau preswyl ar draws y sir yn erydu dros gyfnod o amser ddim yn cynyddu fel y byddai'r twf disgwylidig:-

Niferoedd tai a llety gwyliau Ynys Môn:-

	Unedau preswyl (cyfeiriadau tai LLPG)	Ail gartrefi (talu'r premiwm Treth Cyngor)	Llety gwyliau (talu treth busnes llety gwyliau annomestig)
<b>Meh-19</b>	35,185	2,485	-
<b>Rhag-19</b>	35,248	2,541	715
<b>Medi-20</b>	35,195	2,719	861
<b>Ebr-21</b>	35,250	2,660	944
<b>Newid</b>	<b>+65</b>	<b>+175</b>	<b>+229</b>

Tabl \*: Ffynhonnell data: Treth Cyngor, Cyngor Sir Ynys Môn

7.18 Rhwng Mehefin 2019 ac Ebrill 2021 nodir fod y niferoedd o unedau preswyl yn Ynys Môn wedi cynyddu o 65 cyfeiriad, fodd bynnag yn yr un cyfnod mae oddeutu 434<sup>5</sup> uned breswyl wedi ei hadeiladu. Golygai hynny mewn gwirionedd fod yna ostyngiad yn y nifer o gyfeiriadu preswyl ar draws y sir o 369 uned dros gyfnod o ddwy flynedd.

### Treth Trafodiadau Tir

7.19 Dangosydd arall o dueddiadau cyfredol yn y farchnad dai gwyliau yw gwybodaeth am Dreth Trafodiadau Tir (TTT). Mae Treth Trafodiadau Tir (TTT)<sup>27</sup> yn dreth a delir wrth brynu eiddo preswyl neu ddarn o dir yng Nghymru. Ar hyn o bryd yng Nghymru, ni fydd TTT yn cael ei ychwanegu hyd nes 31 Mawrth 2021 ar gyfer eiddo sy'n costio hyd at £250,000. Bydd eiddo sy'n costio mwy na £250,000 yn destun TTT. Bydd TTT Cyfradd Uwch yn cael ei ychwanegu o dan yr amgylchiadau a ganlyn:

- bod yr eiddo preswyl yn costio mwy na £40,000 a
- bod yr unigolyn sy'n prynu'r eiddo eisoes yn berchen ar un eiddo neu fwy.

7.20 Felly, gall nifer o ffactorau olygu bod trafodyn preswyl yn destun cyfraddau uwch. Mae'r rhain yn cynnwys:

- prynu eiddo prynu i osod
- prynu ail gartref neu gartref gwyliau
- prynu eiddo newydd wrth geisio gwerthu eiddo presennol
- cwmnïau megis darparwyr tai cymdeithasol yn prynu eiddo

7.21 Yn ystod blwyddyn ariannol Ebrill 2020 hyd nes Mawrth 2021, roedd 38% o holl werthiannau tai preswyl Gwynedd yn talu TTT Cyfradd Uwch, gyda 34% yn o werthiannau tai preswyl yn Ynys Môn yn talu'r Gyfradd Uwch. Y cyfartaledd ar gyfer Cymru oedd 24%. Mae'r tabl a ganlyn yn darparu gwybodaeth am y pedwawr Awdurdod Lleol sydd wedi sgorio uchaf yng Nghymru lle'r oedd TTT Cyfradd Uwch yn cael ei ychwanegu fel canran o holl drafodion preswyl:

	2018 - 2019 <sup>28</sup>	2019 - 2020 <sup>29</sup>	2020-2021 <sup>30</sup>
<b>Gwynedd</b>	37%	38%	38%
<b>Ynys Môn</b>	33%	36%	34%

<sup>27</sup> [Treth Trafodiadau Tir, Llywodraeth Cymru](#)

<sup>28</sup> [Datganiad ystadegol: Ystadegau'r dreth trafodiadau tir, Ebrill 2018 i Mawrth 2019](#)

<sup>29</sup> [Datganiad ystadegol: Ystadegau'r dreth trafodiadau tir, Ebrill 2019 i Mawrth 2020](#)

<sup>30</sup> [Datganiad ystadegol: Ystadegau'r dreth trafodiadau tir, Ebrill 2020 i Mawrth 2021](#)

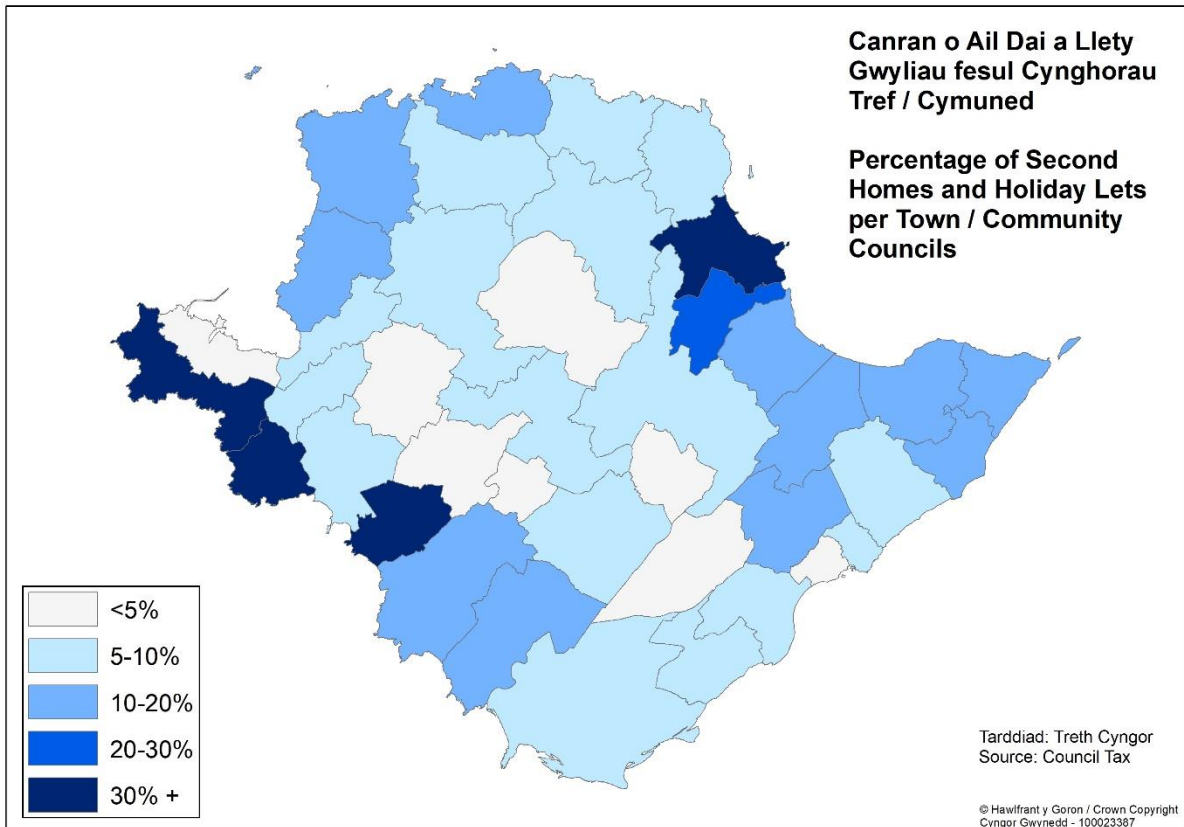
<b>Abertawe</b>	28%	30%	31%
<b>Sir Benfro</b>	26%	29%	29%

Tabl 6: Ystadegau Treth Trafodiadau Tir (Llywodraeth Cymru)

7.22 Er mai ar gyfer dibenion prynu i osod fydd cyfran o'r eiddo sydd wedi bod yn destun TTT Cyfradd Uwch (yn enwedig ar gyfer Abertawe, gyda thwf yn y Brifysgol a mentrau adfywio economaidd eraill), mae'n debygol mai ar gyfer dibenion ail gartrefi fu cyfran uchel o'r unedau preswyl o fewn ardaloedd perchnogaeth ail gartrefi poblogaidd traddodiadol (h.y. Gwynedd, Ynys Môn, Sir Benfro a Chonwy), sydd yn anochel yn cael effaith ar argaeledd tai parhaol o fewn ardal yr Awdurdod Leol, ac felly ar y fforddiadwyedd.

## 8.0 Effaith Cartrefi Gwyliau

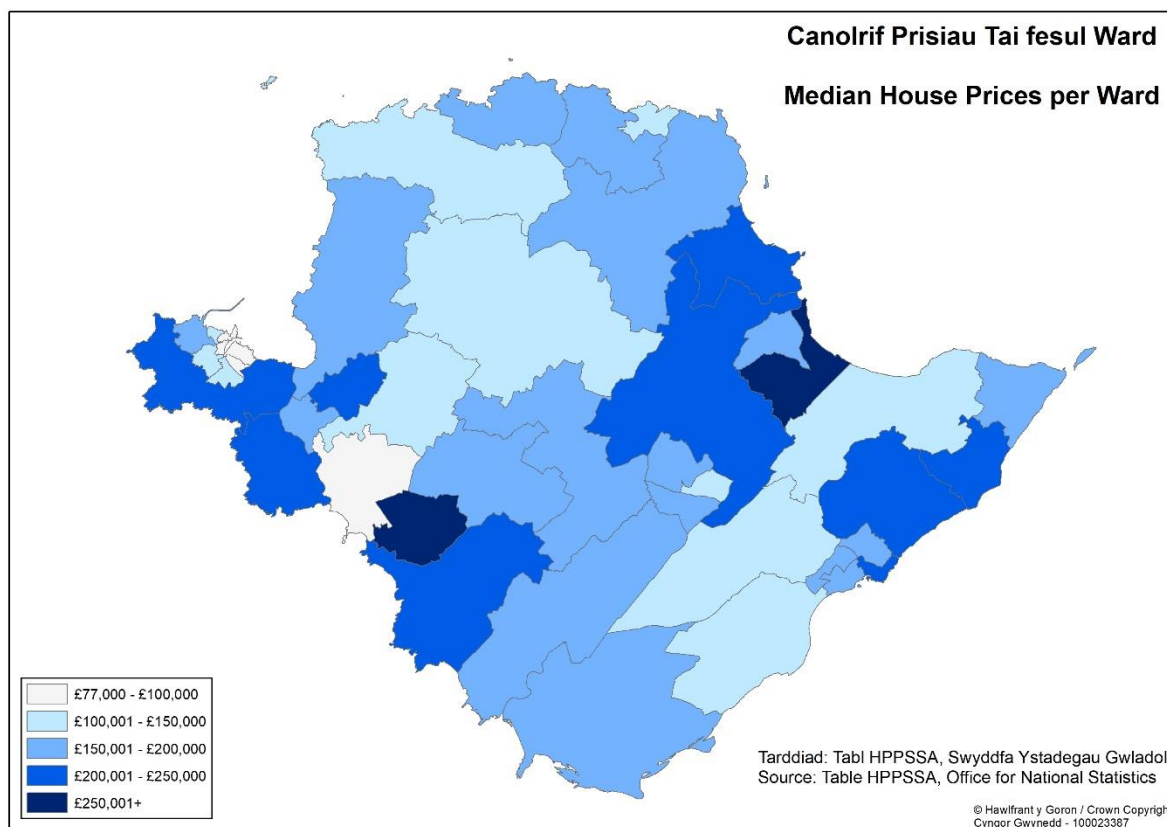
- 8.1 Mae'r adran hon o'r adroddiad yn ceisio adnabod pa effeithiau, os o gwbl, y gall cartrefi gwyliau ei gael ar gymunedau. Yn ogystal a chesio ystyried yr effeithiau bydd ystyriaeth hefyd yn cael ei roddi i fanteision y sector twristiaeth a'r budd economaidd i gymunedau y Sir.
- 8.2 Wrth ystyried yr effaith y mae lefelau uchel/crynodeiad o berchnogaeth tai gwyliau yn ei chael ar gymunedau lleol, mae'n bwysig ystyried effaith llety gwyliau hunanarlwyo (gan gynnwys rhai pwrpasol) ynghyd ag ail gartrefi. Mae materion sy'n gysylltiedig ag effaith ail gartrefi ar gymunedau yn aml yn cyfateb i faterion sy'n gysylltiedig â llety gwyliau hunanarlwyo, er enghraifft:-
- Diffyg cyflenwad o dai er mwyn cwrdd â'r angen lleol;
  - Effaith ar wasanaethau lleol, mwynderau trigolion lleol a'r gymuned;
  - Diffyg poblogaeth segur er mwyn cynnal a chefnogi cyfleusterau
  - cymunedol lleol;
  - Cyfleoedd gwaith tymhorol
- 8.3 Mae cymunedau gwledig ledled Cymru yn wynebu nifer o heriau, yn amrywio o allfudiad pobl ifanc a mewnfudiad pobl hŷn sy'n arwain at boblogaeth sy'n heneiddio, galw am dai fforddiadwy, a chau gwasanaethau a chyfleusterau gwledig, i enwi dim ond rhai. Mae'r adran hon o'r adroddiad yn ceisio canfod p'un ai'r cynnydd ym mherchnogaeth cartrefi gwyliau yw'r rheswm dros rhai o'r problemau hyn, ac ydyw'n gwaethygu'r sefyllfa (ynghyd â materion eraill) neu a ydyw'n cael unrhyw effaith o gwbl ar y cymunedau hyn.
- 8.4 Dengys y map ar y dudalen ganlynol dosraniad cartrefi gwyliau ledled Môn. Mae'n dangos bod modd dod o hyd i lefelau uchaf o berchnogaeth cartrefi gwyliau ar hyd ardal arfordirol yr ynys.
- 8.5 Nodir bod yr wybodaeth wedi'i fapio ar sail ardaloedd cyngor tref a chymuned ac efallai nad yw hynny'n adlewyrchu'r gwir sefyllfa ac yn cuddio gwir natur y broblem, gan fod gan rai aneddiadau o fewn yr ardaloedd hyn lefelau llawer uwch o berchnogaeth cartrefi gwyliau nag eraill.



Map 2: Dosbarthiad cartrefi gwyliau yn Ynys Môn Medi 2020

### Effaith ar Brisiau Tai a Fforddiadwyedd

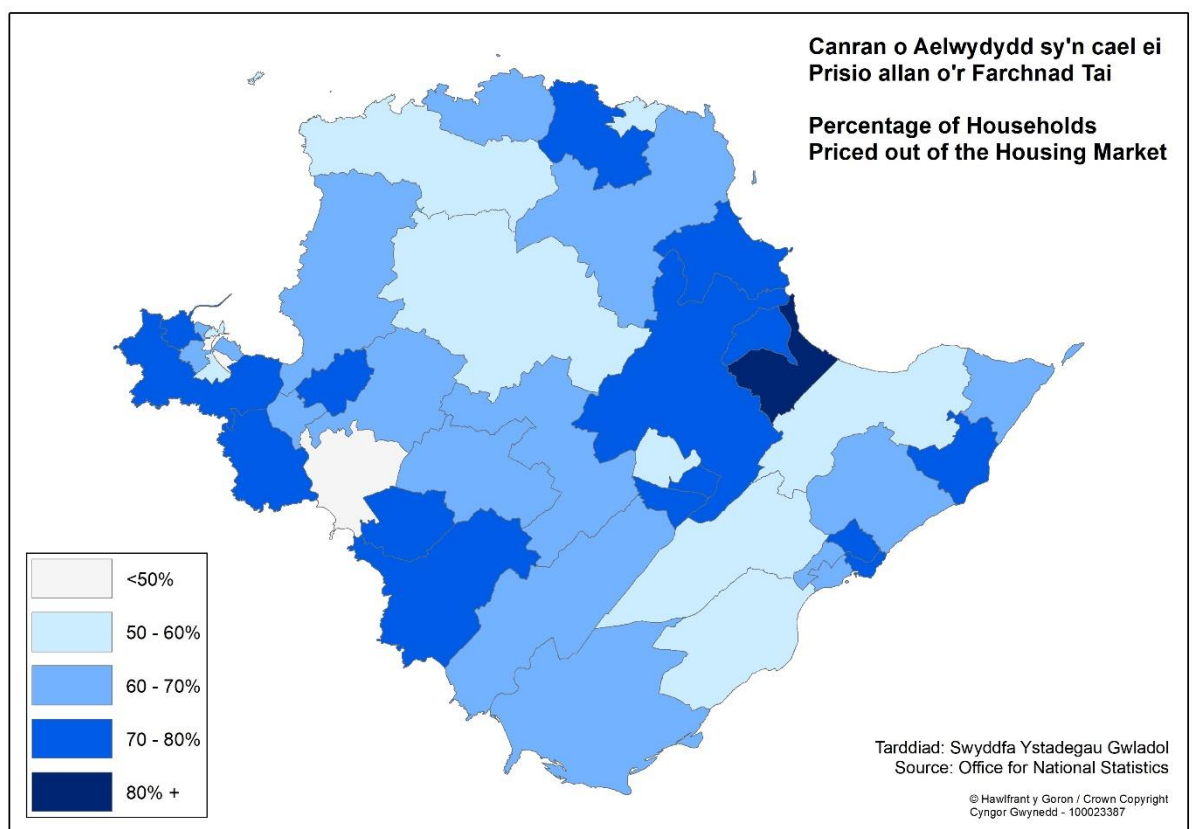
- 8.6 Yn gyfunol mae economïau gwledig cyflog isel, cyfyngiadau ar gyflenwad o dai newydd a galw allanol am dai oll yn ffactorau, sy'n codi prisiau tai ac yn rhoi nifer o bobl leol dan anfantais yn y marchnadoedd tai gwledig. Dengys y map isod bris canolrif tai fesul Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (LSOA) ym Môn.



Map 3: Pris Canolrif Tai fesul Ward yn Ynys Môn.

- 8.7 Y pris canolrif tai ar gyfer Ynys Môn yn Medi 2019 oedd £170,000, a ddangosir mewn gwyn ar y map. Ymhellach, dengys yn glir o'r map fod yna gydberthynas glir rhwng lefelau perchnogaeth ail-gartrefi a phrisiau tai.
- 8.8 Ni wnaeth adroddiad Llywodraeth Cymru 'Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Cynllunio Defnydd Tir'<sup>31</sup> adnabod patrwm clir rhwng lleoliad cartrefi gwyliau a phrisiau tai, yn hytrach roedd tystiolaeth yn awgrymu mai prif yrrwr y galw am dai ac, o ganlyniad, prisiau tai anfforddiadwy, yw mudo o ardaloedd trefol i ardaloedd gwledig yn barhaol. Er nad yw'r adroddiad hwn yn dadlau yn erbyn y canfyddiadau, mae'r mapiau yn dangos cydberthynas glir rhwng y ddau, felly gellir dadlau, yn enwedig gyda rhai ardaloedd yn y siroedd yn profi perchnogaeth cartrefi gwyliau o fwy na 30%, bod perchnogaeth cartrefi gwyliau yn cyfrannu at gyfartaledd prisiau tai llawer uwch. Mater arall, na sonnir amdano yn adroddiad Llywodraeth Cymru, yw y gall pobl sy'n mudo/ymddeol i'r ardal fod yn symud i ail gartref y gallant fod wedi'i brynu cyn ymddeol.
- 8.9 Ond gellir dadlau hefyd bod y rheini sydd eisiau prynu cartref gwyliau mewn cymunedau gwledig fod yn cystadlu gyda phobl ddigon cyfoethog i ymddeol neu adleoli i'r aneddiadau hyn, a'u bod yn gwaethygu'r broblem ac yn gwthio prisiau tai yn uwch fyth.

- 8.10 Heb os nac oni bai, mae'r galw uchel am gartrefi gwyliau (neu gartrefi ymddeol) yn effeithio ar allu pobl leol ar gyflogau is i brynu tai yn yr ardaloedd hyn.
- 8.11 Y pris cyfartalog ar gyfer tŷ yn Ynys Môn yw £170,000 a gydag incwm cyfartalog yn £27,445 mae'r gymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd yn 6:2:1 gan olygu fod 62.2% o bobl leol wedi prasio allan o'r farchnad. Mae'r ystadegau yn llawer iawn uwch yn yr ardaloedd hynny sydd hefo cyfraddau uwch o ail-gartrefi. Yn Rhosneigr ble fo 35.12% o'r tai yn yr ardal cyngor cymuned yn gartrefi gwyliau, y pris tai cyfartalog yw £263,00. Gydag incwm cyfartalog aelwydydd yn £31,596 golygai fod y gymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd yn 8:3:1.
- 8.12 Mae'r map isod yn dangos canran yr aelwydydd sydd wedi cael eu prasio allan o'r farchnad dai fesul Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is ym Môn.



Map 4: Canran yr Aelwydydd wedi cael eu Prasio Allan o'r Farchnad Dai yn Ynys Môn

- 8.13 Mae'r map yn dangos bod y gymhareb fforddiadwyedd yn llawer uwch yn yr ardaloedd gwledig ac arfordirol sy'n cyd-fynd a'r patrwm a ddangosir ym map 1, sy'n dangos dosbarthiad cartrefi gwyliau.
- 8.14 Mae'r tabl isod yn dangos y 5 ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is ble mae'r gymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd uchaf yn Ynys Môn. Mae'r pump ohonynt mewn lleoliadau ble fo perchnogaeth cartrefi gwyliau yn uchel.

LSOA	Pris Canolrif Tŷ	Incwm Canolrif yr Aelwyd	Cymhareb Fforddiadwyedd	% wedi cael eu prasio allan o'r farchnad
Aberffraw & Rhosneigr	£263,000	£27,287	8.1:1	71.6%
Llanbedrgoch	£245,000	£30,034	8.2:1	85.3%%
Cadnant	£225,000	£28,508	7.9:1	71.5%
Biwmares	£221,000	£28,374	7.8:1	77.4%
Moelfre	£204,000	£28,499	7.2:1	79.9%

Tabl 8: Y 5 LSOA uchaf - Cymhareb prisiau tai i fforddiadwyedd ym Môn

### Effaith ar wasanaethau gwledig

- 8.15 Un o brif effeithiau prynu eiddo fel ail gartref neu fel llety gwyliau i'w osod, yn syml, yw nad yw'r eiddo hwn bellach ar gael er defnydd gan breswylwyr parhaol. Lle ceir niferoedd uchel o gartrefi gwyliau, gall hyn olygu llai o deuluoedd yn y pentref drwy gydol y flwyddyn i ddefnyddio gwasanaethau megis ysgolion, bysiau, swyddfeydd post, ac efallai bod eu hyfywdra yn cael ei fygwth oherwydd defnydd isel. Efallai y bydd busnesau sy'n darparu gwasanaeth i bobl leol yn cael eu newid am fusnesau sydd wedi'u hanelu at y boblogaeth ddibreswyl/twristaidd ac, ynghyd â thai sy'n sefyll yn wag am lawer o'r flwyddyn, gall hyn danseilio cynaliadwyedd y gymuned.
- 8.16 Er nad oes ffigur pendant ar bryd mae lefel y cartrefi gwyliau yn effeithio ar gynaliadwyedd cymuned, fel rhan o'u sail tystiolaeth ar gyfer polisiâu tai eu Cynllun Datblygu Lleol, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd wedi cyfeirio at ddau adroddiad sy'n mynd i'r afael â'r mater. Y cyntaf yw *'Housing: An Effective Way to Sustain our Rural Communities'* lle mae'n datgan *'the percentage of holiday homes should not be more than 20 per cent as this appears to affect the sustainability of any village.'* Mae'r ail adroddiad, *'The Cumbria Housing Strategy 2006/2011'* yn mynd gam ymhellach drwy ei 'Ddangosyddion Cydbwysedd', gan awgrymu na ddylai'r ganran fod yn fwy na 10 y cant. Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol yn defnyddio'r wybodaeth hon fel canllaw wrth archwilio'r effeithiau y mae ail gartrefi yn eu cael ar gynaliadwyedd unrhyw gymuned.
- 8.17 Defnyddiwyd yr adroddiadau hyn fel tystiolaeth i Junio Polisi CS187 o Strategaeth Graidd Rhan Un Cynllun Lleol Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, sy'n ceisio cynorthwyo i wneud iawn am yr anghydbwysedd sydd yn y farchnad dai lleol drwy ganiatáu aneddiadau newydd lle maent yn cyfrannu at gwrdd ag angen lleol angen fforddiadwyedd sydd wedi'i adnabod. Ym

mhob achos, datgan y polisi y bydd pob tŷ newydd yn cael ei gyfyngu i fod yn brif breswylfa'r person.

- 8.18 Mae'r tablau isod yn amlygu'r ardaloedd cyngor tref a chymuned yn Môn a fyddai uwchben y trothwyon hyn pe byddem yn defnyddio'r un egwyddor fel canllaw wrth archwilio'r effeithiau y mae cartrefi gwyliau yn eu cael ar gymunedau. Yn Ynys Môn 15 allan o 40 ardal Cyngor Cymuned/Tref fyddai'n cyrraedd y trothwy 10% gyda 5 allan o 40 ardal Cyngor Cymuned/Tref yn cyrraedd y trothwy 20%.

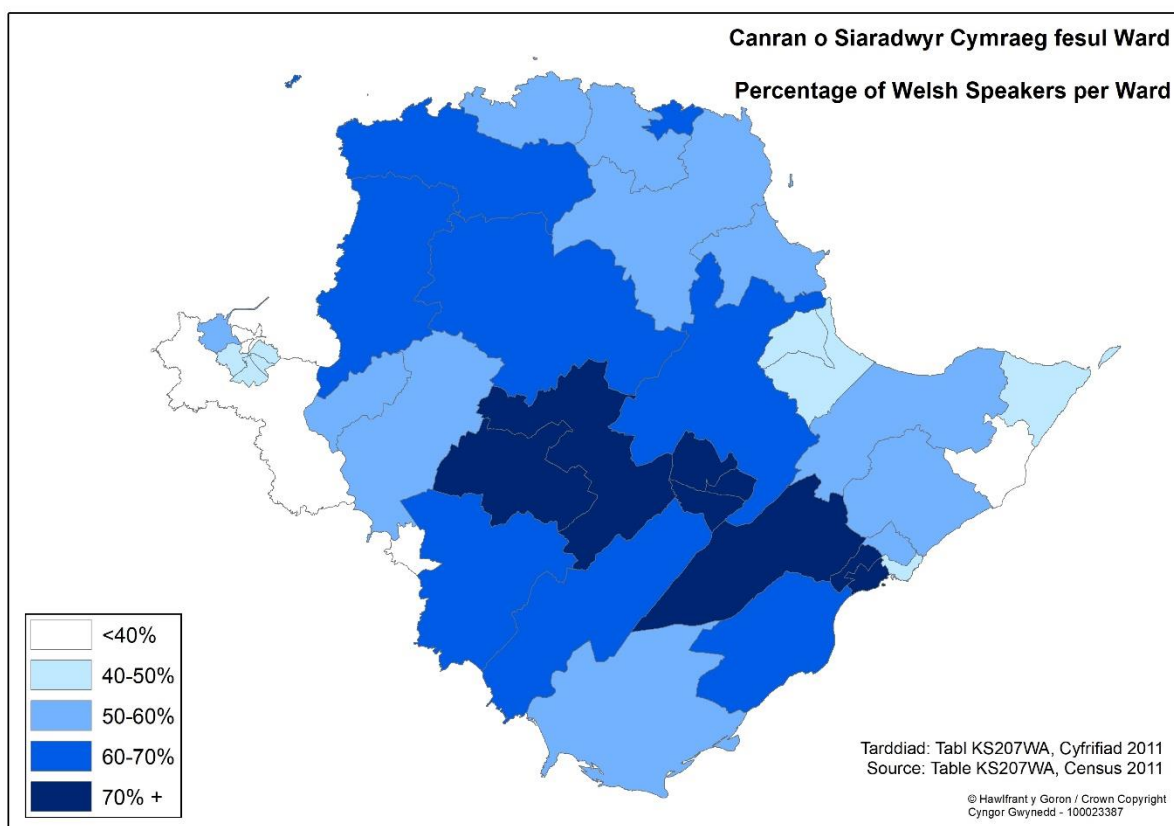
YNYS MÔN Cyngor Tref, Dinas neu Gymuned	Nifer y Tai a'r Unedau Gosod Gwyliau	Nifer y Cartrefi Gwyliau	% y cartrefi gwyliau sy'n effeithio ar gynaliadwyedd unrhyw anheddiad	
			10%	20%
Aberffraw	359	49 (13.65%)	✓	
Amlwch	1911	119 (6.23%)		
Biwmares	1137	201 (17.68%)	✓	
Bodedern	504	21 (4.17%)		
Bodffordd	481	24 (4.99%)		
Bodorgan	509	71 (13.95%)	✓	
Bryngwran	418	20 (4.78%)		
Caergybi	5847	117 (2.00%)		
Cwm Cadnant	1068	102 (9.55%)		
Cylch y Garn	407	74 (18.18%)	✓	
Llanbadrig	785	130 (16.56%)	✓	
Llanddaniel	393	33 (8.40%)		
Llanddona	371	64 (17.25%)	✓	
Llanddyfnan	498	30 (3.02%)		
Llaneilian	628	61 (9.71%)		
Llannerchymedd	648	22 (3.40%)		
Llaneugrad	191	51 (26.70%)	✓	✓
Llanfachraeth	252	14 (5.56%)		
Llanfaelog	1267	445 (35.12%)	✓	✓
Llanfaethlu	289	45 (15.57%)	✓	
Llanfair ME	1976	346 (17.51%)	✓	
Llanfair yn Neubwll	726	37 (5.10%)		
Llanfairpwll	1388	41 (2.95%)		
Llanfihangel Esgeifiog	800	34 (4.25%)		
Llangefni	2487	55 (2.21%)		
Llangoed	695	90 (12.95%)		
Llangristiolus	612	36 (5.88%)		
Llanidan	489	45 (9.20%)		
Mechell	636	58 (9.12%)		
Moelfre	680	190 (27.94%)	✓	✓
Penmynydd	240	24 (10.00%)	✓	

YNYS MÔN Cyngor Tref, Dinas neu Gymuned	Nifer y Tai a'r Unedau Gosod Gwyliau	Nifer y Cartrefi Gwyliau	% y cartrefi gwyliau sy'n effeithio ar gynaliadwyedd unrhyw anheddiad	
			10%	20%
Pentraeth	658	84 (12.77%)	✓	
Porthaethwy	1653	104 (6.29%)		
Rhoscolyn	341	99 (34.09%)	✓	✓
Rhosyr	1174	110 (9.37%)		
Trearddur	1185	404 (34.09%)	✓	✓
Tref Alaw	269	23 (8.55%)		
Trewalchmai	440	12 (2.73%)		
Y Fali	1141	62 (5.43%)		

Tabl 10: Wardiau Ynys Môn gyda 10% a 20% o gartrefi gwyliau

### Effaith ar yr Iaith Gymraeg

8.19 Yn ôl Cyfrifiad 2011, mae 57.2% o boblogaeth Môn yn siaradwyr Cymraeg. Mae nifer y siaradwyr Cymraeg yn amrywio'n fawr, gyda'r nifer uchaf yn wardiau (hen) Llangefni sef Cyngar (80.8%), Tudur (80.7%) a Cefni (80.5%). Y canran o lety gwyliau yn Llangefni yw 2.21%. Mae'r map isod yn dangos y canran o siaradwyr Cymraeg fesul ward.

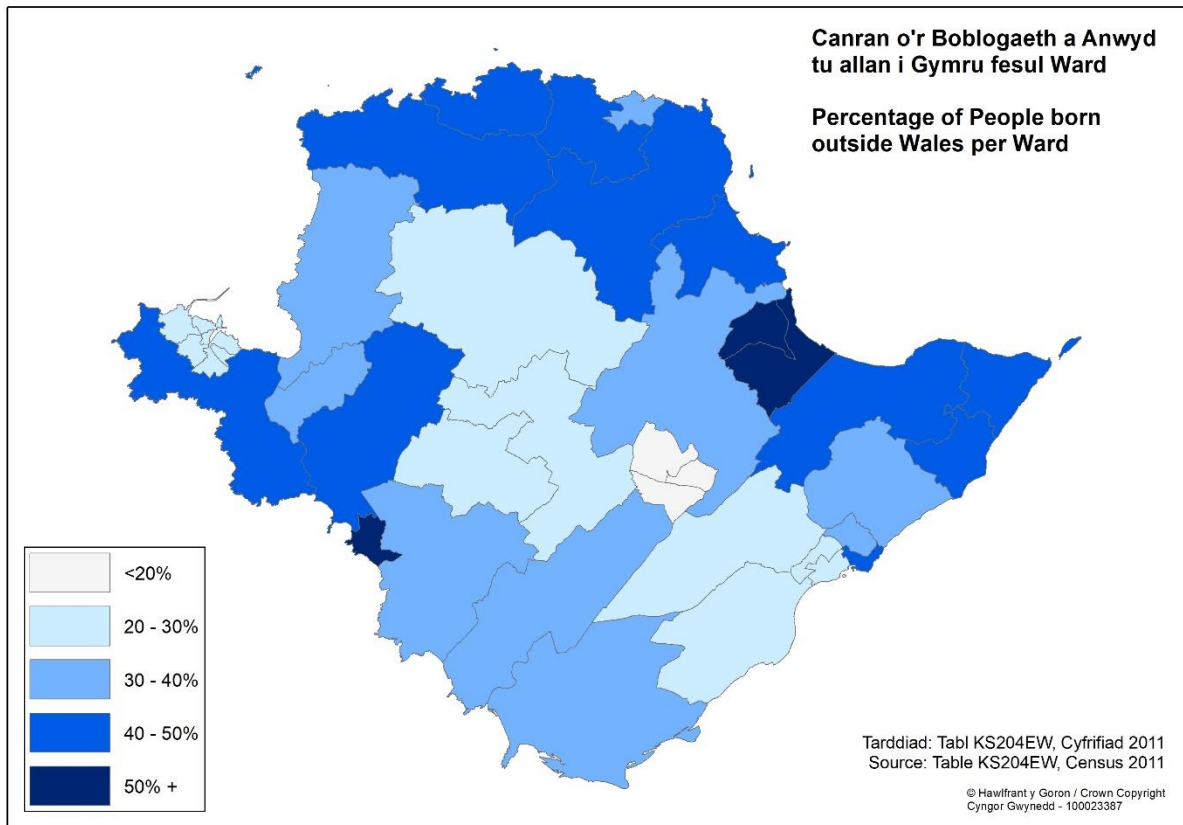


Map 5: Canran siaradwyr Cymraeg fesul Ward yn Ynys Môn

- 8.20 Mewn ardaloedd lle mae cyfran uchel o gartrefi gwyliau, mae'r gyfran o siaradwyr Cymraeg yn ymddangos yn is, er enghraifft yn Rhosneigr ble fo cyfran y cartrefi gwyliau yn 35.12% o'r stoc dai, 36% o'r poplogaeth sydd yn siaradwyr Cymraeg. Mae patrwm tebyg hefyd i'w weld yn Nhrefyddur ble mae perchnogaeth ail gartrefi yn 34.09% mae'r canran o siaradwyr Cymraeg yn 38.1%.
- 8.21 Er bod y Cyfrifiad yn casglu gwybodaeth am boblogaeth y preswylwyr ac mae'n wir dweud bod, yn debyg i brisiau tai, yr iaith Gymraeg yn dioddef o ganlyniad i fwy o bobl yn mudo o du allan i Gymru i ardaloedd gwledig, mae patrwm nodedig rhwng lefelau uchel o berchnogaeth cartrefi gwyliau a'r gallu i siarad Cymraeg. Mae hyn yn debygol o gael ei briodoli i'r ffaith bod lleihad yn nifer y tai sydd ar gael ar gyfer y boblogaeth leol. O ganlyniad, bydd diffyg yn y cyflenwad o dai sydd ar gael yn arwain at brisiau tai uwch, gan arwain at y boblogaeth leol yn cael eu prisio allan o'r farchnad dai.
- 8.22 Mewn perthynas â'r iaith Gymraeg, mae creu cymunedau cynaliadwy lle mae'r iaith Gymraeg wedi cael ei throchi'n llwyr o fewn cymunedau a darparu ac ail-greu'r cyd-destun cymdeithasol angenrheidiol i ddefnyddio'r iaith Gymraeg fel rhan o ddefnydd arferol cymdeithas yn orfodol er mwyn gwarchod ac annog twf yr iaith Gymraeg.
- 8.23 Gydag addewid Llywodraeth Cymru i gyrraedd miliwn o siaradwyr Cymraeg erbyn 2050, gellir dadlau bod mynd i'r afael â'r mater cartrefi gwyliau drwy ddarparu mecanweithiau ar gyfer rheoli'r sector cartrefi gwyliau yn cynorthwyo'r nod hwn.

### **Poblogaeth sy'n Heneiddio**

- 8.24 Ar droad y ganrif, y problemau oedd yn wynebu cymunedau gwledig oedd diboblogaeth wledig a phentrefi'n dadfeilio. Erbyn hyn mae'r darlun cyffredinol yn un o gyfoeth cynyddol, gyda mwy o bobl eisiau symud i gefn gwlad, ac am fod y galw'n uwch na'r cyflenwad, mae'n gwthio prisiau tai y tu hwnt i afael nifer o bobl.
- 8.25 Bydd gan bobl hŷn o ardaloedd mwy cefnog fwy o incwm gwario ar gyfer eiddo, naill ai fel tŷ llawn amser neu fel ail gartref, gyda chynlluniau i symud i mewn iddo'n barhaol ar ôl ymddeol.
- 8.26 Mae hyn wedi arwain at bobl ifanc yn symud allan o'r ardal a phobl hŷn yn symud i mewn i'r ardal. Yn ôl Cyfrifiad 2011, roedd dros 50% o'r boblogaeth yn fwyafrif yr ardaloedd gyda lefelau uwch o ail gartrefi a llety gosod gwyliau wedi cael eu geni y tu allan i Gymru, sy'n cael ei ddangos ar y map isod.



Map 6: Canran y bobl sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru fesul ward yn Ynys Môn

8.27 Mae'r tabl isod yn dangos y 5 ardal uchaf ym Môn o ran y canran o'r boblogaeth sydd wedi ei eni tu allan i Gymru.

Ward	Canran y bobl sydd wedi'u geni y tu allan i Gymru
Llanbedrgoch	55.45
Rhosneigr	52.98
Brynteg	51.10
Moelfre	48.87
Trearddur	47.64

Tabl 12: Y pum ward uchaf yn Môn gyda'r ganran uchaf o'r boblogaeth wedi'u geni y tu allan i Gymru.

### Yr Economi Ymwelwyr

8.28 Nod Llywodraeth Cymru yw i dwristiaeth dyfu mewn ffordd gynaliadwy a gwneud cyfraniad cynyddol i les economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol Cymru. Mae paragraff 5.5.2 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021) yn nodi y dylai'r system gynllunio annog twristiaeth lle mae'n cyfrannu at ddatblygu economaidd, cadwraeth, arallgyfeirio gwledig,

adfywio trefol a chynhwysiant cymdeithasol, wrth gydnabod anghenion ymwelwyr a rhai cymunedau lleol.

8.29 Mae Cyngor Sir Ynys Môn wedi adolygu ei Gynllun Rheoli Cyrchfan yn ddiweddar. Mae'r Cynllun Rheoli Cyrchfannau yn nodi'r blaenoriaethau ar gyfer twristiaeth gynaliadwy yn y sir. Drwy nodi gweledigaeth eang ar gyfer y dyfodol, archwilio'r cysylltiadau rhwng gwahanol elfennau sy'n gysylltiedig â phrofiad ymwelwyr a thrigolion, a mapio cyfeiriad cyffredin cadarnhaol.

8.30 Mae'r diwydiant twristiaeth yn darparu swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau sy'n hanfodol i gynaliadwyedd cymunedau lleol a phreswylwyr Môn. Yn ôl Adroddiad STEAM 2019, yn Ynys Môn mae yna 4,328 o swyddi yn cael ei gefnogi gan wariant twristiaeth. Mae'r tabl drosodd yn dangos pwysigrwydd twristiaeth ar gyfer y sir.

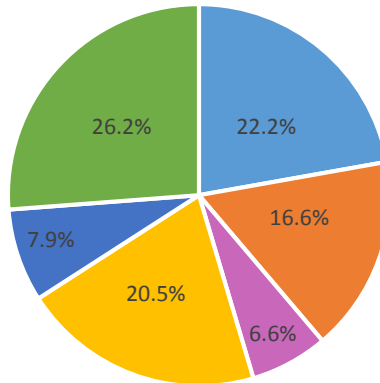
	<b>Ynys Môn</b>
<b>Cyfanswm effaith economaidd twristiaeth</b>	£362.25 miliwn (+8.0% from 2018)
<b>Cyfanswm yr ymwelwyr (miliynau)</b>	1.79 (+2.1%)
<b>Nifer yr ymwelwyr sy'n aros (miliynau)</b>	1.08 (+1.9%)
<b>Nifer yr ymwelwyr dydd (miliynau)</b>	0.71 (+0.9%)
<b>Nifer y FTE 2<sup>32</sup> o swyddi'n cael eu cefnogi gan wariant twristiaeth</b>	4,328 (+4.7%)

Tabl 13: Ystadegau Twristiaeth i Wynedd ac Ynys Môn (STEAM 2019)

8.31 Mae'r siartiau isod yn dangos yr effaith economaidd ar bob sector yn Ynys Môn:-

<sup>32</sup> FTE = Cyfwerth ag Amser Llawn

## Dosbarthiad Economaidd fesul Sector Ynys Môn



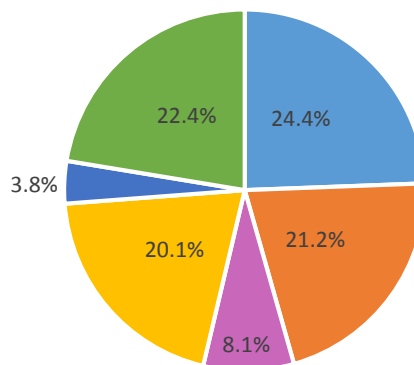
■ Llety ■ Bwyd a Diod ■ Hamdden ■ Siopa ■ Trafnidiaeth ■ Anuniongyrchol

Siart 8: Dosbarthiad Sectoraidd yr Effaith Economaidd Ynys Môn(STEAM 2019)

8.32 Mae'r siart yn dangos fod 22.2% o wariant twristiaeth ar lety. Adroddwyd yr adroddiad STEAM fod yna dwf o 14% yn y niferoedd o fusnesau llety yn Ynys Môn ers 2011.

8.33 Mae'r siartiau isod yn dangos cyflogaeth yn ymwneud â thwristiaeth fesul sector.

## Dosbarthiad Cyflogaeth fesul Sector (FTE) Ynys Môn



■ Llety ■ Bwyd a Diod ■ Hamdden ■ Siopa ■ Trafnidiaeth ■ Anuniongyrchol

Siart 10: Dosbarthiad Cyflogaeth fesul Sector Ynys Môn(FTE) (STEAM 2019)

8.34 Mae'r siart yn dangos fod y gweithlu fwyaf yn gysylltiedig â thwristiaeth yn y sector llety gyda 24.4% sydd eto'n atgyfnerthu pa mor bwysig yw'r sector i'r economi dwristiaeth. Mae

ystadegau o'r 'Official Labour Market Statistics' ar gyfer Môn yn amlygu pa mor bwysig yw'r swyddi yn gysylltiedig â thwristiaeth i'r economi. Mae torri lawr y swyddi fesul sector yn dangos fod swyddi yn y sector llety a gwasanaeth bwyd yn cyfrannu at 19% o'r gweithlu o'i gymharu â 9.4% yn genedlaethol.

- 8.35 Pan ddaw i'r economi dwristiaeth, mae'n bwysig nodi, gan fod yr adroddiad hwn yn mynd i'r afael â llety gwyliau tymor byr ac ail gartrefi, a bod llety gwyliau yn fwy tebygol o greu incwm mwy lleol nag ail gartrefi gan y byddant yn denu twristiaid sydd erioed wedi ymweld â'r ardal o'r blaen ac felly efallai y byddant yn gwario ar ymweld ag atyniadau twristaidd a'r diwydiant lletygarwch. Gall llety gwyliau sy'n cael eu defnyddio'n aml drwy gydol y flwyddyn helpu'r economi wledig drwy ddarparu incwm lleol pwysig, yn enwedig pan fo'r llety gwyliau dan berchnogaeth leol. Nid yw hyn yn wir os nad yw'r llety gwyliau dan berchnogaeth leol, oherwydd efallai y bydd yr incwm y byddant yn ei greu yn mynd i berchnogion sy'n byw y tu allan i'r sir.
- 8.36 Mae amaethyddiaeth hefyd yn ddiwydiant pwysig i Fôn, ond mae llai o bobl yn ennill eu bywoliaeth o amaeth nag yn y gorffennol. Mae polisi cenedlaethol a lleol yn gefnogol o arallgyfeirio ar ffermydd er mwyn diogelu eu dyfodol ac i wella eu hyfywdra. Mae nifer o ffermydd yn dewis arallgyfeirio i'r sector twristiaeth drwy drosi beudai yn llety gwyliau neu sefydlu meysydd gweryslla ar eu tir.
- 8.37 Mae nifer o ddarparwyr llety gwyliau hunanarlwyo ledled y sir sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd penodol (h.y. nad yw tŷ preswyl yn cael ei ddefnyddio er dibenion gwyliau). Mae nifer o'r darparwyr llety gwyliau hunanarlwyo hyn wedi mynd drwy'r sianeli ffurfiol o gael caniatâd cynllunio ar gyfer defnydd penodol, wedi sicrhau bod yr eiddo yn cyrraedd safon benodol ac wedi'i achredu gan system raddio Croeso Cymru. Efallai bod rhai o'r gweithredwyr wedi arallgyfeirio fel modd o greu incwm ychwanegol sy'n helpu i gefnogi'r economi wledig. Mae diffyg rheoleiddio'r farchnad llety gwyliau tymor byr yn golygu bod y rheini sydd wedi cymryd camau ffurfiol i weithredu llety gwyliau tymor byr dan anfantais oherwydd y cyflenwad a'r gystadleuaeth cynyddol barhaus gyda'r farchnad anrheoledig.

## 9.0 Enghreifftiau o Ranbarthau Eraill

- 9.1 Mae enghreifftiau o ddinasoedd a gwledydd yn y Deyrnas Unedig a thu hwnt sydd wedi bod yn rhagweithiol yn ceisio datrys i'r broblem camddefnyddio unedau preswyl fel llety gwyliau tymor byr. Mae'r dulliau rheoleiddio yn amrywio, ac yn debygol o fod yn ddibynnol ar ffactorau cyd-destunol yn ymwneud â sut mae llety gwyliau tymor byr yn effeithio ar yr ardal leol.

### Y Deyrnas Unedig

#### Llundain

- 9.2 Ers y 1970au, mae'r rheoliadau yn Llundain wedi bod yn wahanol i weddill Lloegr mewn perthynas â rheolaeth defnydd tai marchnad agored fel cartrefi gwyliau. Roedd y rheoliadau yn Llundain yn arfer atal defnydd eiddo preswyl yn 32 bwrdeistref Llundain fel llety gwyliau dros dro. Gwnaed hyn drwy reoliadau a oedd yn gofyn am ganiatâd cynllunio i newid y defnydd, a phrif bwrpas hyn oedd diogelu'r stoc dai yn Llundain.
- 9.3 O ganlyniad i ddatblygu trefniadau ar gyfer rhannu llety yn sgil busnesau megis Airbnb, a newidiadau i'r ffyrdd yr oedd pobl yn dymuno defnyddio eu cartrefi, roedd galw i ymlacio'r rheoliadau ar gyfer llety gwyliau tymor byr. O ganlyniad, cyflwynwyd newidiadau drwy'r Ddeddf Dadreoleiddio 2015 (a oedd yn diwygio'r ddeddfwriaeth flaenorol) a oedd yn ymlacio'r rheolau. Roedd hyn yn caniatáu i lety gwyliau tymor byr gael eu gosod am 90 noson mewn blwyddyn galendr, heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Felly, nodir bod perchnogion tai yn Llundain, sy'n dymuno cael llety gwyliau am hirach na 90 noson y flwyddyn, angen cael caniatâd cynllunio.
- 9.4 Ers i ddeddfwriaeth ddod i rym i ymlacio'r rheolau, dros gyfnod byr o amser, bu cynnydd sylweddol yn nifer yr eiddo oedd yn cael eu gosod fel llety gwyliau tymor byr yn Llundain, gyda dros 70,000 o eiddo (gan gynnwys tai gydag ystafelloedd yn cael eu gosod, a thai cyfan yn cael eu gosod) wedi'u rhestru fel llety gwyliau tymor byr. Mae hyn wedi bod yn destun trafodaeth yn Nhŷ'r Cyffredin yn ddiweddar, gyda phryderon ynghylch yr effaith ar y stoc dai ac ar gymunedau ac ati, ynghyd â'r anawsterau o ran gorfodi'r cyfyngiad 90 noson mewn blwyddyn galendr.
- 9.5 Ar hyn o bryd, ymddengys nad yw'r Llywodraeth Ganolog (Lloegr) yn awyddus i gyflwyno unrhyw newid i ddeddfwriaeth, gan y gallai hyn atal aelwydydd rhag gosod eu heiddo am gyfnod byrrach o amser. Yn hytrach, maent yn ffafrio dull anstatudol sy'n cefnogi arfer dda o ran safonau, ac ati.

### Awdurdod Parc Cenedlaethol St Ives a Northumberland

- 9.6 Mewn refferendwm ar eu Cynllun Datblygu Cymdogaeth (CDC)<sup>33</sup>, roedd preswylwyr St Ives yn hynod gefnogol i bolisi (Polisi H2 Full-time Principal Residence Housing) i ganiatáu dim ond preswylwyr llawn-amser i fod yn berchen ar eiddo newydd yn St Ives a Carbis Bay. O dan y cynllun, byddai prosiectau tai newydd ond yn cael caniatâd cynllunio os ydynt wedi'u cadw ar gyfer pobl sy'n byw yn St Ives a'r ardaloedd cyfagos yn llawn-amser.
- 9.7 Mae CDC Ardal St Ives yn ei gwneud yn glir mai nod Polisi H2: Full-time Principal Residence Housing, yw nid yn unig sicrhau bod y bobl sy'n dymuno byw yn yr ardal fel preswylwyr llawn-amser yn gallu cael tai, ond yn hanfodol i ddiogelu cynaliadwyedd datblygu drwy leihau cyfran y tai nad ydynt yn cael eu defnyddio fel prif breswylfeydd. Diben hyn yw cefnogi cymuned gynaliadwy.
- 9.8 O ganlyniad, roedd y refferendwm yn destun dyfarniad yr Uchel Lys<sup>34</sup> lle'r oedd yr achwynydd yn ceisio herio gwneuthuriad y CDC ar y sail na fu digon o ystyriaeth i ddewisiadau amgen rhesymol i bolisiâu'r cynllun, i'r gwrthwyneb i Gyfarwydddeb yr Asesiad Amgylcheddol Strategol. Bu i'r achwynydd hefyd ddadlau bod y "gofyniad prif breswylfa" yn ymyrraeth anghyfiawn gydag Erthygl 8 y Confensiwn Ewropeaidd ar Hawliau Dynol, sef bod hawl cael cartref, y gellir ei fwynhau gan breswylwyr tai'r dyfodol yn amodol ar gyfyngiadau.
- 9.9 Roedd dyfarniad yr Uchel Lys yn pennu bod y polisi yn mynd i'r afael â buddion cyfreithlon y cyhoedd a nodir yn Erthygl 8, sef buddion llesiant economaidd y wlad, ac er diogelu hawliau a rhyddid eraill.
- 9.10 Mae polisi tebyg hefyd wedi cael ei gynnwys yng Nghynllun Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Northumberland<sup>35</sup> drwy eu polisi ST5: Tai Newydd sy'n cyfyngu ar bob datblygiad tai newydd i ddatblygu prif breswylfeydd neu dai fforddiadwy.

### Gogledd Iwerddon

- 9.11 Ar hyn o bryd, Gogledd Iwerddon yw'r unig ardal ym Mhrydain sy'n rheoleiddio darparu llety gwyliau tymor byr. Rhaid i'r holl eiddo sy'n cynnig llety twristiaeth fod yn ardystiedig o dan Deddf Twristiaeth Gogledd Iwerddon 1992. Yn ôl y ddeddfwriaeth hon, mae gofyn i Tourism NI archwilio llety twristiaeth pob pedair mlynedd (archwiliad statudol) i sicrhau bod eiddo yn cydymffurfio â'r meini prawf gofynnol a osodwyd ac yn gwahardd unrhyw un rhag darparu neu gynnig darparu llety twristiaeth fel busnes heb dystysgrif ddilys. Gall gweithredu gorfodaeth arwain at ddirwy o hyd at £2,500 neu garchariad.

---

<sup>33</sup> [Cynllun Ardal Cymdogaeth St Ives 2015 – 2030 \(Saesneg yn unig\)](#)

<sup>34</sup> [Dyfarniad Uchel Lys \(RLT Environment LTD yn erbyn Cornwall Council\) \(Saesneg yn unig\)](#)

<sup>35</sup> [Cynllun Lleol Parc Cenedlaethol Northumberland \(Saesneg yn unig\)](#)

- 9.12 Mae'r weithdrefn yn adnabod wyth gwahanol gategori o lety gwyliau, gan gynnwys llety hunanarlwyo - sy'n golygu gosod tŷ er dibenion gwyliau. Mae gofyn statudol i wneud cais ffurfiol i Tourism NI (ar gost o £40 i £350) cyn y gellir defnyddio tŷ fel llety gwyliau, ac mae'r broses yn cynnwys archwilio'r eiddo i sicrhau ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion y dystysgrif.
- 9.13 Mae Tourism NI yn gorff cyfatebol i Croeso Cymru, ond mae'n gweithredu ac yn gorfodi gofynion y Ddeddf Dwristiaeth gydag archwiliadau eiddo gwyliau yn edrych ar safon yr eiddo a'r dulliau i reoli'r eiddo gwyliau. Ymddengys nad yw'r broses yn ystyried p'un a oes gormodedd o lety gwyliau mewn ardal berthnasol fel rhan o'r broses o ymdrin â chais am dystysgrif.

#### Yr Alban

- 9.14 Mae llety tymor byr wedi dod yn destun dadl yn yr Alban, gyda'u heffeithiau yn creu barn gref. I fynd i'r afael â'r materion a'r pryderon, mae Llywodraeth yr Alban wedi cynnal amrediad eang o ffrydiau gwaith i sefydlu ffeithiau a barn o amryw ffynonellau.
- 9.15 Yn 2019, bu i Lywodraeth yr Alban lansio ymgynghoriad ar lety tymor byr (Planning (Scotland) Act 2019). Amlygodd y canlyniadau gefnogaeth eang am reoleiddio, gyda dros 1,000 o ymatebion gan gymunedau, landlordiaid a busnesau yn codi nifer o bryderon am effeithiau llety tymor byr, gan gynnwys ymddygiad gwrthgymdeithasol, nodweddion diogelwch a'r effaith ar y farchnad dai.
- 9.16 Ym mis Ionawr 2020, cyhoeddodd Llywodraeth yr Alban y bydd awdurdodau lleol yn cael pwerau newydd i reoleiddio llety tymor byr pan fyddant yn pennu bod hyn er budd y cymunedau lleol. Fe dynnwyd y Gorchymyn Trwyddedu yn nol o'i gyflwyno i Senedd yr Alban gan y Gweinidog Llywodraeth Leol, Tai a Chynllunio yn Chwefror 2021. Tynnwyd y ddeddf yn nol er mwyn caniatáu i'r canllawiau drafft gael eu datblygu ymhellach ac er mwyn gwneud diwygiadau a fyddai'n angenrheidiol i'r Gorchymyn yn dilyn ymgynghori hefo budd-ddeiliaid. Rhyddhawyd y Gorchymyn Trwyddedu diwygiedig yn ystod mis Mehefin, 2021 gyda'r bwriad o adrodd arno i'r Senedd yn Medi eleni. Golygai hynny y bydd gan yr Awdurdodau Trwyddedu hyd at Hydref 2022 y sefydlu cynllun trwyddedu.
- 9.17 Bydd y cynllun trwyddedu yn cynnwys gofyniad diogelwch gorfodol newydd a fydd yn mynd i'r afael â bob math o lety tymor byr i sicrhau profiad diogel o ansawdd i ymwelwyr. Bydd hefyd yn rhoi'r disgrisiwn i gynghorau ychwanegu amodau pellach i fynd i'r afael â phryderon preswylwyr lleol. Bydd Awdurdodau Lleol yn gallu dynodi 'ardaloedd rheolaeth llety tymor byr'. Yn yr ardaloedd dynodedig hyn, byddai defnyddio annedd ar gyfer llety tymor byr yn golygu 'newid defnydd materol' - sy'n golygu y bydd angen caniatâd cynllunio.

- 9.18 Ni fydd rhannu cartref (rhentu ystafell yn eich cartref eich hun neu ganiatáu i eraill aros yn eich cartref tra eu bod ar eu gwyliau) yn cael ei effeithio gan ardaloedd dan reolaeth.
- 9.19 Ym mis Medi 2020, cyhoeddodd Llywodraeth yr Alban bapur ymgynghori pellach ar reoleiddio llety gwyliau tymor byr. Roedd yr ymgynghoriad yn ceisio barn ar gynigion manwl Llywodraeth yr Alban i reoleiddio llety tymor byr a fydd yn ffurfio'r sail ar gyfer cyflwyno deddfwriaeth eilaidd i'r Senedd ym mis Rhagfyr. Mae'r ddogfen ymgynghori yn amlinellu bwriad Llywodraeth yr Alban i:
- gyflwyno trwyddedu ar gyfer llety tymor byr, o dan Civic Government (Scotland) Act 1982, gyda rhan diogelwch gorfodol a fydd yn cael ei ychwanegu ar gyfer pob llety tymor byr ar draws yr Alban. Bydd awdurdodau lleol hefyd yn cael y disgrisiwn i roi amodau pellach ar waith.
  - blaenoriaethu gwaith i roi'r pŵer i awdurdodau lleol gyflwyno ardaloedd rheolaeth llety tymor byr o dan bwerau yn Planning (Scotland) Act 2019.
  - cynnal adolygiad o driniaeth treth llety tymor byr, i sicrhau eu bod yn gwneud cyfraniad priodol i'r cymunedau y maent yn gweithredu ynddynt.
- 9.20 Cam rhagweithiol arall y mae Llywodraeth yr Alban yn ei gymryd yw drwy gyflwyno ardoll treth twristiaeth. Cynhaliwyd ymgynghoriad<sup>36</sup> gyda'r bwriad o gyflwyno 'treth twristiaid'. Byddai pob awdurdod lleol yn gyfrifol am benderfynu a ydynt eisiau gweithredu'r ardoll treth twristiaeth. Ni fydd y gallu i bob awdurdod godi'r dreth newydd yn dod i rym hyd nes y bydd Senedd yr Alban wedi pasio deddf galluogi, sy'n annhebygol o ddigwydd hyd nes o leiaf rhyw ben yn 2021 ar y cynharaf.
- 9.21 Mae'n debyg mai Caeredin fydd y ddinas gyntaf ym Mhrydain i gyflwyno treth twristiaid. Bydd yr ardoll yn cael ei ychwanegu ar gyfer pob llety a delir ledled Caeredin, yn cynnwys gwestai, Gwely a Brecwast, llety tymor byr a hosteli (ac eithrio meysydd gwersylla). Bydd yr Ardoll Ymwelwyr Dros Dro (*Transient Visitor Levy*) yn costio ffi sefydlog o £2 y noson fesul ystafell, ac ni fydd yn cael ei gyfrifo ar unrhyw sail canran. Bydd y ffi yn cael ei gapio ar ôl saith noson olynol, sy'n golygu mai'r mwyaf y gall ymwelydd dalu am un trip fydd £14. Os bydd yn llwyddiannus, gall fod yn dempled ar gyfer dinasoedd eraill ledled Prydain
- 9.22 Enghraifft arall o raglen 'Treth Twristiaeth/Ardoll Dros Dro' ar waith yw honno a ddatblygwyd gan yr Highlands Council (yr Alban). Ar 9 Rhagfyr 2019, cymeradwyodd Highland Council ganfyddiadau ymgynghoriad cyhoeddus yn cefnogi cyflwyno Ardoll Ymwelwyr Dros Dro, ac ymrwymodd i waith pellach er mwyn datblygu'r cynllun gorau i Highland.

---

<sup>36</sup> [Consultation on the principles of a Local Discretionary Transient Visitor Levy or Tourist Tax, Scottish Government \(Saesneg yn unig\)](#)

9.23 Yn 2020, bydd Highlands Council yn parhau i weithio i ystyried sut y gall cynllun Ardoll Ymwelwyr Dros Dro ei ddylunio a'i weithredu i adlewyrchu canfyddiadau'r ymgynghoriad ac i leihau'r effeithiau negyddol posib. Mae hyn yn cynnwys symud ymlaen yr egwyddorion dylunio allweddol a gymeradwywyd gan y Cyngor Llawn ar 9 Rhagfyr 2019:

- Dylai Ardoll Ymwelwyr Dros Dro gael ei ychwanegu mewn ffyrdd eraill ar wahân i 'dreth gwely' yn unig i'r rheini sy'n aros mewn llety dros nos a delir.
- Dylai ymwelwyr Highland fod yn eithriedig rhag talu Ardoll Ymwelwyr Dros Dro Highland.
- Dylid clustnodi refeniw ar gyfer 'defnyddiau twristiaeth', gyda gwaith parhaus i bennu'r hyn sy'n cyfrif fel 'defnyddiau twristiaeth' a sut mae'r rhain yn cael eu diffinio ar gyfer Highland
- Bydd dewisiadau'n cael eu harchwilio ar gyfer sut y gellir clustnodi rhywfaint o refeniw'r Ardoll Ymwelwyr Dros Dro i'w ddefnyddio yn ardal Highland y cafodd ei godi.

## Ewrop

### Barcelona

9.24 Er mwyn gosod eiddo fel llety gwyliau tymor byr, rhaid cael trwydded dwristiaeth. Mae gofyn cael y drwydded ar gyfer eiddo sy'n cael eu gosod fel llety gwyliau tymor byr i dwristiaid am gyfnodau o lai na 31 diwrnod yn olynol. Mae amryw ofynion er mwyn ymgeisio am drwydded, sy'n cynnwys:

- i. Bod yr eiddo yn cwrdd â safonau / amodau byw priodol a'i fod wedi'i ddodrefnu
- ii. Gellir ond ei ddefnyddio er dibenion twristiaeth, a rhaid nodi nifer y bobl sy'n aros yn yr eiddo
- iii. Rhaid bod rhifau cyswllt i'r perchennog a'r gwasanaethau brys lleol
- iv. Rhaid cael ffurflen gŵyn swyddogol.
- v. Rhaid cynnal a chadw'r eiddo'n briodol.
- vi. Rhaid cael caniatâd gan y llywodraeth ranbarthol sy'n pennu'r cais am drwydded cyn i'r eiddo gael ei ddefnyddio fel llety gwyliau tymor byr.

9.25 Os rhoddir caniatâd am drwydded, rhaid i'r perchennog gofrestru'r eiddo ar-lein gyda'r holl wybodaeth berthnasol. Drwy hyn, mae gwybodaeth am yr holl eiddo trwyddedig ar gofrestr y ddinas, sy'n hwyluso trefniadau gorfodi. Mae'r ymdrechion a'r adnoddau a roddir tuag at gorfodi'r ddeddfwriaeth i ddiarddel / cosbi perchnogion sy'n gweithredu heb drwydded wedi'u hamlygu. Nid yw trwyddedau bellach yn cael eu caniatáu mewn rhannau o'r ddinas megis yr Hen Dref lle mae crynodiad mawr o lety gwyliau.

9.26 Mae cytundeb rhwng AirBnB a'r ddinas i roi mynediad i restrïadau newydd ar y wefan. Mae'r ddinas wedi dirwyo AirBnB a HomeAway am restru fflatiau heb drwydded.

9.27 Yn ogystal â rheoli'r defnydd, nodir hefyd bod Barcelona wedi cyflwyno'r angen i dalu treth twristiaid ar yr incwm a grëir o'r busnesau hyn.

#### Paris

9.28 Paris yw un o'r lleoliadau mwyaf poblogaidd ar gyfer AirBnB, ac o dan ddeddfwriaeth yn Ffrainc, roedd angen caniatâd ffurfiol ar gyfer llety gwyliau am gyfnod hirach na 120 diwrnod mewn blwyddyn. Ers mis Mawrth 2016, mae'r gyfraith wedi newid, sy'n golygu bod rhaid i'r rheini sy'n gosod eiddo gofrestru hynny gyda'r Cyngor, a rhaid i unrhyw un sy'n gosod am gyfnod hirach na 120 diwrnod o'r flwyddyn gofrestru'r eiddo fel eiddo masnachol, sy'n ddrud. Cyflwynwyd pwerau gorfodi hefyd fel rhan o hyn.

#### Berlin

9.29 Mae trefniadau trwyddedu wedi bod yn weithredol ym Merlin ers 2018 er mwyn rheoli defnydd AirBnB ac, yn fwy diweddar, maent wedi atal unrhyw gynnydd pellach oherwydd yr effaith ar y stoc dai fforddiadwy yn y ddinas. Cyflwynwyd pwerau gorfodi a dirwyon sylweddol hefyd fel rhan o'r rheoliadau.

#### Amsterdam

9.30 Ers 2019, mae Amsterdam wedi cyflwyno rheoliadau sy'n cyfyngu ar y cyfnod amser y ceir gosod eiddo er defnydd gwyliau o 60 diwrnod i lawr i 3 diwrnod y flwyddyn.

## 10.0 Casgliadau ac Argymhellion

- 10.1 Ar ôl cynnal y gwaith ymchwil mewn perthynas â'r cynnydd yn nifer y cartrefi gwyliau fel tueddiad lleol yn Ynys Môn ac yn genedlaethol yng Nghymru ynghyd â'r effeithiau newidiol yn gymdeithasol, yn amgylcheddol ac yn ddiwylliannol, mae'r angen am well rheolaeth o ran camddefnyddio tai preswyl fel cartrefi gwyliau yn ddiamheuol. Mae awdurdodau lleol angen pwerau gorfodi priodol i gydbwysu anghenion a phryderon cymunedau lleol wrth gydbwysu'r budd economaidd ehangach y mae'r economi dwristiaeth yn ei darparu.
- 10.2 Mae'r gwaith ymchwil yn adnabod ardaloedd penodol ym Mhrydain a gwledydd/dinasoedd ar y cyfandir lle mae mesurau i reoli llety gwyliau tymor byr wedi cael eu gweithredu neu yn y broses o gael eu cyflwyno. Mae'r dulliau rheoli yn amrywio, ac yn aml yn ddibynnol ar ffactorau cyd-destunol o ran effaith cartrefi gwyliau ar yr ardal leol a'r ardal ehangach.
- 10.3 O fewn y gwaith ymchwil, rhoddwyd ystyriaeth i ddefnyddio'r system gynllunio fel modd o reoleiddio'r diwydiant. Fodd bynnag, rhoddwyd ystyriaeth hefyd i ddulliau rheoleiddio eraill, a allai, er nad yw'n ymwneud yn uniongyrchol â'r system gynllunio, gael budd anuniongyrchol drwy bolisiau cynllunio lleol cysylltiedig.
- 10.4 Mae'r gwaith ymchwil a wnaed wedi asesu effaith llety gwyliau tymor byr yn ogystal ag ail gartrefi. Mae newid deddfwriaeth cynllunio er mwyn rheoli defnydd 'gwirioneddol' ail gartref, h.y. cartref a ddefnyddir gan yr un teulu/aelwyd yn rheolaidd ar gyfer eu rhesymau/mwynhad personol eu hunain yn anodd, gan y byddai'r defnydd, heb amheuaeth, yn syrthio o fewn dosbarth defnydd C3 yn ei ffurf bresennol. Mae'r newidiadau mewn deddfwriaeth cynllunio a trwyddedu yn yr Alban yn benodol ymwneud a'r defnydd o anheddau a osodir at ddefnydd gwyliau tymor byr ac mae'r enghreifftiau o fesurau rheoli a gyflwynir mewn gwledydd eraill hefyd yn benodol i'r diben hwn. Mae'r Alban wedi cyflwyno trethi uchel ar brynu anheddau ychwanegol, sydd wedi gweld gostyngiad mewn eiddo a restrir fel ail gartrefi o tua 40,000 yn 2012 i 25,000 yn 2018. Fodd bynnag, yn ystod y cyfnod hwnnw bu twf hefyd yn y farchnad llety gwyliau tymor byr.
- 10.5 Er y cydnabyddir yn llwyr fod ail gartrefi gwirioneddol h.y. y rheini nad ydynt yn cael eu gosod ar sail fasnachol achlysurol, yn peri bygythiad i fforddiadwyedd, gwasanaethau lleol a chydlyniant cymdeithasol, awgrymir bod angen gweithredu mecanwaith rheoleiddio'r diwydiant llety gwyliau tymor byr yn y lle cyntaf oherwydd niferoedd a gan mai dyma'r sector sydd i weld yn tyfu. Byddai gweithredu mecanwaith rheoleiddio ar gyfer llety gwyliau tymor byr drwy system drwyddedu orfodol a awgrymir ynghyd â dosbarth defnydd penodol (gweler yr argymhelliad isod) yn galluogi rheolaeth ac eglurder o ran y gwir nifer o unedau sydd naill

ai'n cael eu gosod yn barhaol neu'n achlysurol ar sail fasnachol, ac yn sicrhau bod yr eiddo'n cwrdd â'r safon benodol ofynnol.

- 10.6 Bydd yr adran a ganlyn yn darparu manylion pellach mewn perthynas â mecanweithiau, yr awgrymir y gellir ei weithredu ar lefel leol a chenedlaethol fel modd o reoleiddio'r diwydiant cartrefi gwyliau. Mae'r argymhellion yn cyfeirio'n benodol at fecanweithiau'n ymwneud â thai preswyl (defnydd C3) sy'n cael eu gosod ar sail barhaol yn ogystal ag achlysurol. Mae'r argymhellion yn cynnwys:

- **Argymhelliad 1: Cynllun Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Cartrefi Gwyliau.**
- **Argymhelliad 2: Diwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 i gynnwys dosbarth defnydd penodol ar gyfer llety gwyliau tymor byr.**
- **Argymhelliad 3: Adolygu'r system drethu - llety gwyliau tymor byr i gael eu heithrio o ryddhad cyfraddau ardrethi busnesau bach.**
- **Argymhelliad 4: Yr angen i raddio llety gwyliau tymor byr**
- **Argymhelliad 5: Gweithrediad effeithiol polisi cynllunio ar lefel leol**

#### **Argymhelliad 1: Cynllun Trwyddedu Gorfodol ar gyfer Cartrefi Gwyliau.**

- 10.7 Nid oes gan yr awdurdodau lleol yng Nghymru unrhyw bwerau i reoleiddio llety gwyliau tymor byr drwy weithdrefn drwyddedu. Roedd Adran 4 yn trafod y cynlluniau trwyddedu Tai Amlfeddiannaeth yn ymwneud ag eiddo preswyl sy'n weithredol yng Nghymru. Mae gofyn i lety gwyliau traddodiadol megis gwestai a thai gwestai gadw at raglen reoleiddio, a dylai llety gwyliau tymor byr hefyd ddilyn rhaglen reoleiddio.

- 10.8 Awgrymir y dylid cyflwyno 'cynllun trwyddedu' gorfodol ar gyfer llety gwyliau tymor byr (yn cynnwys ail gartrefi lle bo hynny'n berthnasol), sy'n cael eu gosod ar sail fasnachol (naill ai'n barhaol neu'n achlysurol) yn debyg i'r system drwyddedu Tai Amlfeddiannaeth. Byddai'r system drwyddedu yn rheoleiddio rhannau o'r diwydiant (megis llety preifat a osodir drwy ein gwefannau cyd-ddefnyddwyr) drwy fynd i'r afael â phryderon iechyd a diogelwch a galluogi awdurdodau lleol i ddeall yn well sut a lle mae llety tymor byr yn gweithredu yn eu hardal. Cyfrifoldeb pob Awdurdod Lleol fyddai gweithredu'r system drwyddedu. Mewn modd tebyg i Dai Amlfeddiannaeth, byddai'n rhaid i gartrefi gwyliau gyrraedd safon benodol o ran iechyd a diogelwch cyn cael trwydded. Ymhellach, drwy gael trwydded byddai'n golygu bod gwybodaeth yn cael ei choladu drwy un ffynhonnell ddata mewn perthynas â nifer y llety gwyliau tymor byr o fewn yr ardal awdurdod. Byddai cyflawni ffynhonnell ddata cyfan mewn un lle yn galluogi ar gyfer gwell rheolaeth ac eglurder mewn perthynas â nifer a chrynodiad llety gwyliau mewn ardaloedd penodol.

- 10.9 O ganlyniad, gall polisiâu cynllunio lleol, drwy'r Cynllun Datblygu Lleol a Chanllawiau Cynllunio Atodol cysylltiedig, fynd i'r afael â'r mater niferoedd uchel o lety gwyliau mewn ardaloedd dan bwysau drwy weithredu polisi sy'n cyfyngu ar nifer y llety gwyliau tymor byr, mewn modd tebyg i'r polisi sy'n weithredol ar hyn o bryd mewn perthynas â Thai Amlfeddiannaeth o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.
- 10.10 Er mwyn gweithredu rhaglen drwyddedig, bydd angen diffiniad clir ynghylch yr hyn a olygir gyda' llety gwyliau tymor byr'. Nodir bod unrhyw eiddo, sy'n cael ei osod ar sail fasnachol waeth faint o nosweithiau'r flwyddyn, angen trwydded. Ymhellach at hyn, byddai'n rhaid rhoi ystyriaeth i'r angen am drwyddedau ôl-weithredol ar gyfer llety gwyliau tymor byr presennol.
- 10.11 Mae enghreifftiau o ardaloedd eraill sy'n gweithredu ac yn ffafrio gweithdrefn drwyddedu er mwyn cael gwell rheolaeth o lety gwyliau tymor byr, yn cynnwys yr Alban<sup>37</sup> sydd wedi'i drafod eisoes yn adran 9. Y bwriad yw, o hydref 2022, bydd Awdurdodau Lleol yr Alban yn cael pwerau i weithredu rhaglen drwyddedu ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Byddai'r rhaglen drwyddedu yn cynnwys:
- Gofyniad diogelwch gorfodol newydd a fydd yn mynd i'r afael â bob math o lety tymor byr i sicrhau profiad diogel o ansawdd uchel i ymwelwyr.
  - Disgresiwn i gynghorau ychwanegu amodau pellach i fynd i'r afael â phryderon preswylwyr lleol.
  - Y gallu i ddynodi ardaloedd rheolaeth (i fynd i'r afael â'r ardaloedd sydd dan bwysau, ac er mwyn sicrhau bod caniatâd cynllunio bob amser yn ofyniad ar gyfer newid defnydd eiddo cyfan ar gyfer llety tymor byr).
- 10.12 Bydd y rhaglen drwyddedu yn cael ei chyflwyno yn yr Alban drwy ddiwygiad y Civic Government (Scotland) Act 1982. Mae'r Ddeddf hon yn mynd i'r afael â nifer o faterion, rhai sy'n faterion datganoledig yng Nghymru, a rhai nad ydynt. Er y dylid nodi bod y pwerau i gyflwyno Rhaglen Drwyddedu ar gyfer llety gwyliau tymor byr yng Nghymru yn fater datganoledig.

**Argymhelliad 2: Diwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) 2016 drwy gyflwyno dosbarth defnydd newydd**

- 10.13 Mae tŷ annedd wedi'i gynnwys yng Nghategori Dosbarth Defnydd C3, diffiniad uned breswyl fel y'i diffinnir gan Orchymyn Deddf Cynllunio Gwald a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 2016<sup>38</sup> fel a ganlyn:

---

<sup>37</sup> [Llety tymor byr - rhaglen drwyddedu ac ardaloedd rheoli cynllunio: ymgynghoriad \(Llywodraeth yr Alban\) \(Saesneg yn unig\)](#)

<sup>38</sup> [Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarthiadau Defnydd\) \(Diwygiadau\) \(Cymru\) 2016 \(Saesneg yn unig\)](#)

*“Class C3. Use as a dwelling house (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).”*

- 10.14 Fel y trafodwyd yn flaenorol yn adran 3, o fewn y system gynllunio defnydd tir gyfredol yng Nghymru, nid yw cyfnod yr amser/dyddiau y gellir gosod eiddo fel llety gwyliau tymor byr wedi'i ddiffinio. Mae pennu p'un a yw tŷ annedd (Dosbarth Defnydd C3) wedi newid ei ddefnydd yn fater i bob Awdurdod Cynllunio Lleol, yn seiliedig ar y ffaith a'r raddfa, ac yn dibynnu ar p'un a yw'r llety gwyliau gyfystyr â newid defnydd arwyddocaol. Os pennir bod newid defnydd materol wedi digwydd, yna bydd angen cael caniatâd cynllunio.
- 10.15 Gall yr ansicrwydd o amgylch pennu ar sail ffaith a graddfa, pan fo newid defnydd arwyddocaol wedi digwydd, fod yn gymhleth a chymryd llawer o amser i'w brofi i Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae mwyafrif yr achosion cyfreithiol sydd wedi casglu bod newid defnydd arwyddocaol wedi digwydd wedi cynnwys tystiolaeth i gefnogi'r penderfyniad hwnnw, o ran trosiant (hyd ac amllder) y defnydd a thystiolaeth o ran y sŵn a'r aflonyddu a achosir i amwynderau'r gymuned leol. Felly, mae mynd ar ôl achosion gorfodi'n rhagweithiol yn gallu cymryd llawer o amser i Awdurdodau Cynllunio Lleol, yn enwedig pan fo adnoddau eisoes yn brin.
- 10.16 Fel modd o oresgyn unrhyw amheuan o ran pryd mae newid defnydd wedi digwydd, awgrymir diwygio Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiadau) (Cymru) i gynnwys dosbarth defnydd ychwanegol ar gyfer llety gwyliau tymor byr. Wrth gael dosbarth defnydd penodol ar gyfer llety gwyliau, bydd rhaid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd; yn ei dro, byddai hyn yn ei gwneud yn bosib teilwra polisïau cynllunio i sicrhau gwell rheolaeth o ddefnydd/niferoedd.
- 10.17 Fel y nodir uchod mewn perthynas â gweithredu system drwyddedu, byddai'n ofynnol sicrhau bod diffiniad y defnydd yn hollol glir. Yn ddelfrydol, dylai diffiniad llety gwyliau fod yn generig (h.y. yr un diffiniad ar gyfer unrhyw weithdrefn drwyddedu arfaethedig). Ymhellach at hyn, bydd yn ofynnol ystyried sut bydd y trefniant yn cael ei weithredu ar gyfer unedau llety gwyliau cyfredol.
- 10.18 Yn yr Alban, gwnaed diwygiadau i Planning (Scotland) Act 2019 i roi'r hawl i Awdurdodau Lleol adnabod ardaloedd rheoli llety gwyliau tymor byr, ynghyd â'r weithdrefn drwyddedu y cyfeirir

ati uchod. Yn yr ardal ddynodedig (yr ardal reoli), ystyrir bod defnyddio tŷ preswyl fel llety gwyliau tymor byr yn golygu newid defnydd, ac o ganlyniad bydd gofyn cael caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd rheoli, bydd pob achos yn cael ei ystyried yn unigol yn ôl ei rinweddau ei hun (ffaith a graddfa). Yn ddiweddar, mae'r Alban wedi ymgynghori ar ddeddfwriaeth eilaidd ynghylch fframwaith reoleiddio yn ymwneud â'r weithdrefn drwyddedu ac ardaloedd rheoli llety gwyliau tymor byr. Mae'r ymgynghoriad yn cynnwys y diffiniad argymelledig o lety gwyliau tymor byr a ganlyn:

*“a) The accommodation is made available for the use of letting for a cumulative period of 28 days or more in any rolling period of 365 days. This might mean, for example, that it is being advertised as being available to let.*

*b) At least one of the lets commencing in the same rolling period is not a private residential tenancy in terms of section 1 of the Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016.”*

10.19 Yn yr Alban, cynigir y rhoddir caniatâd ar gyfer llety gwyliau tymor byr am gyfnod o 10 mlynedd, a bydd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol y grym i ddiddymu'r caniatâd yn dilyn y cyfnod hwn. Heb y gallu i ddiddymu caniatâd cynllunio ar gyfer lety gwyliau tymor byr ar ôl cyfnod o amser, ystyrir y bydd y broses rhoi caniatâd yn mynd yn unffordd, lle bydd nifer yr eiddo y gellir eu defnyddio er y diben ond yn cynyddu.

10.20 Ymhellach at hynny, mae'r papur ymgynghori yn datgan y bwriad y gall dŷ annedd sy'n derbyn caniatâd i fod yn llety tymor byr gael ei drosi'n ôl i ddefnydd preswyl heb ganiatâd cynllunio.

### **Argymhelliad 3: Adolygu'r system drethu - llety gwyliau tymor byr i gael eu heithrio o rhyddhad cyfraddau ardrethi busnesau bach.**

10.21 Trethi lleol ar eiddo sy'n cyfrannu at gyllido gwasanaethau lleol yw' trethi annomestig, sydd hefyd yn cael eu galw'n Drethi Busnes. Bydd unrhyw eiddo a ddefnyddir er dibenion masnachol yn atebol am Drethi Annomestig, a gall Llywodraeth Cymru gynorthwyo categorïau neu sectorau busnes drwy ostyngiadau, cyfraddau ac eithriadau.

10.22 Yng Nghymru, ers 1 Ebrill 2010, gellir gwerthuso'r holl eiddo masnachol sydd ar gael i'w gosod fel llety gwyliau hunanarlwyo sy'n cwrdd ag isafswm trothwyon y gosodiadau a fanylir arnynt yn Rhan 5 ar gyfer trethi busnes annomestig. Fel ffordd o gynorthwyo busnesau bach yn uniongyrchol, drwy hyrwyddo twf a chynaliadwyedd busnesau, cafwyd estyniad i cynllun Rhyddhad Trethi Busnes Bach a ddaeth irym ar 1 Ebrill 2018. Gan fod gan rhan fwyaf yr Unedau Gwyliau Hunanarlwyo Werth Trethadwy isel, mae enghreifftiau o eiddo sydd â gwerth o dros £1,000,000 gyda Gwerth Trethadwy o dan £12,000, ac sy'n felly yn elwa o 100% rhyddhad, neu'n cael cymhorthdal hael.

10.23 O ganlyniad i'r rhyddhad cyfredol, mae'r fframwaith presennol yn rhoi ysgogiad ariannol ar gyfer:

- Perchnogion ail dai i drosglwyddo eu heiddo o Dreth Cyngor i 'drethi annomestig', gan elwa o'r Cynllun Rhyddhad Trethi Busnesau Bach.
- Darpar berchnogion/perchnogion gyfredol i ddefnyddio/prynu eiddo preswyl er defnydd parhaol fel 'Llety Gwyliau Tymor byr' yn unig.
- Perchnogion ail gartrefi i osod eu heiddo'n gyfreithlon am y cyfnod lleiaf i osgoi Treth Cyngor (a phremiwm) sy'n eu gwneud yn gymwys wedyn am Ryddhad Treth Busnesau Bach, yn talu dim ac yn cael cymhorthdal ar gyfer eu gorbenion.

10.24 Awgrymir y dylid eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys ar gyfer rhyddhad trethi busnesau bach. Drwy eithrio llety gwyliau tymor byr rhag bod yn gymwys am ryddhad trethi busnesau bach, ni fyddai unrhyw ysgogiad i osgoi gorfod talu premiwm Treth Cyngor ar ail gartrefi. Opsiwn arall posib fyddai gwahardd llety gwyliau tymor byr rhag cymhwyso'n eiddo busnes. Golygai hynny na fyddai'r eiddo yn gymwys ar gyfer rhyddhad ardrethi annomestig ac y byddai'r perchnogion yn talu Treth Cyngor ar yr eiddo. Ymhellach at hynny, mae eiddo sy'n symud o Dreth Cyngor i Drethi Annomestig hefyd yn gyfrifol am eu casgliad gwastraff eu hunain; yn wahanol i Dreth Cyngor, nid yw casgliadau gwastraff yn gynwysedig gyda Threthi Annomestig. Fodd bynnag, nid oes rheidrwydd arnynt i gytuno i dalu am wastraff masnachol yr Awdurdod Lleol, mae hyn yn arwain at ddefnydd anawdurdodedig o gasgliadau gwastraff yr Awdurdod Lleol, defnyddio biniau cyhoeddus a hyd yn oed tipio anghyfreithlon. Gellir creu anesmwythder pan fo eiddo cymysg preswyl a masnachol, a phan fo perchnogion ail gartrefi ac ymwelwyr yn rhoi gwastraff ym miniau gwyrdd a bocsys ailgylchu eiddo cyfagos.

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

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

#### Argymhelliad 4: Yr angen i raddio llety gwyliau tymor byr

- 10.27 Cyflwynwyd system yng Ngogledd Iwerddon i reoli llety gwyliau, lle mae'n ofyniad statudol i bob darparwr llety gwyliau gael 'Tystysgrif Llety Twristiaeth'. Mae Tourism (Northern Ireland) Order 1992<sup>39</sup> yn gwahardd unrhyw un rhag darparu neu gynnig darparu llety twristiaeth fel busnes (hynny yw, llety cysgu dros nos i dwristiaid a ddarperir yn fasnachol neu fel busnes) oni bai bod Tourism NI wedi darparu tystysgrif ddilys sydd mewn grym ar gyfer yr eiddo. Mae'r rheoliadau hyn yn berthnasol i holl gategoriâu llety twristiaeth gan gynnwys llety gwyliau hunanarlwyo.
- 10.28 Bydd unrhyw berson sy'n darparu neu'n cynnig darparu llety twristiaeth ac nad oes ganddo dystysgrif ddilys wedi'i gyflwyno gan Tourism NI yn euog o drosedd a gall fod yn atebol, wrth gael ei euogfarnu, i ddirwy o hyd at £2,500 neu garchariad am ddim mwy na chwe mis, neu'r ddau.
- 10.29 Ar ôl derbyn cais, bydd Swyddog Safonau Ansawdd yn cael ei benodi i gynnal ymweliad safle o'r eiddo. Ar ôl cynnal yr ymweliad, bydd Tourism NI naill ai'n gwrthod neu'n darparu tystysgrif. Bydd y dystysgrif yn cael ei ddarparu ar sail meini prawf penodol ar gyfer y categori llety mewn perthynas â llety gwyliau hunanarlwyo - maent yn cynnwys y ffactorau a ganlyn<sup>40</sup>:
- Edrychiad y tu allan
  - Gofynion strwythurol a diogelwch
  - Parcio i geir
  - Llenyddiaeth i dwristiaid
  - Cyfarwyddiadau a rhestr stoc
  - Cofrestr Ymwelwyr
- 10.30 Os yw'r eiddo'n cwrdd â'r safonau gofynnol, bydd yr eiddo'n sefydliad ardystiedig i dwristiaid a chaiff y gweithredwr ddechrau masnachu. Rhaid gosod y dystysgrif yn glir o gwmpas mynediad yr eiddo. I gynnal yr ardystiad, bydd Tourism NI yn cynnal archwiliad statudol o'r eiddo o leiaf unwaith bob pedair blynedd.
- 10.31 Yn debyg i'r hyn sy'n weithredol ar hyn o bryd yng Ngogledd Iwerddon, gallai cyflwyno 'Ardystiad Llety Twristiaid' yng Nghymru ddarparu'r budd a ganlyn:
- Cynorthwyo perchnogion busnes i ymgysylltu'n uniongyrchol gyda Chroeso Cymru a chael mynediad i amrediad eang o wasanaethau yn cynnwys cyngor dechreuol,

---

<sup>39</sup> [Tourism \(Northern Ireland\) Order 1992](#)

<sup>40</sup> [Basic Guide to Starting Self-Catering Accommodation](#)

arweiniad a materion gweithredol, canllawiau marchnata, cefnogaeth cyfryngau cymdeithasol a rhestriadau am ddim ar wefan Croeso Cymru.

- Sicrhau y gall perchnogion busnes weithredu gyda phob chwarae teg, peidio cyfaddawdu ar ansawdd a rhoi hyder i ddefnyddwyr am ansawdd y cynnyrch sy'n cael ei gynnig.
- Bydd yn gymorth i adnabod lleoliad a chrynodeiad pob gwahanol fath o ddarparwyr llety i ymwelwyr.

10.32 Ar hyn o bryd mae Croeso Cymru yn gweithredu cynllun 'Sêr Graddio Ansawdd' dewisol, sydd yn debyg i'r cynllun Twristiaeth Gogledd Iwerddon. Ystyrir bod derbyn Sêr Graddio Ansawdd yn fantieisiol i ddarparwyr llety gwyliau gan ei fod yn rhoi sicrwydd i gwsmeriaid o ran ansawdd y llety gwyliau. Ymhellach, mae'n rhoi arweiniad i weithredwyr drwy amlinellu eu cryfderau a'r meysydd sydd angen gwella.

10.33 O ran y System Gynllunio, mae'r budd o weithredu ardystiad yn debyg i'r budd o weithredu system drwyddedu (Argymhelliad 1). Dylid felly ystyried gweithredu naill ai system ardystio neu drwyddedu, nid y ddau o reidrwydd.

#### **Argymhelliad 5: Gweithrediad effeithiol polisi cynllunio ar lefel leol**

10.34 O fewn y system gynllunio/fframwaith polisi cynllunio cyfredol, mae mesurau y gellir eu gweithredu fel modd o liniaru'r materion yn ymwneud â chrynodeiadau uchel o gartrefi gwyliau a'u heffaith ar y gymuned leol.

10.35 Mae'r polisi tai marchnad leol sydd wedi'i gynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn torri tir newydd am ei fod y cyntaf o'i fath yng Nghymru. Diben Polisi TAI 5 yw mynd i'r afael gyda'r anghydbwysedd mewn marchnadoedd tai penodol yn Ardal y Cynllun gan gynnal a chadw a chryfhau cymunedau bregus. Mae'n ymateb i ffactorau cydnabyddedig sy'n dylanwadu ar farchnadoedd tai perthnasol (yn cynnwys ail gartrefi/llety gwyliau). Mae'n ehangu cyfleoedd o fewn y marchnadoedd tai lle mae nifer o broblemau ac yn sicrhau darpariaeth dai sy'n mynd i'r afael ag anghenion lleol. Amcan y Polisi yw sicrhau cynaliadwyedd cymdeithasol cymunedau, yn benodol cymunedau diamddiffyn, ble fo problemau garw yn bodoli yn y farchnad dai.

10.36 Mae Polisi TAI 5 yn berthnasol i gynigion yn ymwneud â thai annedd preswyl newydd o fewn aneddiadau Abersoch, Aberdaron, Borth-y-Gest, Llanbedrog, Llangian, Morfa Bychan, Mynytho, Rhoshirwaun, Sarn Bach a Thudweiliog. Wrth ymgymryd ag adolygiad ffurfiol y CDLI, bydd angen rhoi ystyriaeth i effeithiolrwydd Polisi TAI 5 a'r posibilrwydd o ddefnyddio'r polisi ar draws ardal ehangach.

- 10.37 Gall dull rheoleiddio arall yn ymwneud â chyfyngu deiliadaeth tai newydd mewn ardaloedd dan bwysau fod drwy weithredu amod prif fan preswyl ar gyfer datblygiadau tai newydd. Ar hyn o bryd, mae'r dull hwn yn cael ei ddefnyddio yn St Ives, Cernyw, Awdurdod Parc Cenedlaethol Ardal y Llynnoedd, Cyngor Sir Northumberland, ynghyd ag Awdurdod Parc Cenedlaethol Northumberland.
- 10.38 Er mwyn gweithredu amod prif fan preswyl ar dai newydd ym Môn fe fyddai'n briodol gwneud hynny drwy gyflwyno polisi penodol mewn perthynas â'r mater o fewn y Cynllun Datblygu Lleol. Gydag adolygiad y CDLI ar y gorwel, mae yna gyfle i roi ystyriaeth bellach i'r posibilrwydd o gyflwyno amod prif fan preswyl ar gyfer tai newydd drwy bolisi penodol.