

---

**Adroddiad Ymchwil ar Ail Gartrefi a Chartrefi  
Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir  
- paratowyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru**

---

**Mark Tewdwr-Jones  
Nick Gallent  
Alan Mace**

---

Ysgol Gynllunio Bartlett  
Coleg y Brifysgol Llundain

---



## **Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir**

### **Ysgrifennwyd ac ymchwilyd yr Astudiaeth Ymchwil gan**

Mark Tewdwr-Jones  
Nick Gallent  
Alan Mace

Gyda

Gwyn Williams  
Bill Edwards  
Dylan Phillips

### **Grwp Llywio**

Paul Robinson	Llywodraeth Cynulliad Cymru – Yr Is-adran Gynllunio
Jan Dominguez	Llywodraeth Cynulliad Cymru – Yr Is-adran Gynllunio
Julian Anderson	Llywodraeth Cynulliad Cymru – Cyfarwyddiaeth Dai
Henry Small	Llywodraeth Cynulliad Cymru – Cyfarwyddiaeth Ystadegau
Martina Dunne	Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro
Henry Roberts Owain Wyn	Cyngor Gwynedd Sefydliad Brenhinol Cynllunio Tref yng Nghymru

### **Cydnabyddiaeth**

Hoffai'r tîm ymchwil ddiolch i'r holl unigolion a chyrrff a gyfrannodd tuag at yr ymchwil hwn, naill ai drwy gyfweiliadau neu drwy gwblhau'r holiaduron a chyflwyniadau eraill.

### **Comisiynwyd ac Ariannwyd y Project gan Lywodraeth Cynulliad Cymru 2002**

#### **Cyfeiriad Cyswllt:**

Ysgol Gynllunio Bartlett  
Coleg y Brifysgol Llundain  
22 Gordon Street  
Llundain WC1H 0QB  
Ffôn: 0207 679 7501

## Contents

---

### **Crynodeb Gweithredol**

- 1 Rhagarweiniad, Nodau, Amcanion a Dulliau**
- 2 Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a Chynllunio Defnydd Tir**
- 3 Y Darlun Cenedlaethol**
- 4 Canfyddiadau o Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau yng Nghymru**
- 5 Pryderon Lleol mewn Pum Astudiaeth Achos**
- 6 Casgliadau**
- 7 Argymhellion**

### **Atodiadau**

- A Rhestr o Fudd-ddeiliaid yr ymgynghorwyd ? hwy
- B Cyfweiliadau a gynhaliwyd gan y Tîm Ymchwil
- C Manylion Methodoleg
- D Detholiadau o Astudiaethau Achos
- E Portreadau Bychain Ewropeaidd
- F Dadansoddiad Manwl o Ddata
- G Manylebau Llawn ar gyfer yr ymchwil

---

### **Cyfeiriadau Dewisol**

## Crynodeb Gweithredol

### Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio Defnydd Tir

#### TROSOLWG

C1 Mae'r cyflenwad o gartrefi newydd a maint y dewis o dai yn faterion allweddol i gymunedau lleol. Mae'r system gynllunio yn chwarae rhan uniongyrchol i sicrhau – drwy ryddhau tir yn effeithiol yn ogystal â thrwy reoli a gosod amodau ar ddatblygiadau – bod anghenion cymunedau yn cael eu bodloni.

C2 Mae'r ymchwil hwn yn edrych ar rôl y system gynllunio ar hyn o bryd ac yn y dyfodol wrth ymateb i un math arbennig o wasgedd o'r tu allan ar y galw am dai; sef yr un a gynhyrchir gan ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Edrychir ar y gwasgedd hwn mewn perthynas â gwasgeddau galw eraill megis canlyniad ymddeol, mathau eraill o fewnfudo a chymudo – rhwystrau cyflenwi mwy cyffredinol megis y cyfyngiadau ar dir, ac yng nghyswllt anawsterau – economaidd, diwylliannol a ieithyddol - a all ddigwydd oherwydd gwasgedd cryfach ar dai mewn economïau gwledig gwanach.

C3 Mae'r adroddiad yn defnyddio: gwerthusiad o ffynonellau data sydd ar gael, arolwg o awdurdodau cynllunio a thai lleol, pump astudiaeth achos lleol yn canolbwyntio ar broffesiynau cynllunio a thai, cymdeithasau tai a gwerthwyr eiddo, yn ogystal ag ymgynghoriad cenedlaethol gyda grwpiau â diddordeb allweddol. Mae gweddill y crynodeb hwn yn trafod y casgliadau a'r argymhellion allweddol.

#### CASGLIADAU ALLWEDDOL

##### Nifer yr ail gartrefi a'r cartrefi gwyliau yng Nghymru

C4 Dangosir y nifer o gartrefi gwyliau ar draws Cymru yn 1991 a 2001 yn y tabl isod. Daw'r amcangyfrifon hyn o ddata Cyfrifiad 1991 a ffurflenni diweddar Treth Gyngor. Mae'r senario safonol yn derbyn bod data y Cyfrifiad a'r Dreth Gyngor yn adlewyrchu'n deg gyfanswm cyfunol ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Mae'r senario uwch yn derbyn bod gradd o danasesu yn digwydd yn y data Cyfrifiad a'r Dreth Gyngor fel ei gilydd.

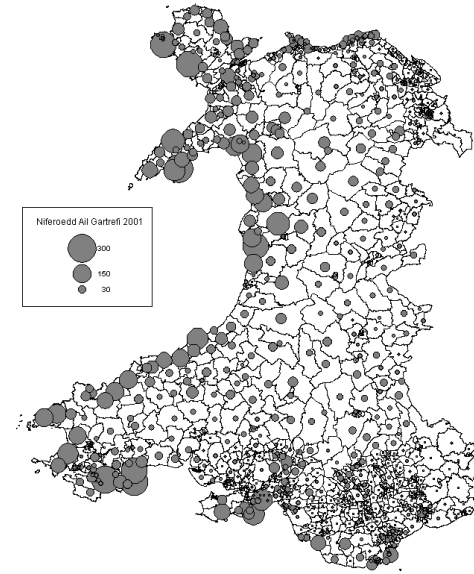
##### Ail gartrefi a chartrefi gwyliau – ystadegau Cymru gyfan

	1991	1991 (%)	2001	2001 (%)	%Newid 1991-2001	Newid Pwynt
<b>Senario Safonol</b>	19,000	1.58	16,500	1.31	-10.87	-0.27
<b>Senario Uwch</b>	22,000	1.84	19,500	1.52	-12.72	-0.32

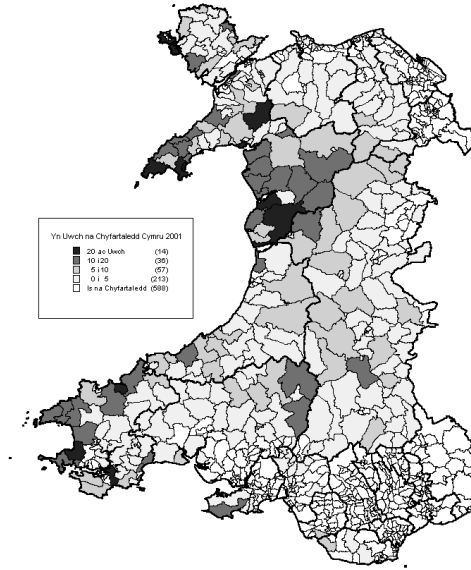
C5 Cyfeiria'r ffigurau canran yn y tabl uchod at gyfran yr holl stoc dai yng Nghymru sy'n gartrefi gwyliau ac yn ail gartrefi. Mae'r newidiadau yn y farchnad cartrefi gwyliau yng Nghymru wedi cyfateb i'r symudiadau yn y farchnad dai yn gyffredinol. Cyrhaeddwyd uchafbwynt yn y 1990au cynnar; a dilynwyd hyn gan gyfyngiad yn y farchnad, ac yna uchafbwynt is tua diwedd y degawd. Anodd yw rhagweld newidiadau yn y dyfodol, er maent yn debygol o adlewyrchu newidiadau mewn tueddiadau twristaidd, ym mhatrymau gwaith a hamdden yn ogystal ag yn y gylchred farchnad dai.

C6 Dangosir daearyddiaeth cartrefi gwyliau ac ail gartrefi yng Nghymru ym Mapiau (a) a (b). Mae'r rhain wedi eu seilio ar y senario uwch a ddisgrifwyd uchod.

**Map (a):** Amcangyfrif o Ddosbarthiad Absoliwt yn 2001 (senario uwch)



**Map (b):** Amcangyfrif o Ddosbarthiad Cymharol yn 2001 (senario uwch)



*Ceir fersiynau mwy o'r mapiau hyn, ynghyd â sylwebaeth ychwanegol, ym Mhennod 3 o'r adroddiad llawn. Ceir mapiau sy'n dangos y dosbarthiad yn 1991 hefyd. Yn Atodiad F ceir disgrifiad o sut y cafodd y data a fapiwvd ei qvfrifo.*

C7 Mae'r Dadansoddiad yn awgrymu bod y farchnad ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn crebachu mewn nifer o ardaloedd craidd, ar arfordir y gorllewin ac yng Ngogledd Orllewin Cymru. Gwelwyd hefyd rhywfaint o dwf yn rhannau dwyreiniol Sir Gaerfyrddin ac ym Mro Morgannwg. Er bod y nifer o ail gartrefi yn ymddangos eu bod wedi lleihau yn yr 'ardaloedd ail gartrefi traddodiadol', mae cyfrannau mewn nifer o gymunedau yn dal yn uchel.

C8 Does dim cysylltiad cenedlaethol rhwng y crynodiadau o ail gartrefi a phrisiau tai. Fodd bynnag, mewn sefyllfa fwy gwledig, mae'n debygol y bydd ymddeol, patrymau cymudo ac ail gartrefi, i gyd yn effeithio ar batrwm lleol prisiau, gan wthio rhai lleoliadau y tu hwnt i amrediad prisiau prynwyr sydd â llai o bwerau gwario. Os yw lleoliad unrhyw fan yn ddymunol, mae'r pris yn siwr o godi.

C9 Mae nifer o'r lleoliadau mwyaf dymunol ac atyniadol hyn yng Nghymru yn cyfateb i ardaloedd o dan anfantais economaidd lem a dieithrwch cymdeithasol. Maent hefyd yn cyfateb i berfeddwlad traddodiadol siaradwyr Cymraeg. Mae'r gwasgedd am dai yn yr ardaloedd hyn yn debyg o olygu y bydd rhai teuluoedd lleol yn methu â chyfarfod y prisiau gyda goblygiadau i gynnaladwyedd cymunedau cytbwys, gwledig y siaradwyr Cymraeg.

C10 Rhwng 1996 a 2000 cynyddodd cyfanswm poblogaeth Cymru 0.86%. Bu rhai colledion dramatig absoliwt yn nifer y rhai rhwng 20 a 34. Mae hyn yn deillio o'r ffaith fod y boblogaeth yn heneiddio'n gyffredinol ac oherwydd allfudo.

C11 Mae'r dadansoddiad hwn yn dangos bod heneiddio ac ymddeol yn faterion allweddol a byddant yn rhoi gwasgedd sylweddol ar y stoc dai dros y 25 mlynedd nesaf. Byddant hefyd yn dod â newidiadau nodedig mewn cymdeithas a diwylliant i ardaloedd eang yng Nghymru. Yn y cyfamser, ffenomen fwy lleol yw ail gartrefi a chartrefi gwyliau.

### **Canfyddiadau o ail gartrefi, cynllunio a thai**

C12 Mae'r rhai sy'n broffesiynol ym myd tai a chynllunio yn canfod mai ymddeol a chymudo yw'r ffactorau mwyaf arwyddocaol yn y gwasgedd o ran galw am gartrefi gan bobl o't tu allan, sy'n wynebu ardaloedd gwledig. Mae yna hefyd ganfyddiad ymysg gwerthwyr eiddo nad yw prynu ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn gymaint o bwnc dadleuol ag ydoedd 10 mlynedd yn ôl. Roedd y rhai a gyfwelwyd yn cadarnhau mai cymunedau glan y môr a phentrefi bychain sy'n cael eu heffeithio fwyaf gan ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Mae cymudo yn effeithio ar drefi bychain yn Ne Ddwyrain a Gogledd Ddwyrain Cymru fel ei gilydd.

C13 Tra bod prynu ail gartrefi yn gallu 'tynnu' tai oddi ar y stoc leol, mae cartrefi gwyliau yn gallu bod ar ffurf *chalets*: ystyrir y rhain yn gyffredin fel pethau buddiol ac fel rhan o'r economi dwristaidd ehangach. Fodd bynnag, yn aml nid ystyrir ail gartrefi fel problem gan eu bod yn fwy tebygol o gael eu 'creu' o eiddo sy'n llai dymunol ar gyfer pobl leol, naill ai am resymau lleoliad neu oherwydd eu cyflwr. Eto nodwyd hefyd y posibilrwydd o rywfaint o groes-gystadlu ac o anfantaision cystadleuol y mae cartrefi incwm is yn ei ddioddef mewn rhai achosion.

C14 Mae gwasgedd galw cryf yn fwy tebygol o fod o anfantais i'r rheini sy'n ceisio mynediad i'r farchnad am y tro cyntaf. Dylid nodi, fodd bynnag, y gall perchnogion tai lleol mwy sefydledig hefyd wynebu problemau wrth geisio 'symud i fyny'r ysgol' a phrynu cartrefi mwy, efallai pan fydd eu teuluoedd yn lluosogi.

C15 Mynegodd llawer o ymatebwyr bryder ynglyn â diffyg amrywiaeth economaidd mewn ardaloedd gwledig, yn ogystal â lefelau isel o gyflogau. Oddi wrth y dystiolaeth a

gasglwyd ynglyn ag ail gartrefi, darpariaeth o gartrefi y gellir eu fforddio, a mewnlifiad o bobl wedi ymddeol, awgrymwn fod diffyg amryfalaeth economaidd yn rhwystr allweddol i allu pobl i gael mynediad i'r farchnad dai. Dyna brif achos 'galw aneffeithiol'.

C16 Mae gostyngiad mewn gallu i fforddio tai, o leiaf yn rhannol, yn ffrwyth galw aneffeithiol, wedi'i achosi gan economi leol wan a lefelau cyflogau isel. Gall problemau cael mynediad i'r farchnad dai, fodd bynnag, gynyddu lle mae ffactorau allanol yn creu mwy o alw am dai. Gall hyn ddigwydd mewn rhai o'r lleoliadau mwyaf atyniadol, megis ardaloedd arfordirol, ac yn aml mewn cymunedau lle mae gwasanaethau lleol yn barod yn ei chael hi'n anodd a lle mae'r iaith Gymraeg yn ystyriaeth o bwys. Gwelwyd fodd bynnag, bod effaith ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar yr iaith Gymraeg yn llai arwyddocaol na mewnfudiad parhaol.

C17 Dadlennodd yr ymarfer ymgynghorol ehangach faint y pryder dros golli pobl ifanc o lawer o'r cymunedau llai. Edrychwyd ar hyn fel bygythiad i gynladwyedd a chydbwysedd cymdeithasol y cymunedau hyn. Ond mae dadansoddiad mwy cyffredinol yn dadlennu mai prinder cyfleoedd i gael addysg a gwaith yw'r ffactorau allweddol sy'n arwain at yr allfudo hwn. Yn eu blynyddoedd cynnar, addysg dda a gyrfa sydd bennaf ym mryd y rhai ifanc, yn hytrach na chael cartref yn yr ardal gyfagos. Ond fe all y math hwn o flaenoriaethu newid dros amser ac mae'n debygol y bydd yr allfudwyr yn dymuno dychwelyd i fro eu mebyd yn ddiweddarach yn eu bywyd.

C18 Ar y cyfan, ni chafwyd unrhyw dystiolaeth nad yw'r awdurdodau lleol yn darparu tir at adeiladu tai newydd. Ond gellir hefyd nodi bod unrhyw brinder tai yn ganlyniad polisiâu a chyfyngiadau cynllunio a fwriadwyd i warchod tirluniau sensitif neu gefn gwlad. Gallwn ddod i gasgliad drwy'r dadansoddiad hwn ac ystadegau Cyd Argaeledd Tai a Thir fod awdurdodau cynllunio lleol yn sicrhau digon o dir i ddatblygu mwy o dai ond mae'n ymddangos nad yw'r rhan fwyaf o'r banc tir hwn yn cael ei ddefnyddio gan ddatblygwyr ac nad yw'r awdurdodau cynllunio lleol yn defnyddio yr offer sydd ar gael iddynt i negodi cartrefi fforddiadwy. Mewn rhai cymunedau, felly, gall argaeledd tir at adeiladu tai newydd – ac yn arbennig tai fforddiadwy – fod yn fwy o bryder.

### **Pwerau Cynllunio a Thai**

C19 Er gwaethaf defnyddio rheolaethau deiliadaeth at ddibenion lleol, defnydd cyfyngedig a wna awdurdodau lleol yng Nghymru ar hyn o bryd o'r polisiâu a awgrymir yn Nodyn 2 Cyngor Technegol Llywodraeth y Cynulliad o safbwynt darparu tai fforddiadwy drwy'r system gynllunio.

C20 Yn aml defnyddiwyd diffyg tystiolaeth o alw lleol fel rheswm i beidio â datblygu tai fforddiadwy. Ar safleoedd mwy ystyriwyd nad oedd digon o brawf am y galw i gefnogi'r cynllunwyr mewn unrhyw drafodaethau gyda datblygwyr. Ystyrid bod yr un broblem (sef prinder tystiolaeth) yn rwystr i gyflenwad o dai newydd ar hyd y 'llwybr eithriadau'. Sylwyd hefyd ar broblemau ehangach gyda'r defnydd o Gytundebau Adran 106: teimlwyd nad oedd arweiniad digonol gan y llywodraeth, roedd yn aneglur ac yn anfodddhaol a gobeithir y bydd newidiadau pellach yn y ffordd y defnyddir rhwymedigaethau – neu dollau – yn cynorthwyo awdurdodau lleol a datblygwyr tai fel ei gilydd.

C21 Yn yr ardaloedd hynny a fernir yn ardaloedd mwy sensitif o safbwynt diwylliant ac iaith i'r galw cryf am dai, mae'r swyddogion cynllunio yn ystyried mai amddiffyniad gwan a ddaw drwy Nodyn Cyngor Technegol 20 i'r iaith Gymraeg gymunedau Cymraeg eu hiaith. Y rheswm a nodir am hyn yw amwysedd yr arweiniad, ond mae cynllunwyr proffesiynol yn ymboeni am addasrwydd y system gynllunio i roi sylw i faterion ieithyddol. Mae'n bosib bod hyn yn egluro pam na ddefnyddiwyd i unrhyw raddau helaeth y Nodyn Cyngor Technegol i wneud penderfyniadau wrth asesu cynlluniau datblygu newydd.

### **Arferion Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau mewn Mannau Eraill**

C22 Mae gan Brydain, fel llawer gwlad yng ngogledd Ewrop, system gynllunio reoleiddiol a gyfyngir i ddefnydd tir a materion datblygu ac sy'n rhoi blaenoriaeth ar leihau effeithiau y datblygiadau newydd ar amwynderau ac amgylchedd. Yn aml yr ymateb i ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru (ac ym Mro'r Llynnoedd a'r Fforest Newydd, er enghraifft) yw defnyddio y system gynllunio i gyfyngu datblygiadau newydd i leoliadau arbennig. Mae'r dull hwn o weithredu yn fethiant o safbwynt lleihau y galw am ail gartrefi (sy'n aml wedi ei ganolbwyntio yn y farchnad o dai ail-law) ac o safbwynt rhoi sylw i fater llawer mwy sylfaenol sef datblygiad y gymuned.

C23 Ceir dadl gref o blaid archwilio sut y gellid llacio cyfyngiadau cynllunio heb gyfaddawdu'n ormodol y cymunedau sy'n ddiwylliannol sensitif. Gall hefyd y bydd angen cydbwysedd gwahanol rhwng gwarchod yr amgylchedd a'r angen i ganiatáu twf mewn gwahanol rannau o Gymru.

### **Y Darlun Cyfan**

C24 Nid problem sy'n bod ar ei phen ei hun yw problem ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Yn hytrach, mae'n broblem sy'n achosi pryder pan mae'n gysylltiedig â materion eraill, megis prinder tir digonol at adeiladu tai i gyflenwi galw lleol neu ddirywiad economaidd yng nghefn gwlad yn arwain at lefelau isel o gyflogau ac i anallu cyfrannau o'r boblogaeth leol i gystadlu yn y farchnad agored. Mae'r pryder hefyd yn fwy yn y manau lle y bernir bod cymunedau yn fwy sensitif i newidiadau (hwyrach pan fo preswyllo tymhorol yn lleihau hyfywedd gwasanaethau lleol) neu lle mae'r mewnfudwyr o gefndiroedd diwylliannol/ieithyddol gwahanol i'r boblogaeth leol.

C25 Drwy gydol yr ymchwil hwn, y themâu ailadroddus yw materion megis cyfyngiadau ar dir a chyfyngiadau cynllunio er mwyn gwarchod amwynderau, a'r modd y mae'r cyfyngiadau hyn yn cynyddu gwasgedd cyflenwad tai a phrisiau. Lle mae cynllunio yn fwy rheoleiddiol a llym (nodwedd o ogledd Ewrop yn hytrach na'r de), ystyrir ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn fwy o broblem. Dyma'r sefyllfa yn sicr ar draws y DU ac o fewn Cymru: nid damwain o gwbl y lleisir yn aml y pryder mwyaf hwn o fewn y Parciau Cenedlaethol neu fannau eraill lle mae ansawdd y tirlun yn bwysig. Dyma'r lleoliadau lle mae galw mawr a pholisïau gorfodol yn cyd-ddigwydd amlaf.

### **ARGYMHELLION**

C26 Mae'r rhan olaf hwn o'r Crynodeb Gweithredol yn cyflwyno rhestr o argymhellion sy'n deillio o'r adroddiad hwn. Trafodir y rhain yn fanylach ym Mhennod 7 y prif adroddiad, lle ceir cyfiawnhad ac eglurhad pellach dros eu cynnwys. Mae'r astudiaeth yn argymhell:

#### **ARGYMHELLIAD 1 – Adnabod cymunedau cynaliadwy a darparu polisïau ar eu cyfer**

Rydym yn argymhell bod awdurdodau cynllunio lleol yn adnabod cymunedau penodol yn eu Cynlluniau Datblygu, lle y profir bod effeithiau ar y cyd materion megis yr angen am dai er yn ddiffiniadwy eto heb ei ddiwallu, diffyg amrywiaeth economaidd, sensitifrwydd ieithyddol a diwylliannol, a gwasgedd o'r tu allan am dai, i gyd yn tanseilio cynnaladwyedd y cymunedau hyn.

#### **ARGYMHELLIAD 2 – Mwy o Ddefnydd o Enillion Cynllunio, gan gynnwys gosod Targedau Enillion Cynllunio**

Rydym yn argymhell bod yn rhaid i ofynion budd cynllunio i dai fforddiadwy o fewn cymunedau penodol fod yn dryloyw a chlir ac yn wybyddus cyn dechrau'r trafodaethau



gyda datblygwyr. Yn ychwanegol, argymhellwn y dylid nodi targedau budd cynllunio o fewn cynlluniau datblygu.

### **ARGYMHELLIAD 3 – Hel ynghyd Fanteision Cynllunio**

Dylid cynnwys polisiau o fewn y cynlluniau datblygu, gan amcanu at gasglu at ei gilydd gyfraniadau'r datblygwr (cyfnewid symiau o safleoedd mwy o fewn trefi) a'u targedu at gymunedau cynaliadwy.

### **ARGYMHELLIAD 4 – Safleoedd Penodol i Dai Fforddiadwy i'w Dyrannu Oddi Fewn i Gynlluniau Datblygu**

Dylid annog awdurdodau lleol i ddynodi safleoedd o dai fforddiadwy o fewn eu cynlluniau datblygu i amgylchiadau eithriadol iawn, lle y mae cyfuniad o ffactorau cymdeithasol, economaidd a diwylliannol yn achosi set unigryw o broblemau i gymdogaethau penodol.

### **ARGYMHELLIAD 5 – Ail-archwilio'r Polisi Eithriadau Gwledig**

Argymhellwn y dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru ail-archwilio'r polisi eithriadau gwledig er mwyn goresgyn y rhwystrau canfyddedig o safbwynt cyllid a thir sy'n erbyn datblygu gan y cymdeithasau tai. Fe all yr ail-archwiliad hwn hefyd gynnwys o dan ba amgylchiadau y gellid cefnogi landlordiaid cymdeithasol cofrestredig pe digwyddent fethu â gosod eu heiddo.

### **ARGYMHELLIAD 6 – Cyfarfod a Rheoli'r Galw am Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau**

Argymhellwn y dylai awdurdodau lleol annog datblygu tai haf ac ail gartrefi o'r newydd mewn ardaloedd llai sensitif. Gallant hefyd ystyried caniatáu addasu tai adfeiliedig, anaddas i anghenion lleol, i'r un diben.

### **ARGYMHELLIAD 7 – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg**

Argymhellwn adolygu'r polisi cynllunio a NCT(TAN)20 er mwyn darparu datganiadau mwy cyhyrog ar eu cymhwyster posibl, a sut y gellid eu defnyddio ar y cyd ag ystyriaethau cynllunio eraill o safbwynt ceisiadau cynllunio unigol.

### **ARGYMHELLIAD 8 – Asesu Effeithiau Iaith**

Ar y cyd ag Argymhelliad 7, awrgrymwn ymchwil pellach i asesu pa mor ymarferol yw i ofyn i awdurdodau cynllunio lleol i ymgymryd ag 'Asesiadau Effaith Iaith' fel rhan o asesu ceisiadau cynllunio gan ddatblygwyr.

### **ARGYMHELLIAD 9 – Statws Ystyriaethau Cymdeithasol mewn Cynllunio**

Argymhellwn bod y Sefydliad Brenhinol Cynllunio Tref ar y cyd â Llywodraeth Cynulliad Cymru a chymdeithasau proffesiynol eraill, yn darparu hyfforddiant a chyngor i aelodau etholedig a swyddogion ar sut i drafod materion cymdeithasol, cymunedol a diwylliedig ehangach yn eu dyletswyddau cynllunio.

### **ARGYMHELLIAD 10 – Cynllunio Cymunedol ac Ymgynghori Cymunedol**

Argymhellwn bod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ystyried, fel blaenoriaeth, sut y gellir gwneud y system gynllunio yn fwy ymatebol i werthoedd cymunedol a sut y gellir ymgynghori yn fwy effeithiol â chymunedau unigol ar faterion perthnasol i gynllunio.

### **ARGYMHELLIAD 11 – Strategaeth a Chysondeb Polisi Rhwng Tai a Dogfennau Cynllunio**

Tra bod Strategaethau Tai a Chynlluniau Gweithredol (a'r hyn fydd yn eu disodli) yn ystyriaeth faterol mewn cynllunio, credwn y dylid cynyddu eu grym a'u statws o fewn cynllunio. Argymhellwn y dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru ddarparu cyngor cadarnhach i awdurdodau cynllunio lleol ar rôl a'r defnydd o strategaethau tai wrth greu cynllun a rheoli datblygiad. Dylai awdurdodau lleol ofalu bod adrannau cynllunio a thai yn ymroddi i integreiddio CDUau (UDPs) a CGSTau (HSOPs) (a'r hyn fydd yn eu disodli)

### **ARGYMHELLION 12 – Gweithio ar y cyd ar Faterion Cynllunio a Thai. Gweithio Integredig Rhwng Awdurdodau Lleol, LCCau, a Chyfranddeiliaid Eraill**

Lle nad ydynt ar gael, argymhellwn bod awdurdodau lleol yn sefydlu a chyd-drefnu fforwm ar gyfer tai lleol yn cynnwys cynrychiolwyr o'r adrannau tai a chynllunio, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, adeiladwyr tai, grwpiau cymunedol ac actorion perthnasol eraill. Pwrpas y rhain fuasai sicrhau bod pob grwp perthnasol lleol yn cael ei gynrychioli mewn trafodaethau ar dai lleol a materion cynllunio a'u bod i gyd yn dod yn fwy ymwybodol o flaenoriaethau ei gilydd.

### **ARGYMHELLIAD 13 – Amlygu'r Angen am Dai Gwledig o Fewn Awdurdodau Parciau Cenedlaethol**

Nid oes gan APCau unrhyw gyfrifoldeb statudol dros dai, ac felly, credwn nad oes digon o arbenigedd tai o fewn y Parciau Cenedlaethol. Gellid gwella hyn drwy sefydlu system o drosglwyddo swyddog tai o'r awdurdodau lleol i Awdurdodau'r Parciau Cenedlaethol. Buasai hyn yn dod â manteision amlwg i'r Parciau, i'r awdurdodau tai a'r cymdeithasau tai.

### **ARGYMHELLIAD 14 – Gwell Casgliad o Ddata ar gyfer Ail Gartrefi**

Dylasai'r awdurdodau lleol sefydlu gweithdrefnau ar wahân at gasglu data ar gyfer ail gartrefi gan ddeiliaid tai a dylasant ymgymryd â chyfarfodydd gyda gwerthwyr eiddo yn eu hardal i ganfod patrymau twf, mudo a phrisiau tai.

### **ARGYMHELLIAD 15 – Cyhoeddi Ystadegau Ail Gartrefi gan Lywodraeth Cynulliad Cymru**

Dylasai awdurdodau lleol gyflwyno eu setiau data blynyddol ar niferoedd yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau i Lywodraeth Cynulliad Cymru a ddylai wedyn gyhoeddi ystadegau cenedlaethol yn flynyddol.

### **ARGYMHELLIAD 16 – Lledaenu Data**

Dylai Llywodraeth Cenedlaethol Cymru ledaenu ystadegau blynyddol ar ail gartrefi a chartrefi gwyliau i awdurdodau lleol, asiantaethau tai a chyrff perthnasol eraill yn flynyddol a dylasai awdurdodau lleol ddangos sut y mae ystadegau eu hardal yn dylanwadu ar bolisiau datblygu tai, cynllunio a'r amgylchedd yn lleol.

### **ARGYMHELLIAD 17 – Datganiadau Cynllunio Rhanbarthol**

A chymryd bod yr ymchwil hwn wedi datgelu amrediad o broblemau lleol a rhanbarthol unigryw i ardaloedd gwahanol o Gymru, ni chredwn bod atebion a pholisïau cenedlaethol ar eu pennau eu hunain yn addas i ddatrys problemau. Ystyriwn bod cyfle i fynd i'r afael â'r broblem ar lefel polisi cynllunio sydd uwchlaw lefel awdurdodau lleol ond islaw un Cymru gyfan ac awgrymwn y gellid trafod, os yw'n briodol, y materion a ddaeth i'r amlwg yn yr adroddiad hwn mewn datganiadau cynllunio rhanbarthol.

**ARGYMHELLIAD 18 – Ymchwil pellach i archwilio'r cydberthnas sydd rhwng cartrefi cynaliadwy a materion gwledig ehangach**

Yr ymchwil i fynd i'r afael â'r amrediad o broblemau sy'n bodoli mewn cymunedau gwledig ac i ddarganfod sut y gall agwedd gyfunol ar ran yr asiantaethau amrywiol gynnig atebion cyffredin i'r materion hyn sy'n gorgyffwrdd.

**ARGYMHELLIAD 19 – Hyfforddiant ac Amrywiaeth**

Argymhellwn bod Llywodraeth Cynulliad Cymru, awdurdodau lleol, Awdurdod Datblygu Cymru ac asiantaethau eraill yn ariannu a hyrwyddo cyrsiau hyfforddi i gynorthwyo hybu amrywiaeth economaidd yng nghefn gwlad.

**ARGYMHELLIAD 20 – Ymestyn y Cynllun Prynu Cartrefi**

Y Cynllun Prynu Cartrefi hwn yw polisi diweddaraf Llywodraeth y Cynulliad i hybu prynu cartrefi fforddiadwy. Rydym yn argymhellir y dylid ehangu'r cynllun Prynu Cartrefi y tu hwnt i brynwyr am y tro cyntaf a'i wneud yn fwy hyblyg ar gyfer cynnwys grwpiau eraill yn y gymuned a hoffai ddringo'r farchnad dai.

**ARGYMHELLIAD 21 – Ni argymhellir newidiadau i Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd**

Buasai cael caniatâd cynllunio i newid defnydd y cartref cyntaf yn ail gartref yn arwain at broblemau sylfaenol o safbwynt diffinio ac o ganlyniad gweithredu'r newid. Am y rhesymau hyn, ni ystyriwn bod hyn yn ddewis ymarferol

**ARGYMHELLIAD 22 – Nid ydym yn argymhellir defnyddio rheolaethau 'lleol yn unig'**

Ni argymhellir gosod amodau na defnyddio polisiâu'r cynllun datblygu i gyfyngu deiliadaeth ar gyfer pobl leol. Mae'r rhain yn broblematig yn gyfreithiol ac o safbwynt eu diffinio ac yn anodd eu gweithredu.

## 1. Rhagymadrodd

1.1 Mae'r cyflenwad o dai newydd a maint y dewis o dai yn faterion difrifol i gymunedau lleol. Mae gan y sydem gynllunio ran uniongyrchol i'w chwarae er mwyn sicrhau – drwy ollwng tir yn effeithiol yn ogystal â thrwy reoli a gosod amodau ar ddatblygiad – bod anghenion y cymunedau yn cael eu diwallu. Mae awdurdodau cynllunio lleol, Parciau Cenedlaethol a chyrff eraill ar draws Cymru yn bryderus ynglyn â'r ffordd y cyflenwir tai fforddiadwy a'r ffactorau sy'n rhwystro hyn ddigwydd, neu yn fras sy'n effeithio ar fywyd cymdeithasol, economaidd a diwylliannol cymunedau. Gwelir pryder ym mhobman am effaith gwasgafeydd newydd, yn y trefi, dinasoedd ac yng nghefn gwlad. Mewn ymateb, ceir dymuniad anochel i gael polisi a fuasai'n hyblyg ac yn bosibl ei ailffurfio wyneb yn wyneb â sialensiau newydd. Mae cefn gwlad Cymru yn wynebu nifer o sialensiau. Mae nifer o'r rhain yn eang iawn ac yn deillio o newidiadau sylfaenol mewn cymdeithas, economi a demograffeg. Mae eraill yn fwy lleol ac yn cynnwys yr anghydweld sy'n digwydd yn gymdeithasol, economaidd a diwylliannol (gan gynnwys iaith) oherwydd ail gartrefi a chartrefi gwyliau mewn cymunedau sy'n barod yn ddiwasgedig ac sy'n ymdrechu i ofalu bod tai ar gael ac i gynnal swyddi a gwasanaethau.

1.2 Comisiynwyd Ysgol Gynllunio Bartlett yng Ngholeg y Brifysgol Llundain (CyBLI) gan Lywodraeth Cynulliad Cymru yng Ngorffennaf 2001 i gyfarwyddo ymchwil i 'ail gartrefi a chartrefi gwyliau a'r system gynllunio defnydd tir'. Y Tîm Prosiect llawn a wnaeth yr ymchwil oedd:

<b>Dr Mark Tewdwr-Jones</b>	Darlennydd mewn Cynllunio a Rheolaeth Ofodol, Ysgol Gynllunio Bartlett, Coleg y Brifysgol, Llundain
<b>Dr Nick Gallent</b>	Uwch Ddarlithydd mewn Cynllunio Trefol, Ysgol Gynllunio Bartlett, Coleg y Brifysgol, Llundain
<b>Alan Mace</b>	Cynorthwywr Ymchwil, Ysgol Gynllunio Bartlett, Coleg y Brifysgol, Llundain
<b>Dr Bill Edwards</b>	Darlithydd mewn Daearyddiaeth, Sefydliad Daearyddiaeth ac Astudiaethau'r Ddaear, Prifysgol Cymru, Aberystwyth
<b>Athro Gwyndaf Williams</b>	Athro Cynllunio a Datblygiad Trefol, Ysgol Gynllunio a Thirlun, Prifysgol Manceinion
<b>Dr Dylan Phillips</b>	Uwch Ddarlithydd, Ysgol y Gymraeg, Coleg y Drindod, Caerfyrddin

1.3 Cyfrifoldeb Dr Phillips oedd cynghori'r tîm craidd ar faterion cysylltiedig ag iaith a diwylliant a sut y gallai'r rhain gael eu heffeithio gan newidiadau yn y system gynllunio ac ym mholisi tai. Arweiniwyd rhywfaint o'r gwaith maes a'r cyfweiliadau i'r astudiaethau achos gan yr Athro Williams. Rhoddodd Dr Edwards gyngor ar y ffurf derfynol a chynnwys cyffredinol yr adroddiad hwn.

1.4 Canolbwynt yr astudiaeth oedd ystyried y rhan a chwaraeai'r system gynllunio defnydd tir mewn rheoli datblygiad tai newydd, a'r ddeiliadaeth a'r defnydd a wneir ohonynt, yn ogystal â rheoliad a deiliadaeth yr aneddiadau sy'n bod yn barod. Yn fwy penodol, amcanai'r astudiaeth ymchwil at:

- 1) Sefydlu nifer a lleoliad ail gartrefi a chartrefi gwyliau mewn cymunedau gwledig, yn arbennig y rhai mewn Parciau Cenedlaethol, ac i wneud argymhellion ar sut y gellid gwella systemau casglu data; a
- 2) Sefydlu effeithiau ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar y farchnad dai leol ac argaeledd y tai fforddiadwy ar werth ac ar rent i gyfarfod â'r angen lleol.

Briff y prosiect i'r tîm ymchwil oedd iddo:

1. Adnabod y rhan gadarnhaol a chwaraeai cynllunio defnydd tir i gyfarfod ag anghenion tai mewn ardaloedd gwledig ac awgrymu dulliau ymarferol o wella hyn (er enghraifft, drwy newidiadau mewn polisi, canllawiau ymarfer gorau, a newidiadau mewn deddfwriaeth); ac
2. Adnabod unrhyw effeithiau negyddol a welir wrth i'r system gynllunio geisio cyfarfod ag anghenion tai yn lleol mewn ardaloedd gwledig ac awgrymu dulliau ymarferol i oresgyn hyn.

1.5 Yn ychwanegol, roedd y prosiect hefyd yn amcanu i wneud argymhellion ar sut y gallai Llywodraeth Cynulliad Cymru, awdurdodau lleol, Awdurdodau'r Parciau Cenedlaethol ac asiantaethau eraill ar draws Cymru ymateb i ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn y dyfodol. Fel materion i'w hystyried roedd cynnwys agenda'r polisi cenedlaethol, ei weithredu yn lleol a'i fonitro. Mae'r fanyleb lawn i'w chael yn Atodiad G.

### **Casglu Data a Dulliau Ymchwilio Cyffredinol**

1.6 Mae'r materion amrywiol sy'n berthnasol i fethodoleg yn cael eu trafod mewn man arall yn yr adroddiad hwn a cheir manylion pellach am y fethodoleg yn Atodiad C. Roedd yr ymchwil craidd yn cynnwys:

- Arolwg eang o holl adrannau cynllunio a thai 22 Awdurdod Unedol yng Nghymru a thri Pharc Cenedlaethol, ac i ddilyn,
- Pum astudiaeth achos ar draws Cymru.
- Archwiliad cyfochrog o ddata cenedlaethol (Cyfrifiad 1991, ffurflenni Treth Gyngor a setiau o ddata perthnasol) a fuasai'n galluogi'r tîm ymchwil i osod materion lleol o fewn cyswllt cenedlaethol ehangach
- Ymgynghori'n genedlaethol gyda'r bwriad o roddi cyfle i gyrff ac asiantaethau arbenigol allu cyfrannu eu hagweddau at yr astudiaeth.

1.7 At bwrrpas yr adroddiad hwn, daw camau'r ymchwil a ddisgrifiwyd uchod at ei gilydd mewn synthesis terfynol yn y bennod olaf ac yn yr argymhellion. Gwneir yr argymhellion hyn yng ngoleuni dadansoddiad o'r data cenedlaethol, arolwg eang yr awdurdod lleol, y pum astudiaeth achos, yr ymgynghoriad cenedlaethol, dadansoddiad o bolisiâu a gweithdrefnau mewn mannau eraill yn y DU ac ar draws Ewrop, ac archwiliad o ddogfennau perthnasol sy'n deillio o ddatblygiad polisi o fewn Cymru. Fe'u trafodir hefyd o fewn cyswllt ehangach ffactorau cymdeithasol, economaidd a diwylliannol.

1.8 Prif ganolbwynt y gwaith hwn yw edrych ar allu cynllunio defnydd tir i ymateb i ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Fodd bynnag, nid yw'r math hwn o ymateb yn angenrheidiol ond pan gyfyd problemau sy'n gysylltiedig ag ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Gall y problemau hyn, yn fras iawn, fod yn rhai cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol. Mewn llawer o'r astudiaeth hon, mae'r effeithiau economaidd a chymdeithasol yn cyfuno â ffyniant cymunedau ac yn benodol â chynladwyedd cymunedau lleol wyneb yn wyneb â gwasgedd. Ystyrir materion amgylcheddol fel y rhai sy'n ganlyniad gweithredu'r system gynllunio, yn bennaf patrymau rhyddhau tir wyneb yn wyneb â chyfyngu ar dir. Trafodir pryderon ynglyn ag iaith a diwylliant fel elfennau o effaith gymdeithasol ehangach, er mewn rhai achosion, cyfeirir at effeithiau 'diwylliannol' yn benodol. Lle mae materion iaith yn ganolog i ddadleuon cynllunio a thai lleol, cydnabyddir hyn yn briodol.

**Diffinio Ail Gartrefi**

1.9 Ym mharagraff 2.5 fe geir diffiniad o 'ail gartrefi' fel y mae yn cael ei ddefnyddio yn yr ymchwil hwn.

1.10 Yn olaf, drwy gydol yr adroddiad hwn cyfeirir at 'Llywodraeth Cynulliad Cymru' neu 'Llywodraeth y Cynulliad' oni bai fod angen cyfeirio at y Cynulliad cyfan, ac yna defnyddir CCC (Cynulliad Cenedlaethol Cymru). Eithriad i'r defnydd hwn yw pan fydd ffynhonnell yn cael ei dyfynnu (cyfweledig) ac mae'n cyfeirio naill at 'Cynulliad Cenedlaethol Cymru' neu y 'Cynulliad Cenedlaethol'. Rydym hefyd wedi defnyddio CCC yn unig pan yn dyfynnu o ddeunydd a gyhoeddwyd cyn 2001.

## 2. Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a Chynllunio Defnydd Tir

Yn y bennod hon, mynegir cyd-destun cyffredinol yr ymchwil – tai, cynllunio a chymuned. Penderfynir ar ddiffiniad gweithredol o ail gartrefi a chartrefi gwyliau a chrynohir y materion a pholisïau a ddefnyddir mewn ardaloedd eraill, ar draws y gweddill o'r DU ac Ewrop.

### Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r System Gynllunio

2.1 Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn amcanu i gynorthwyo yn natblygiad cymunedau gwledig ffyniannus a chynladwy o fewn economi wledig gadarn drwy sicrhau cyflenwad digonol o dai fforddiadwy a chynnig dewis wrth gyfarfod ag anghenion lleol. Mae'r adroddiad *'Cartrefi Gwell i Bobl Cymru'*, a gyhoeddwyd ar gyfer ymgynghoriad gan Lywodraeth y Cynulliad yn Rhagfyr 2000 yn datgan argymhellion ar gyfer Strategaeth Dai Genedlaethol ac yn dynodi yr angen am ymchwil pellach ar y testun o gynllunio a chartrefi i bobl leol. Mae cyflenwad a maint tai fforddiadwy, y nifer o ail gartrefi a chartrefi gwyliau, a materion ehangach sy'n berthnasol i ddyfodol ardaloedd gwledig, i gyd yn themâu sy'n taro tant o fewn llawer o gymunedau Cymreig. Mae Fforwm Cynllunio Defnydd Tir Cynulliad Cymru yn datgan yr angen i gomisiynu ymchwil ar ail gartrefi a thai gwyliau yng Nghymru, ac o ganlyniad, sefydlwyd yr ymchwil hwn.

2.2 Mae'n ymddangos bod ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn ogystal â gwasgeddau mwy cyffredinol yn y farchnad dai (e.e. ymddeoliad neu batrymau mudo eraill) yn gallu achosi dieithrwch cymdeithasol. Gan gofio pwrpas y system gynllunio – sef sicrhau cydbwysedd rhwng cyfleoedd a chostau – mae'n golygu i ryw raddau bod modd i fater ail gartrefi a chartrefi gwyliau gael ei ddatrys drwy bolisi cynllunio. Bwriad mwy cyffredinol wrth gwrs fuasai creu cymunedau mwy cytbwys a chynladwy.

### Marchnadoedd Tai Gwledig ac Ail Gartrefi – Golwg Gyffredinol

2.3 Mae'n amlwg bod cyfoeth ac incwm cartref yn ffactorau penderfynol allweddol i roi mantais i unigolyn yn y farchnad dai. Eto mae natur y farchnad a rhaniadau hanfodol daliadaeth yn golygu nad oes unrhyw ddeuliaethau rhwng cyfoethog a thlawd neu rhwng pobl leol a mewnfudwyr.

2.4 Buasai rhesymeg seml, mae'n debyg, yn awgrymu bod modd i bryniannau ail gartrefi a chartrefi gwyliau achosi chwyddiant mewn prisiau tai a allai effeithio ar gyfleoedd rhai tyeidiau i gael cartref. Mae'r rhesymeg hon wedi arwain at ganfyddiadau o 'broblem' ail gartrefi a chartrefi gwyliau, a chysylltiadau uniongyrchol yn cael eu llunio rhwng bodolaeth y fath gartrefi, prinder tai i bobl leol, gostyngiad mewn hyfywedd gwasanaethau lleol a methiant cyffredinol cymunedau 'traddodiadol'. Yn ei dro, mae'r canfyddiad hwn wedi ysgogi cryn ddadlau ynglyn â datblygu ymateb anorfod: beth ddylid ei wneud i 'achub' cymunedau o grafanc malltod ail gartrefi a chartrefi gwyliau?

### Diffinio Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau

2.5 Yn yr adran fer hon cyflwynwn ychydig o gefndir pellach ar sut y datblygodd y drafodaeth ar ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Nid yw term y Cyfrifiad 'ail breswylfodau' yn cynnwys aneddiadau gwag na *wyddys* eu bod yn ail breswylfodau na chwaith ail gartrefi posibl a gyfrifwyd fel *cartrefi â phreswylwyr* ar noson y Cyfrifiad. Mae'r problemau hyn yn cyflwyno risg enfawr o dangyfrifo. Ar yr un pryd, mae'r diffiniad a ddefnyddir gan OPCS (yn awr yn rhan o Swyddfa Ystadegau Cenedlaethol) yn cyfuno 'fflatiau cwmnïau', 'tai gwyliau' a 'bythynnod bwrw Sul'. Eto mae'r rhain i gyd yn fathau

gwahanol iawn o aneddiadau gwyliau. Gellir diffinio dosbarthiad deublyg mathau o aneddiadau gwyliau fel:

1. *Ail gartref*: annedd a ddefnyddir gan ei berchennog a hwyrach gan ymwelwyr eraill ar gyfer hamdden a dibenion gwyliau ac nad yw'n fan preswyllo parhaol i'r perchennog;
2. *Eiddo gwyliau fel buddsoddiad (Ty Haf)*: annedd a berchenogir naill yn lleol neu y tu allan i'r ardal leol ac nid yw'n fan preswyllo parhaol ond yn cael ei osod i ymwelwyr yn bennaf er mwyn budd masnachol.

2.6 Mae angen i unrhyw asesiad o 'ail gartrefi' (sy'n aml yn cael ei ddefnyddio fel term generig) gydnabod y categorïau gwahanol hyn o eiddo – nid yn lleiaf oherwydd bod bodolaeth pob un yn codi cwestiynau penodol ac yn gallu arwain at effeithiau gwahanol. Fe allwn awgrymu y gall perchnogion preifat a busnes brynu gwahanol fathau o eiddo (gan effeithio ar y farchnad dai mewn gwahanol ffyrdd) neu ddefnyddio eiddo mewn ffyrdd gwahanol (gan effeithio ar y gymysgfa arbennig o effeithiau cymdeithasol neu economaidd).

### **Darpariaeth Dai ar Gyfer Pobl Leol**

2.7 Ceir prosesau eraill ar waith yn ychwanegol at rai ail gartrefi a chartrefi gwyliau, yn y sectorau preifat a chymdeithasol fel ei gilydd, sy'n lleihau gallu pobl leol i gael tai. Yn y sector breifat, cyrhaeddodd y nifer o dai newydd a adeiladwyd ym Mhrydain y lefel isaf ers 77 mlynedd yn 2001 yn ôl Ffederasiwn Adeiladwyr Tai gyda dim ond 162,000 o unedau yn cael eu hychwanegu at y stoc dai: yr ychwanegiad blynyddol lleiaf ers 1924 (heb gynnwys blynyddoedd y Rhyfel). Yn y sector tai cymdeithasol, collwyd canran uchel o stoc tai cymdeithasol y wlad er 1980 drwy gyflwyno deddfwriaeth Hawl i Brynu a oedd yn caniatáu i denantiaid brynu eu heiddo oddi wrth awdurdodau lleol. Yn cydnabod pwysigrwydd tai cyngor mewn llawer cymuned wledig, ceisiodd y llywodraeth wrthweithio'r golled o dai gwledig drwy 'warchod' cartrefi mewn ardaloedd gwledig dynodedig. Yn Adran 19 Deddf Tai 1980 nodwyd bod modd i ardaloedd ymgeisio am gael eu gwarchod. Fodd bynnag, dim ond ychydig o ardaloedd y tu allan i Barciau Cenedlaethol a Safleoedd o Brydferthwch Naturiol Eithriadol a ddynodwyd ac o ganlyniad achosodd deddfwriaeth Hawl i Brynu bod y rhan fwyaf o ardaloedd gwledig yn cael eu hamddifadu o dai cyngor. Mewn cymhariaeth â graddfa'r golled, cyfyng iawn fu cyfraniad cymdeithasau tai neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCCau) (RSLs) i gyflenwad tai cymdeithasol newydd yn y blynyddoedd ers hynny.

2.8 Mae cyfuniad o gyfyngu ar y cyflenwad, colli tai cymdeithasol, a'r awydd sydd gan bobl i symud i mewn i ardaloedd gwledig mwy atyniadol, yn golygu bod rhai grwpiau lleol yn wynebu anhawster aruthrol i ddod o hyd i gartrefi yn ogystal ac i allu fforddio tai o fewn y system. Yn sicr nid yw'r problemau hyn yn unigryw i gefn gwlad: er enghraifft, yn hanesyddol mae Llundain wedi bod yn un o'r marchnadoedd tai anoddaf i gael mynediad iddi ac mae llawer o'i Bwrdeistrefi wedi bod bron yn amhosibl i'w treiddio ar wahân gan y tyeidiau mwyaf cefnog. Ond mae gan ardaloedd gwledig hefyd eu problemau, gyda chynnydd cymharol fychan mewn prisiau tai yn atal gobeithion y rhai sydd ar gyflogau isel, i gael hyd i dy.

### **Rheoliad a Chynllunio Defnydd Tir**

2.9 Mewn cymunedau gwledig sensitif, mae'r achos dros ymyrraeth polisi yn gorwedd ar y ddadl y gall unrhyw gynnydd yn y galw am dai yng nghanol pentref beryglu anghenion rhai teuluoedd lleol, sy'n analluog i gystadlu yn erbyn mewnfudwyr mwy cefnog, uwch eu hincwm.



2.10 Er bod y system gynllunio yn chwarae rhan gadarnhaol i sicrhau datblygiad cynaladwy, gall hefyd effeithio ar gyflenwad tai drwy gyfyngu ar gyfleoedd i ddatblygu. Yn y prosiect hwn, y bwriad oedd edrych ar sut y gellid defnyddio cynllunio i leddfu'r fath densiynau. Buasai gofalu bod tir yn cael ei rhyddhau fesul tipyn i fwy o dai gael eu codi yn y manau iawn yn gwneud llawer i dawelu pryderon y rhai sy'n credu bod yr argyfwng tai presennol yn bennaf yn ganlyniad cyfyngiadau ac ymyrraeth wleidyddol. Mae cynllunwyr yn asesu lleoliadau posibl i ddatblygu tai newydd ac yn sgil hyn, dai mwy fforddiadwy a dynodi safleoedd o fewn cynlluniau datblygu; hefyd mae'r rhan fwyaf o awdurdodau cynllunio yn berchen ar diroedd penodedig, addas i adeiladu amynt, y buasai datblygwyr yn dymuno eu datblygu. Y broblem yma yw a yw'r cynllunwyr wedi dynodi safleoedd yn y manau mwyaf addas i ddenu'r farchnad ac i ateb anghenion tai fforddiadwy.

2.11 Gall y system gynllunio ymyrryd â'r cyflenwad tai mewn ffyrdd eraill. Gall y defnydd o rwymedigaethau cynllunio (o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) effeithio ar y math o dai a ddarperir, eu maint, daliadaeth, deiliadaeth a gwasanaethau cysylltiedig, a chaniatáu dynodi tai fforddiadwy fel rhan o brosiectau datblygu llawer mwy. Gall polisiâu hefyd rwystro datblygiad tai mewn rhai manau, er enghraifft pan fo datblygiadau newydd yn gallu peryglu cymunedau presennol. Ceir y dybiaeth o blaid datblygiad cynaladwy yng Nghymru; ni fwriedir i'r system gynllunio rwystro pob datblygiad ac nid yw chwaith yn arferol iddi gyfrannu at ddiddordebau'r defnyddwyr na deiliaid y tir. Mae diben i'r system gynllunio, fodd bynnag, sef sicrhau bod datblygiad yn digwydd yn y lleoliadau iawn a bod datblygiad yn cael ei gyfeirio oddi wrth fannau anaddas, a chynorthwyo pobl leol i fynegi eu barn ar gynlluniau arfaethedig.

2.12 O'r adran nesaf ymlaen, fe ddefnyddiwn y term 'ail gartrefu' i ddynodi mathau o ail gartrefi yn ogystal â chartrefi gwyliau.

#### **Ail gartrefi a'r Iaith Gymraeg**

2.13 Yn y Gymru wledig, mae anawsterau economaidd parhaol yn golygu bod hyfywedd parhaol yr iaith Gymraeg yn ansicr. Dadlennodd adroddiad diweddar a baratowyd gan Dr Dylan Phillips, '*Mapio Dieithrwch Cymdeithasol yng Nghymru*', bod y straen economaidd a'r dieithrwch cymdeithasol mwyaf yn digwydd o fewn ardaloedd craidd traddodiadol y Gymru Gymraeg. Er enghraifft, mae cyfartaledd incwm yng Ngwynedd y trydydd isaf yng Nghymru. Golyga hyn bod y grwpiau incwm isaf yn y manau hyn ac mewn ardaloedd dan anfantais eraill yn debygol o fod yn llai cefnog na'u cyfatebwyr. Mae gallu pobl leol i gystadlu yn y farchnad dai yn digwydd bod yn is yn y manau hynny lle mae materion iaith yn fwy tebygol o fod yn fwy argyfyngus.

2.14 Nid astudiaeth yw hon o effeithiau'r galw mawr am dai ar yr iaith Gymraeg, ond mae hyn yn rhan anorfod o'r cyd-destun ehangach. Rhoddir pwysigrwydd mawr i faterion diwylliedig (ac ieithyddol) mewn nifer o rannau o'r Gymru wledig. A lle mae'r grwpiau isaf o ran incwm yn methu â chystadlu yn y farchnad dai – oherwydd prinder tai neu wasgeddau eraill – mae'n anorfod bod rhywfaint o effaith ar y cymunedau lleol a'u cyfluniad 'diwylliannol'. Mae rhannau olaf yr adroddiad hwn yn cyfeirio at y mathau hyn o effeithiau a'r rhan y mae cynllunio yn ei chwarae i ddiogelu cynaladwyedd cymunedau lleol.

#### **Ymateb i Ail Gartrefi Mewn Manau Eraill ym Mhrydain ac Ewrop**

2.15 Mae rhannau eraill o'r DU hefyd wedi cael y profiad o ymwneud â lefelau uchel o berchnogaeth ail gartrefi. Fel y sylwyd uchod, mae'r ardaloedd hyn yn aml yn cyd-daro ag ardaloedd o bryderthwch naturiol eithriadol, megis y Parciau Cenedlaethol. Fel cyd-destun i'r astudiaeth ymchwil hon, amlinellir profiadau Parciau Cenedlaethol Exmoor a Bro'r Llynnoedd yn y ddau bortread bychan (blychau testun disgrifiadol) isod.

## Lloegr [1]: Exmoor a'r Fforest Newydd

### Profiadau Hanesyddol

O'i gymharu â Bro'r Llynnoedd (isod), mae llawer llai wedi ei ysgrifennu ar ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn naill ai Parc Cenedlaethol Exmoor neu'r Fforest Newydd. Ond mae'r ddwy ardal hon yn draddodiadol wedi denu prynwyr ail gartrefi a chartrefi gwyliau o Dde Ddwyrain Lloegr a rhannau trefol y De Orllewin.

Yma, byddwn yn rhoi sylw i fentrau polisi diweddar iawn yn y ddwy ardal hon, mentrau a ddaeth yn sgil y Papur Gwyn Gwledig (2000).

### Datblygiadau Diweddar/Ymatebion

Arweiniodd Parc Cenedlaethol Exmoor y ffordd gyda pholisïau a ymgorfforwyd yn yr adolygiad cyntaf i'w Cynllun Parc, ac aeth allan i ymgyngoriad yn Hydref 2001. Mae'r adolygiad yn datgan mai dim ond pobl leol sydd wedi byw yn yr ardal am 10 mlynedd a all fyw mewn unrhyw dy newydd, a bod angen cais cynllunio am newid defnydd os yw eiddo i'w berchnogi am lai na chwe mis yn y flwyddyn. Mewn plwyfi lle mae'r gyfran o ail gartrefi yn barod dros 10%, bydd ceisiadau am ddatblygu ail gartrefi a chartrefi gwyliau fel arfer yn cael eu gwrthod. Bydd Awdurdod y Parc yn caniatáu amnewid amodau deiliadaeth bresennol am gysylltiadau deiliadaeth leol (Para 4.17). Disgwylir i gyfyngiadau deiliadaeth ostwng gwerth eiddo o rhwng 30% a 40% (Para 4.29). Nid yw'r polisïau yn ôl-weithredol ac felly ni fuasent yn effeithio ar berchnogion presennol ail gartrefi. Dyma'r cynllun datblygiad cyntaf i gyflwyno'r math hwn o bolisïau, ond teimlir os y bydd yn cael ei fabwysiadu'n llwyddiannus, bydd yr holl Barciau Cenedlaethol a rhan fwyaf o Awdurdodau'r De Orllewin yn dilyn (o fewn eu hamserlenni unigol i adolygu cynlluniau).

Mae Awdurdod Dosbarth y Fforest Newydd yn fwy pryderus am y ddarpariaeth ychwanegol o dai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol, er ond yng nghyswllt darpariaeth 'amrediad eang o stociau tai' (Amcan 15). Er y broblem gydnabyddedig o gael tai fforddiadwy i bobl leol a bod dros 2000 o deuluoedd a phobl sengl ar Gofrestr Tai Cyngor, mae'r cynllun yn dweud y 'bydd y Dosbarth yn parhau i ddarparu ar gyfer ymfudo mewnol o rannau eraill o'r sir' (Para B2.4)

### Y Genadwri Allweddol

Mae'r enghraifft hon yn datgelu y negeseuau allweddol sy'n dilyn:

- Mae'r agwedd bresennol yn Exmoor yn debyg iawn i agwedd hanesyddol Bro'r Llynnoedd (yn dilyn) – sef gwarchod datblygiadau newydd o dai i anghenion lleol a gwrthod yr angen i letya unrhyw dwf sy'n deillio o ymfudo.
- Yn Exmoor, datblygir ymhellach y pwyslais hwn ar angen lleol, drwy gyfyngu ar y defnydd o eiddo presennol fel ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Ond y mae'n bell o fod yn bendant os y caniateir y polisi hwn. Ymhellach mae costau gorfodi polisi fel hwn yn aneglur
- Mae'r Fforest Newydd yn symud i gyfeiriad gwahanol, drwy ganolbwyntio ei ymdrechion ar ddarparu cartrefi newydd i bobl leol, tra hefyd yn ceisio lletya rhagor o dwf poblogaeth
- Mae'r enghreifftiau hyn yn nodweddiadol o'r safbwyntiau gwahanol a gymerir gan awdurdodau cynllunio Seisnig: mae rhai yn mabwysiadu agweddau 'cyflenwi-cadarnhaol' tra bod eraill yn ceisio cyfyngu y cyflenwad i alw lleol a chodi rhwystrau rhag ffynonellau twf o'r tu allan. Mae problemau yr agwedd olaf yn gliriach yn yr enghraifft o'r Llynnoedd sy'n dilyn.

## Lloegr [2]: Y Llynnoedd

### Profiadau Hanesyddol

Mae'r broblem o ddarparu cyflenwad digonol o dai fforddiadwy wedi bod yn bryder arbennig ym Mro'r Llynnoedd ac ar draws Cumbria am nifer o flynyddoedd. Mae'r pryder hwn wedi deillio o nifer y mudwyr sy'n dod o'r tu allan i ymddeol yno, y cymudwyr a'r prynwyr ail gartrefi sy'n symud i'r ardal. Cânt eu denu yno gan safleoedd darluniadwy y pentrefi bychain niferus a'r trefi marchnad ar hyd ac ar led y rhan hon o Ogledd Orllewin Lloegr.

Yn yr 1980au cynnar, canolbwyntiodd astudiaeth o ymdrechion lleol i gynyddu nifer y cartrefi ar gael i bobl leol (Shucksmith, 1981) ar y defnydd a wnaeth Byrddau Cynllunio Arbennig Bro'r Llynnoedd o Adran 52 cytundebau cynllunio, i reoli deiliadaeth tai newydd o blaid pobl leol. Daeth yr astudiaeth hon i'r casgliad bod y Bwrdd, drwy osod cyfyngiadau ar brynu a phreswyllo mewn cartrefi newydd, heb iddo sylweddoli, yn cynyddu'r gwasgedd galw o fewn y farchnad ail-law. Gan na fedrai prynwyr nad oeddynt yn lleol gystadlu am dai newydd, ond eto yn dal i ddymuno symud i'r ardal, roeddynt yn newid eu pwyslais ac yn canolbwyntio ar eiddo hyn. Canlyniad hyn oedd codi prisiau yn uwch fyth yn y sector hwn. Gwir ganlyniad hyn oedd fod y bobl leol o dan fwy o anfantais yn y farchnad i gael tai yng nghanol y pentrefi, ac felly roeddynt yn gynyddol yn gorfod byw mewn getos tai cyngor a thai cymdeithasau tai ar gyrion y pentrefi ac ar safleoedd newydd meysydd glas.

Roedd yr Ysgrifennydd Gwladol dros yr Amgylchedd ar y pryd, Patrick Jenkin, hefyd yn ystyried y strategaeth hon yn un broblematic, ac yn credu bod y Bwrdd Cynllunio yn rhy agored yn ei ddefnydd o'r system gynllunio fel dull o reoli'r farchnad dai. Am y rheswm hwn, dileuwyd y defnydd o gytundebau cynllunio i reoli deiliadaeth o Gynllun Strategaeth ar y cyd Cumbria a Bro'r Llynnoedd yn 1984.

### Datblygiadau Diweddar

Mae'r bennod hon yn datgelu rhai o'r anawsterau ymarferol a gwleidyddol sy'n deillio o ddefnyddio'r system gynllunio i reoli deiliadaeth a defnydd o dai. Eto, er gwaethaf y feirniadaeth wleidyddol a achoswyd gan gamddefnydd y Byrddau Cynllunio o'r farchnad dai yn yr 1980au cynnar, er pan ddychwelodd llywodraeth Lafur i rym yn 1997, gwnaethpwyd ymdrechion pellach i wynebu'r broblem hon. Y tro hwn, arweiniwyd y syniadau gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Bro'r Llynnoedd (APCBLI) (LDNPA) a chan Gyngor Dosbarth South Lakeland. Yn 1998, cyflwynodd (APCBLI) bolisiau yn ei gynllun lleol, a oedd eto yn caniatáu datblygiadau newydd o dai ddim ond os oedd yr unedau yn cael eu gwerthu i bobl 'leol' a oedd yn byw a gweithio yn y Parc. Bwriad y symudiad hwn yn bennaf yw wynebu'r broblem barhaol o brynu ail gartrefi yn y Parc. Mae ffenomenon yr ail gartrefi wedi dwysáu yn ddiweddar. Awgrymir bod 15% o holl anheddau Bro'r Llynnoedd yn ail gartrefi, ac ym mhentrefi Skelwith Bridge a Patterdale, mae ail gartrefi yn cyrraedd mor uchel â 40% o'r holl dai. Mae hyn yn adlewyrchu gradd o alw o'r tu allan am dai a gwelir hyn fel achos gwreiddiol problemau fforddiadwyeth yn y Llynnoedd.

Cyhoeddodd Cyngor Dosbarth South Lakeland hefyd (yn 1998) y buasai yn cynyddu ardollau Treth Gyngor ar ail gartrefi i lefel gyffredin cartrefi cyntaf. Gobeithid y buasai hyn yn codi £1.7 miliwn y flwyddyn fel cyllid lleol ychwanegol a dangos nad oedd cefnogaeth i fwy o ail gartrefi yn yr ardal. Roedd y math hwn o gam yn groes i bolisi'r llywodraeth ar y pryd, er yr edrychir yn fanylach erbyn hyn ar fanteision cydraddoli Treth Gyngor ar gartrefi cyntaf ac ail ar lefel genedlaethol.

Mae'r symudiadau amrywiol hyn yn dangos gradd y rhwystredigaeth a deimlir yn yr ardal hon gan y cyrff hynny sy'n gyfrifol am ddarparu tai fforddiadwy yn wyneb gwasgeddau enfawr yn y galw am dai o'r tu allan. Mae llawer o'r galw hwn wedi ei ganolbwyntio ar farchnad ail gartrefi ac ar dai i ymddeol iddynt. Eto oherwydd y modd y mae'r M6 yn treiddio i'r rhanbarth, mae'n gymharol hawdd cymudo o Lerpwl a Manceinion. Yr un modd, mae'r Parc Cenedlaethol hefyd o fewn cyrraedd rhwydd i'r Gogledd Ddwyrain (h.y. yr ardal o gwmpas Newcastle). Felly tra bod Bro'r Llynnoedd a Cumbria yn ymddangos y byddant yn parhau i ddenu y rhai sy'n chwennych ail gartrefi a thai i ymddeol iddynt, mae'r tueddiadau presennol yn awgrymu cynnydd pellach yn y nifer o bobl sy'n symud i fewn i'r ardal ond yn gweithio yn rhywle arall.

### Ymatebion

Nid yw'r defnydd helaeth o gytundebau i reoli deiliadaeth yr holl dai newydd hyn yn debyg o ennill cefnogaeth wleidyddol o'r tu allan i'r ardal. At hynny, mae'n debygol y buasai'r math hwn o strategaeth yn debygol o fod â nifer o sgîl-ffeithiau annymunol. Yn ogystal ag effeithio ar y farchnad eiddo ail-law (fel yn yr 80au), mae'n debygol o fod â goblygiadau i'r farchnad lafur a sgîl-ffeithiau ar draws rhanbarth y Gogledd Orllewin. Mae hyn yn awgrymu bod angen atebion mwy sensitif i'r broblem, atebion a fuasai'n cydweddu'n well â meddylfryd y llywodraeth ar hyn o bryd.

Yn anochel, mae'n rhaid dod o hyd i atebion i broblemau'r ardal o safbwynt tai fforddiadwy o fewn canllawiau polisi cynllunio y llywodraeth ei hun a thrwy ddarpariaeth leol o dai ychwanegol, gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, a hefyd, lle mae'n bosib, gan awdurdodau lleol. O gofio

gwasgedd y problemau yn y rhan hon o'r Gogledd Orllewin a'r angen am gyfyngu ar ddatblygu, rhan fechan fydd rôl atebion *ad hoc* – megis y rhai sy'n ymwneud ag eithriadau cynllunio. Wedi dweud hyn, mewn llawer cymuned fechan, mae caffael dim ond llond llaw o dai fforddiadwy (drwy eithriadau cynllunio neu dull cyffredinol) yn debygol o fod yn holl bwysig.

Dangosodd ymchwil i'r sefyllfa dai yn y Gogledd Orllewin yn 2000 y gellid cael canlyniadau cadarnhaol drwy:

- Barhau i fonitro patrymau newidiol y galw a'r angen lleol ar lefel gymunedol (gan gynnwys barn y cynghorau plwyf a grwpiau lleol eraill). Dylid datblygu gwell methodoleg er mwyn sicrhau cysondeb ar hyd y rhanbarth a rhoi mwy o gyfreithlondeb i gynllunio a phenderfyniadau datblygu yn y dyfodol;
- Parhau i fod yn flaenweithgar wrth ddefnyddio'r polisi cynllunio i sicrhau unedau tai fforddiadwy – gall hyd yn oed nifer fechan o unedau, yn y manau iawn, gyfrannu tuag at greu cymunedau mwy cynaliadwy a chynhwysol;
- Gofalu nad yw'r datblygiadau newydd yn canolbwyntio ar y trefi mwyaf, ond yn cael eu dosbarthu ymysg y cymunedau sydd angen cyfle i dyfu. Gall hyn olygu rhyddhau safleoedd meysydd glas ychwanegol mewn rhai pentrefi lle mae cyfleoedd i ddatblygu safleoedd llwyd yn gyfyngedig. Gall y math hwn o benderfyniadau fod yn amhoblogaidd – naill ai gyda'r llywodraeth neu gyda'r elfennau NIMBY lleol – ond fe allant fod yn hanfodol os yw'r bobl leol am gael cyfle i aros yn eu cymunedau eu hunain

Oherwydd bod y galw o'r tu allan am dai newydd ac eiddo sydd ar gael yn barod yn ffaith yn y Llynnoedd ac ar draws Cumbria, bydd yn rhaid i awdurdodau lleol gefnogi'n llawn ddatblygiad tai cymdeithasol newydd. Bydd hyn yn golygu cefnogaeth ychwanegol i Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig, ac yn y manau lle daw cyfle, ddatblygiad o dai cyngor newydd a rhaglenni seiliedig ar Fenter Derbyniadau Cyfalaf y llywodraeth. Mewn rhai manau, gallai hyn olygu prynu'n ôl eiddo a oedd yn flaenorol yn eiddo'r cyngor – er nid yw'n debygol y bydd y strategaeth hon yn amlwg yn y rhan hon o'r Gogledd Orllewin.

Yn olaf, ac ar nodyn llai cadarnhaol, mae'n debyg y bydd nifer y tai fforddiadwy a ddatblygir yn yr ardal yn dal yn annigonol, er ymdrechion gorau adrannau tai a chynllunio awdurdod lleol (a'u partneriaid lleol). Mae Bro'r Llynnoedd a Cumbria yn safleoedd unigryw o fewn y Gogledd Orllewin. Mae hon yn ardal o brydferthwch naturiol anhygoel, yn cynnig cyfleoedd hamdden heb eu hail ac (yn ddadleuadwy) ansawdd bywyd nad oes ei gyffelyb mewn unrhyw le arall yn Lloegr. Mae hefyd yn fan hynod hygrych y gellir ei gyrraedd yn gyflym o ganolfannau cyflogaeth cyfagos. Golyga hyn y bydd gwasgedd y galw am dai o'r tu allan yn debygol o aros yn uchel. Yn sicr mae rhinwedd yn yr awgrym bod ardal unigryw angen atebion unigryw i'w phroblemau arbennig – dyma'r ddadl a gyflwynwyd gan Fwrdd Cynllunio Arbennig Bro'r Llynnoedd yn yr 1980au, ac yn fwy diweddar gan Gyngor Dosbarth South Lakeland a chan Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Mae'r amrywiol gyrff hyn gyda hanes hir o lobbio llywodraeth ac felly yn dod â'r problemau sy'n wynebu'r Llynnoedd i glyw cynulleidfa ehangach yn y DU. Yn wir, mae cydnabod nifer o'r anawsterau hyn wedi hybu'r llywodraeth i roi mwy o bwyslais ar broblemau cartrefu gwledig ac ysbrydoli asiantaethau eraill i weithio tuag at wella amgylchedd y polisi.

#### **Y Genadwri Allweddol**

Mae'r enghraifft hon yn datgelu y negeseuon allweddol sy'n dilyn:

- **Llwyddiant cyfyngedig a fu i hanes 30 mlynedd o ymyrraeth gynllunio yn y Llynnoedd**
- **Dylid darganfod dulliau o osgoi cyfyngiadau cynllunio a chynyddu cyflenwad tai i bobl leol yn unig**
- **Gall cyfyngiadau cynllunio achosi effeithiau annisgwyl**
- **Gall atebion seiliedig ar gyflenwi fod yn effeithiol i gynorthwyo tyeidiau lleol i oresgyn yr anawsterau sy'n deillio o wasgedd ail gartrefi/cartrefi gwyliau**

#### **Y Profiad Ewropeaidd**

2.16 Mae agweddau at ail gartrefi yn amrywio'n sylweddol rhwng gwahanol aelod-wladwriaethau'r UE. Mae'r agweddau hyn yn aml yn adlewyrchu gwahaniaethau diwylliannol, y ffordd y mae patrymau perchnogaeth ail gartrefi wedi datblygu dros amser, neu'r safle sydd gan y math hwn o eiddo yn y farchnad dai ehangach. Er bod gan rhai gwledydd gyfradd llawer uwch o ail gartrefi o fewn y stoc gyffredinol na sydd gan Cymru, nid yw'r fath dai yn awtomatig yn cael eu hystyried yn broblem.

2.17 Yn y Deyrnas Unedig y mae'r lefelau isaf o berchnogaeth ail gartrefi yn Ewrop: mae'r data diweddaraf i Ewrop gyfan yn awgrymu bod ail gartref gan 5% o ddyddiau. Mae hyn yn cymharu ag 20% yn Sweden a'r Ffindir, ac 16% yn Sbaen. Dim ond yn yr Iseldiroedd â phoblogaeth ddwysach, mae llai o ail gartrefi (3%). Ond amcangyfrif yw'r data hyn ac maent yn cuddio mathau gwahanol iawn o ail gartrefi. Er bod y ffigurau hyn yn ôl pob tebyg yn datgelu pwysigrwydd cymharol ail gartrefi yn y marchnadoedd cartref, rhaid eu dehongli gyda rhywfaint o ofal gan fod y pryder mwyaf yn deillio o'r effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol yn hytrach nag oherwydd nifer.

2.18 O wybod bod yr holl wledydd yn wahanol iawn yn nhermau maint, dwysedd poblogaeth a maint/natur eu marchnadoedd ail gartrefi/cartrefi gwyliau, mae'n rhaid i ni fod yn ofalus iawn cyn dod i gasgliadau cyffredinol. Fodd bynnag, mae'n eglur:

- Ni phenderfynir maint y broblem ail gartrefu yn unig gan faint y farchnad ail gartrefi. Mae'n ymddangos bod yr Iseldiroedd yn cael anawsterau sy'n anghymesur â'r farchnad, tra bod gan yr Eidal lawer mwy o ail gartrefi ond dim problem gymunedol/gartrefu glir yn deillio o wasgedd cartrefu lleol.
- Mae'n ymddangos nad yw ail gartrefi yn datblygu'n broblematic i gymunedau lleol oni bai eu bod mewn ardaloedd lle nad oes tir ar gael a lle bo cyfyngiadau cynllunio. Dyna pam yn yr Eidal, mae adeiladu tai yn anghyfreithlon a'r wftio at gyfraith gynllunio wedi gwneud iawn am effeithiau galw mawr am dai gan bobl o'r tu allan. Gall rhai cymunedau fod yn fwy sensitif i'r sefyllfa, yn enwedig pan fo materion diwylliedig yn y fantol: gall rhai fod yn rhai ieithyddol neu yn ganlyniad erydu neu golli traddodiadau lleol.
- Gall ail gartrefi achosi problemau cymdeithasol mewn ardaloedd lle y cyfyngir ar gynllunio: mewn ardaloedd lle nad oes cyfyngu, gall eu heffeithiau fod yn rhai amgylcheddol.
- Yng ngwledydd De Ewrop, mae'r dulliau o drafod cynllunio yn ysgafnach ac o ganlyniad mae ail gartrefi yn llai o broblem. Ond nid felly yw'r sefyllfa lle rheolir cynllunio yn dynn, fel yn y DU, Sweden, Denmarc a'r Ffindir.

2.19 Yn ogystal:

Mae llawer ardal wledig wedi dirywio yn ystod y 100 mlynedd diwethaf o ganlyniad i newid yn ffocws cynhyrchu (o amaethyddiaeth i ddiwydiant mewn ardaloedd trefol), ac felly o gefn gwlad i'r dref, a newid yn y dull o gynhyrchu (o lafur dwylo i fecaneiddio).

- Yn y cyswllt hwn edrychir ar dwristiaeth ac adloniant fel dangosyddion adfywiad economaidd. Gellir edrych ar ail gartrefi fel rhan o'r adfywiad hwn, fel yn Sbaen a'r Eidal.
- Mae llawer o wledydd wedi ymateb yn gadarnhaol i ail gartrefi: yn cynnig cefnogaeth i'r math hwn o ddatblygiad ac ar yr un pryd yn trafod effeithiau ar y gymuned drwy annog ffurfiau newydd o ddatblygiad economaidd.
- Ymatebir i ail gartrefi ar lefel 'strwythurol' (e.e. rhanbarthol): edrychir arnynt fel rhan o gefn gwlad 'ôl-gynhyrchol' (h.y., lle nad yw gweithgareddau cynradd ddim mwyach yn brif weithgarwch), ac fe groesewir hyn. Ar yr un lefel, mae llywodraethau wedi ceisio sianelu twf i gymunedau, gan harneisio'r datblygiad a gynrychiolir gan ail gartrefi/cartrefi gwyliau i gyfarfod â'r anghenion lleol a fuasai'n bod yn annibynnol ar ddyfodiad ail gartrefi.
- Mae cyfyngiadau lleol wedi bod yn nodwedd o Loegr, yr Iseldiroedd a Llychlyn. Bu'n rhannol lwyddiannus, ac mae'n gofyn am lawer o adnoddau ac nid yw'n datrys y problemau strwythurol sy'n parhau i fod.
- Tuedda'r haenau o ymateb i fod yn rhai: strategol – rheoli canlyniadau y dirywiad mewn amaethyddiaeth a'r adfywiad mewn gwasanaethau; lleol – cefnogi twristiaeth leol (ac ail gartrefi), ac ar lefel gymunedol, lle mae incwm isel (yn ogystal â phrinder swyddi) yn wraidd y drwg.

2.20 Mae'r agweddau gwahanol hyn at ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn y gwahanol rannau hyn o Ewrop wedi cael eu hystyried fel ffactor arall i'w gadw mewn cof pan yn penderfynu'r fframwaith bosibl a phan yn gweithredu polisi yng Nghymru.

2.21 Mae pob un o'r portreadau bychain Ewropeaidd a gyflwynir yn Atodiad E, yn gorffen gyda negeseuau allweddol y gellid eu cadw mewn cof pan yn teilwra polisi at y sefyllfa yng Nghymru. Mae'r rhain wedi eu harchwilio a'r negeseuau cyffredinol wedi eu derbyn.

### 3. Y Darlun Cenedlaethol

Mae'r bennod hon yn edrych ar y sefyllfa genedlaethol o safbwynt ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Mae'n dechrau gydag arolwg o'r canfyddiadau allweddol cyn cyflwyno nifer o fapiau yn dangos dosbarthiad ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru. Cyflwynir disgrifiad a dadansoddiad eglurhaol manwl yn Atodiad F.

#### Prig ganfyddiadau

3.1 Mae'r dadansoddiad hwn yn cyflwyno'r yr un uchaf o ddwy 'senario' dosbarthiad ail gartrefi a chartrefi gwyliau 1991 a 2001 yng Nghymru. Cafwyd data'r 'senario safonol' (gweler atodiad F) yn uniongyrchol o Gyfrifiad 1991 a Ffurflenni Treth Gyngor 2000/01. Mae'r 'senario uwch' a gyflwynir yma, yn cymryd bod y ddwy set ddata wedi eu tanasesu ac wedi sefydlu darlun arall pwysedig 16% i fyny ar y ddau ddyddiad. Ceir hefyd eglurhad o'r pwysiad hwn, a sut y'i cafwyd, yn Atodiad F.

3.2 Dangosir y nifer o ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru yn 1991 a 2001, gan ddefnyddio senarios 'safonol' ac 'uwch' yn Nhabl 3.1. Er mwyn eglurdeb mae'r mapiau yna'n defnyddio ffigurau'r senario 'uwch'. Mae Map 3.1 yn dangos crynodiadau niferoedd ar draws Cymru.

**Table 3.1:** Ail gartrefi a chartrefi gwyliau – ffigurau Cymru gyfan

	1991	1991 (%)	2001	2001 (%)	%Newid 1991-2001	Pwynt Newid
<b>Senario Safonol</b>	18,800	1.58	16,800	1.31	-10.87	-0.27
<b>Senario Uwch</b>	21,800	1.84	19,500	1.52	-12.72	-0.32

Sylwer: Ffigurau canran yn dynodi cyfradd cyfanswm y stoc dai sy'n ail gartrefi ac yn gartrefi gwyliau. Mae % y newidiadau yn newid yn y Senario Uwch wrth fod y pwysiad +16% wedi cael effaith fwy ar gyfartaledd yn 1991 nag yn 2001. Cafodd y ffigurau eu talgrynnu i fyny at y 500 agosaf.

3.3 Trafodir goblygiadau'r ffigurau hyn a'r agweddau daearyddol mewn adrannau diweddarach. Yn y pwyntiau bwledi isod, talgrynwyd y ffigurau, mae'r cefndir wedi ei grynhoi a chynigir eglurhad byr.

- Ar adeg uchafbwynt diwethaf y farchnad dai yn 1990/91 roedd rhwng **19,000** (18,762) a **22,000** (21,764) ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar hyd ac ar led Cymru. Roedd y rhain yn cyfateb i rhwng **1.58** a **1.84%** o gyfanswm y stoc dai
- Deng mlynedd yn ddiweddarach, erbyn 2001, roedd rhwng **17,000** (16,721) a **19,500** (19,399) ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar gael, neu rhwng **1.31** a **1.52%** o'r holl stoc dai
- Gostyngodd y nifer o ail gartrefi a chartrefi gwyliau dros y cyfnod hwn o ddeng mlynedd, drwy rhwng **10.87** a **12.72%** mewn termau absoliwt ac yn ddibynnol ar y senario a ddefnyddiwyd
- Yn nhermau cymharol (cymharol i newidiadau yn y stoc dai gyflawn), newidiodd y pwynt canran rhwng **-0.27** a **-0.32**.
- Mae'n amlwg y bu cwtogi yn nifer yr ail gartrefi yn ystod y cyfnod hwn, er mae'r dadansoddiad yn awgrymu nad oedd y gostyngiad yn un llinellol (gweler Atodiad F)
- Roedd 1991 yn cynrychioli uchafbwynt yn y farchnad dai genedlaethol ac uchafbwynt cyfatebol yn y nifer o ail gartrefi yng Nghymru. Disgynnodd nifer y math hyn o dai dros y cyfnod o saith/wyth mlynedd hyd at 1998/99.

- Wrth i'r farchnad gynyddu eto tua diwedd y 1990au, bu cynnydd cyfochrog yn niferoedd ail gartrefi. Mae'r dadansoddiad yn dangos y cyrhaeddwyd uchafbwynt newydd yn 2000, er roedd hwn yn llawer llai nag uchafbwynt 1991 ac mae'r farchnad wedi gostwng ymhellach ers hynny
- Y casgliad cyffredinol yn amlwg yw bod ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn rhan o'r farchnad dai yn gyffredinol, a'r niferoedd a'r galw am ail gartrefi yn cael eu penderfynu gan y newidiadau ym marchnad y DU
- Dylasai rheolaeth dynach dros y farchnad dai genedlaethol – a symud oddi wrth gylchred ffyniant a chwyp y gorffennol – olygu, i ryw raddau, bod o hyn ymlaen fwy o sefydlogrwydd i'r farchnad ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru nag a fu yn y gorffennol
- Mae'n bosibl bod y farchnad ar hyn o bryd yn pantio ac yn dechrau lefelu i gyd-fynd â thuaddiadau cenedlaethol ac y bydd gan Gymru farchnad lai weddillol o ail gartrefi a thai gwyliau yn y dyfodol. Fodd bynnag, bydd tuaddiadau cymdeithasol ac economaidd eraill hefyd yn effeithio ar nifer y math hwn o eiddo. Ar y naill law, gall mwy o amser hamdden achosi cynnydd yn y farchnad. Ar y llaw arall – ac fel mae tuaddiadau twristiaeth yn awgrymu – mae pobl yn dewis treulio eu gwyliau y tu allan i'r DU ac yn troi cefn ar wyliau cartref. Gall hyn gael effaith groes ar y farchnad ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru. Ond ansicr yw canlyniadau'r fath brosesau a dim ond dyfalu sy'n bosibl ar y funud.

3.4 Yn ogystal ag archwilio a rhagweld newidiadau yn nifer yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau, y bwriad oedd bod y dadansoddiad cenedlaethol hwn hefyd yn ystyried y tuaddiadau ehangach cymdeithasol ac economaidd sy'n effeithio ar y farchnad dai o safbwynt ail gartref a chartrefi gwyliau. Data allweddol a ystyriwyd oedd prisiau tai o'r Gofrestrfa Tir, newid mewn poblogaeth (yn gyffredinol ac o fewn carfannau penodol) a phatrymau ymfudo. Y canfyddiadau allweddol a gafwyd oedd:

- Does dim perthynas ar lefel genedlaethol rhwng crynodiadau o ail gartrefi a phrisiau tai. Mae'n ymddangos bod prisiau yn adlewyrchu ffactorau economaidd eraill sy'n effeithio ar economïau lleol. Mae'n llawer fwy tebygol, pa un bynnag, bod amrywiaethau lleol yn gysylltiedig â chrynodiadau uchel o ail gartrefi, er na ddaw hyn i'r amlwg mewn arolwg cenedlaethol fel hwn
- Rhwng 1996 a 2000, cynyddodd poblogaeth Cymru o 0.86%. Roedd y cynnydd mwyaf trawiadol yng Nghaerdydd (3.95%), Ceredigion (3.76%) a Bro Morgannwg (3.13%)
- Roedd y colledion mwyaf mewn poblogaeth ym Môn (-3.29%) ac yn awdurdodau trefol Blaenau Gwent (-2.40%) a Merthyr Tudful (-3.94%)
- Mewn termau absoliwt, gwelodd nifer o awdurdodau ddirywiad yn nifer y rhai yng ngharfan oedran 20-34: roedd y colledion yn yr astudiaethau achos (neu yn yr Awdurdodau Unedol a astudiwyd) fel a ganlyn: Gwynedd (-7.54%), Sir Benfro (-9.98%), Powys (-8.87%) tra profodd Ceredigion gynydd o +3.05%
- Mae'r newidiadau hyn yn llai trawiadol pan archwilir hwy o safbwynt symudiadau cyffredinol poblogaeth (a fesurir mewn pwyntiau canran). Mae'r colledion yn y carfannau iau yn adlewyrchu heneiddio cyffredinol yn ogystal â cholled absoliwt mewn niferoedd wrth i bobl symud i ffwrdd, hwyrach i chwilio am waith mewn ardaloedd eraill.
- Mae'r dadansoddiad demograffig yn dangos mai'r materion allweddol yw heneiddio ac ymddeol: mae amcanestyniadau'r boblogaeth yn datgelu y bydd Ceredigion a Phowys (cyplyswyd gyda'i gilydd fel canolbarth Cymru) yn gweld cynydd enfawr (o 26%) yn nifer y bobl yn cyrraedd oed ymddeol. Dilyn o hirbell mae Gogledd Cymru gyda chynnydd o 12%
- Bydd mewnffudo clir yn parhau i effeithio ar Ogledd Cymru yn ystod cyfnod y rhagamcaniad i fwy o raddau nag ar unrhyw ardal arall yng Nghymru. Bydd y nifer o dyeidiau newydd sy'n cyrraedd yn cuddio'r golled o ostyngiad yn y grwpiau iau y cyfeiriwyd atynt uchod



3.5 Y prif bwynt i'w gofio o'r arolwg hwn yw mai ffenomen leol yw ail gartrefi a chartrefi gwyliau, a'u harwyddocâd cenedlaethol yn gwanhau dros y degawd diwethaf. Fodd bynnag, mae'r heneiddio sy'n digwydd o fewn y boblogaeth yn newid cymdeithasol allweddol sy'n effeithio ar y DU gyfan. Mae'n degygol y bydd y broses hon yn cael effaith ddofn ar ddewisiadau tai dros y 25 mlynedd nesaf, gydag ymddeoliad parhaol yn arwain at newidiadau cymdeithasol a diwylliannol enfawr mewn ardaloedd eang o gefn gwlad Cymru.

#### **Newid Daearyddol**

3.6 Y mater allweddol i sawl awdurdod lleol yw nid y darlun cenedlaethol ond yn hytrach y ffordd y mae clystyrau o ail gartrefi a chartrefi eraill yn effeithio ar eu hardal arbennig hwy. Mae'n wybyddus ers tro byd bod gan Gymru nifer o 'fannau poeth' i ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Mae'r Parciau Cenedlaethol, cymunedau arfordirol Pen Llyn, Ynys Môn a rhannau o Fae Ceredigion i gyd ar un adeg neu'i gilydd, wedi cael eu hystyried fel ardaloedd ail gartrefi. Mewn rhai cymunedau mae presenoldeb ail gartrefi yn hollol amlwg: strydoedd o dai yn gallu bod yn wag am ran o'r flwyddyn wrth bod eu perchnogion yn aros gartref yn rhywle arall.

3.7 Mae Map 3.1 yn dangos niferoedd absoliwt ail gartrefi a chartrefi gwyliau: maent yn cael eu cynrychioli gan 'gylchau cyfrannol'. Dangosant yn glir iawn bod y math hwn o eiddo wedi ei ganolbwyntio o gwmpas y cymunedau arfordirol. Gwelir clystyrau sylweddol ar Ynys Môn, Llyn, o gylch 'pedol' Parc Cenedlaethol Arfordirol Sir Benfro ac ar Benrhyn Gwyr i'r gorllewin o Abertawe.

3.8 Y broblem gyda data absoliwt, fodd bynnag, yw ei fod yn methu â dangos pwysigrwydd cymharol ail gartrefi fel cyfran o'r holl stoc dai. Gall fod y data yn denu'r llygad, ond mae'n hollol ddiystyr i sôn am 'bwysigrwydd' os yw cylch mawr iawn mewn gwirionedd yn cynrychioli cyfran fechan o'r stoc absoliwt. Felly am y rheswm hwn, mae'r pedwar map sy'n dilyn (Mapiau 3.2 i 3.5) yn yr adran hon i gyd yn dangos data cymharol – neu ail gartrefi a chartrefi gwyliau fel cyfran o'r holl stoc dai. Cyn sylwebu ar y mapiau hyn yn fanwl, mae angen ystyried beth y maent yn ei ddangos yn gyffredinol. Nid yw'r ddau fap graddfa lwyd (3.2 a 3.3) yn dangos canrannau syml, ond yn hytrach pwyntiau canran sy'n uwch na chyfartaledd Cymru. Mae'r math hwn o fapiau yn trosglwyddo'r darlun yn effeithiol a gellir adnabod yn rhwyddach ardaloedd sydd â nifer arwyddocaol o ail gartrefi a chartrefi gwyliau.

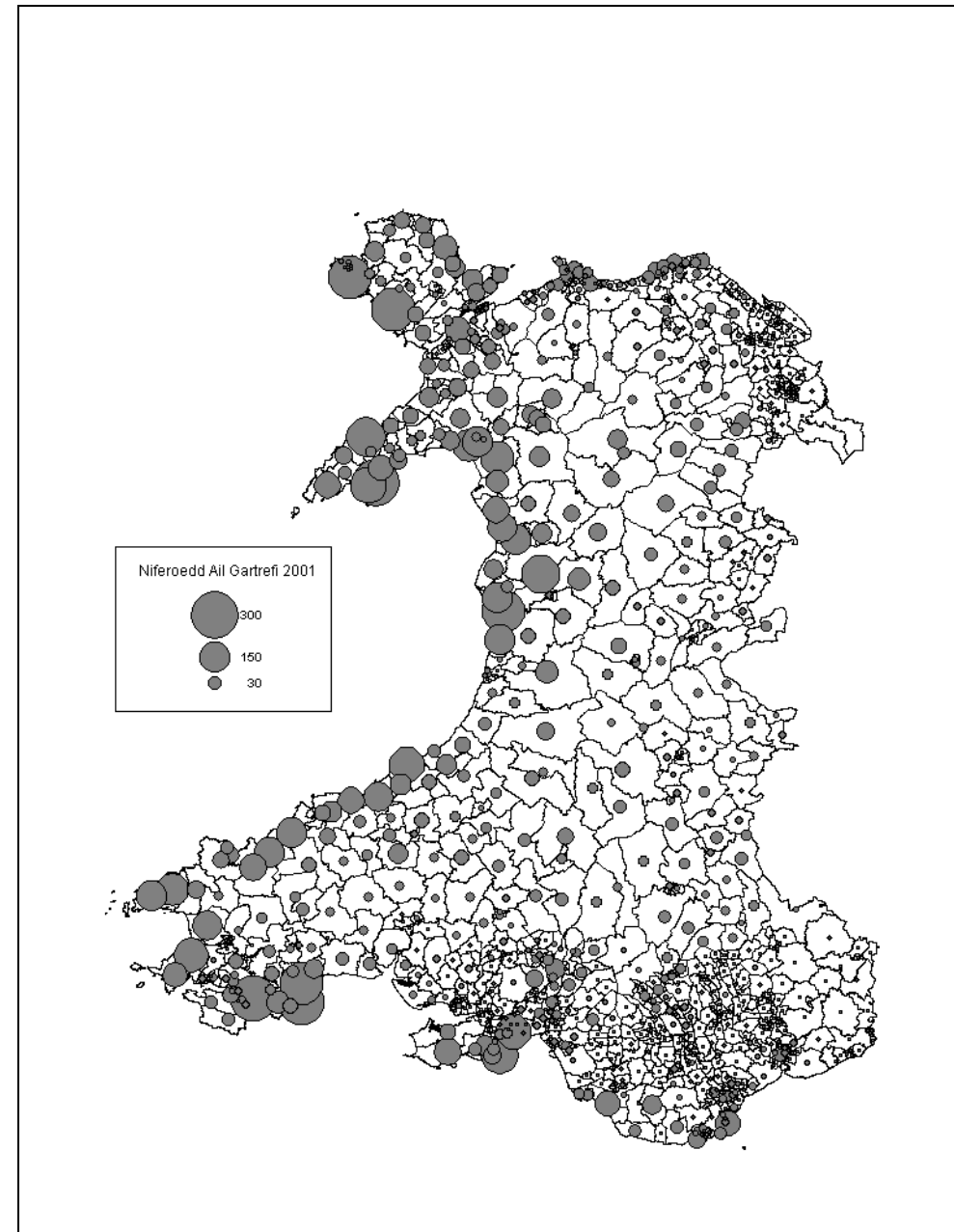
3.9 Mae'r mapiau lliw (3.4 a 3.5) yn dod â'r ardaloedd llai arwyddocaol (islaw cyfartaledd cenedlaethol) yn ôl i'r darlun. Mae'r mapiau hyn yn trafod ardaloedd 'poeth' (coch) ac 'oer' (glas) ac yn darlunio'r un math o newidiadau daearyddol rhwng 1991 a 2001. Rhoddir disgrifiad cryno o dan bob map ac yna ceir trafodaeth fwy cyflawn ar y diwedd.

#### **Daearyddiaeth Newid yn ei Gyfanrwydd**

3.10 Goblygiadau'r holl fapiau hyn yw bod rhywfaint o gywasgiad wedi digwydd yn y farchnad ail gartrefi yn ardaloedd 'traddodiadol' ail gartrefi dros y degawd diwethaf. Gellir gweld perthynas rhwng y twf ym Mro Morgannwg a rhannau o Sir Gaerfyrddin â hygyrchedd yr ardaloedd hyn i gylchfa arfordirol sy'n gynyddol ffyniannus yn Ne Cymru. Yn fwy eang, mae'r cywasgiad yn adlewyrchu patrymau yn y farchnad dai yn gyffredinol a'r ffaith ein bod bellach wedi symud oddi wrth yr uchafbwynt a gyrhaeddwyd yn 1991. Heddiw, mae'n ymddangos yn annhebygol bod rhuthr newydd am ail gartrefi yn yr ardaloedd gwledig mwy anhygyrch ar fin digwydd o sylweddoli beth yw'r patrymau sefydledig ym marchnad dai ehangach y DU.

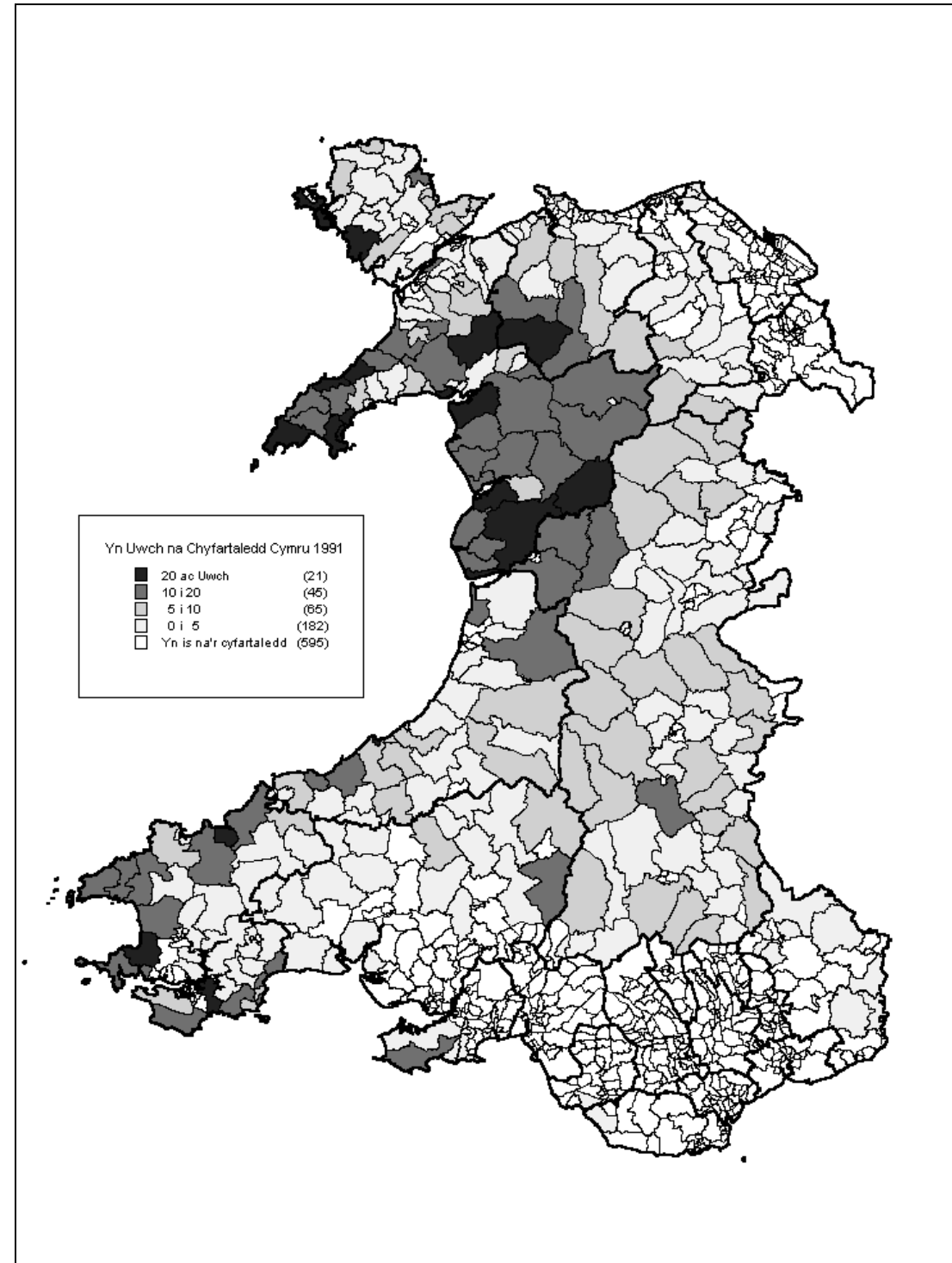
3.11 Fodd bynnag, mae llawer o'r cymunedau gyda chrynodiadau uchel o ail gartrefi yn 1991 yn dal i gynnal y crynodiadau uchel hyn heddiw. Ceir tystiolaeth sy'n awgrymu bod niferoedd wedi gostwng yn gyffredinol a bod y farchnad wedi crebachu yn yr ardaloedd craidd. Yma, fe all ail gartrefi barhau yn broblem ac mae'r angen i ddelio â'r broblem hon mor fawr ag erioed.

**Map 3.1:** Amcangyfrif o Niferoedd Absoliwt Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau yng Nghymru 2001 (Senario Uwch)



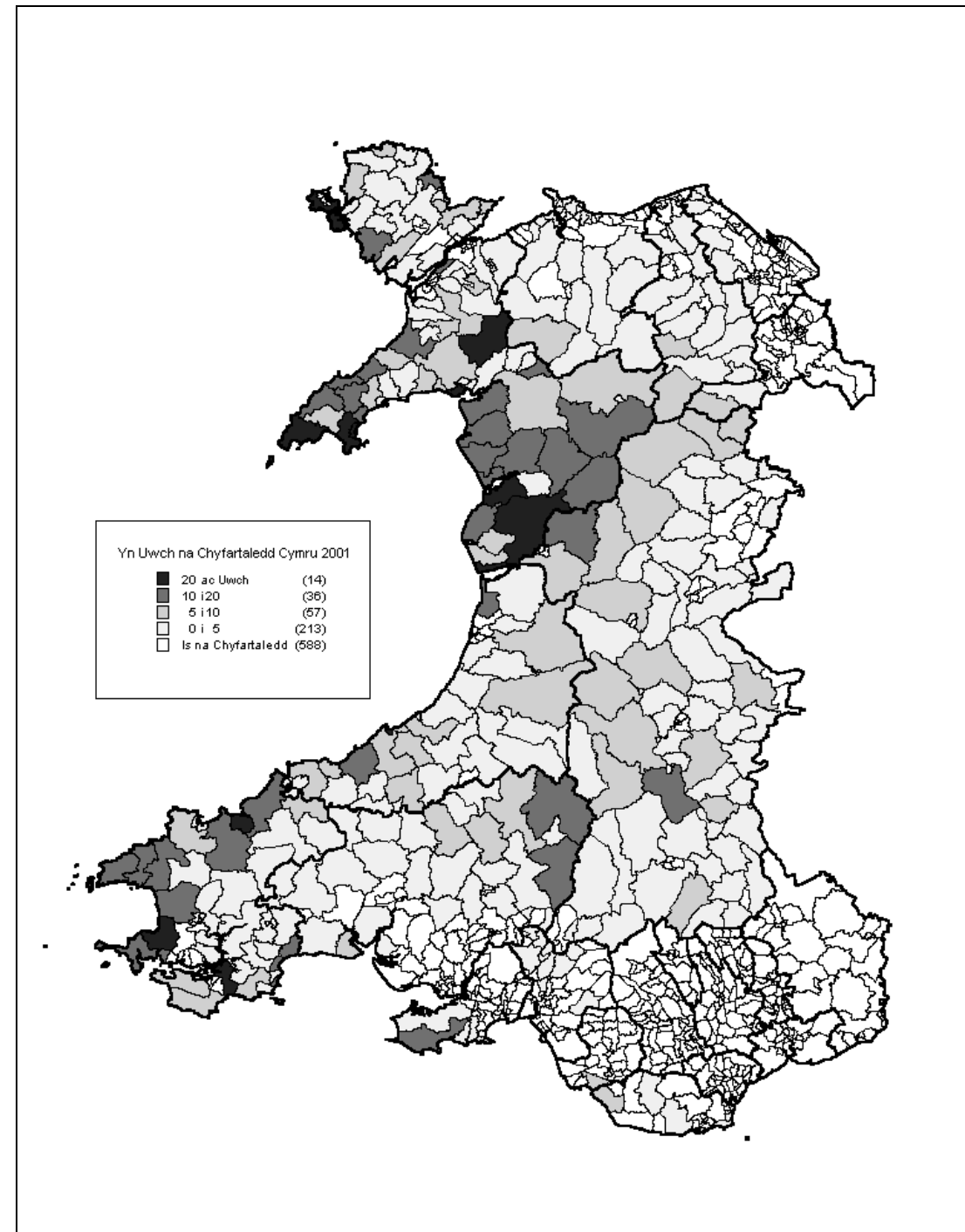
3.12 Mae Map 3.1 yn dangos dosbarthiad absoliwt ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn 2001. Mae'n darlunio'r clwstwr o gartrefi ar hyd yr arfordir. O'r de i'r gogledd gwelir crynodiadau o gwmpas Penarth, Saint-y-brid, Penrhyn Gwyr, Arfordir De Sir Benfro, gorllewin a gogledd Sir Benfro, ar hyd Bae Ceredigion (gan adael allan yr ardal i'r de o Aberystwyth), Penrhyn Llyn ac Ynys Môn – yn arbennig yr arfordir gorllewinol. Mae'r data sy'n sail i'r map hwn yn bwysedig tuag i fyny oherwydd y gall ystadegau ail gartrefi gael eu tanasesu. Gwelir crynodeb o sut a pham y cyflwynwyd y pwysiad hwn yn Atodiad F.

**Map 3.2:** Amcangyfrif o Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau yng Nghymru ers 1991 (senario uwch) – Pwyntiau canran uwchlaw cyfartaledd Cymru (cyfartaledd=1.84)



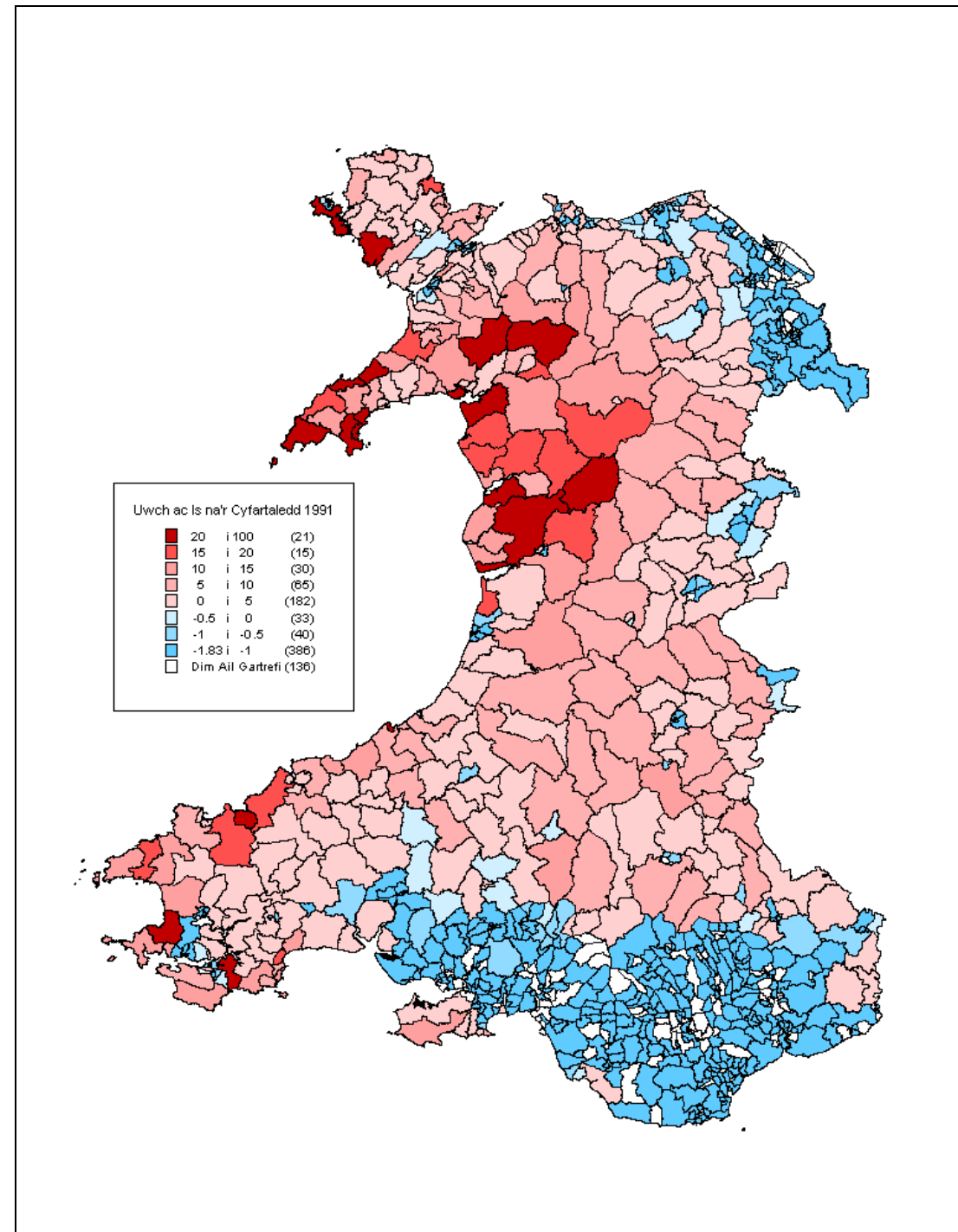
3.13 Mae Map 3.2 uchod yn dangos dosbarthiad 1991 o wardiau sydd â niferoedd o ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn 'uwch na chyfartaledd'. Mae ffiniau'r 22 awdurdod unedol wedi eu gosod arno. Dangosir prif ardaloedd y crynodiadau o ail gartrefi a chartrefi gwyliau mewn lliw tywyll: maent yn cynnwys ymylon arfordirol Sir Benfro, llawer o Eryri, trwynau deheuol Penrhyn Llyn, rhannau o Ynys Môn, ward Erwood ym Mhowys a wardiau Penbryn a Chei Newydd yng Ngheredigion. Mae'r crynodiad yn Ne Penrhyn Gwyr hefyd yn arwyddocaol, fel hefyd ward Myddfai yn Sir Gaerfyrddin

**Map 3.3:** Amcangyfrif o Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau yng Nghymru 2001 (senario uwch) – Pwyntiau canran yn uwch na chyfartaledd Cymru (cyfartaledd=1.52)



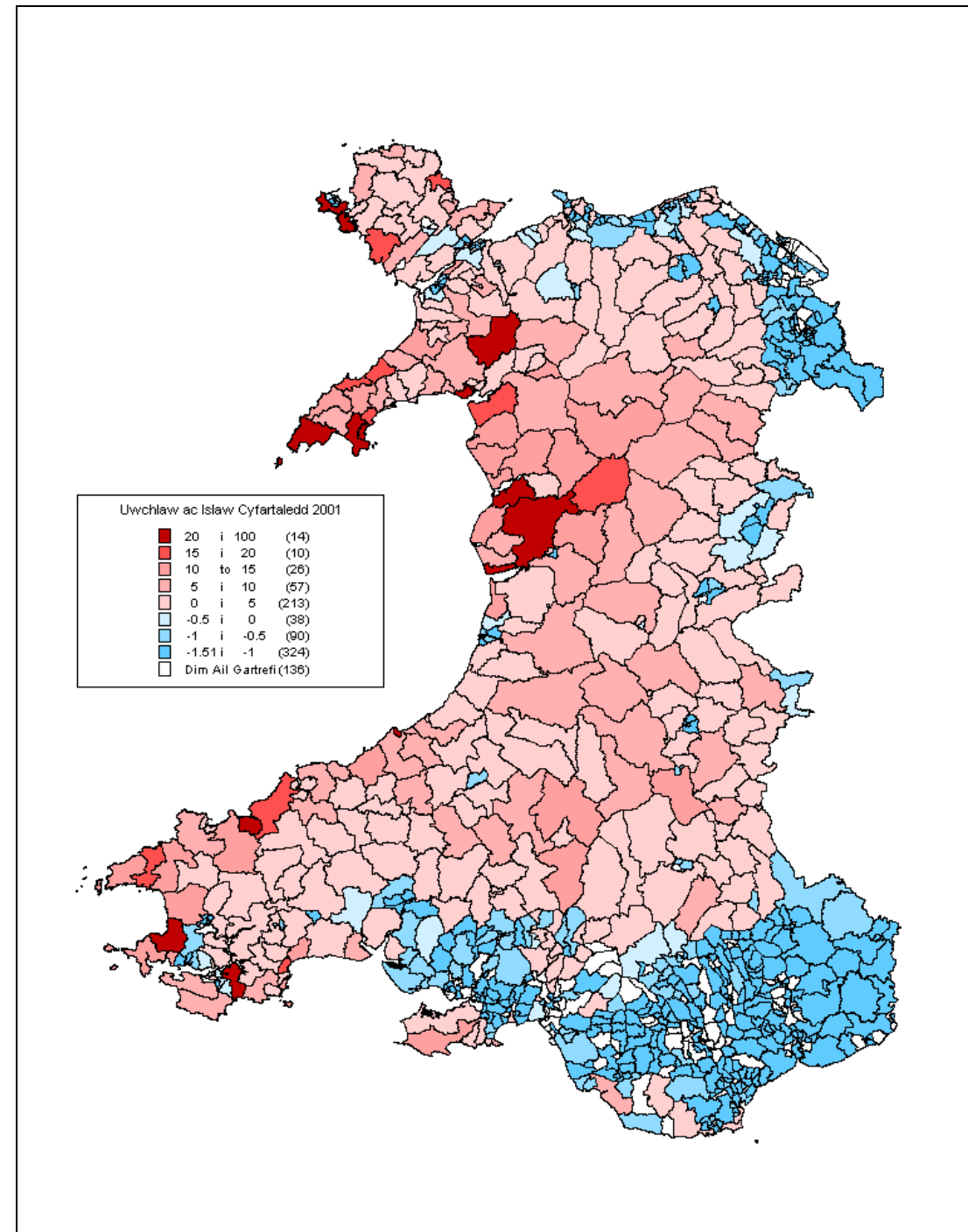
3.14 Mae Map 3.3 yn dangos yn fras sut y gallai ffigurau 1991 edrych heddiw ar sail Ffurflenni Treth Gyngor (2000/01). Tra bo ward Myddfai yn dod yn fwy amlwg, gwelir gostyngiad yn niferoedd ail gartrefi/cartrefi gwyliau yng Ngwynedd. Mae'r ardal graidd ar hyd Llyn a de Eryri yn dal yn bwysig, ond nid felly ardaloedd Beddgelert a Bro Machno, lle mae'r nifer yn gymharol lai erbyn hyn. Mae'n ymddangos bod y farchnad ail gartrefi wedi crebachu'n graidd llai, er gwelir rhywfaint o gynnydd mewn niferoedd yn nwyrain Sir Gaerfyrddin. Bellach does dim ond 14 ward sydd ag 20 pwynt canran yn uwch na chyfartaledd Cymru o'i gymharu â'r sefyllfa ddeng mlynedd ynghynt.

**Map 3.4:** Poeth ac Oer: Amcangyfrif o Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau yng Nghymru 1991 (senario uwch) – Pwyntiau canran yn uwch ac yn is na chyfartaledd Cymru (cyfartaledd=1.84)



3.15 Ar Fap 3.4 dangosir wardiau 'poeth' ac 'oer' mewn lliwiau. Yn y wardiau coch mae cyfradd yr ail gartrefi yn uwch na chyfartaledd Cymru ond yn is na'r cyfartaledd, yn y wardiau glas. Yn y wardiau gwyn, ac mae 136 ohonynt, nid yw ail gartrefi wedi eu cyfrif. Mae'r lliw yn fwriadol wedi ei raddoli yn fwy amlwg, ac yn amcanu i ddangos y wardiau 'poethaf'. Yn 1991 yn Sir Benfro, y rhain oedd wardiau Havens a Llandyfai i'r de, a Solfach a Threfdraeth yn y gogledd – a rhoddir pwyslais ar Dinas a Llandudoch hefyd. Y wardiau poethaf yng Ngwynedd ac Ynys Môn oedd: Aberdaron, Llanengan, Abersoch, Llanbedrog, Beddgelert, Porthmadog Gorllewin, Arthog, Corris, Aberdyfi, Trearddur, Harlech a Mawddwy. Mae'r rhan fwyaf o dde Cymru yn oer, gyda rhai eithriadau.

**Map 3.5:** Poeth ac Oer: Amcangyfrif o Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau yng Nghymru 2001 (senario uwch) – Pwyntiau canran uwchlaw ac islaw cyfartaledd Cymru (cyfartaledd=1.52)



3.16 Mae Map 3.5 yn dangos y sefyllfa ddeng mlynedd yn ddiweddarach. Yn gyntaf, mae Sir Benfro a Gwynedd fel ei gilydd wedi profi cywasgiad ymddangosol yn nifer eu hail gartrefi/cartrefi gwyliau a dim ond nifer fechan o wardiau sy'n parhau mor 'boeth' ag yr oeddynt ddeng mlynedd yn gynharach. Yr ail newid yw ymddangosiad marchnad ail gartrefi/cartrefi gwyliau cryfach ym Mro Morgannwg, yn effeithio ar Y Bont-faen, Y Rhws a'r ymylon arfordirol o gwmpas Penarth.

## 4. Canfyddiadau o Ail Gartrefi a chartrefi Gwyliau yng Nghymru

Mae'r bennod hon yn cyflwyno canlyniadau'r arolwg hyd a lled Cymru gyfan. Amcan yr arolwg oedd casglu gwybodaeth ar ail gartrefi/ cartrefi gwyliau ar lefel awdurdod lleol ac yna defnyddio'r data i greu darlun cenedlaethol seiliedig ar brofiad uniongyrchol o ddelio gyda materion cynllunio a'r farchnad dai. Mae'r bennod hefyd yn ystyried sut y mae awdurdodau cynllunio wedi bod yn defnyddio offer cyfredol mewn ymateb i wasgedd o du cymunedau, iaith a thai.

### Cefndir

4.1 Mae'r rhan hon o'r adroddiad yn archwilio data a gasglwyd drwy 47 o gyfweiliadau ffôn: 22 ohonynt drwy holi Swyddogion Cynllunio o fewn Awdurdodau Unedol Cymru, 22 drwy holi Swyddogion Tai a 3 gyda swyddogion Awdurdodau y Parciau Cenedlaethol. Seiliwyd y cyfweiliadau hyn ar holiadur eang, cyffredinol.

### Pam canolbwyntio ar Awdurdod Lleol?

4.2 Roedd dwy brif ran i'r holiadur rhagarweiniol hwn: y cyntaf wedi ei deilwrio i arbenigedd swyddogion cynllunio a'r llall i swyddogion tai. Mae'n ddyletwydd statudol i Awdurdodau Cynllunio Lleol, pan yn ffurfio eu Cynlluniau Datblygu, i edrych ar nodweddion ffisegol ac economaidd eu hardaloedd. Mae'n ddyletswydd ar awdurdodau tai – yn eu rôl fel galluogwyr tai – i ymgymryd â gwerthuso'r farchnad, adolygu addasrwydd y ddarpariaeth bresennol o'r stoc dai i'r galw a allai godi, a hwyluso, drwy ddulliau dyfeisgar, ddarpariaeth ychwanegol o dai cyhoeddus a phreifat. Felly, gellir tybio bod swyddogion profiadol o fewn y gwahanol adrannau hyn mewn sefyllfa dda i ddeall materion cynllunio a'r farchnad dai a archwilir yn yr ymchwil hwn. Yn y Parciau Cenedlaethol, mae cyfrifoldeb cynllunio yn nwylo Awdurdod y Parc, tra bod materion tai o fewn yr ardaloedd hyn yn gyfrifoldeb yr Awdurdodau Unedol.

### Awdurdodau Cynllunio

#### *Pwy Ymatebodd?*

4.3 Roedd yr holl swyddogion a gafodd gyfweiliad wedi gweithio o fewn ardal eu hawdurdod cyfredol am o leiaf y 2 flynedd ddiwethaf; a nifer am gyfnod llawer hirach. Roedd 80% yn dal swyddogaeth Uwch Swyddog neu uwch.

#### *Galw Allanol am Dai: Cryfder a Ffocws*

4.4 Mae union dros ddwy ran o dair o swyddogion cynllunio/parc (64%) yn credu bod gwasgedd y galw o'r tu allan am dai yn dylanwadu llawer o fewn eu hardaloedd lleol (archwilir natur y dylanwad hwn yn ddiweddarach). Eraill (36%), fodd bynnag, yn ystyried bod eu hardaloedd fwy neu lai yn rhydd o'r fath wasgedd.

4.5 Mae'n ymddangos fod y galw allanol hwn yn canolbwyntio ar y pentrefi bychain a'r aneddiadau arfordirol. Mynnai swyddogion mewn 11 awdurdod mai'r arfordir yw canolbwynt y gwasgedd galw ac mae gan yr holl awdurdodau hyn forlin 'gwledig' deniadol: mae'r rhain yn cynnwys awdurdodau megis Ynys Môn, Gwynedd, Ceredigion a Bro Morgannwg. Roedd y trefi mwy yn aml yn dueddol o ddiodef gwasgedd galw gan gymudwyr: dyma oedd y sefyllfa yn Sir y Fflint (cymudwyr i Gaer) a Phen-y-bont ar Ogwr (cymudwyr i Gaerdydd)

**Tabl 4.1:** Patrymau Crynhoad Galw

Patrwm	Atebwyr (n)	% Atebwyr
Pentrefi bychain	14	58.3
Aneddiadau arfordirol	11	45.8
Cefn gwlad agored	6	24.0
Trefi/aneddiadau mwy	5	20.8
Cymunedau penodol	4	16.7
Trefi bychain	3	12.5

#### ***Effeithiau Gwasgedd Galw o'r Tu Allan***

4.6 Gan wybod bod 64% o'r awdurdodau yn mynnu eu bod yn profi gwasgedd galw trwm am dai o'r tu allan a bod hyn yn digwydd yn bennaf yn y pentrefi bychain (ac yn arbennig yn y rhai ar yr arfordir), beth allai effeithiau'r math hwn o wasgedd fod ar y farchnad dai leol ac ar y cymunedau lleol? Cyfeiriwyd cwestiwn arall at Swyddogion Cynllunio/Parc, cwestiwn a strwythurwyd o gwmpas atebion wedi eu paratoi. Y prif awgrymiadau ar sail y dadansoddiad hwn yw:

- Mae prisiau tai wedi codi mewn rhai 'mannau poeth' penodol o fewn yr Awdurdodau Unedol;
- Roedd llai ond eto bron hanner yr atebwyr (48%), yn awgrymu bod prisiau tai wedi codi ar draws yr awdurdod fel canlyniad uniongyrchol o wasgedd galw o'r tu allan am dai
- 56% a 48% yn awgrymu nad yw naill ai *tai newydd* na *chwaith y tai presennol* mwyach yn fforddiadwy, mewn rhai achosion, i bobl leol eu prynu;
- Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod y broblem hon o allu fforddio prynu yn ymwneud cymaint â'r cyflenwad cyffredinol o gartrefi ag y mae â'r galw o'r tu allan. Dim ond 16% o swyddogion cynllunio sy'n credu bod unrhyw brinder o dir ar gael ar gyfer adeiladu tai yng Nghymru; ar yr un pryd mae'r cyflenwad o dir wedi'i gyfyngu; awgryma hyn fod tir ar gyfer adeiladu wedi cael ei glustnodi gan awdurdodau cynllunio mewn lleoliadau anaddas neu nad yw arfau cartrefi sy'n fforddiadwy ddim wedi'u defnyddio'n llawn gan awdurdodau lleol.
- Roedd 20% o'r swyddogion yn credu bod pobl leol yn cael anhawster i rentu eiddo yn yr ardal leol (o ganlyniad i gostau a chyflenwad) ac mae'r un ganran yn credu mai'r un ffactorau (ac anawsterau eraill) sy'n achosi pobl i adael.;
- Fodd bynnag, dim ond un swyddog a gredai mai gwasgedd galw oedd yn rhwystro pobl rhag dychwelyd i'r ardal yr oeddynt yn flaenorol wedi ei gadael (mae'r ffigur isel hwn yn deillio o'r ffaith mai ychydig iawn o swyddogion oedd yn gweld unrhyw dystiolaeth o bobl yn dymuno dychwelyd);
- Ac yn olaf, roedd chwarter o'r awdurdodau yn credu bod gwasgedd cryf am dai gan bobl o'r tu allan yn cael effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg: yr awdurdodau hyn oedd Sir Benfro, Gwynedd, Ceredigion, Sir Gaerfyrddin, Ynys Môn ac Eryri.

#### ***Elfennau Gwasgedd Allanol***

4.7 Does dim rhagdybiaeth yn yr ymchwil hwn bod yr holl wasgedd am dai yn deillio o brynwyr ail gartrefi neu gartrefi gwyliau. I rai awdurdodau, cymudo a'r galw gan fewnfudwyr parhaol, sy'n llywodraethu'r farchnad. Mewn mannau eraill, ymddeoliad yw'r mater allweddol. Mewn asesiad cyffredinol iawn, gofynwyd i Swyddogion Cynllunio/Parc i benderfynu arwyddocâd y gwahanol fathau o wasgedd allanol, ar sail eu barn proffesiynol a'r wybodaeth a gasglwyd gan yr awdurdod. Dangosir eu hymateb yn Nhabl 4.2.



**Tabl 4.2:** Canfyddiadau o Elfennau Gwasgedd Allanol am Dai

	% Arwyddocaol iawn	% Arwyddocaol	% Fawr o bwys	%Ddim yn arwyddocaol o gwbl
Ymddeoliad	24.0			
	24.0			
	36.0			
	16.0			
Cymudo	20.8			
	37.5			
	25.0			
	16.7			
Mewnfudo am resymau economaidd	8.3			
	37.5			
	33.3			
	20.8			
Prynu at ddiben gwyliau	4.0			
	20.0			
	32.0			
	44.0			
Prynu fel buddsoddiad rhentu	20.8			
	54.2			
	25.0			
Prynu i'w gosod at wyliau	4.2			
	58.3			
	37.5			
Teleweithio	20.8			
	79.2			

Cafwyd y casgliadau canlynol o'r arolwg cenedlaethol hwn (o safbwynt yr elfennau 'arwyddocaol' isod, cyfunwyd atebion 'arwyddocaol iawn' ac 'arwyddocaol'):

- Canfyddwyd mai Ymddeol (48%) a Chymudo (58.3%) oedd elfennau pwysicaf gwasgedd y galw am dai o'r tu allan;
- Canfyddwyd hefyd bod mewnfudo, er mwyn llenwi'r swyddi ar gael (44.8%), yn ffynhonnell allweddol i'r galw allanol hwn er mwyn rhai atebion gallant fod yn

cyfeirio at bobl yn symud i mewn i'r ardal er mwyn cymudo i swyddi mewn ardal arall.

4.8 Mae'n ddiddorol sylwi, o gofio ffocws y gwaith hwn, bod

- 76% o'r awdurdodau yn canfod mai ychydig os nad dim oedd arwyddocâd 'prynu at bwrpas gwyliu'.
- Roedd bron 96% yn credu mai isel os nad dim oedd arwyddocâd prynu at ddiben gosod i ymwelwyr; a'r un oedd agwedd 79.2% ar brynu fel buddsoddiad preifat.

4.9 Gellir gwneud dau pwynt yma. Yn gyntaf, mae rhentu preifat yn elfen o bwys yn y farchnad dai Gymreig, er fe guddir y ffaith hon gan yr atebion yn Nhabl 4.2. Ein canfyddiad yma yw bod yr ymatebwyr yn credu, yn hollol anghywir, ein bod yn ymddiddori yn y prynwyr o bell sy'n dod i mewn Gymru ac yn gwneud buddsoddiadau rhentu. Gall mai camddealltwriaeth a ddigwyddodd yn y cyfweiliad oedd hwn. Ond nid yw hyn yn wir, fodd bynnag, am ail gartrefi, a'n dadansoddiad ni yw – mewn termau cyffredinol ac ar draws Cymru – yr edrychir ar gymudo ac ymddeoliad fel materion pwysicach nag ail gartrefi a rhentu ar gyfer gwyliu.

4.10 Ym Mhowys, Sir Benfro (Awdurdod Unedol a'r Parc Cenedlaethol), Gwynedd, Sir Gaerfyrddin, ac ar Ynys Môn, edrychir ar ail gartrefi fel elfen sydd o leiaf yn 'arwyddocaol' ac yn ffactor o bwys mewn gwasgedd o'r tu allan. Felly mae'r darlun cyflawn yn aml yn llai pwysig na'r materion lleol: er enghraifft, gall y swyddogion ystyried y dylasai pryderon am yr iaith Gymraeg gael llai o flaenoriaeth yn lleol lle mae nifer y siaradwyr Cymraeg yn isel. Atebion o fewn cyswllt penodol ydynt, ac nid yw'r swyddogion yn awgrymu nad yw'r Gymraeg o bwys yn genedlaethol, ond yn hytrach, nad yw'n fater cynllunio o bwys i'w hawdurdod hwy.

### ***Pryderon Perthnasol a Mesuriadau Angenrheidiol***

4.11 Un o'r dadleuon o bwys sy'n digwydd yng Nghymru ar y foment yw'r un am berthynas tai a chyfleoedd eraill, yn cynnwys swyddi ac addysg. Cyfyd amrywiaeth o gwestiynau allweddol y gellid eu hystyried yma: a yw pobl yn debyg o aros mewn ardal heb fod ganddynt waith: neu a ellir denu pobl i ardal lle ceir gwaith os nad oes cartrefi ar eu cyfer? Mae'n ddadl gron ac yn rhan o ddadl ehangach o amgylch 'cynaliadwyedd' cymunedau. Yn ychwanegol at hyn, ceir dadleuon ynglyn â gwir swyddogaeth cynllunio o safbwynt y farchnad dai.

4.12 Gan fod y rhan hon o'r dadansoddiad yn ymwneud cymaint ar gael naws y materion a chasglu agweddau (sy'n cael eu hailwerthuso yn yr astudiaethau achos), fe sefydlwyd gennym nifer o 'osodiadau cred' y gofynwyd i swyddogion cynllunio/parc ymateb iddynt. Mae rhai yn eithaf dadleuol ac yn gysylltiedig â rôl gyfreithlon cynllunio neu statws – yn nhermau cynllunio – yr iaith Gymraeg. Amcan y cwestiynau eraill yw profi agweddau'r swyddog o safbwynt pwysigrwydd cymharol tai a materion llafur. Dangosir y cwestiynau a'r atebion yn Nhabl 4.3.

**Tabl 4.3:** Gosodiadau Parod: tai, cynllunio a chyflogaeth (safbwyntiau swyddogion cynllunio)

	%
Yr ifanc yn gadael yr ardal i chwilio am fathau o swyddi nad ydynt ar gael yn lleol	92.0
Yr ifanc yn gadael yr ardal am fathau o gyfleoedd addysg nad ydynt ar gael yn lleol	68.0
Lefelau cyflog yn galluogi pobl i gystadlu yn y farchnad dai leol	54.2

Ceir amrywiaeth o gyfleoedd gwaith yn ardal yr awdurdod	40.0
Ceir tystiolaeth fod yr ifanc yn dymuno dychwelyd i'r ardal	20.0
Dylai'r bobl leol gael y dewis o sicrhau cartref yn lleol	72.0
Dylid cwtoogi'r gwasgedd allanol am dai drwy ddefnyddio'r system gynllunio	48.0
Dylid rheoli'r farchnad eiddo yn y fath fodd i sicrhau cartrefi am bris rhesymol	41.7
Dylid fod gan y bobl leol hawl awtomatig i brynu ty yn yr ardal	17.4

4.13 Er gwaethaf yr angen am bwylllo rhywfaint, mae'r atebion yn Nhabl 4.3 yn cynnig rhywbeth i ni feddwl amdano. Mae'r 'canfyddiadau allweddol' yn cynnwys y barnau proffesiynol sy'n dilyn:

- Mae llai na hanner (40%) yr ymatebwyr yn credu nad oes unrhyw amrywiaeth o gyfleoedd gwaith ar gael yn eu hardal leol ac mae 45.8% yn credu bod lefel cyflogau lleol yn rhwystro tyeidiau rhag cystadlu yn y farchnad rydd.
- Yn gysylltiedig â hyn, mae cyfran uchel o'r ymatebwyr yn credu bod yr ifanc yn gadael yr ardal am nad oes yno gyfleoedd addysg (68%) na gwaith (92%). Y rhain ac nid 'cartrefu' yw'r prif resymau dros fod yr ifanc yn gadael ardal;
- Ymhellach, dim ond un o bob pump awdurdod a honnai unrhyw dystiolaeth o bobl ifanc yn dymuno dychwelyd i ardal ar ôl ei gadael. Fodd bynnag, a mwy arwyddocaol mae'n debyg, doedd dim tystiolaeth ar gael yn lleol gan na wnaethpwyd unrhyw astudiaeth o'r mater hwn;
- Roedd 17.4% o'r swyddogion yn credu y dylasai pobl leol gael hawl awtomatig i brynu cartref yn eu hardal leol. Cynigiodd 72% eu cefnogaeth i ryw fath o 'ddewis' lleol i *sicrhau* cartref;
- Credai bron 42% o'r swyddogion y dylid rheoli'r farchnad dai er mwyn gofalu bod pobl leol yn gallu prynu tai am bris rhesymol. Roedd 48% o'r swyddogion cynllunio yn ystyried y dylid defnyddio cynllunio i leihau y gwasgedd a ddaw o'r tu allan.

4.14 Mae patrwm daearyddol arbennig i'r daliadau hyn, ac mae'n cyfateb i bwysau'r gwahanol ffurfiau o wasgedd galw allanol. Fodd bynnag, rhaid dod i'r casgliad nad yw swyddogion yn credu y dylid cysylltu'r pwerau newydd ag ail gartrefi a chartrefi gwyliau ond yn hytrach â marchnadoedd ymddeol a chymudo. Mae goblygiadau o bwys yn deillio o hyn o safbwynt y gellid awyrellu neu reoli y farchnad neu'r gwasgedd allanol. Mae llawer o ddadleuon cynllunio gwledig cyfredol wedi canolbwyntio ar y defnydd tymhorol o dai, ond gall nad hyn yw'r mater arwyddocaol.

#### **Awdurdodau Tai**

#### **Darganfod y Dystiolaeth**

4.15 Gofynwyd set wahanol o gwestiynau i Swyddogion Tai yr Awdurdodau Unedol: roedd y rhain yn canolbwyntio ar dystiolaeth go iawn a fodolai o fewn yr awdurdod lleol i gefnogi daliadau penodol o safbwynt y galw am dai o'r tu allan.

4.16 Mynnodd 46% o adrannau tai eu bod wedi ymgymryd ag astudiaethau penodol ar bwnc y gwasgedd a ddaw o'r galw allanol am dai yn eu hardal leol. Yn sicr roedd dau o'r Parciau Cenedlaethol wedi (neu yn) ymgymryd â'r math hwn o astudiaethau ac roedd awdurdodau eraill wedi canolbwyntio ar faterion penodol megis 'anghenion tai ethnig'.

4.17 Dim ond dwy ran o dair (64%) o'r awdurdodau oedd wedi arwain asesiadau o anghenion tai ar draws yr awdurdod (AAD) (HNAs). Roedd nifer ohonynt wedi contractio cwmnïau preifat i ymgymryd â'r gwaith hwn a defnyddiant fethodoleg safonol. Roedd ychydig heb unrhyw asesiad diweddar a chyfaddefodd un mai'r tro olaf

i arolwg o anghenion gael ei wneud oedd fel rhan o raglen Jigso Lleol yn 1990. Drwyddo draw, roedd llawer o'r astudiaethau wedi dyddio ac roedd rhai awdurdodau heb gynnal unrhyw asesiadau o gwbl yn y gorffennol.

#### **Awdurdodau Cynllunio – Y Defnydd o Bwerau Cynllunio Presennol**

4.18 Mae'r adran hon yn canolbwyntio ar y pwerau a ddefnyddir gan yr awdurdodau lleol i osgoi'r gwasgedd galw o'r tu allan neu i alluogi pobl leol i gystadlu ar y farchnad dai.

#### **Y Defnydd o Gytundebau ac Amodau Cynllunio (Deiliadaeth)**

4.19 Wyneb yn wyneb â'r gwasgedd ar dai a drafodwyd yn gynharach, gofynwyd i swyddogion tai (a chynllunio) am eu defnydd o Gytundebau ac Amodau Cynllunio fel modd o sicrhau tai newydd y gellir eu fforddio a/neu reoli deiliadaeth y tai hyn yn y dyfodol.

**Tabl 4.4:** Rheoli Deiliadaeth

	% Naddo	% Do - cytundebau	% Do - amodau	% Do – y ddau
Ydy'r awdurdod wedi ceisio rheoli deiliadaeth tai newydd eu codi drwy ddefnyddio cytundebau a/neu amodau a106	32.0	40.0	4.0	24.0

4.20 Roedd 68% (o'r 25 awdurdod cynllunio) yn datgan eu bod wedi defnyddio amodau a/neu gytunedau fel modd o reoli deiliadaeth tai newydd: roeddynt i gyd ond un â pholisi ar gyfer gweithwyr amaethyddol. Ond tra bod rhai awdurdodau yn gymharol ofalus yn eu defnydd o gytundebau/amodau (dim ond yn eu gweithredu mewn rhai ardaloedd, neu yn eu cysylltu â math penodol o dai), roedd eraill yn llawer llai eofn ac yn eu defnyddio fel arf gyffredinol er mwyn sicrhau tai at ddefnydd lleol. Yr un modd, tra bod rhai awdurdodau wedi defnyddio'r amodau yn helaeth roedd eraill wedi eu cymhwyso i ddim ond un neu ddau o achosion. Dangosir y defnydd o reoli deiliadaeth mewn rhai mathau o dai yn Nhabl 4.5: eto, nid yw hyn yn adlewyrchu amlder defnydd.

**Tabl 4.5:** Patrymau Defnydd (Rheoli Deiliadaeth)

	% Naddo	% Do – cytundebau	% Do – amodau	% Do – y ddau
Cymhwyswyd at yr holl dai newydd-ar y farchnad a chymdeithasol	76.2	19.0		4.8
Cymhwyswyd yn unig at dai cymdeithasol newydd (h.y. unedau LCC (RSL))	66.7	23.8	4.8	4.8
Cymhwyswyd yn unig o fewn cymunedau arbennig	71.4	14.3		14.3

4.21 Roedd traean o'r awdurdodau yn hawlio eu bod wedi gweithredu amodau/cytundebau deiliadaeth yn unig o safbwynt tai cymdeithasol newydd tra bod llai na 24% yn dweud bod y fath reolau wedi eu defnyddio'n gyffredinol o safbwynt yr holl dai newydd a adeiladwyd o fewn eu hardal leol. Nid yw ein gwerthusiad o Gynlluniau Datblygu yn cadarnhau hyn. O'r 68% awdurdod yn defnyddio cytundebau/amodau, dwedodd 6 eu bod yn eu defnyddio yn unig mewn cymunedau penodol. Roedd rhai awdurdodau yn atodi amodau er budd gweithwyr amaethyddol. Nododd Gwynedd bod eu defnyddio yn addas lle mae nifer y siaradwyr Cymraeg yn

uchel.

4.22 Cafwyd hefyd safbwyntiau mwy cyffredinol ar y grwpiau y dylid rhoi cymorth iddynt drwy ddefnyddio amodau cynllunio. Roedd y rhain yn cynnwys:

- Gweithwyr allweddol (gyda chysylltiad lleol)
- Y rhai a gafodd eu geni yn lleol neu â chysylltiad lleol
- Y rhai yn gweithio mewn amaethyddiaeth
- Y rhai yn dymuno dychwelyd i'r ardal (1 achos yn unig)

#### **Cynllunio a Thai Fforddiadwy**

4.23 Holwyd awdurdodau am eu defnydd o fecanweithiau cynllunio i sicrhau tai fforddiadwy drwy gynlluniau gwerthu neu drwy ddatblygiad cynllun o fewn aneddiadau gwledig sy'n bodoli (y dull eithriadau): gwelir yr atebion yn Nhabl 4.6

**Tabl 4.6:** Cynllunio a Thai Fforddiadwy

	% Naddo	% Do – y cyfan	% Do – agwedd gyffredinol yn unig	% Do – eithriadau yn unig
A yw'r awdurdod wedi defnyddio'r polisiau yn TAN 2 (Cymru)?	17.4	34.8	39.1	4.3

4.24 Adroddodd dau ddeg dau allan o'r pump awdurdod cynllunio ar hugain bod ganddynt bolisi sy'n ceisio sicrhau tai fforddiadwy; dangosir uchod yr atebion a gafwyd. Datgelodd gwiriad pellach ar y ffôn bod un ar ddeg o'r 22 yn datgan nad oeddynt yn gwneud unrhyw ddefnydd neu ar y gorau, ddefnydd cyfyngedig iawn, o'r polisi hwn. Y rhesymau a roddwyd am hyn oedd; diffyg tystiolaeth i gefnogi'r awdurdod pan yn negodi gyda datblygwyr, datblygwyr yn defnyddio tactegau i osgoi y polisi a phrinder safleoedd digon mawr i fod o fewn y maen prawf a osodwyd gan y polisi.

4.25 Mae'r awdurdodau unedol yn danfon data at Lywodraeth Cynulliad Cymru yn datgan y nifer o unedau a gyflenwyd gan Gymdeithasau Tai. Fodd bynnag, mae angen gwell data am y nifer o unedau tai fforddiadwy a gyflenwir yn flynyddol gan y sector breifat. Ar ben hynny, doedd fawr o ymwybyddiaeth o'r defnydd a wneid i sicrhau tai fforddiadwy o safleoedd sy'n eithriad ac o Adran 106. Buasai gwell ymdrech i gasglu'r wybodaeth hon yn gymorth i'r awdurdodau i adeiladu darlun cliriach cyfredol o'r hyn sy'n digwydd o fewn eu hawdurdod.

#### **Cynllunio a'r Iaith Gymraeg**

4.26 Tra bod NCT2 (TAN2) yn cynnig canllawiau i awdurdodau cynllunio lleol ar sut i gyflawni enillion o dai fforddiadwy o'r system gynllunio, mae Nodyn Cyngor Technegol arall – NCT20 (TAN20) – yn delio â statws yr iaith Gymraeg fel ystyriaeth gynllunio. Mewn theori, mae hwn yn cynnig dull posibl arall i'r awdurdodau cynllunio leddfu effeithiau negyddol gwasgedd cryf o alw am dai o'r tu allan.

4.27 Cyflwynodd dau ddeg dau awdurdod asesiad o effeithiolrwydd NCT20. O'r rhain, dywedodd bron 32% na fuasai'n addas iddynt fynegi barn gan mai ychydig o siaradwyr Cymraeg sydd yn eu hardal leol. Mae'n aneglur sut y gall awdurdodau cynllunio lleol farnu pwysigrwydd hyn ar sail niferoedd yn unig. Ystyriai un ateb ydychydig fod NCT20 yn 'effeithiol' yn gwarchod yr iaith Gymraeg tra ystyriai bron i 64% nad oedd y cyfarwyddyd 'yn effeithiol o gwbl'.

**Tabl 4.8:** Effeithiolrwydd NCT20

				% yn Effeithiol	% Ddim yn effeithiol o gwbl	% Ddim yn berthnasol
Effeithiolrwydd Gymraeg)	NCT20	(Yr	laith	4.5	63.6	31.8

4.28 Mae'r rhesymau dros yr ystyriaeth gyffredinol wael hon yn niferus. Mae'n ymddangos fod rhai o'r ffactorau allweddol yn cynnwys:

- Y ffaith bod yr arweiniad yn aneglur a niwlog
- Nid yw polisi defnydd tir yr arf orau i ddelio â'r mater
- Mae'r polisi yn rheoleiddio ar sail maint y datblygiad, ac nid yw hyn bob amser yn ffactor perthnasol
- Mae'r polisi yn arddangos consŷrn am nodweddion unigolion, ac nid hyn yw sail/pwrpas cynllunio defnydd tir
- Nid yw'r arweiniad wedi ei sylfaenu ar ddealltwriaeth o'r broblem na chwaith yn seiliedig ar ymchwil iawn.

4.29 Y neges ganolog felly, yn ôl y gwyr proffesiynol, yw ddim yn syml bod NCT20 yn wan ac yn aneffeithiol, ond ei fod yr arf anghywir i ddelio â materion iaith. Pan ofynwyd sut y gellid gwella NCT20, dyma rai o'r atebion:

- Nid y system gynllunio yw'r arf addas i warchod yr iaith Gymraeg
- Buasai modelau arferion gorau yn ddefnyddiol
- Gall fod gwerth i ddatblygu Asesiad Effaith Iaith
- Mae newid y farchnad dai yn fwy pwysig na newid NCT20
- Egluro'r geiriad a'i wneud yn fwy penodol.

4.30 Gwelir fod rhaniad felly, rhwng y rhai sy'n ystyried y gallai polisi cynllunio ar yr iaith Gymraeg fod yn ddefnyddiol a'r rhai sy'n dadlau ei fod yn ddefnydd anaddas o'r system gynllunio.

#### ***Strategaethau Eraill ar gyfer Tai***

4.31 Crybwyllodd nifer o awdurdodau fod ganddynt strategaethau eraill i ddelio â galw allanol a chynyddu'r cyflenwad o dai. Fe drafodir y materion hyn eto ym Mhennod 6. Fodd bynnag, y darganfyddiadau allweddol o berthynas i ddulliau eraill o dacio problemau tai oedd:

- Hybu/hyrwyddo darpariaeth LCC(RSL) drwy bartneriaeth (8)
- Cynlluniau Byw Uwchben y Siop (2)
- Cynnal cynlluniau hunanadeiladu (1)
- Strategaethau i gyflwyno eiddo gwag/adfeiliedig (1)
- Cytundeb cadarn â'r sector breifat (1)

#### ***Strategaethau Economaidd Eraill***

4.32 Gan gydnabod y ffaith na wna datrys y broblem dai yn unig balmantu'r ffordd i gael mwy o gymunedau cynaliadwy, gofynwyd hefyd i'r awdurdodau am fentrau datblygu economaidd yn eu hardal leol. Dyma rai o'r atebion:

- Hybu cyrsiau hyfforddi/busnes (3)
- Cael nawdd Amcan 1 neu 5b (7)
- Uned/adran ddatblygu gymunedol/economaidd weithredol (8)
- Strategaeth amrywiaeth (2)
- Hybu buddsoddiad o'r tu allan (1)
- Datblygu cynllun cymunedol (1)

### **Darganfyddiadau Allweddol yr Arolwg Rhagarweiniol**

4.33 Mae'r canlynol yn grynodeb o ganfyddiadau allweddol yr Arolwg Rhagarweiniol Cenedlaethol:

#### ***Awdurdodau Cynllunio***

- Mae dwy ran o dair o'r swyddogion yn credu bod gwasgedd galw allanol yn arwyddocaol
- Credir bod y gwasgedd galw wedi ei ganolbwyntio ar yr arfordir ac/neu mewn pentrefi bychain
- Ceir cryn wasgedd cymudol yn y trefi bychain, yn arbennig yn Ne a Gogledd Ddwyrain Cymru
- Ceir cred bod prisiau tai wedi cynyddu ac, mewn rhai achosion, mae tai yn llai fforddiadwy
- Mae'r gallu i fforddio yn dibynnu ar y cyflenwad yn gyffredinol yn ogystal ag ar y gwasgeddau sy'n deillio o'r galw o'r tu allan
- Nid oes canfyddiad cyffredinol bod prisiau tai yn rhwystr i'r rhai sy'n dymuno dychwelyd adref i'w hardal leol: na chwaith dystiolaeth bod y bobl ifanc am ddychwelyd, ond yn yr achos hwn nid yw prinder dystiolaeth o anghenraid yn pwyntio tuag at ddiffyg awydd i ddychwelyd
- Disgwylir y bydd tyeidiau sydd newydd eu ffurfio yn dioddef yn fwy o ganlyniad i'r galw cryf am dai o'r tu allan
- Roedd bron chwarter yr ymatebion yn ystyried bod y galw cryf am dai o'r tu allan yn cael effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg
- Credir mai'r elfennau pwysicaf yn y galw am dai o'r tu allan ar draws Cymru yw **ymddeol a chymudo**
- Dim ond mewn ardaloedd penodol yr ystyrir **ail gartrefi a chartrefi gwyliau** fel ffactorau o bwys
- Cyflogau isel, fawr o amrywiaeth yn y farchnad swyddi ac ychydig o gyfleoedd ym myd addysg yw'r ffactorau sy'n gwneud i'r ifanc symud allan
- Mae cefnogaeth gref i helpu prynwyr tai lleol, ond heb roddi hawl awtomatig iddynt i gael gafael ar eiddo
- Mae yna hollt hanner a hanner yn y farn a ddylid defnyddio'r system gynllunio i newid y farchnad

#### ***Awdurdodau Tai***

- Nid yw traean o'r awdurdodau wedi cynnal asesiadau cynhwysfawr ar y galw/angen am dai
- Mae'r awdurdodau sydd wedi cynnal asesiadau o'r galw am dai yn canolbwyntio ar amrediad o faterion penodol o ymddeol i gymudo i ail gartrefi
- Mae'r mwyafrif o'r arolygon wedi ei seilio ar arolygon lleol, data cyfrifiad, arolygon asiantaethwyr gosod a data y Dreth Gyngor (am dai gwag)
- Mae hanner yr asesiadau yn ymwneud ag adrannau tai a chynllunio a thri chwarter ohonynt yn ymwneud â LCCau (RSLs)
- Mae gweithio ar y cyd i gynhyrchu cynlluniau lleol a CGSTau (HSOPs) yn gyffredin ac mae cydweithrediad anffurfiol yn dra datlbygedig

### ***Defnydd yr Awdurdodau Cynllunio o Bwerau Presennol***

- Roedd 68% o awdurdodau cynllunio yn datgan eu bod wedi defnyddio cytunedau/amodau fel modd o reoli deiliadaeth tai fel ymateb i wasgedd y galw o'r tu allan am dai. Mae rhai yn cael eu defnyddio'n gyffredinol, eraill yn berthnasol i gymunedau penodol neu i fathau o dai ond mae'r defnydd o gytunedau yn amrywio yn eang.
- Mae bron 83% o'r awdurdodau wedi cael gafael ar dai fforddiadwy drwy ddefnyddio'r dulliau a fynegir yn NCT20 (TAN20) ond unwaith eto, amrywiol iawn yw'r defnydd a wneir ohonynt
- Teimlir mai aneffeithiol ar y cyfan yw'r canllawiau iaith/datblygiad sydd yn NCT20
- Mae'r rhai sy'n cefnogi amcanion polisi iaith o fewn cynllunio yn dadlau ei fod yn aneglur a niwlog. Ar y llaw arall, mae eraill yn dadlau'n gryf ei fod yn cyfeirio tuag at ddefnydd anaddas o'r system gynllunio
- Mae strategaethau eraill yn cael eu defnyddio i hybu'r cyflenwad o dai a datblygiad economaidd. Y bwriad yw archwilio y rhain ymhellach drwy gyfrwng astudiaethau achos

4.34 Yn y bennod nesaf, mae'r ffocws yn symud i lefel mwy lleol ac ar bum astudiaeth achos. Mae llawer o faterion polisi a marchnad a godwyd ym Mhennod 4 yn cael eu haildrafod yn y bennod nesaf hon..



## 5. Pryderon Lleol mewn Pum Astudiaeth Achos

Mae'r bennod hon yn crynhoi y canfyddiadau o'r astudiaethau achos. Fe'u cyflwynir ar ddwy lefel: yn fras ar draws ardal yr astudiaeth achos – yn canolbwyntio ar y farchnad/cyswllt cymdeithasol, mewn fudwyr a pholisi – ac yna yn fwy penodol, gan ddefnyddio enghreifftiau, o gymunedau arbennig. Cyflwynir y rhai olaf ar ffurf portreadau bychain mewn blychau testun (vignettes)

### Yr Astudiaethau Achos

5.1 Mae rhan hon yr adroddiad yn cyflwyno arolwg o'r canfyddiadau yn y pum astudiaeth achos. Mae'r rhain yn cael eu crynhoi o dan y themâu cyffredin a ddaw i'r golwg. Yr ardaloedd a astudiwyd oedd, Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog, Ceredigion, Gwynedd (Penrhyn Llyn), Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro a Phowys (Sir Faesyfed). Rhoddir cyfiawnhad dros ddewis yr ardaloedd hyn yn Atodiad D. Casglwyd y defnydd o ardaloedd y pum astudiaeth achos rhwng Hydref a Rhagfyr 2001. Cafodd cyfanswm o ddau ddeg wyth o bobl eu cyfweld yn ystod pedwar ar hugain sesiwn gwahanol. Dewiswyd unigolion ar sail eu cysylltiadau proffesiynol â materion tai a/neu gynllunio yn ardaloedd y pum astudiaeth achos. Roedd y cyfweledigion yn gweithio mewn Adrannau Cynllunio, Tai a Datblygiad Cymunedol, mewn Cymdeithasau Tai (neu Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) ac fel Gwerthwyr Eiddo.

### Y Farchnad a'r Cyswllt Cymdeithasol

5.2 Ceir patrymau – lleol – hynod o benodol i'r galw am dai. Mae'n wir bod pobl yn hynod o ddibynadwy ar y car. Mae hyd yn oed deuluoedd ac unigolion sydd dan anfantais economaidd yn ceisio bod yn berchen ar gar oherwydd bod cyn lleied o gludiant cyhoeddus yn ardaloedd yr astudiaethau achos. Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu bod pawb yn hapus i yrru er mwyn gallu cyrraedd tai rhatach, ac yna teithio i ymweld â'u ffrindiau presennol a'u teuluoedd sy'n byw mewn ardal ddrutach. Cynigiwyd amryw o resymau dros hyn; yn gyntaf, ceir hanes mewn ambell ardal o beidio â bod yn symudol dros ardal eang. Hyd yn ddiweddar, roedd hi'n draddodiad i bobl fyw o fewn ardal ddaearyddol fechan a byth bron fynd allan ohoni. Yn ail, yn aml roedd pobl yn uniaethu'n llwyr â phentref neu dref arbennig. Adroddwyd bod unigolion yn anghyfforddus gyda'r syniad o symud i bentref neu dref arall, hyd yn oed os oedd yn llai na deng milltir i ffwrdd. Yn wir, mewn rhai achosion, adroddwyd am deimladau gelyniaethus rhwng trefi a phentrefi cyfagos. Yn drydydd, ac ar nodyn mwy cadarnhaol, roedd yr awydd i aros mewn un lleoliad hefyd yn deillio o'r dymuniad o fod o fewn cyrraedd cerdded at ffrindiau a theulu, yn aml i gael cymorth i warchod plant, ond hefyd am fathau eraill o gefnogaeth. Mae gwahanol fathau o leoliadau yn gweithredu fel tynfa i wahanol fewnfudwyr. Mewn ambell achos, bydd y galw o'r tu allan yn cystadlu'n uniongyrchol â galw lleol. Mewn achosion eraill bydd yn tueddu i ganolbwyntio ar eiddo nad oes galw amdano'n lleol.

5.3 Yn ardaloedd yr astudiaethau achos, yn aml mynegwyd y teimlad bod pobl leol am symud o fannau gwledig i drefi megis Aberhonddu ac Aberystwyth. Roedd hyn yn arbennig o wir am bobl ifanc sengl a ddymunai fwy o gyfleusterau cymdeithasol, ac am yr henoed sy'n ceisio bod yn agos at amrediad o wasanaethau. Felly, ceir patrymau o fudo o fewn ardaloedd eithaf lleol ac mae angen eu deall os ydym am gael darpariaeth ddigonol o dai.

5.4 Ceir traddodiad o berchentyaeth yng Nghymru, yn fwy felly yn hanesyddol nag yn Lloegr. Roedd llawer o'r ymatebion yn credu bod dyhead cryf i brynu ty yn hytrach na'i rentu. Ategwyd y canfyddiad hwn gan dystiolaeth mewn rhai achosion, mai anodd

fuasai gosod tai cymdeithasol i bersonau o'r ardal leol hyd yn oed pe cynyddid cyflenwad y math hwn o dy. Gellir gweld cysylltiad rhwng y duedd hon â dau fater arall. Os, fel yr awgrymwyd yn rhai o ardaloedd yr astudiaeth achos, mai cyfyngedig yw'r galw am fwy o dai cymdeithasol, rhaid deall hyn yng nghyswllt y sefyllfa waith leol a hefyd yng nghyswllt sut y cyflewnwir tai cymdeithasol. Yn gyntaf, ni fydd pobl yn gyffredinol eisiau *unrhyw* fath o dy yn yr ardal os na fedrant ddod o hyd i waith yno. Yn ail, mae pobl yn ymwybodol o brinder tai cymdeithasol mewn cymunedau bychain ac felly nid ydynt yn rhoi eu henwau ar y rhestr aros yn yr ardal hoono. Mae prinder cyflenwad yn cuddio'n effeithiol unrhyw alw.

5.5 Nid yw prinder galw am dai cymdeithasol, yn enwedig mewn rhai ardaloedd gwledig yn golygu nad oes unrhyw ddiffyg galw. Yn hytrach, gall fod yn pwyntio at angen am dai fforddiadwy/cymdeithasol yn ogystal ag at yr angen am waith, er mwyn rhoi, yn arbennig i'r ifanc, y dewis o aros yn yr ardal.

Ceir datblygiad ym mhentref Bow Street sy'n egluro pa mor bwysig yw graddfa a chyfradd y newid yn y math hwn o sefyllfa.

'Yn wir roedd datblygiad [Cymdeithas Tai] yn Bow Street, ac fe greodd dipyn o helynt ar y pryd, gan achosi drwgdeimlad ymysg pobl a phroblemau yn yr ysgol a thrafferthion tebyg. Mae'n debyg bod problemau fel hyn yn codi gydag unrhyw ddatblygiad. Yr hyn yr ydw i yn ei olygu yw nad oedd hwn yn ddatblygiad enfawr, hwyrach 24 ty rwy'n meddwl, ond wedyn mae'n gryn ddatblygiad, hyd yn oed mewn pentref eithaf mawr fel Bow Street.

Yn fwy cyffredinol,

'Rydw i yn golygu yn sicr o ran stori dyma'r math o bethau; ceir y teimlad yn amlwg os oes datblygiad yn y pentrefi, mae'n anrffod, er y buasai'r ysgolion lleol yn naturiol yn ceisio dysgu Cymraeg i'r plant, bod iaith y buarth yn fuan yn troi'n Saesneg. Heb os, yn y pentrefi twf, mae hyn yn fwy amlwg nag yn y rhai sydd wedi aros yn eu hunfan heb fawr o ddatblygiad newydd o'u cwmpas ar wahân i ryw un neu ddau hwyrach.'

"Fe'i gwelwn fel maes mawr o alw [datblygu safleoedd eithriadau]; does ganddom ni ddim cannoedd ar y rhestr aros, ond mae'n alw sy'n bod ond ddim yn cael ei ddiwallu; gan ein bod yn gymdeithas sy'n bennaf mewn ardal wledig, mae cyfrifoldeb arnom i gyfarfod y galw hwn. Hwyrach pan ddechreuwn bydd pobl yn gweld ei fod yn gweithio – ond ar y foment mae'n goblyn o waith caled." Swyddog Cymdeithas Tai

5.6 Mewn amryw o'r cyfweiliadau cyfeiriwyd at yr economi cyfog isel ac/neu brinder cyfleoedd gwaith yn yr ardal. Mae'r ddwy elfen hon yn aml yn gweithredu gyda'i gilydd. Yn Aberhonddu, er enghraifft, teimlid bod gwaith ar gael, ond bod lefelau cyflog mor isel fel bod gwaith yn annerbyniol, yn enwedig pan ystyrid y golled bosibl mewn budd-daliadau. Roedd Aberystwyth, ar sawl cyfrif, yn eithriad. O safbwynt tai roedd yn dioddef o effeithiau economi gref gyda lefelau uchel o gyflogaeth (er mai mewn rhai meysydd yn unig), a'r galw mawr am dai a ddilynodd gan

achosi prisiau tai i godi. Eto, yn nhermau cyffredinol, at brinder gwaith a/neu at lefelau addas o gyflogau y cyfeirir yn aml fel achos pryder. Mae ffactorau eraill yn gysylltiedig â'r newidiadau ehangach yn gymdeithasol ac yn y farchnad sy'n effeithio ar y DU yn gyffredinol. Yn gyntaf, mae'r newid mewn strwythur teulu wedi arwain at gynydd mewn tyeidiau llai. Fodd bynnag, mae disgwyliadau uwch yn golygu bod llawer o bobl sy'n chwilio am dai cymdeithasol ddim mwyach yn fodlon derbyn tai bychain iawn. Mae ar bobl hyn angen ystafell sbâr i ymwelydd. Gall fod cyplau sydd wedi gwahanu yn dymuno stafell ychwanegol i letya eu plant i fwrw'r Sul. Yn ail, dywedwyd ar nifer o adegau, mai ansawdd bywyd yn cynnwys cyfraddau isel o droseddau a llai o dagfeydd trafndiaeth oedd y rhesymau pam yr oedd pobl yn cael eu denu i Gymru. Tra bod perchnogion ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn cael eu denu gan leoedd mwy amlwg, mwy darluniadwy, yn arbennig gan ardaloedd arfordirol, mae mewnfudwyr parhaol yn aml fel petaent yn cael eu denu'n fwy gan ystyriaethau ansawdd bywyd. Yn drydydd,

mae newidiadau yn gyffredinol yn y farchnad dai yn dod i effeithio ar y farchnad yng Nghymru. Disgrifiwyd tonnau o chwyddiant mewn prisiau tai yn lledaenu allan o dde ddwyrain Lloegr. Dylid nodi y syniad, a ddeilliodd o nifer o'r astudiaethau achos, bod sensitifrwydd i broblem yr ail gartrefi yn gysylltiedig â'r cylchredau marchnad hyn. Fe ddywedwyd ar nifer o achosion pe byddai'r ymchwil wedi cael ei wneud yn y 1990au cynnar, buasai'r canfyddiadau – yn nhermau'r farchnad – wedi dangos gorged o dai yn y sector preifat yn disgwyl prynwyr, hyd yn oed yn y manau sy'n draddodiadol yn cael eu canfod fel 'mannau poeth' ail gartrefi.

5.7 Awgrymwyd mewn dau o'r astudiaethau achos bod y farchnad ail gartrefi, i ryw raddau, yn 'farchnad o fewn marchnad'. Awgrymwyd bod ail gartrefi yn cael eu gwerthu ymlaen fel ail gartrefi. Roedd hyn yn adlewyrchu natur y farchnad. Yn y cyfnod 'ymddeoliad hwyr' mae pobl am ddychwelyd i fod yn agos at eu teuluoedd mewn rhannau eraill o'r DU. Fel dewis arall, mae rhai yn gwerthu eu hail gartrefi pan fo'r plant wedi gadael cartref. Mae'n ymddangos bod lleoliad yr eiddo a'r ffordd yr oedd wedi ei addasu i fod yn ail gartref yn gwneud yr eiddo yn ddeniadol i ddefnyddwyr ail gartrefi sy'n dilyn. Fodd bynnag, ni ellid ychwaith anwybyddu ffactor pris, gan y gall yr eiddo dan sylw fod yn gymharol ddrud o fewn y farchnad leol.

'Mae'n debyg o safbwynt arweddion ffisegol mai'r arfordir sy'n denu. Felly, os yw rhywyn yn chwilio am lety gwyliau, naill at ei ddibenion ei hun neu i'w osod fel buddsoddiad, mae'r arfordir ar gael a threfi megis Aberaeron a Chei Newydd. . . . dyma'r manau a fuasai'n apelio at bobl. Neu, os oes gennych ddull o fyw a fuasai'n dewis mynyddoedd, Uwchdiroedd Cymru...ceir cefnfechan o fynyddoedd rhwng y fan hon ac Uwchdiroedd Cymru, manau fel Pen-uwch a Threfenter. Mae eiddo yn tueddu i fod yn rhatach, neu mae'r hen eiddo yn tueddu i fod yn rhatach yn yr ardaloedd hyn ac rydym yn gwybod bod pobl yn prynu eiddo yno...fel ail gartrefi neu symud yno ar ôl ymddeol yn gynnar neu dod allan o'r system i ysgrifennu neu rhywbeth tebyg. Dyma'r math o le y buasai pobl yn ei brynu.'

Llan-gors, pentref i'r de ddwyrain o dref Aberhonddu. Mae o fewn cyrraedd rhesymol i'r A40, sydd yn ei thro, yn gyfleus i gyrraedd de ddwyrain Cymru a de orllewin Lloegr. Tai mawr pedair stafell wely fu'r datblygiad tai diweddaraf yn y dref. Mae un ymateb yn nodweddu y cydbwysedd rhwng y manteision a'r anfantaision sy'n llifo o'r math hwn o newid.

"Felly, rydych yn debyg o weld pobl gyfoethogach yn symud i mewn i'r pentrefi hyn. Ac mae llawer ohonynt â phlant yn mynd i'r ysgolion lleol; maent yn dod yn rhan o'r bywyd cymunedol. Ac rydych yn gwybod mwy na thebyg bod y bobl leol wedi bod yma am yr hanner can mlynedd diwethaf ac yn ymateb mewn digwyddiad yn y pentref drwy ddweud, 'Argol! Does neb dwi'n nabod yma.'"

wrthwynebu datblygiadau newydd yn yr ardal.

### Cynllunio a pholisi

5.9 Roedd prinder gwybodaeth ddigonol i gefnogi, neu wrthbrofi, yr angen am fwy o dai yn thema a oedd yn cael ei hailadrodd dro ar ôl tro. Ymhob un ond un o ardaloedd yr astudiaethau achos roedd Asesiadau Anghenion Tai yn cael eu gwneud ac felly gall fod y sefyllfa hon ar fin newid. Fodd bynnag, gofynnwyd ambell gwestiwn os oedd yr arolygon hyn yn debyg o fodloni y disgwyliadau a roddwyd arnynt. Roedd nifer o ganlyniadau yn deillio o'r diffyg gwybodaeth hwn, un ohonynt yn gwneud i gynllunwyr fod yn ochelgar o ddefnyddio eu pwerau ar gyfer sefyllfa nad oedd ganddynt fawr o wybodaeth amdani.

5.8 Yn achos Aberhonddu, Ceredigion a Gwynedd rhoddwyd enghreifftiau o sut y gall mewnfudwyr ddefnyddio eu profiad, eu hamser a/neu harbenigedd i fod yn rhan o'r gymuned ond yn aml drwy ddieithrio y bobl leol sydd yno'n barod. Roedd hyn yn golygu eu bod yn dod yn rhy arglwyddiaethol ar fwrdd llywodraethol ysgol neu ddod yn rhy groch o fewn y system gynllunio leol i

5.10 Oherwydd y diffyg gwybodaeth hwn hefyd tuedda cymdeithasau tai i ddatblygu mwy o dai yn y prif aneddiadau; patrwm o ddatblygiad a ddilynnir gan lawer o gymdeithasau tai am resymau economaidd. Mae llawer o'r Cymdeithasau Tai wedi dweud ei bod yn gymharol ddrud i ddatblygu nifer o safleoedd bychain yn hytrach nag un safle mwy. Nid yw hyn yn gymhelliad i ddatblygu ambell eiddo mewn pentref unigol. Ceir prinder tystiolaeth gefnogol bod angen yn bod, yn arbennig mewn cymunedau gwledig. Felly, er bod cymdeithas dai yn barod i anwybyddu yr anhawster ariannol bydd ganddi broblem ychwanegol o brofi bod angen lleol yn bod cyn gallu datblygu safleoedd eithriad gwledig:

“Oherwydd fod bylchau yn ein gallu i ddirnad beth yw anghenion tymor hir cymunedau (nid dim ond eu anghenion tai) mae'n anodd iawn ar hyn o bryd i ddadlau bod angen neu nad oes angen adnoddau ychwanegol; dyna'r dilema. Wrth wynebu hyn, un peth yr ydym yn frwdfrydig yn ei gylch ac mae wedi digwydd yn ardal Beddgelert yw 'arolwg gymunedol' [...] yn ymwneud â'r gymuned ei hun [...] gadewch i ni drafod lle mae'r cyfleoedd lleol i wynebu'r anghenion hyn, naill ai o'r stoc bresennol neu drwy adeiladu o'r newydd. Trosglwyddo strategaeth i gynllun cymunedol lleol yw'r sialens.” Swyddog Cymdeithas Dai

5.11 Roedd yn ymddangos bod y gwerthwyr eiddo a gafodd eu cyfweld at yr ymchwil hwn yn gallu cynnig darlun, er yn anecdotaidd, o'r hyn a oedd yn digwydd yn y farchnad breifat, yn y sectorau rhentu a phrynu fel ei gilydd. Roedd ganddynt lawer i'w gynnig o safbwynt deall tueddiadau cyffredinol o fewn y farchnad. Mae hyn yn bwysig, oherwydd fe ddigwydd trawsgroesi rhwng y sectorau preifat a chyhoeddus yn enwedig yn y sector rhentu. Yn gyffredinol, yr unig sylw a fedrai cynrychiolwyr yr Adrannau Tai ei wneud oedd ar sail eu hymwybyddiaeth o restrau aros yr Awdurdod

5.12 Mae'n anodd cael darlun cyffredinol o safbwynt agweddau tuag at ymyrraeth bresennol y polisi cynllunio neu at yr hyn a all ddigwydd yn y dyfodol, gan ein bod wedi derbyn amrediad amrywiol o ymatebion a chryfderau barn. Hwyrach, fel y buasech yn ei ddisgwyl, y gwerthwyr tai oedd y rhai lleiaf brwdfrydig dros reoliadau presennol/newydd, ond nid oedd hyn yn rhaniad syml. Daeth rhai themâu cyffredin i'r wyneb, ond nid oedd pawb yn eu cymeradwyo yn unfrydol. Yn gyntaf, roedd y mwyafrif yn cytuno bod angen gweithredu mewn ymateb i anghenion penodol lleol (er ddim o anghenraid rheolaethau; yn hytrach dylent fod yn galw am adeiladu o'r newydd). Yn ail, mae angen i unrhyw bolisi fod yn hyblyg. Bu beirniadu pan nad oedd polisi (yn arbennig rheolaethau) ddim i'w weld yn newid yn ôl newidiadau mewn amgylchiadau. Yn drydydd, ni ddangosodd neb a gafodd gyfweiliad unrhyw frwdfrydedd dros fwy o bwerau. Yn gyffredinol, roedd pobl yn ystyried y dulliau rheoli presennol yn broblem, yr un amlycaf oedd y defnydd o Adran 106 i gyfyngu ar ddeiliadaeth i bobl leol. Er y buasai hyn yn debyg o gael yr effaith a ddymunid ar y dechrau teimlid nad oedd y mwyafrif o'r rhai a holwyd yn hapus i dderbyn gostyngiad yng ngwerth eu heiddo pan fuasent yn ei werthu gan y buasai'n anodd iddynt ddringo'r ysgol dai oherwydd hyn.

5.13 Mae cynllunwyr, yn bennaf, yn ymwybodol o'r cyfyngiadau o safbwynt yr hyn y gallai y system gynllunio ar ei phen ei hun ei gyflawni. Roedd y cyhoeddusrwydd diweddar a gafodd cynllunwyr Parc Cenedlaethl Exmoor<sup>1</sup> yn dal yn y cof ac fe gyfeiriwyd at hyn gan rai yn y cyfweiliadau. Eto roedd yr ymatebion yn teimlo bod angen gweithredu yn y cymunedau a ddiodeffodd y newid mwyaf, a theimlid yn aml bod ymateb y cynllunwyr yn eithaf cyfyngedig. Eto, nid oedd hyn yn farn unfrydol gan fod cynllunwyr eraill, er yn derbyn bod anawsterau yn debyg o godi wrth orfodi polisiâu newydd, yn ystyried y dylid ymdrechu serch hynny i gyflwyno rheolaethau newydd.

---

<sup>1</sup> Sef pe defnyddid ail gartref am lai na chwe mis y flwyddyn gellid ystyried hyn fel newid defnydd o safbwynt y system gynllunio ac felly yn dod o dan reolau cynllunwyr y parc.

5.14 Amrywiol oedd y berthynas rhwng y Cymdeithasau Tai, yr Awdurdodau Unedol a'r Parciau Cenedlaethol (pan yn berthnasol). Roedd yr ymatebion yn aml yn cydnabod bod angen 'cyfuno' gweithgarwch y gwahanol gyrff i wynebu'r sialensiau a wynebai gymunedau mewn ardaloedd gwledig - cyrff megis adrannau tai, cynllunio a datblygu economaidd yr Awdurdodau Unedol, y Cymdeithasau Tai a'r Parciau. Fodd bynnag, hyd yn oed lle yr ystyrid bod perthynas dda yn bod, teimlid bod y gwahanol gyrff hyn yn cystadlu yn eu blaenoriaethau ac o safbwynt diwylliannau. Cafwyd beirniadaeth ar wahân ar yr Awdurdodau Unedol a Llywodraeth y Cynulliad fel ei gilydd sef nad oedd gwahanol adrannau a pholisïau bob amser yn dangos agwedd gyson at yr anawsterau a wynebai gymunedau gwledig

5.15 Roedd un atebydd yn credu bod angen 'tsar adnewyddu pentref' a fuasai'n sicrhau bod amrywiol linyddau y polisïau gyda'i gilydd, yn gefnogol i fywyd pentrefol. Rhoddwyd enghraifft o'r angen i ystyried yr effaith y gallai cartrefu gwahanol fathau o bobl ei chael ar yr ysgol leol. Pe methid â lleoli teuluoedd â phlant gallai hyfywedd ysgol gael ei danseilio, tra buasai rhoi nifer o blant gydag Anabledd Emosiynol ac Ymddygiadol (AEY) (EBD) mewn ysgol yn codi set arall o sialensiau a fuasai'n gofyn am ymateb ar y cyd gan yr awdurdodau.

5.16 Cafwyd enghreifftiau eraill o sut roedd polisïau bwriadus da yn methu â chyflawni'r disgwyliadau. Er enghraifft, mae polisi o ganiatáu codi nifer o fyngalos mewn ardal wledig, er mwyn i'r henoed allu aros yn eu pentrefi yn ymddangos yn bolisi hynod dderbyniol. Eto, gall hyn arwain at aelodau ifancach y teulu werthu cartref gwreiddiol y teulu ac felly, daw mwy o fewnfudwyr i'r pentref. Rhoddwyd enghraifft debyg arall mewn un cyfweiliad, lle yr awgrymwyd bod y nifer helaethaf o geisiadau cynllunio yn ôl pob golwg yn dod oddi wrth bobl leol ac felly yn 'anodd i'w gwrthod'. Unwaith eto, awgrymwyd mai canlyniad caniatâd fel hyn fuasai gallu gwerthu eiddo sy'n bod yn barod ar y farchnad agored a mewnfudwr arall yn ei brynu. Yn fyr, yr anhawster hwn o ragweld beth fuasai effaith unrhyw bolisi ar amodau'r farchnad, oedd yr hyn yn aml a wnai i nifer o'r ymatebwyr fod yn ochelgar o dderbyn mwy o reoliadau drwy'r system gynllunio.

### **Crynodeb**

5.17 O safbwynt cyflenwad, mae angen amrediad ehangach o dai mewn mannau ar hyd ac ar led y wlad. Mae teuluoedd yng Nghymru yn profi'r un math o newidiadau ag a welir mewn mannau eraill yn y DU, ac felly o ganlyniad yn ffurfio tyeidiau llai, mwy niferus. Mae perthynas yn chwalu'n amlach, yr ifanc yn awchio am adael cartref i fyw'n annibynnol, ac mae pobl yn byw yn hy'n, ac yn aml ar eu pen eu hunain. Yn ystod eu bywydau mae bobl am fyw mewn tref, ond maent hefyd awydd dychwelyd i'w 'pentref nhw', yn arbennig pan fo teulu ifanc ganddynt. Yn aml, nid oes tai bychan o ran maint, ac o fewn cyrraedd eu pocedi, ar gael.

5.18 Nid yw'r darlun byth yn syml. Mewn rhai achosion ceir gwarged o fflatiau stiwdio a fflatiau un stafell wely. Digwydd hyn oherwydd bod disgwyliadau wedi cynyddu ac mae pobl yn awr am gael mwy o le; mae arnynt angen ystafell sbâr i ymwelwyr neu at ddefnydd eu hunain. Ac nid yw'n debyg chwaith y buasai darparu mwy o dai dwy stafell wely yn debyg o ddatrys y problemau. Mae'r bobl leol sy'n barod yn berchen ar eu tai eu hunain, ac felly gyda rhywfaint o ecwiti, yn cael eu hystyried eu bod mewn sefyllfa well o fewn y farchnad dai. Fodd bynnag, adroddwyd bod cynnydd yn y galw (ac felly mewn prisiau) ymhen uchaf y farchnad yn ymddangos eu bod yn 'ymestyn allan' brisiau tai, gan wneud y bwlch yn fwy rhwng gwahanol feintiau o eiddo nag yn y gorffennol. Mae'n ymddangos, mewn llawer o fannau, bod pobl yn cael anhawster i ddringo'r ysgol eiddo.

5.19 Ceir anawsterau ar ddwy ochr yr hafaliad – ar ochr y galw ac ar ochr y cyflenwi. Gyda thraddodiad o berchentyaeth uchel yng Nghymru, mae'r dyhead yn fwy i brynu

nag i rentu eiddo. Ond yn gweithio yn erbyn y dyhead hwn mae'r hinsawdd economaidd. Mae llawer ardal yng Nghymru yn dioddef o brinder gwaith a/neu lefelau isel o gyflogau. Cydnabu nifer o'r rhai a gafodd gyfweliad bod y dyhead i brynu eu cartrefi eu hunain yn gryf ond roeddynt yn bryderus am bobl yn cael eu hannog i ymuno â'r farchnad eiddo gan y buasai hyn yn eu gorymestyn. Ystyrid y gallai nifer ohonynt gael gafael ar eiddo heb allu fforddio ei gynnal yn iawn, os nad methu â'i gynnal o gwbl.

5.20 Yn gyffredinol, ystyrid bod mewnfudwyr wedi cael effaith ar y farchnad. Mewn rhai achosion roedd hyn yn digwydd drwy gystadleuaeth am eiddo. Mewn achosion eraill credid bod y cynnydd yn y prisiau a dalwyd ar frig y farchnad wedi arwain at chwyddiant cyffredinol ym mhrisiau tai. Mae'n bwysig gwahaniaethu rhwng y gwahanol fathau o fewnfudwyr o berthynas i'r farchnad dai. Dywedwyd nifer o weithiau nad oedd ail gartrefi bellach mor bwysig, os nad yn llai pwysig na mewnfudo. Ystyrid y farchnad berchnogaeth dai fel un a oedd, efallai, y tu hwnt i'w hanterth yng Nghymru. Ystyrid mewnfudo fel rhywbeth llawer mwy arwyddocaol yn ei effaith ar y farchnad dai leol ac ar yr iaith a'r diwylliant Cymraeg. Un ffynhonnell bwysig o fewnfudwyr oedd y bobl a oedd yn chwilio am newid mewn dull o fyw, weithiau'n cael eu galw fel 'y rhai sy'n camu i lawr', a'r grwp arall a ddeuai o'r tu allan i mewn i Gymru oedd yr ymddeolwyr. Cymudwyr yw'r grwp arall arwyddocaol. Mewn rhai achosion mae'r farchnad gymudwyr hon yn fewnol yng Nghymru, ac mewn achosion eraill mae'n croesi ffiniau, rhwng Caer a Gogledd Ddwyrain Cymru, neu Bryste a De Ddwyrain Cymru, er enghraifft.

Mae mathau gwahanol o leoliad yn debyg o ddenu gwahanol fathau o fewnfudwyr. Mewn rhai achosion, bydd y galw mewn cystadleuaeth uniongyrchol â'r galw lleol. Mewn achosion eraill bydd yn tueddu i ganolbwyntio ar eiddo sydd heb fod a galw amdano yn lleol.

'Rwy'n tybio, o ran nodweddion ffisegol, fod cryn dynfa at lan y môr. Felly, os bydd rhywun yn chwilio am le gwyliau, naill ai ar eu cyfer eu hunain neu i'w osod fel buddsoddiad, mae gennych y traeth fel ffactor a threfi fel Aberaeron a Chei Newydd ... dyna'r llefydd y byddai pobl yn edrych arnynt. Neu, os oes gennych y dull o fyw sy'n hoffi'r mynyddoedd, bydd Uwchdiroedd Cymru yn denu ... ceir cefnyn fynyddig rhwng y fan hon a'r Uwchdiroedd – lleoedd fel Pen-uwch a Threfenter. Mae eiddo yn tueddu i fod yn rhatach, neu mae'r hen dai yn tueddu i fod yn rhatach yn yr ardaloedd hynny ac rydym yn sylweddoli fod pobl yn prynu tai yma ... fel ail gartref neu os ydych yn symud i ymddeol yn gynnar neu i ddod allan o'r system er mwyn dod yn sgwennwr neu rywbeth o'r fath. Dyma'r math o le y byddai pobl yn ei brynu.;

5.21 Hyd yn oed os nad yw presenoldeb mewnfudwyr yn cael unrhyw effaith ar y farchnad dai, maent eu hunain yn cynrychioli ffynhonnell allanol o newid. O'r astudiaethau achos, mae'n ymddangos bod hyn yr un mor wir am denant cymdeithas dai yn symud i mewn o ran arall o Gymru ag ydyw am berchen ail gartref sy'n cyrraedd o Loegr. Mae'n anodd cyffredinoli union natur y newid. Mewn rhai achosion fe faentumiwyd fod mewnfudwyr yn gwneud ymdrech galed i integreiddio gyda'r diwylliant Cymreig; gan sicrhau fod eu plant yn mynd i ysgolion Cymraeg, ac yn cefnogi gwasanaethau a sefydliadau lleol. Serch hynny, mae yna deimlad fod 'bod yn lleol' yn fater o enedigaeth ac nid yn rhywbeth y gellir ei ennill dros amser. Yn wir, mae rhai ymatebwyr wedi rhoi esiamplau personol o sut y symudasont i ardal nifer o flynyddoedd yn ol, ac eto yn dal i deimlo nad ydynt yn bobl 'leol'.

5.22 Yn gysylltiedig â hyn mae'r ymdeimlad cryf o hunaniaeth bentrefol. Er gwaethaf y symudoledd y mae perchnogi car yn ei roi i bobl, roedd yn amlwg fod llawer o bobl yn teimlo nad yw byw o fewn tafliad carreg i'w pentref 'nhw' yn gwneud iawn am beidio â byw yn y pentref hwnnw eu hunain. Yma, mae polisiau cynllunio yn arf daufiniog. Er eu bod yn gwarchod y pentref rhag lefelau uchel o adeiladu newydd, maent eto'n rhyw fath o rwystr i'r bobl leol hynny sy'n ymdrechu i gael mynediad i'r farchnad, yn aml am y tro cyntaf.

5.23 Lle'r oedd mewnfudwyr (gan gynnwys perchnogion ail gartrefi) yn ymddangos yn broblematig, roedd hyn yn aml yn cael ei gysylltu â chyfradd a graddfa'r newid. Tybid y byddai unigolion yn aml yn cael eu croesawu er y byddai effaith gynyddol mewnfudwyr yn rhywbeth na ellid ei groesawu. Mae hyn yn tanlinellu'r pwynt a wnaed ym Mhennod Pedwar nad yw ail gartrefi yn ystadegol arwyddocaol o'u hystyried ar sail Cymru gyfan, ond mewn cymunedau penodol gallant gael effaith leol drawiadol.

'... mae perchnogaeth ail gartref yn cael ei hystyried fel problem fawr mewn rhai cymunedau. Mewn lleoedd megis Havens, Aberllydan, buasent yn reit hapus i groesawu unrhyw un o unrhyw le pe dymument ddod i fyw i'w cymuned, ond iddynt ddod yno i fyw yn llawn amser. Yn Nhrefdraeth mae 'r gwasgedd yn wahanol. Yma ceir gwasgedd diwylliannol/ieithyddol yn ogystal. Felly mae'r gwrthdrawiadau hyn i'w cael, gwrthdrawiadau marchnad, ond yn y pen draw datblygant yn wrthdrawiadau cymunedol. Mae Trefdraeth yn enghraifft, oherwydd bod prisiau tai yno, yn ôl safonau lleol, yn arbennig o uchel. O ganlyniad mae'r bobl ifanc lleol sydd yn dymuno priodi a sefydlu eu cartref eu hunain, yn gorfod symud allan, os na lwyddant i gael mynd ar restr aros yr awdurdod lleol, neu os na fedrwn berswadio'r cymdeithasau tai ddod i mewn a chodi tai. Yr ymateb ymarferol yn anorfod fydd gorfod symud i Abergwaun.'

Adlewyrchir natur leol pwnc llosg ail gartrefi yn yr argymhellion a restrir ym Mhennod Saith.

## 6. Casgliadau

Yn y bennod hon crynhoir nifer o ganfyddion allweddol a ddaeth i'r golwg drwy'r ymchwil. Cyflwynir y darganfyddiadau fel pedair set; y set gyntaf yn nodi'r newidiadau yn niferoedd ail gartrefi a chartrefi gwyliau dros amser; yr ail yn ymwneud â chanfyddiadau gwahanol wasgeddau ar dai; y drydedd yn adolygu y defnydd a wneir o bwerau presennol cynllunio a thai; a'r bedwaredd set yn edrych ar yr hyn sy'n cael ei ymarfer mewn mannau eraill.

### Nifer ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru

6.1 Yn 1990/91, roedd rhwng **19,000** a **22,000** o ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru, yn cynrychioli rhwng **1.58%** a **1.84%** yn eu tro o gyfanswm stoc dai yng Nghymru yr adeg hon. Seilir y ffigurau hyn ar 'senarios safonol ac uwch'. Mae'r senario safonol yn derbyn bod data y Cyfrifiad am ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn rhai cywir. Mae'r senario uwch yn derbyn bod ffigurau'r Cyfrifiad wedi eu gwasgu i lawr 16%+ - h.y., bod cyfran o 'eiddo gwag' wedi eu cyfrifo yn anghywir a'u bod mewn gwirionedd yn ail gartrefi a chartrefi gwyliau.

6.2 Erbyn 2001, roedd ffigurau y senarios safonol ac uwch cyfatebol yn **16,500** a **19,500**: mae'r ffigurau yn cynrychioli **1.31%** a **1.52%** yn eu tro o gyfanswm y stoc dai. Bu gostyngiad ymddangosol yn nifer yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru dros y deng mlynedd diwethaf, er na fu'r gostyngiad yn un cyson. Gan na chafodd y nifer o ail gartrefi a chartrefi gwyliau eu monitro'n uniongyrchol yn y gorffennol, bu'n rhaid creu ffigurau o ffurflenni Cyfrifiad 1991 a data y Dreth y Cyngor ar gyfer cyfnod 1996 i 2001.

6.3 Mae'n ymddangos bod niferoedd yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau wedi cyrraedd eu brig yn 1990/91: dyddiad sy'n cyfateb i'r brig yn y farchnad dai yn gyffredinol. Tua diwedd y 1990au, cododd nifer yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau unwaith eto yn dilyn gostyngiad yng nghanol y 1990au. Mae ail gartrefi yn aml yn elfen o'r farchnad dai yn gyffredinol, a'r galw am y math hwn o eiddo yn dibynnu ar gyflwr cyffredinol y farchnad dai. Gall rheolaeth dynnach o farchnad dai DU olygu y bydd niferoedd yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn llai agored i gylchred codi a gostwng fel yn y gorffennol: mae'r niferoedd yn debyg o ddod yn fwy sefydlog. Eto, fe all newidiadau yn yr economi ac mewn tueddiadau cymdeithasol gael effeithiau pellach ar y farchnad hon: gall mwy o amser hamdden olygu mwy o ail gartrefi, er y gall y duedd o bobl Prydain yn mynd ymhellach i ffwrdd am eu gwyliau, gael effaith i'r gwrthwyneb.

6.4 Mae daearyddiaeth ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru yn dilyn patrwm eglur. Yn gyffredinol, mae'r math hwn o eiddo wedi ei glystyrru mewn lleoliadau arfordirol o Fro Morgannwg yn y de i Ynys Môn yn y gogledd. Mewn termau cymharol, maent yn fwy arwyddocaol o gwmpas Bae Ceredigion, yn arbennig yn Sir Benfro, Eryri, Penrhyn Llyn, ac ar Ynys Môn. Bu gostyngiad yn nifer yr ail gartrefi yn yr ardaloedd hyn dros y deng mlynedd diwethaf ac ymddangosodd ardaloedd twf newydd yng Nghymru, megis Bro Morgannwg a rhan ddwyreiniol Sir Gaerfyrddin.

6.5 Mewn mathau eraill o leoliadau ar draws Cymru, yn fwyaf arbennig mewn trefi bychain yn Ne Ddwyrain a Gogledd Ddwyrain Cymru, mae cymudo yn dod yn rhan hanfodol o'r wasgedd allanol am dai, gyda phobl yn symud i mewn i'tr trefi hyn ac yna yn cymudo i waith yn rhywle arall. Yn aml, mae hyn yn digwydd fel ymateb i brisiau uchel tai mewn 'mannau poeth' fel Caerdydd neu Gaer. Ar y llaw arall, gall fod hyn yn ddim mwy nag adlewyrchiad o ddymuniad i fyw yng nghefn gwlad yn hytrach nag yn y trefi mawr neu'r dinasoedd.



6.6 Mae'n ymddangos bod nifer yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau o fewn y lleoliadau 'traddodiadol' i'r math hwn o eiddo ar arfordir y gorllewin ac yng Ngogledd Orllewin Cymru, yn lleihau, tra gall bod y twf newydd yn Sir Gaerfyrddin ac ym Mro Morgannwg yn ganlyniad hygyrchedd rhwyddach diolch i welliannau mewn cludiant. Fodd bynnag, mae'r ardaloedd traddodiadol yn dal i fod â nifer a chyfrannedd uwch o'r math hwn o eiddo. Mae'n ymddangos bod y farchnad ail gartrefi a chartrefi gwyliau wedi crebachu i'r ardaloedd craidd hyn ac o fewn yr ardaloedd hyn mae ail gartrefi yn dal i fod yn broblem o bwys pan yn gysylltiedig â phroblemau gwledig ac economaidd-gymdeithasol.

6.7 Yn genedlaethol, nid oes cysylltiad rhwng prisiau tai a chrynoadau o ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Ffenomen leol yw ail gartrefi a chartrefi gwyliau, tra bod y newid ehangach ym mhrisiau tai yn adlewyrchu patrymau yn y farchnad gyffredinol ac mewn ystyriaethau economaidd ehangach. O ganlyniad, mae prisiau tai yng Nghaerdydd wedi codi'n llawer cyflymach nag mewn ardaloedd eraill o Gymru. Fodd bynnag, mewn lleoliad fwy lleol, mae'n debyg bydd ymddeoliad, patrymau cymudo ac ail gartrefi, i gyd yn effeithio ar batrwm lleol prisiau, gan wthio rhai manau allan o ystod prisiau prynwyr sydd heb gymaint o arian i'w wario. Mae'r math hwn o ddarlun macro, a effeithir gan 'fffenomenâu lleol, yn gyffredin mewn unrhyw farchnad dai. Mae'n bodoli mewn dinasoedd mawr, mewn gwahanol rannau o gefn gwlad, ac ar draws y DU. Mae dymunoldeb unrhyw leoliad yn achosi prisiau i godi.

6.8 Mae llawer o'r lleoliadau mwy dymunol a deniadol hyn yng Nghymru yn cyfateb i ardaloedd sy'n dioddef anfanteision economaidd parhaol yn ogystal â dieithriwch cymdeithasol. Maent hefyd i'w cael ym mherfeddwlad draddodiadol y Fro Gymraeg. Mae gwasgedd tai yn yr ardaloedd hyn yn debyg o brisio allan rhai tyeidiau lleol, gyda goblygiadau i gynaliadwyedd cymunedau gwledig cytbwys o siaradwyr Cymraeg.

6.9 Mae'r dadansoddiad demograffig yn dangos mai heneiddio ac ymddeol yw'r ystyriaethau allweddol: mae amcanestyniadau y boblogaeth (i 2021) yn datgelu y bydd Ceredigion a Phowys (gyda'i gilydd fel Canolbarth Cymru) yn profi cynnydd mawr (o 26%) yn nifer y rhai fydd yn cyrraedd oed ymddeol. Mae Gogledd Cymru yn dilyn y tu ôl gyda chynnydd o 12%. Fodd bynnag, bydd mewnfudo clir yn parhau i effeithio ar Ogledd Cymru yn ystod yr amcangyfnod i raddau mwy nag unrhyw fan arall yng Nghymru. Mae heneiddio, fodd bynnag, yn ffactor allweddol yn genedlaethol, ac mae hyn yn sicr o effeithio ar y farchnad dai dros y 25 mlynedd nesaf, a chyflwyno newidiadau newydd ac arbennig mewn cymdeithas a diwylliant dros ardaloedd eang o Gymru wledig.

### **Canfyddiadau o ail gartrefi, cynllunio a thai**

#### A. Gwasgedd o ganlyniad i'r galw am dai o'r tu allan

6.10 Er bod yr adroddiad hwn yn ymdrin yn bennaf â mater ail gartrefi a chartrefi gwyliau, mae'r ymchwiliad wedi datgelu mai ymddeoliad a chymudo a ystyrir fel yr elfennau mwyaf sylweddol yn y gwasgedd am dai a ddaw o'r tu allan i boenyddio ardaloedd gwledig. Mae pwysigrwydd ymddeol yn cael ei gadarnhau mewn ystadegau sydd ar gael yn barod ac yn arbennig yn amcanestyniadau'r newidiadau a ddisgwylir yn y boblogaeth (gweler paragraff 6.9). Mae pobl, hefyd, yn symud i fewn i Gymru i weithio yn y cyfleoedd gwaith sy'n dod ar gael mewn lleoliadau penodol, er mae nifer y mewnfudwyr sy'n ymddeol yn cuddio'r patrwm hwn ac yn debyg o gynyddu'n amlwg, yn enwedig yn ardal awdurdodau canolbarth Cymru.

6.11 Ceir y syniad ymysg pobl broffesiynol ym meysydd cynllunio a thai mewn awdurdodau lleol, nad prynu ail gartrefi a thai gwyliau yw'r brif ystyriaeth iddynt ar hyn o bryd. Roeddynt bron oll yn gytûn nad yw prynu eiddo fel ail gartrefi ddim mor arwyddocaol heddiw yn eu hardaloedd lleol ag yr oedd ddeng mlynedd yn ôl (h.y.y

flwyddyn frig y soniwyd amdani ym mharagraff 6.3)

#### B. Effeithiau gwasgedd o'r tu allan

6.12 O safbwynt eu heffaith ar ardal leol ystyrir bod gwahaniaeth rhwng ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Tra gellid cydnabod ei bod yn bosib i'r ddau fath dynnu eiddo oddi ar y farchnad leol, ystyrir cartrefi gwyliau yn fwy o fantais gan eu bod yn cyfrannu at yr economi leol fel rhan o'r diwydiant ymwelwyr. Ceir hefyd y syniad bod ail gartrefi yn fwy tebygol o gael eu 'creu' o eiddo sy'n llai deniadol i bobl leol, naill ai oherwydd rhesymau lleoliad neu oherwydd eu cyflwr. Fodd bynnag, tuedd yw hyn yn hytrach na rheol gyffredinol, ac mewn nifer o amgylchiadau, mae'r rhai sydd am brynu yn gorfod cystadlu â'r prynwyr lleol ac yn aml mae'r prynwyr lleol o dan anfantais yn y gystadleuaeth.

6.13 Dangosodd yr ymchwil fod y tyeidiau sydd newydd eu ffurfio yn fwy archolladwy wyneb yn wyneb â'r gwasgedd a ddaw o'r galw mawr am dai o'r tu allan. Gall y rhain gynnwys pobl ifanc sy'n ceisio cael mynediad i'r farchnad dai am y tro cyntaf, cyplau ifanc, a phobl sy'n gweithio'n lleol ar gyflogau cymharol isel. Yn ychwanegol at hyn, tra gellir ystyried bod y bobl leol sy'n barod yn berchen ar eiddo, gyda rhywfaint o fantais, gallant hwythau hefyd gael anhawster tra'n ceisio newid eu cartref am eiddo gwell ar y farchnad leol, oherwydd cryfder y gystadleuaeth a ddaw o'r tu allan. Hyd yn oed pan nad yw'r bobl leol yn cystadlu'n uniongyrchol â'r mewnfudwyr, ystyrir bod y prisiau uwch mae'r olaf yn aml yn eu talu ar ben uchaf y farchnad yn debyg o 'ymestyn' prisiau, ac felly gwneud symud i dy gwell yn fwy costus.

6.14 Yr ardaloedd trefol yn fwy na'r ardaloedd gweldig a brofodd y cynnydd uchaf ym mhrisiau tai. Mae lleihad mewn fforddiadwyedd ac anhawster mewn cael mynediad i'r farchnad dai ar draws y Gymru wledig, yn fwy o ganlyniad y 'galw aneffeithiol' (o achos cyflogau isel) na'r galw mawr am dai o'r tu allan. Ond mae'r math olaf o wasgedd yn gallu gwaethygu'r argyfwng presennol sy'n wynebu rhai tyeidiau. O gofio nad yw'r bobl leol yn gallu fforddio tai newydd na chwaith rai hen, mae'n ymddangos bod hyn yn ganlyniad newidiadau cyffredinol (cynnydd) yn y farchnad dai. Serch hynny, mewn rhai cymunedau, gall y cynnydd hwn ei chwyddo gan fodolaeth gwasgedd cryf y galw allanol am dai.

6.15 Yn gyffredinol, ni ddaeth unrhyw dystiolaeth i'r golwg yn yr ymchwil i awgrymu mai prinder tir yw'r rheswm am brinder tai fforddiadwy mewn rhai ardaloedd. Mae gan nifer o awdurdodau ddigonedd o dir adeiladu a, phe baent yn datblygu'r tir hwn, buasent mewn sefyllfa lle gallent negodi i gynnwys arno hefyd dai fforddiadwy. Fe gyfyd y broblem ynglyn â lle yn union mae'r tir hwn wedi ei ddynodi ac o bosibl hefyd i ddiffyg cyfathrebu rhwng y rhai sy'n gyfrifol am asesu'r angen am dai, datblygiad y polisi cynllunio, a gweithredu'r systemau rheoli cynllunio gan wleidyddion lleol. Gall hyn hefyd olygu diffyg diddordeb ar ran y datblygwyr neu yr anaddasrwydd i gyfarfod â'r galw am dai fforddiadwy mewn cymunedau penodol. Roedd, fodd bynnag, rhai achosion o gymunedau penodol yn brin o dir addas af gyfer datblygu tai yn y dyfodol.

6.16 Roedd ymatebwyr llywodraeth leol – o rannau niferus o Gymru ond yn arbennig o'r ardaloedd lle mae'r Gymraeg gryfaf – yn credu bod y galw mawr am dai o'r tu allan wedi arwain ar gynnydd ym mhryderon pobl am ddyfodol eu diwylliant lleol ac am yr iaith Gymraeg. Teimlid fod mewnfudo parhaol (gan bobl wedi ymddeol a chymudwyr) yn cael effaith lawer mwy enbyd ar ddiwylliant ac iaith nag ail gartrefi na chartrefi gwyliau, gan y byddai'r preswylwyr newydd yn byw yn llawn amser yn y gymuned. Gall ail gartrefi arwain at broblemau penodol, megis y pentref yn lled wag yn ystod yr wythnos ac/neu ym misoedd y gaeaf, ond ystyrir bod unrhyw effaith andwyol a ddeilliai o'r farchnad ail gartrefi ar yr iaith a'r diwylliant Cymraeg yn sicr yn wanach na'r effeithiau sy'n dod yn sgil mewnfudo parhaol.

6.17 Mynegodd nifer o'r ymatebwyr eu pryder dros y prinder o amrywiaeth economaidd yn yr ardaloedd gwledig, ynghyd â chyflogau isel. O'r dystiolaeth a gasglwyd a oedd yn berthnasol i ail gartrefi, i ddarpariaeth o dai fforddiadwy, ac i fewnfudwyr yn ymddeol, awgrymwn bod prinder amrywiaeth economaidd yn rhwystr sylfaenol i allu pobl i gael mynediad i'r farchnad dai. Dyma wir achos 'galw aneffeithiol'.

#### C. Pryderon cymunedol ehangach

6.18 Derbyniodd y tîm ymchwil ddatganiadau ar bapur gan y rhai yr ymgynghorwyd â hwy, yn awgrymu bod y twf mewn ail gartrefi a chartrefi gwyliau mewn rhai ardaloedd gwledig – a'r prinder cyffredinol o dai fforddiadwy yn lleol – yn gwneud i bobl ifanc adael eu cymunedau gwledig. Ar sail asesiad o'r dystiolaeth a'r ymchwil manwl a wnaethpwyd ar gymunedau gwledig, awgrymwn mai prinder cyfleoedd mewn addysg a gwaith yw'r priif ffactorau gwthio sy'n achosi'r ifanc i fudo o gefn gwlad i'r trefi mwy a'r dinasoedd, yn hytrach na dim ond yr anallu i ymuno yn y farchnad dai. Hyd yn oed yn gynnar yn eu bywyd, cael addysg dda a gyrfa sydd flaenllaw ym meddyliau'r ifanc, yn hytrach na bod o fewn cyrraedd cael cartref yn yr ardal leol. Ond fe all y blaenoriaethu hyn newid gydag amser.

6.19 Derbyniwyd datganiadau hefyd yn awgrymu bod y mewnfudwyr posibl yn aml yn bobl a adawodd eu hardaloedd lleol ond sydd yn awr am ddychwelyd i fro eu mebyd, naill ai ar ganol neu ar ddiwedd eu gyrfa neu fel rhai sydd ar fin ymddeol, ac mae hyn yn effeithio ar y galw am dai mewn rhai mannau penodol. Mae hyn yn hollol groes i ymatebion swyddogion cynllunio a gredai nad oedd fawr os nad dim dystiolaeth i awgrymu bod yr ifanc awydd dychwelyd i'r ardal (dim ond mewn 20% o'r atebion) ond yn methu oherwydd prinder tai. Ond mae'n rhaid pwysleisio, fodd bynnag, bod blaenoriaethau yn gallu newid gydag amser (gweler paragraff 6.20) ac y gall yr ifanc gael eu denu gan yr amrywiaeth o gyfleoedd mewn mannau eraill, ond yna dymuno dychwelyd i 'gymuned eu mebyd' yn hwyrach mewn bywyd.

#### **Pwerau Cynllunio a Thai**

6.20 Cafwyd rhywfaint o gefnogaeth gan arbenigwyr cynllunio a thai i roddi hawl awtomatig i bobl leol i brynu eu cartrefi o fewn yr ardal leol. Roedd y mwyafrif a holwyd am weld amodau yn cael eu creu lle y rhoddid cymorth i bobl gael ty yn lleol (ac yn wir cyfrifoldeb yr awdurdodau yw sicrhau bod tai fforddiadwy ar gael). Gallai hyn olygu defnyddio'r gyfundrefn gynllunio i effeithio ar y farchnad fel bod y bobl leol yn cael cymorth i brynu eu cartrefi am bris rhesymol.

6.21 Mae gan yr awdurdodau cynllunio hawl a phwer i wella'r sefyllfa sy'n deillio o brinder tai fforddiadwy i bobl leol tra'n caniatáu datblygiadau newydd mewn lleoliadau addas. Mae'r awdurdodau cynllunio lleol wedi defnyddio amodau deiliadaeth (yn ychwanegol at y rhai ar gyfer tai i weithwyr amaethyddol) ar draws Cymru i ofalu bod tai fforddiadwy yn cael eu cadw bob amser ar gyfer angen lleol ond cyfyd dwy broblem sylfaenol o hyn. Nid yw gallu'r awdurdodau cynllunio lleol i negodi gyda datblygwyr am gynlluniau tai fforddiadwy wedi bod mor llwyddiannus ag y disgwyliid ac mae barn yn amrywio ar draws Cymru am lwyddiant yr arfau cynllunio presennol sydd gan yr awdurdodau i ofalu bod cartrefi fforddiadwy ar gael.

6.22 Mae swyddogion cynllunio a thai yn cefnogi bod mwy o ddefnydd yn cael ei wneud o enillion cynllunio ac amodau cynllunio yn benodol i dargedu rhai grwpiau yn y gymuned leol fel derbynwyr cartrefi fforddiadwy. Gallai'r grwpiau targed hyn gynnwys: gweithwyr allweddol; y rhai a gafodd eu geni yn lleol neu â chysylltiadau lleol; gweithwyr mewn amaethyddiaeth, pysgota a chynnych llaeth; neu y rhai sy'n dymuno dychwelyd i fro eu mebyd.

6.23 Er y gwneir defnydd o reolaeth ddeiliadaeth yn lleol, cyndyn iawn yw'r awdurdodau lleol i wneud defnydd o'r polisiau a awgrymir yn Nodyn Cyngor Technegol 2 y Cynulliad Cenedlaethol o ddarparu tai fforddiadwy drwy'r gyfundrefn gynllunio. Ni wyddom yn iawn pam y gwneir cyn lleied o ddefnydd o'r rhain ond gall ffactor megis diffyg cyd-drefniant rhwng yr adrannau cynllunio a thai, yn enwedig i gasglu tystiolaeth am yr angen i ymateb fel hyn, fod yn gyfrifol.

6.24 Yn aml, dwedwyd mai diffyg tystiolaeth o angen lleol oedd y rheswm pam nad oedd yr awdurdodau yn datblygu tai fforddiadwy. Ar y safleoedd mwy, ystyriwyd nad oedd digon o brawf am yr angen i gefnogi'r cynllunwyr pan yn trafod gyda'r datblygwyr. Credid mai'r un broblem, sef diffyg tystiolaeth, oedd yn rhwystro codi tai newydd drwy'r 'dull eithriad'. Bellach mae rhai adrannau tai ar draws Cymru yn ymgymryd â Asesiad o Anghenion Tai (AAT) (HNA) a gall y bydd yr wybodaeth a ddaw o hyn yn ateb y broblem hon. Ar hyn o bryd mae nifer o awdurdodau lleol heb eto arloesi a defnyddio'r arian sydd ar gael gan Lywodraeth Cynulliad Cymru i wneud Asesiad o Anghenion am Dai.

6.25 Gall y tanddefnydd o NCT2(TAN2) hefyd ddeillio o anfodlonrwydd i weithredu gyda'r mecanweithiau hyn neu ddiffyg dealltwriaeth o'r system bresennol ar ran swyddogion cynllunio. Mae'r system ei hun a'r arweiniad a roddir gan y llywodraeth yn cael eu hystyried yn gyffredinol fel rhai aneglur ac anfodhaol. Mae nifer o broblemau gyda rheolau cynllunio wedi cael eu nodi gan Lywodraeth Cynulliad Cymru yn ddiweddar. Mae newidiadau yng ngweithdrefnau ac amcan Rheidryddau Cynllunio yn cael eu hystyried ar hyn o bryd. Mae'n wir hefyd nad yw datblygwyr bob amser, am ryw reswm – efallai oherwydd y 'galw aneffeithiol' y soniwyd amdano ym mharagraff 6.18 - yn barod i ymgymryd â chyfluoedd tir ar gyfer tai.

6.26 Yn yr ardaloedd hynny y bernir eu bod yn fwy sensitif yn ddiwylliannol ac yn ieithyddol i alw cryf am dai, mae Nodyn Cyngor Technegol Llywodraeth y Cynulliad Rhif 20 ar yr iaith Gymraeg yn cael ei weld gan swyddogion cynllunio fel rhywbeth sy'n cynnig gwarchodaeth wan ar gyfer y cymunedau Gymraeg eu hiaith. Mae'r rhesymau a roir dros hyn yn cynnwys y ffaith fod yr arweiniad yn annelwig, ond mae arbenigwyr cynllunio yn poeni hefyd am addasrwydd y system gynllunio i ymdrin â materion ieithyddol. Awgrymant fod y Nodyn Cyngor Technegol yn arf anghywir ar gyfer delio gyda materion sy'n ymwneud â iaith a chymuned. Mae yna fwlch clir ymysg yr arbenigwyr cynllunio yng Nghymru rhwng y rheini sy'n credu fod yna swyddogaeth gan y system gynllunio yn gyffredinol i warchod iaith a'r rheini nad ydynt yn credu felly. Gall hyn hefyd egluro pam nad yw'r Nodyn Cyngor Technegol wedi'i ddefnyddio i unrhyw raddau helaeth ar gyfer gwneud penderfyniadau wrth asesu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd.

#### **Agweddau at Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau Mewn Mannau Eraill**

6.27 Mewn mannau eraill yn Ewrop, yn aml, edrychir ar ail gartrefi a chartrefi gwyliau fel grymoedd cadarnhaol yng nghefn gwlad ac yn fodd o fesur adfywiad economaidd a chymunedol mewn ardaloedd gwledig. Ar adegau, gall y twf yn niferoedd ail gartrefi a chartrefi gwyliau achosi pryder am brinder posibl o dai i'r bobl leol, ond pan mae hyn yn digwydd, caniateir i dai newydd gael eu codi i ddiwallu'r galw lleol hwn, yn y mannau sydd dan wasgedd ac sy'n amgylcheddol sensitif. Mewn geiriau eraill, yn aml, yn y mannau lle ceir gwasgedd oherwydd ail gartrefi, ceisir datrys y galw drwy gyflenwi mwy o dai a'r awdurdodau yn rhyddhau tir i'w ddatblygu yn hytrach na chyfyngu ar dai ar gyfer mewnfudwyr. Ond nid yw hyn yn rheol gyffredinol.

6.28 Roedd y polisiau adnewyddu economaidd o hybu twristiaeth, ac arloesi ym myd hamdden ac adloniant yn ceisio gwella a chynyddu ffyniant yr ardaloedd gwledig a oedd yn dirywio. Ceisiodd yr awdurdodau ymateb mewn ffordd ddiudedd i'r galw allanol a mewmol ac i anghenion y bobl leol. Nid yw cyfyngiadau lleol ar ail gartrefi a

chartrefi gwyliau ar eu pennau eu hunain (er enghraifft, drwy reoli deiliadaeth), yn ddigonol i drafod twf yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau a'r angen am adfywiad gwledig.

6.29 Mae gan Brydain, fel llawer gwlad arall yn Ewrop, gyfundrefn gynllunio reoleiddiol sydd wedi ei chyfyngu i ddefnydd tir a materion datblygu ac sy'n rhoi blaenoriaeth i leihau effeithiau datblygiadau newydd ar amwynderau a'r amgylchedd. Yr ymateb arferol i ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru (ac ym Mro'r Llynnoedd a'r Fforest Newydd) yn aml yw defnyddio'r gyfundrefn gynllunio i gyfyngu datblygiad newydd i leoliadau neilltuol a chyfyngu y math hwn o ddatblygiad i safleoedd bychan arbennig. Ond nid yw'r ymateb hwn yn llwyddo i ostwng y galw am ail gartrefi (sydd yn aml yn canolbwyntio ar y farchnad dai ail-law) na chwaith yn ymrafael â'r broblem fwy sylfaenol o ddatblygu'r gymuned.

6.30 Pe rhoddai'r llywodraeth ganolog a'r awdurdodau lleol lai o bwyslais ar warchod y tirlun ac yn lle hynny rhoi blaenoriaeth i hybu twf cymunedol ac annog ffurfiau newydd o ddatblygiad economaidd, yna buasai 'problemau tai' yn debyg o fod yn llai difrifol yn yr ardaloedd hyn. Mae ail gartrefi yn effeithio ar gymunedau gwledig, yn enwedig pan fo polisïau yn cyfyngu ar swm y tir sydd ar gael, fel mae'n digwydd weithiau, neu pan gyfyd pryder o fewn cymunedau sy'n sensitif yn ddiwylliannol. Anaml y gwelir yr elfen gyntaf yn achosi problem yn yr Eidal (ac i raddau llai hefyd yn Sbaen). Yn y gwledydd hyn ni welwyd cymaint o reoleiddio ar ddatblygu tai newydd yn benodol ar gyfer trigolion lleol yng nghefn gwlad. Ond buasai llacio rheolaeth y gyfundrefn gynllunio yn cynyddu'r perygl o gyfaddawdu yn ddifrifol yr amgylcheddau mwy sensitif.

### **I gloi**

6.31 Nid yr un a'r unig broblem yw ail gartrefi a chartref gwyliau. Yn hytrach maent yn achosi pryder pan yn gysylltiedig â materion eraill, megis prinder digon o dir adeiladu i gyfarfod anghenion lleol neu ddirywiad economaidd yng nghefn gwlad yn arwain at lefelau isel o gyflogau ac i anallu ymysg rhai carfannau o'r boblogaeth leol i gytadlu yn y farchnad gyffredinol. Mae'r broblem yn fwy sylweddol lle ystyrir bod cymunedau yn fwy sensitif i newid (hwyrach lle mae preswyllo tymhorol yn lleihau hyfwyedd gwasanaethau lleol) neu lle mae'r fewnfudwyr o gefndir diwylliannol/ieithyddol gwahanol i'r boblogaeth leol. Dyma'r sefyllfa mewn rhannau o Sweden, a hefyd yng Nghymru lle mae cartrefi rhatach, anfanteision economaidd, galw am ail gartrefi a phryderon ieithyddol yn aml i'w cael o fewn yr un cymunedau.

## 7. Argymhellion

Yn dilyn y casgliadau a gyflwynwyd gennym ym mhennod chwech, mae'r bennod olaf hon yn gwneud argymhellion ar nifer o faterion sydd yn gysylltiedig ag ail gartrefi a chartrefi gwyliau mewn cymunedau gwledig

### Crynodeb

7.1 Mae'r tîm ymchwil wedi ystyried y defnydd a wneir o'r gyfundrefn gynllunio i reoleiddio twf ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Fodd bynnag, nid yw hi'n hollol bosibl ystyried y defnydd o'r gyfundrefn gynllunio heb ystyried y problemau ehangach economaidd-gymdeithasol a diwylliannol sydd yn wynebu rhai cymunedau. Mae'r argymhellion sydd yn dilyn yn canolbwyntio ar y gyfundrefn gynllunio ond maent yn rhan o nifer o fesurau a fedr ddatrys problemau ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Mae'n amlwg bod yn rhaid i unrhyw bolisi sydd wedi ei anelu at ail gartrefi a/neu gartrefi gwyliau gael ei weld fel mesur sydd yn gydradd â - a hyd yn oed yn eilradd i - ymgais fwy gydunol i reoli newid cymdeithasol ehangach (gan gynnwys newid diwylliannol ac ieithyddol) a'r sialens economaidd sydd yn wynebu ardaloedd gwledig.

7.2 Yn y rhan hon o'r adroddiad, gwnawn gyfanswm o 20 argymhelliad polisi. Wedi archwilio y broblem dai a'r problemau ehangach sydd yn effeithio ar gymuned ac sydd yn amlwg mewn nifer o rannau o Gymru, rydym o'r farn y dylsid defnyddio cynllunio a pholisiau eraill mewn modd mwy canolbwyntiedig, gan dargedu y cymunedau a effeithir fwyaf gan y gwasgedd tai a drafodir yn yr adroddiad hwn.

### Polisi Cynllunio

#### **ARGYMHELLIAD 1- Adnabod a darparu polisiau ar gyfer cymunedau cynaliadwy**

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

7.3 Credwn ei bod hi'n bosibl defnyddio'r gyfundrefn gynllunio yn ehangach er mwyn adlewyrchu anghenion ac amddiffyn cymunedau penodol. Mae rhai cymunedau ar draws Cymru yn gofyn am statws uwch o fewn y gyfundrefn gynllunio o ganlyniad l gyfuniad o ffactorau sydd yn dylanwadu yn anfanteisiol ar y gymuned. Gallwsid asesu y problemau yma fel rhan o'r paratoad ar gyfer Strategaeth Gymunedol gyfreithiol.

7.4 Dylai'r cymunedau cynaliadwy gynnwys holl ardal y pentref fel y gellid, lle bo'n briodol, dargedu'r arian ychwanegol at gefnogi gwasanaethau. Yn ogystal gallasai'r cymunedau hyn elwa o ddarpariaeth ecscliwsif o anghenion tai lleol o fewn yr ardal a bod yn ffocws i fuddsoddi derbyniadau cyfalaf yn deillio o werthiant tai cyngor. Gellid hefyd ystyried cyfuno yr enillion a ddeuai o safleoedd mwy mewn ardal arall o'r awdurdod cynllunio. Gallai hyn olygu bod symiau o brosiectau Adran 106 mewn trefi eraill yn gallu eu cyfnewid, a'u targedu at brosiectau lleol (tai, gweithdai neu wasanaethau lleol eraill) o fewn yr ardaloedd hyn sydd wedi eu targedu. Dylid hefyd ystyried sicrhau canran o enillion y dreth gyngor ar gyfer y cymunedau cynaliadwy hyn. Gallai'r union swm gael ei bennu yn ôl fformiwla yn gysylltiedig â nifer yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn yr ardal.

7.5 Yn gyfrifol: Llywodraeth y Cynulliad Cenedlaethol / Awdurdodau Cynllunio Lleol.

**ARGYMHELLIAD 2- Defnydd ehangach o Enillion Cynllunio gan gynnwys gosod Targedau Enillion.**

**Argymhellwn fod anghenion enillion cynllunio ar gyfer tai am bris rhesymol o fewn cymunedau penodol yn agored ac yn dryloyw, ac ar gael i bawb cyn bod trafodaeth gydag unrhyw ddatblygwr. Yn ychwanegol rydym hefyd yn argymhell bod targedau enillion cynllunio yn cael eu gosod o fewn y cynlluniau datblygu.**

7.6 Mae angen hybu yn llawer ehangach y broses gan awdurdodau lleol o fargeinio ar gyfer unedau tai am brisiau rhesymol fel rhan o'r enillion cynllunio ar gyfer datblygiadau newydd. Ar hyn o bryd mae yna opsiynau ar gael i alluogi'r awdurdodau cynllunio lleol i fedru lleihau effaith ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar allu pobl leol i fedru prynu tai am brisiau rhesymol. Gallasai polisïau i hybu tai fforddiadwy gael eu cynnwys o fewn cynlluniau datblygu ar gyfer ardaloedd lle mae yr angen wedi cael ei gydnabod o ganlyniad i asesiad o'r anghenion tai. Gallant bennu targedau ar gyfer safleoedd penodol a negodi gyda datblygwyr am elfen o dai fforddiadwy fel rhan o unrhyw ddatblygiad. Mewn ardaloedd gwledig gellid darparu safleoedd eithriad llai o fewn setliadau eraill ar gyfer anghenion lleol penodol. Nid yw ailddefnyddio adeiladau ar gyfer preswyllo yn ymddangos yn arfer sydd yn cael ei ddefnyddio yn ddigon aml ar y funud. Mae gan awdurdodau lleol y grym bargeinio i sicrhau bod datblygwyr yn darparu tai fforddiadwy.

7.7 Gan gymryd i ystyriaeth bapur ymgynghorol diweddar Llywodraeth y Cynulliad Cenedlaethol ar oblygiadau cynllunio (Chwefror 2002), awgrymwn y dylid rhoi sylw i bennu targedau pan fo cynlluniau datblygu yn cael eu paratoi. Hwn ddylai fod y man cychwynnol ar gyfer system a ddylai fod yn llawer mwy ymroddedig tuag at ddarparu tai afforddiadwy i bobl leol. Yr ydym yn ymwybodol fod galw am dai mewn ardaloedd sensitif iawn o ran eu tirlun, ac o fewn pentrefi bychan, ac na fyddai rhai trigolion y cymunedau hyn yn croesawu unrhyw ddatblygiad o dai newydd. Nid hawdd yw taro'r cydbwysedd cywir ac mae angen felly i awdurdodau cynllunio lleol ymdrin â'r mater yn sensitif pan yn ymgynghori â'r cyhoedd wrth ddatblygu polisi cynllunio, ac wrth ymgynghori â'u hamcanion datblygu cynaliadwy.

7.8 Yn gyfrifol: Llywodraeth DU / Llywodraeth Cynulliad Cymru / Awdurdodau Cynllunio Lleol.

**ARGYMHELLIAD 3- Cyfuno Enillion Cynllunio.**

**Dylai polisïau gael eu cynnwys mewn cynlluniau datblygu, a dylid eu hanelu at gyfuno cyfraniadau'r datblygwyr (symiau sydd wedi eu dwyn o safleoedd mwy o fewn trefi), a'u targedu at gymunedau cynaliadwy.**

7.9 Yn anaml mae pentrefi bychain yn cael unrhyw fudd o ddatblygiad newydd. Nid yw datblygiad mewn pentrefi bychain fel arfer yn ddigon sylweddol i sicrhau cyfraniad ariannol teilwng gan y datblygwr. Gallai'r enillion a gyfunwyd gael eu defnyddio un ai ar gyfer datblygu tai newydd, prosiectau cymunedol megis canolfannau hyfforddi lleol, neu ar gyfer cymorth i gyfleusterau cymunedol sydd yn bodoli eisioes.

7.10 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru

**ARGYMHELLIAD 4 – Safleoedd Tai Fforddiadwy Penodol i gael eu Pennu o fewn Cynlluniau Datblygu**

**Dylid hybu awdurdodau lleol i enwi safleoedd o fewn eu cynlluniau datblygu ar gyfer amgylchiadau arbennig, pan fo cyfuniad o ffactorau cymdeithasol, economaidd a diwylliannol yn codi problemau unigryw mewn lleoliadau penodol.**

7.11 Ardaloedd sydd â'u hanghenion wedi eu dilysu fydd cymunedau cynaliadwy. Felly, mi fyddai yn briodol i sicrhau fod tai fforddiadwy yn cael eu hyrwyddo o fewn yr cymunedau yma mewn ymateb i'r galw. Byddai pennu safleoedd penodol ar gyfer tai fforddiadwy yn gymorth i sicrhau bod tai o'r fath yn cael eu darparu gan naill ai LCCau (RSLs) neu y sector breifat.

7.12 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru / Awdurdodau Cynllunio Lleol.

**ARGYMHELLIAD 5 – Ail-Adolygu'r Polisi Eithriadau Gwledig**

**Argymhellwn fod Llywodraeth y Cynulliad yn adolygu y polisi eithriadau gwledig er mwyn goresgyn y rhwystrau canfyddedig o safbwynt tir ac arian sy'n llesteirio datblygiad gan Gymdeithasau Tai. Gallai'r adolygiad yma hefyd nodi o dan ba amgylchiadau y gallai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gael cymorth pe na byddent yn medru gosod eu heiddo.**

7.13 Mae dull o ystyried 'eithriadau' wedi cael ei ddefnyddio mewn rhai amgylchiadau er mwyn darparu unedau tai fforddiadwy mewn pentrefi lle mae'r potensial ar gyfer cyfraniadau gan ddatblygiadau newydd yn gyfyngedig. Unwaith eto, y rheswm am hyn yw oherwydd maint bychan y farchnad ar gyfer adeiladu tai newydd yn y fath leoliadau. Dim ond ychydig iawn o dai fforddiadwy ychwanegol mae eithriadau gwledig wedi llwyddo i'w darparu ac mae'r sefyllfa hon yn debyg o barhau yn y dyfodol hefyd. Gan fod yna fanteision clir o ymestyn y defnydd o eithriadau cynllunio a gan ein bod yn credu bod angen mesurau pendant er mwyn gwaredu'r rhwystrau ar gyfer y safleoedd eithriadau gwledig, un ffordd ymlaen yw i dargedu cyllid cefnogol ar gyfer y cynlluniau eithriad o fewn y cymunedau cynaliadwy, er na fyddai hyn yn rhwystro'r posibilid o flaendalu eithriadau eraill mewn mannau eraill. Gellid cael cefnogaeth ariannol ar gyfer eithriadau yn seiliedig ar gymunedau cynaliadwy o enillion cynllunio a gyfunwyd neu o Dreth Gyngor a sicrhawyd. Argymhellwn fod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn archwilio'r eithriadau gwledig er mwyn adnabod y rhwystrau yn erbyn datblygiad yn ogystal â gweithio ar gael atebion ar gyfer cyflwyno y cynlluniau yn llwyddiannus tra'n parhau i gefnogi yr LCCau pe byddent yn methu â gosod eiddo.

7.14 Mae'r argymhellion a wneir mewn perthynas ag eithriadau gwledig yn ymateb i'r problemau canlynol. Yn gyntaf, byddai cyllid ychwanegol yn cydnabod y ffaith fod cymdeithasau tai yn wynebu costau uwch pan yn datblygu ychydig o dai ar safleoedd mewn nifer o bentrefi gwahanol o'i gymharu â datblygu nifer fawr o dai ar un safle. Yn ail, hyd yn oed pe na byddai yna unrhyw ystyriaethau ariannol mewn perthynas â'r costau adeiladu, efallai y byddai cymdeithasau tai yn anfoddog i ddatblygu safleoedd mewn pentrefi rhag ofn iddynt orfod wynebu eiddo na fedrant ei osod rhywbryd yn y dyfodol.

7.15 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru



**ARGYMHELLIAD 6 – Rheoli a Chyfarfod y Galw ar gyfer Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau.**

**Argymhellwn fod awdurdodau lleol yn cefnogi datblygiad o ail gartrefi a chartrefi gwyliau newydd mewn ardaloedd llai sensitif. Gallasent hefyd ystyried gadael i dy gwag sydd wedi mynd â'i ben iddo ac nad sydd yn addas ar gyfer anghenion lleol, gael ei adnewyddu i'r un pwrpas.**

7.16 Nid yw hi'n bosibl nac ychwaith yn ddymunol i rwystro yr holl alw am ail gartrefi a thai gwyliau gan fod yna fudd twristaidd, ac hefyd gan fod galw yn deillio o ddewis yr unigolyn. Byddai rhwystro yr holl alw am ail gartrefi a thai gwyliau o bosibl yn achosi i unigolion anhapus gymryd camau cyfreithiol yn erbyn awdurdodau cynllunio lleol, o dan y Ddeddf Hawliau Dynol 1998. Strategaeth fwy realistig a synhwyrol fyddai sicrhau fod y galw yn cael ei reoli yn fwy effeithiol ac yn cael ei arwain i ffwrdd o'r cymunedau mwyaf sensitif. Mae cydbwysio anghenion lleol gyda gwasgedd datblygu o'r tu allan yn strategaeth a ddilynir gan nifer o wledydd Ewropeaidd. Mae'n sicr yn bosibl i greu pentrefi ail gartrefi a chartrefi gwyliau sydd o ansawdd uchel ac wedi eu cynllunio yn dda ac a fyddai'n dargyfeirio canran sylweddol o'r galw oddi wrth yr ardaloedd sensitif. Gallai rhai datblygiadau gymryd lle mewn marinas, ac o gofio'r patrwm yn y gorffennol ar gyfer y galw am ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar yr arfordir, gallem ddisgwyl i gynlluniau o'r fath leihau'r galw.

7.17 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru / Awdurdodau Cynllunio Lleol.

**Materion ieithyddol a diwylliannol**

7.18 Mae canlyniadau'r arolwg wedi ein harwain i ddod i gasgliadu fod materion ieithyddol a diwylliannol gyda chysylltiad agos â ffactorau economaidd. Serch hynny, rydym wedi penderfynu rhestru'r argymhellion sydd yn ymwneud â'r materion hyn o dan yr adran gynllunio oherwydd mae'r argymhellion yn bennaf yn ymwneud ag ymatebion cynllunio i'r materion ieithyddol a diwylliannol hyn, ac oherwydd ei bod hi'n ymddangos bod llawer o gynllunwyr yn dueddol o beidio â chymryd o ddifrif swyddogaeth cynllunio mewn perthynas â'r materion hyn. Mae pryder am yr iaith a diwylliant yn amlwg ymhob rhan o Gymru. Yn yr ardaloedd gwledig hynny sydd yn dioddef lefelau uchel o wasgedd o ganlyniad i alw o'r tu allan, sydd heb fawr o gyfleon economaidd, ac yn colli'r ifanc oherwydd allfudo, mae'r broblem yn ymddangos yn llawer mwy dyrus. Yn yr ardaloedd lle mae newid economaidd-gymdeithasol yn digwydd yn gyflym, ceir gwir bryder dros ddyfodol yr iaith Gymraeg, a chredir mai y wasgedd allanol ar y farchnad dai yn unig yw'r prif reswm dros y bygythiad. Nid ydym ein hunain yn credu mai ymfudiad o bobl wedi ymddeol i ail gartrefi yn yr ardaloedd hyn, ynddo ei hun, yw'r rheswm am y dirywiad yn yr iaith Gymraeg, ond gallwn ddeall pam a sut fod hyn weithiau yn cael ei bortreadu.

**ARGYMHELLIAD 7 – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg**

**Argymhellwn adolygiad o bolisi cynllunio a NCT20 (TAN 20) i ddarparu datganiadau mwy pendant am eu perthnasedd, a sut y gellid eu defnyddio mewn cydweithrediad ag ystyriaethau cynllunio materol eraill ar gyfer ceisiadau cynllunio unigol.**

7.19 Cydnabyddir bod yr iaith Gymraeg yn fater o bwys i'w hystyried o fewn y gyfundrefn gynllunio, wrth greu polisiiau cynlluniau datblygu ac wrth benderfynu ceisiadau am ganiatâd cynllunio. Yn anaml mae awdurdodau cynllunio lleol yn dilyn cyngor ar gynllunio gan Lywodraeth Cynulliad Cymru oherwydd bod yna lawer iawn o ansicrwydd yn bodoli dros statws yr iaith fel mater cynllunio. Heb iddo gael ei brofi yn llysoedd Cymru a Lloegr, mae'r polisi cynllunio cenedlaethol yn parhau yn ddatganiad amwys o fewn proses gynllunio defnydd tir sydd yn ystyried yn bennaf oll, y materion

hynny sydd yn ymwneud â defnydd a datblygiad tir. Deallwn fod Llywodraeth Cynulliad Cymru ar fin comisiynu prosiect ymchwil ar y defnydd o NCT 20 ym maes cynllunio.

7.20 Mae'n hanfodol hefyd, o fewn cyfyngderau y system gynllunio bresennol i ystyried y berthynas rhwng NCT 20 a rôl ehangach y sytem gynllunio. Pan fo gwasgedd allanol ar y farchnad dai, cyfleoedd economaidd cyfyngedig, lleihad yn y nifer o siaradwyr Cymraeg a thirwedd sensitif yn creu problemau dyrys, a phan fo eu heffeithiau cyfunol o bosib yn effeithio ar ddyfodol yr iaith, mae'n bosibl fod angen gwneud lle ar gyfer polisiau ac argymhellion cynllunio sydd yn unigryw ac yn bwrpasol i'r gymuned leol. Gall y rhain fod ar ffurf polisiau o fewn y cynllun datblygu neu ar ffurf strategaethau sy'n atodol i'r prif ddogfennau cynllunio. Yn y naill achos a'r llall, byddai'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ddangos yn ddiamwys y cyfiawnhad dros bolisiau eithriadol o'r fath a byddai angen i Lywodraeth Cynulliad Cymru ddarparu canllawiau clir cyn datblygu unrhyw bolisi. Byddai bodolaeth cymuned gynaliadwy a chorff o dystiolaeth o'r hyn sydd wedi arwain at yr agwedd hon yn cynnig cymorth sylweddol i'r awdurdod yn hyn o beth.

7.21 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru

#### **ARGYMHELLIAD 8 – Asesiadau Effeithiau ar yr Iaith**

**Mewn cydweithrediad ag Argymhelliad 7, rydym yn argymhell mwy o ymchwil i asesu ymarferoldeb gofyn i awdurdodau cynllunio i ymgymryd ag "Asesiadau Effeithiau Ieithyddol" fel rhan o'r broses o asesu ceisiadau cynllunio a gyflwynir gan ddatblygwyr.**

7.22 Rydym wedi derbyn awgrymiadau gan nifer o sefydliadau yng Nghymru ynglyn â chyflwyno rhyw fath o gyfundrefn asesu effeithiau ieithyddol o fewn y system gynllunio, er mwyn dilyn effaith bosibl datblygiadau ar briodoleddau cymdeithasol a/neu ddiwylliannol cymunedau. Fel rhan o system gynllunio ddiwygiedig, credwn fod budd i'r awgrym yma.

7.23 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru / Awdurdodau Cynllunio Lleol.

#### **ARGYMHELLIAD 9 – Statws Agweddau Cymdeithasol ym maes Cynllunio**

**Argymhellwn fod Sefydliad Brenhinol Cynllunio Trefol, mewn cydweithrediad â Llywodraeth y Cynulliad a chyrff proffesiynol eraill, yn rhoi hyfforddiant a chyngor i aelodau etholedig a swyddogion ar sut i ymdrin â materion cymdeithasol, cymunedool a diwylliannol fel rhan o'u dyletswyddau cynllunio.**

7.24 Ymddengys aelodau o'r proffesiwn cynllunio yng Nghymru yn anfoddog i ddefnyddio polisiau yn ymwneud â'r iaith Gymraeg oherwydd statws amwys y pwnc hwn o fewn y broses gynllunio ar gyfer defnydd tir. Rhaid i gynllunwyr gael llawer mwy o gymorth ar ddefnydd posibl y polisi hwn. Gallai Llywodraeth Cynulliad Cymru roi cymorth yn hyn o beth drwy adolygu'r canllawiau, ond fe gredwn yn ogystal y gellid cyflawni llawer o fewn y proffesiwn cynllunio ei hun. Rhaid cael gwared arr rwystrau proffesiynol tuag at faterion sydd yn ymwneud â phryderon cymdeithasol a chymunedol os yw problemau i'w datrys ac os yw'r broses gynllunio i'w gwneud yn fwy effeithiol ar gyfer cymunedau lleol.

7.25 Yn gyfrifol: SFCT (RTPI) mewn cydweithrediad â Llywodraeth Cynulliad Cymru.

#### **Gweithredu**

7.26 Ni wna newidiadau yn y fframwaith bolisi lwyddo i sicrhau gwelliannau ar gyfer

cymunedau oni bai eu bod yn cael eu gweithredu yn effeithiol. Yr ydym o'r farn bod sicrhau gweithrediad effeithiol yn dibynnu ar gyd-blethiad nifer o wahanol elfennau o'r polisi, ar y ffordd y mae gwahanol asiantaethau lleol ac adrannau yn cydweithio gyda ei gilydd ac ar lefel eu cysylltiad gyda'r cymunedau lleol.

#### **ARGYMHELLIAD 10 – Cynllunio Cymunedol ac Ymgynghoriad Cymunedol**

**Rydym yn argymhell fod Llywodraeth y Cynulliad yn ystyried sut gellir gwneud y system gynllunio yn fwy atebol i werthoedd cymunedol a sut y gall y broses o ymgynghori â chymunedau unigol ar faterion cynllunio wella a bod yn fwy effeithiol.**

7.27 Mae'r drefn gynllunio bresennol yn ôl y defnydd a wneir o dir, yn aml yn methu â chydabod neu roi blaenoriaeth deilwng i anghenion y gymuned. Cefnogwn gyflwyniad o Strategaethau Cymunedol o dan delerau Deddf Llywodraeth Leol 2000 a chyfeirio cyson rhwng y dogfennau hyn a'r cynlluniau datblygu. Yn aml mae cynllunwyr proffesiynol yn amharod i edrych ar anghenion cymunedol gan nad ydynt yn credu fod cysylltiad uniongyrchol rhyngddynt a'r defnydd a wneir o'r tir. Mae hyn yn rhannol oherwydd cylch cyfyng cyfreithiol cynllunio, a hefyd oherwydd unllygeidiaeth broffesiynol. Dylid ystyried yng nghyswllt Strategaethau Cymunedol faterion cymdeithasol, cymunedol, ac ieithyddol fel ag y maent yn bodoli o fewn Cymru a'r mesurau cynllunio posibl y gellid eu creu er mwyn ymateb i'r problemau hyn. Dylai canllawiau cenedlaethol daflu goleuni ar y berthynas sydd rhwng Strategaethau Cymunedol a Chynlluniau Datblygu er mwyn darparu'r cyswllt rhwng cynllunio a materion cymdeithasol a chymunedol.

7.28 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

7.29 Mae rhai awdurdodau lleol yn datblygu agweddau gwreiddiol tuag at ymgynghori â'r gymuned, ond nid yw hyn yn arfer cyffredin; mae'n rhaid i'r holl adrannau tai a chynllunio o fewn awdurdodau lleol gydlyn â'u cymunedau gwledig yn fwy trylwyr. Mewn rhai ardaloedd, ymddengys bod yna ddiwylliant o arwahanrwydd gan rai swyddogion tai a chynllunio, maent yn gyndyn i ystyried problemau y mae'r cymunedau gwledig yn eu hwynebu. Mae rhai awdurdodau lleol wedi cyflogi swyddogion datblygu cymunedol ac maent wedi profi yn dderbyniol i adnabod problemau a theilwra mesurau i ateb pryderon y gymuned. Maent hefyd wedi bod yn effeithiol i sicrhau fod problemau cymunedol yn cael eu datrys yn gorfforaethol. Hoffem weld yr arfer hwn yn cael ei fabwysiadu ar draws pob awdurdod lleol.

7.30 Yn gyfrifol: Awdurdodau Unedol ac Awdurdodau y Parciau Cenedlaethol.

#### **Argymhelliad 11 – Cysondeb Strategaeth a Pholisi Rhwng Dogfennau Tai a Chynllunio**

**Tra bod Strategaethau Tai a Chynlluniau Gweithredol (a'r rhai fydd yn eu disodli) yn ystyriaethau sylweddol mewn cynllunio, credwn y dylid gwella eu statws a'u grym o fewn cynllunio. Argymhellwn fod Llywodraeth Cynulliad Cymru yn rhoi cyngor cryfach i awdurdodau cynllunio lleol ar rôl a defnydd strategaethau tai wrth ffurfio cynllun a rheoli datblygiad. Dylai awdurdodau lleol sicrhau fod adrannau cynllunio a thai yn ymroddi i integreiddio CGSTau (HSOPs) a CDUau (UDPs) (a'r rhai fydd yn eu disodli).**

7.31 O'r trafodaethau gyda'r swyddogion cynllunio a thai o fewn llywodraeth leol yng Nghymru, mae'n ymddangos bod gradd dda o gydweithio corfforaethol o safbwynt llunio polisiâu cynllunio a thai o fewn nifer o awdurdodau lleol. Fodd bynnag, nid yw'n ymddangos bod llawer o weithio corfforaethol yn digwydd o safbwynt gweithredu'r cynlluniau hyn. Rydym yn ymwybodol bod Llywodraeth Cynulliad Cymru ar hyn o bryd

yn adolygu gofynion paratoi Cynllun Gweithredol Strategaeth Tai (HSOP) ac yn argymhell gwahanu Strategaethau Tai Lleol oddi wrth Gynlluniau Gweithredol Awdurdodau Lleol ar Dai. Fe hoffem bwysleisio y dylid seilio y tir sy'n cael ei ryddhau ar gyfer anghenion tai fforddiadwy ar strwythur corfforaethol. Teimlwn y gellid defnyddio'r cynllun datblygu a dogfennau'r strategaeth dai i raddau llawer helaethach wrth ystyried y materion cynllunio a thai sy'n wynebu ardaloedd gwledig. Mae'r rhain yn cynnwys asesiad o ail gartrefi a chartrefi gwyliau mewn cymunedau dan wasgedd a gallent fod yn ffynhonnell lawn gwybodaeth ar gyfer gwahanol bobl broffesiynol o fewn yr un awdurdod. Petai Llywodraeth Cynulliad Cymru yn rhoi statws uwch i ddogfennau strategaeth dai o fewn cynllunio, buasai hyn yn helpu i sicrhau bod y gwahanol gynlluniau yn cael eu cydlynu mewn gwirionedd a bod gweithwyr gwahanol adrannau yn ymwybodol o faterion allweddol perthnasol i dai o fewn ardal pob awdurdod lleol.

7.32 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru ac Awdurdodau Unedol.

**ARGYMHELLIAD 12 – Gweithio ar y Cyd ar Faterion Cynllunio a Thai. Gweithio Integredig Rhwng Awdurdodau Unedol, Landlordiaid a Budd-ddeiliaid Eraill.**

**Lle nad ydynt ar gael, argymhellwn bod awdurdodau lleol yn sefydlu a chyd-drefnu fforwm ar gyfer tai lleol yn cynnwys cynrychiolwyr o'r adrannau tai a chynllunio, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, adeiladwyr tai, grwpiau cymunedol ac actorion perthnasol eraill. Pwrpas y rhain fuasai sicrhau bod pob grwp perthnasol lleol yn cael ei gynrychioli mewn trafodaethau ar dai lleol a materion cynllunio a'u bod i gyd yn fwy ymwybodol o flaenoriaethau ei gilydd.**

7.33 Nid oes gan nifer o awdurdodau cynllunio lleol ddigon o dystiolaeth i alluogi swyddogion cynllunio i negodi tai fforddiadwy ar safleoedd penodol. Gall asesiadau o anghenion tai mewn ardaloedd gwledig fynd i'r afael â'r diffyg hwn a dylai pob awdurdod lleol ymgymryd â'r astudiaethau hyn neu eu comisiynu. Yn ogystal, dylai'r awdurdodau lleol sicrhau bod y wybodaeth a'r data a gesglir gan yr adrannau tai neu eu hymgynghorwyr ar faterion anghenion tai, yn cael eu trosglwyddo i bersonél cynllunio perthnasol. Ar hyn o bryd, mae'n ymddangos nad oes fawr o rannu gwybodaeth ymysg gweithwyr perthnasol o fewn yr awdurdodau ac mae'n ymddangos bod cynllunwyr yn analluog i adnabod goblygiadau cynllunio ar gyfer anghenion lleol.

7.34 Yn gyfrifol: Awdurdodau Unedol.

**ARGYMHELLIAD 13 – Amlygu'r Angen am Dai Gwledig o Fewn Awdurdodau'r Parciau Cenedlaethol**

**Nid oes gan APCau unrhyw gyfrifoldeb statudol dros dai, ac felly, credwn nad oes digon o arbenigedd tai o fewn y Parciau Cenedlaethol. Gellid gwella hyn drwy sefydlu system o drosglwyddo swyddog tai o'r awdurdodau lleol i Awdurdodau'r Parciau Cenedlaethol. Buasai hyn yn dod â manteision amlwg i'r Parciau, i'r awdurdodau tai ac i'r cymdeithasau tai.**

7.35 Ceir tystiolaeth bod 'problem gorfforedig' yn bodoli o fewn awdurdodau cynllunio lleol ac mae hyn weithiau yn rhwystr i ddarparu tai fforddiadwy. Mae'n ymddangos bod y broblem hon yn arbennig o ddifrifol o fewn y Parciau Cenedlaethol, gan nad oes ganddynt adrannau tai. Gall y Parciau hyn ymarfer eu grym cynllunio heb roddi fawr o sylw, pe dymument, i effeithiau eu polisiau ar dai yn eu hardal. Byddai cael mwy o gysylltiad ffurfiol a rheolaidd rhwng adrannau tai awdurdodau lleol a swyddogion cynllunio Parciau Cenedlaethol yn gymorth i werthfawrogi'n well ganlyniadau penderfyniadau cynllunio ar gymunedau lleol sydd angen tai. Credwn y gellid cyflawni hyn drwy 'chwistrellu' arbenigedd perthnasol mewn tai i'r Parciau Cenedlaethol, drwy drosglwyddo am gyfnod swyddogion tai o'r awdurdodau tai lleol. Yn barod mae nifer o awdurdodau lleol yn trosglwyddo swyddogion tai i'w hadrannau cynllunio ac i'r

gwrthwyneb. Ni fuasai'r argymhelliad hwn yn ddim mwy nag ymestyn y cynllun.

7.36 Yn gyfrifol: Parc Cenedlaethol ac Awdurdodau Unedol

**ARGYMHELLION 14 – Gwell Casgliad o Ddata ar gyfer Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau**

**Dylai'r awdurdodau lleol sefydlu gweithdrefnau ar wahân at gasglu data ar gyfer ail gartrefi gan ddeiliaid tai a dylent ymgymryd â chyfarfodydd cyson gyda gwerthwyr eiddo yn eu hardal i ganfod patrymau twf, mudo a phrisiau tai.**

7.37 Ni chafodd niferoedd yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru eu monitro'n uniongyrchol yn y gorffennol. Arweiniodd y prinder o ddata penodol i lawer o hanesion, ac ar adegau, gamadroddiadau ar yr effeithiau negyddol y mae ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn eu cael ar gymunedau gwledig. Serch hynny, mae ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn effeithio ar gymunedau penodol ar draws Cymru a phan maent wedi eu cyfuno â phroblemau eraill, fe allant gael effaith niweidiol. Mae'n rhaid i awdurdodau lleol ddarparu ystadegau ar nifer yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn flynyddol i Lywodraeth Cynulliad Cymru er gwybodaeth ar gyfer datblygiad polisi cenedlaethol. Fe ddaw y rhifau hyn drwy ystadegau'r Dreth Gyngor (TG1) (CT1) a cheir pryder cyfreithiol parhaus am y ffordd y defnyddir y Dreth Gyngor i gael yr wybodaeth hon. Awgrymwn bod yr awdurdodau yn casglu data ar ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar ffurflen ar wahân, er y buasai'r ffurflen hon yn cael ei hanfon allan gyda ffurflen arferol y dreth gyngor. Gall gwahanu'r ffurflenni hyn arwain at fwy o dangofnodi, ond hyd nes y ceir dyfarniad cyfreithiol eglur ar hawl awdurdodau i wneud defnydd eilaidd o'r data a gesglir ar ffurflenni y Dreth Gyngor, mae'n debyg mai dyma'r unig ffordd.

7.38 Yn ogystal mae angen gwell data ar y nifer o unedau tai fforddiadwy a gyflenwir gan y sector preifat yn flynyddol a gwell casgliad o wybodaeth ar y defnydd o safleoedd gwledig sy'n eithriad a chytundebau Adran 106 i sicrhau cartrefi fforddiadwy. Buasai'r wybodaeth hon yn cynorthwyo awdurdodau lleol i greu darlun clir, cyfredol o'r hyn sy'n digwydd o fewn yr awdurdod.

**ARGYMHELLION 15 – Cyhoeddi Ystadegau Ail Gartrefi gan Lywodraeth Cynulliad Cymru**

**Dylai awdurdodau lleol gyflwyno eu setiau o ddata blynyddol ar niferoedd yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau i Lywodraeth Cynulliad Cymru a ddylai wedyn gyhoeddi ystadegau cenedlaethol yn flynyddol.**

7.39 Awgrymwn bod awdurdodau yn anfon ystadegau ar lefel ward o'r wybodaeth a ddaw iddynt ar yr un pryd â'r Dreth Gyngor, at Lywodraeth y Cynulliad mewn ffurf electronig. Yna buasai'r Cynulliad mewn sefyllfa i gydlynu'r data a ddaw oddi wrth y 22 awdurdod, eu dadansoddi gan ddefnyddio GIS a gwneud adroddiadau monitro blynyddol ar gyfer yr awdurdodau ac unrhyw grwp cyfrannog arall, a chyhoeddi'r adroddiadau ar ddiben cynllunio gofodol strategol.

**ARGYMHELLION 16 – Lledaenu Data**

**Dylai Llywodraeth Cenedlaethol Cymru ledaenu ystadegau blynyddol ail gartrefi a chartrefi gwyliau i awdurdodau lleol, asiantaethau tai a chyrff perthnasol eraill yn flynyddol a dylai awdurdodau lleol ddangos sut y mae ystadegau eu hardal yn dylanwadu ar bolisiau datblygu tai, cynllunio a'r amgylchedd yn lleol.**

7.40 Dylai'r awdurdodau lleol gysylltu'n uniongyrchol â gwerthwyr tai o fewn eu hardal i ganfod beth yw'r prisiau tai, patrymau ymfudo a'r galw am dai, a gwerthiant ail gartrefi

a chartrefi gwyliau. Ystyriwn y gellid trafod y wybodaeth a gasglwyd yn ystod y broses o ymgynghori ar ddogfennau strategaeth dai a/neu mewn cyfarfodydd unrhyw fforwm lleol ar dai.

7.41 Yn gyfrifol: Awdurdodau Unedol a Llywodraeth Cynulliad Cymru.

#### **ARGYMHELLIAD 17 – Cynlluniau Rhanbarthol Cymreig**

**A chymryd bod yr ymchwil hwn wedi datgelu amrediad o broblemau lleol a rhanbarthol unigryw i ardaloedd gwahanol o Gymru, ni chredwn bod atebion a pholisïau cenedlaethol ar eu pennau eu hunain yn addas i ddatrys problemau. Ystyriwn bod cyfle i fynd i'r afael â'r broblem ar lefel polisi cynllunio sydd uwchlaw lefel awdurdodau lleol ond islaw un Cymru gyfan ac awgrymw'n y gellid cyfeirio fel y bo'n briodol, at y materion a drafodir yn yr adroddiad hwn, mewn datganiadau cynllunio rhanbarthol.**

7.42 Yn nhermau polisi strategol, gall fod cyfiawnhad i ddatblygu polisi cynllunio rhanbarthol a strategol sy'n mynd i'r afael â'r problemau sy'n berthnasol i rai rhannau penodol o Gymru. Rydym yn ymwybodol y gall y materion sy'n creu gwasgedd ar y cymunedau gwledig amrywio o ardal i ardal ac o gymuned i gymuned; gall yr hyn sy'n achosi gwasgedd yng Ngwyr, er enghraifft, fod yn wahanol i'r un ym Mhenrhyn Llyn. Mae datganiadau cynllunio rhanbarthol wrthi yn cael eu paratoi drwy gyfuno grwpiau polisi cynllunio strategol, ond y mae'r rhain yn bennaf ar gyfer paratoi polisïau ar gyfer Rhan Un Cynlluniau Datblygu Unedol. Mae datblygiad y Cynllun i Gymru, ochr yn ochr â Pholisi Cynllunio Cymru a'r Nodiadau Cyngor Technegol, yn darparu fframwaith gadarn o bolisi cynllunio cenedlaethol ar gyfer datblygu cynlluniau datblygu lleol. Gallai cynlluniau rhanbarthol Cymreig wynebu'r materion cymdeithasol, diwylliannol, economaidd ac amgylcheddol ehangach sy'n nodweddiadol o rannau o Gymru. Dylid bod yn ymwybodol nad yw rhai materion (megis y duedd i ail gartrefi ganolbwyntio ar yr arfordir) yn cael eu hystyried o fewn unrhyw ffiniau rhanbarthol sefydlog sydd yn bod ar hyn o bryd. Gall materion tebyg gynnwys yr angen am dai, datblygiad tai, hygyrchedd, amrywiaeth economaidd, gwasgedd am dai o'r tu allan, ac effaith ar yr iaith. Felly, onid gwell fuasai annog awdurdodau sydd â diddordeb penodol ar sail y mater dan sylw, i gydlynu a chydweithio? .

7.43 Mae'r amcanestyniadau diweddar am boblogaeth Cymru yn dangos y bydd y wlad yn wynebu nifer o sialensiau penodol rhanbarthol dros y 25 mlynedd nesaf: h.y., mewnfudo sylweddol yn parhau i ddigwydd yng Ngogledd Cymru ac ymddeol yn ardal awdurdodau canolbarth Cymru. Mae'n eglur bod lle i ddatblygu strategaethau rhanbarthol i ymdrin â'r sialensiau hyn yng nghyswllt cynllunio rhanbarthol.

7.44 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru

#### **ARGYMHELLIAD 18 – Ymchwilio pellach i'r rhyng-berthynas sydd rhwng tai fforddiadwy a materion gwledig ehangach.**

**Yr ymchwil i fynd i'r afael â'r problemau a geir mewn cymunedau gwledig ac i edrych ar sut y gallai agwedd integredig gan yr amrywiol asiantaethau ddarparu atebion cyffredin i'r materion hyn sy'n gorgyffwrdd.**

7.45 Rydym yn ymwybodol o'r gwaith sy'n cael ei wneud ar hyn o bryd o fewn y Cynulliad o berthynas i ddatblygiad economaidd ac amrywiaeth wledig. Dylid rhoi llai o sylw sectoraidd i anghenion a phroblemau y cymunedau gwledig hynod Gymreig er mwyn gofalu bod strategaeth gynhwysfawr integredig a dargedwyd, yn cael ei datblygu ar draws amrediad o sefydliadau ac asiantaethau perthnasol. Dim ond rhan o'r wasgfa sy'n wynebu'r cymunedau hyn yw ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Yn ychwanegol at ystod o broblemau tai, mae'r cymunedau ymylol hyn, oherwydd eu bod yn anhygyrch

yn dioddef hefyd o ddiffyg cludiant cyhoeddus, siopau a chyfleusterau gwasanaeth a chyfleoedd datblygu economaidd cynaliadwy. Mae angen darparu a meithrin y cyfleusterau a'r priodoleddau hyn os yw'r amrywiaeth economaidd i'w gynnal. Dylid mynd i'r afael ag anghenion y cymunedau hyn mewn ffordd systematig, mewn partneriaeth rhwng y sectorau cyhoeddus, preifat a chymunedol, ac ar lefel ehangach na chynllunio'n unig. Dylai'r ymchwil edrych ar y problemau economaidd parhaus sy'n wynebu rhannau helaeth o'r ardaloedd gwledig a'u cymunedau. Gallai hefyd ymchwilio ymhellach y cysyniad o gymunedau cynaliadwy a chanolbwyntio hefyd ar anghenion hyfforddiant y cymunedau, strategaethau i ddelio ag economi o gyflogau isel a sut i annog twf busnes newydd. Buasai'r ymchwil yn edrych ar strategaethau economaidd ar wahanol lefelau a'u cysylltu â'r sialensiau cymdeithasol, diwylliannol a ieithyddol a amlygwyd yn yr adroddiad hwn. Gallai'r ymchwil hefyd ystyried sut y gellid gwasanaethu yn y dull gorau posibl fuddiannau'r cymunedau a gwneud argymhellion ar ddatblygiad y polisi cenedlaethol.

7.46 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru

#### **Materion eraill i'w hystyried**

7.47 Mae'r argymhellion sy'n dilyn yn berthnasol i'r sefyllfa economaidd ehangach: yr effeithiau negyddol sy'n deillio o gyflogau isel, na ellir gwahanu economi isel o ran galw oddi wrth fater ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Yna dilynir hyn gan argymhelliad pellach sy'n gysylltiedig â materion tai ac sydd wedi dod i'r golwg yn ystod yr ymchwil hwn.

#### **ARGYMHELLAID 19 – Hyfforddiant ac Amrywiaeth**

**Argymhellwn y dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru, awdurdodau lleol, Awdurdod Datblygu Cymru ac asiantaethau eraill ystyried hyrwyddo cyrsiau hyfforddi i gynorthwyo hybu amrywiaeth economaidd yng nghefn gwlad**

7.48 Mae lefelau cyflog yng Ngorllewin a Chanolbarth Cymru yn isel (tua 65-70% cyfartaledd CGC y pen yn y DU). Mae hyn yn effeithio ar gyfleon pobl ifanc i gael mynediad i'r farchnad dai wledig; dyma yw prif achos allfudo. Felly mae'n angenrheidiol mynd i'r afael â rheolaeth effeithiol o gyflenwad a galw am dai mewn cysylltiad â pholisïau a strategaethau er mwyn helpu adnewyddu ardaloedd gwledig. Ni all rheoliadau tai a darpariaeth o dai fforddiadwy fod yn llwyddiannus ond pan fônt yn gysylltiedig â rhaglen gynhwysfawr datblygiad economaidd gwledig. Fe all cyllid o gronfa strwythurol GE i ryw raddau fod o werth yn y ddarpariaeth hon. Mae'n hanfodol bwysig bod strategaethau amrywiaeth economaidd yn targedu ardaloedd sy'n archolladwy i alw am dai o'r tu allan a bod buddsoddiad mewnol yn cael ei hybu yn yr ardaloedd a brofodd nifer gynyddol o fewnfudwyr yn ymddeol. Gallai hyn hefyd olygu parhau i gyllido mentrau busnes sy'n tyfu'n sydyn a busnesau newydd yn ogystal â chanolbwyntio ar agweddau economaidd datblygiad cymunedol. Mae yna angen cysylltiedig i ofalu bod gan y bobl leol sgiliau i weithio mewn diwydiannau newydd ac felly mae hyfforddi ac ailhyfforddi yn rhan annatod o'r strategaeth hon.

7.49 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru / Awdurdod Datblygu Cymru / Awdurdodau Unedol

#### **ARGYMHELLIAD 20 – Estyniad o Gynllun Prynu Cartrefi**

**Y cynllun Prynu Cartrefi yw polisi diweddaraf Llywodraeth y Cynulliad i hyrwyddo prynu cartrefi fforddiadwy. Argymhellwn y dylid ymestyn y cynllun Prynu Cartrefi y tu hwnt i brynwyr am y tro cyntaf a'i wneud yn fwy hyblyg i gynnwys grwpiau eraill yn y gymuned sy'n dymuno gwella eu statws yn y farchnad dai.**

7.50 Edrychir ar y cynllun Prynu Cartrefi fel ymyrraeth bosibl sy'n caniatáu mynediad i brynwyr am y tro cyntaf i'r farchnad dai. Roedd yr amrywiaeth o bobl a gafodd eu cyfweld, proffesiynwyr tai, cynllunwyr a gwerthwyr eiddo, yn cefnogi'r cynllun hwn gan ei fod yn cynorthwyo pobl leol i brynu eiddo; mae bod yn berchen ar gartref yn ddyhead i fwyafrif llethol y bobl leol sy'n chwilio am dy yng Nghymru. Mae hyn yn digwydd yn gynnar yn y broses asesu ond credwn y gellid, i raddau, leddfu ychydig ar yr anawsterau a gaiff pobl leol, drwy ymestyn y cynllun Prynu Cartrefi. Dylid ystyried ymestyn y cynllun yn ehangach ac i ystyried pobl nad ydynt yn achos anarferol ac nad ydynt yn brynwyr am y tro cyntaf i gynnwys y bobl leol hynny sy'n barod yn berchen ty, ond sy'n methu â symud ymlaen, i wneud hynny. Mae'r cynnig hwn yn ymateb i'r dystiolaeth sy'n awgrymu bod mewnfudwyr, yn aml, yn talu prisiau uwch ym mhen uchaf y farchnad, ac mae hyn ei dro yn 'ymestyn' prisiau yn gyffredinol, ac felly yn ei gwneud yn anodd i bobl gyfnewid am gartref gwell hyd yn oed pan fo gofynion y teulu yn newid.

7.51 Yn gyfrifol: Llywodraeth Cynulliad Cymru.

#### **Cyfleoedd Cynllunio Eraill – Nas Cymeradwyr**

7.52 I gloi, ystyriodd y tîm nifer o gynigion a awgrymwyd gan grwpiau eraill, cynigion ar sut y gellid defnyddio'r system gynllunio i wella sefyllfa ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Gan fod yr awgrymiadau hyn yn wybyddus yn gyffredinol ers tro, fe'u trafodwn yma.

#### **ARGYMHELLIAD 21 – Ni argymhellir unrhyw newid i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd**

**Wrth geisio cael caniatâd cynllunio i newid defnydd cartref cyntaf yn ail gartref fe gwyd problemau sylfaenol o safbwynt diffinio ac felly ei weithredu. Am y rhesymau hyn, ystyriwn nad yw hyn yn ddewis ymarferol.**

7.53 Gall Llywodraeth Cynulliad Cymru newid y ddeddfwriaeth sylfaenol ac yn benodol y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd. Effaith y gwelliannau hyn fuasai gorfod cael caniatâd cynllunio i gael newid defnydd eiddo o gartref cyntaf i ail gartref, a thrwy hyn roddi cyfle i ystod eang o ysyriaethau cynllunio gael eu trafod gan yr awdurdod cynllunio lleol wrth benderfynu a ddylid cymeradwyo'r cais ai peidio. Er mwyn gweithredu hyn, buasai angen i'r awdurdodau cynllunio lleol ddsbarthu yr holl eiddo presennol o ran defnydd ar ddyddiad (deddfwriaethol) penodol. Dyma fuasai sylfaen unrhyw benderfyniad a wnaethid o newid defnydd o gynradd i eilaidd a hyd yn oed o ddefnydd eilaidd i gynradd (buasai hyn yn fanteisiol gan fod y farchnad angen cyflenwad parhaus o eiddo addas ar gyfer ail gartrefi).

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



anhawster yn codi wrth geisio diffinio eu defnydd ac felly anodd fuasai gweithredu'r gyfraith. Am y rhesymau hyn, nid ydym yn ystyried bod hwn yn ddewis ymarferol.

**ARGYMHELLIAD 22 – Nid Ydym yn Cymeradwyo Defnyddio Rheolyddion 'Lleol yn Unig'**

**Ni chymeradwyir amodau deiliadaeth a pholisïau cynlluniau datblygu sy'n cyfyngu ar ddeiliadaeth i bobl leol yn unig. Mae'r rhain yn broblematic yn gyfreithiol ac o ran eu diffinio, ac maent yn anodd i'w gorfodi.**

7.55 Mae awdurdodau cynllunio lleol eraill ym Mhrydain wedi arbrofi drwy osod amodau preswyllo ar geisiadau cynllunio am dai newydd a throsiadau, gan gyfyngu deiliadaeth i bobl leol. Yn gyfreithiol, mae'r amodau hyn yn dal yn broblematic ac ni fuont ond yn rhannol llwyddiannus. Y broblem allweddol yw sut i blismona'r amodau a roddwyd ar y ddeiliadaeth unwaith y cafodd y datblygiad newydd ganiatâd cynllunio. Problem ychwanegol yw'r effaith gynyddol ar brisiau tai yr ardal o ganlyniad i'r cyfyngiadau ar ddefnydd eiddo. Ar sail y dystiolaeth a'r data a gasglwyd ar gyfer yr ymchwil hwn, credwn na fuasai cyflwyno rheoliadau 'gwell' i ddeiliadaeth - mewn dull cynhwysfawr ar draws ardal yr awdurdod – ddim yn dderbyniol. Mae'n bosib y buasai polisi o'r math hwn yn gostwng nifer y tai newydd a godir – wrth i werthiant canfyddedig a'r elw a ddisgwyd o dai newydd ddisgyn – a'r un pryd gynyddu'r gwasgedd galw cyffredinol am dai ail-law yn y farchnad. Felly, buasai'r polisi yn un atchweliadol, yn lleihau ymhellach y dewis o dai ar gael i bobl leol drwy ostwng y cyflenwad cyffredinol. Oherwydd yr effaith hon nid oeddem yn meddwl fod hyn yn ddewis ymarferol.

7.56 Dull arall o reoli deiliadaeth fuasai mynnu nad yw cartrefi i'w perchnogi am gyfnod di-dor o chwe mis y flwyddyn. Fodd bynnag, credwn y buasai'r math hwn o bolisi yn wynebu'r un anawsterau â'r rhai a amlinellir ym mharagraff 7.57 ac felly bron yn amhosibl i'w weithredu.

7.57 Ceir hefyd y posibilrwydd o weithredu, o fewn y system Gynllunio, Bolisïau Datblygu Tai i Bobl Leol yn unig. Yn aml yn y gorffennol gweithredwyd polisïau ar draws awdurdod cyfan (er enghraifft, o dan Adran 52 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1970 ym Mharc Cenedlaethol Bro'r Llynnoedd yn ystod y 1980au) ond i'w dymchwel gan y llywodraeth ganolog. Ond mewn manau lle ceir tystiolaeth o wasgedd ar y cymunedau gwledig, o ganlyniad i gyfuniad o ffactorau megis prinder lleol o dai fforddiadwy, prinder tir addas at adeiladu, tirluniau sensitif, defnydd uchel o'r iaith Gymraeg, a gwasgedd galw am dai o'r tu allan, fe drafodwyd y polisïau lleol-yn-unig hyn fel mesur lleol posibl.

7.58 Sylwyd bod gosod amodau deiliadaeth ar bob ty newydd a adeileddir yn gallu arwain at alw helaethach am dai ail-law a lleihad mewn adeiladu tai newydd wrth i ddatblygwyr osgoi manau lle ceir y cyfyngiadau hyn. Hefyd, buasai'n rhaid i awdurdodau cynllunio lleol fod yn ymwybodol o oblygiadau her gyfreithiol bosibl i bolisi ar gyfer pobl leol yn unig o dan ofynion Deddf Hawliau Dynol 1998. Felly, er ein bod yn ymwybodol fod rhai awdurdodau cynllunio lleol yn ystyried gweithredu polisïau at ddibenion lleol yn unig, ni ddymunwn argymhell i'r Cynulliad y dylid cefnogi hyn ar lefel genedlaethol.

## Atodiadau

## A: Rhestr o Gyfranddeiliaid a Ymgynhorwyd â hwy

Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig  
Cefn  
Sefydliad Siartredig Tai Cymru  
Cyngor Parciau Cenedlaethol  
Cymdeithas Tir a Busnes Gwledig  
Cyngor Cefn Gwlad Cymru  
Cymuned  
Cymru Annibynnol – Plaid Annibynnol Cymru  
Undeb Amaethwyr Cymru  
Ffederasiwn Adeiladwyr Tai  
Cofrestrfa Tir Cymru  
Mentrau Iaith Cymru  
Is-adran Dai Llywodraeth Cynulliad Cymru  
Is-adran Gynllunio Llywodraeth Gynllunio Cymru  
Is-adran Ystadegau Llywodraeth Cynulliad Cymru  
Undeb Cenedlaethol yr Amaethwyr  
Plaid Cymru  
Cymdeithas Swyddogion Cynllunio Cymru  
RICS Cymru  
RTPI Cymru  
Shelter Cymru  
Cymdeithasau Cyngorau Bro a Thref Cymru  
Bwrdd Croeso Cymru  
Clybiau Ffermwyr Ifainc Cymru  
Awdurdod Datblygu Cymru  
Bwrdd yr Iaith Gymraeg  
Cymdeithas yr Iaith  
Cymdeithas Awdurdodau Lleol Cymru  
Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru  
Ffederasiwn Tenantiaid Cymru

## **B: Cyfweiliadau gydag Unigolion**

### **Rhodddwyd cyfweiliad i'r unigolion isod**

Henry Roberts, Cyngor Gwynedd  
David Lewis, Cyngor Gwynedd  
David Humphries, Cyngor Gwynedd  
Emyr Evans, Cyngor Gwynedd  
Steven Tudor, Gwerthwyr Eiddo Tudor  
Wallis George, Tai Eryri  
Tim Ball, Cyngor Ceredigion  
Ann Rees, Cyngor Ceredigion  
Will Saunders, Gwerthwr Eiddo  
Iestyn Leyshon, Gwerthwr Eiddo  
Digby Bevan, Tai Cantref  
Ian Roberts, Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog  
Sue Thomas, Cyngor Powys  
David Pritchard, Gwerthwr Eiddo  
David James, Gwerthwr Eiddo  
Mair Preece, Cyngor Powys  
Graham Davy, Cyngor Powys  
Alan Whittick, Cyngor Powys  
Irvin Parry, Gwerthwr Eiddo  
Trevor Morgan, Gwerthwr Eiddo  
Nic Wheeler, Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro  
Ivor Jones, Cyngor Sir Benfro  
Graham Holmes, Cyngor Sir Benfro  
Ken Smith, Gwerthwr Eiddo  
Peter Davis, Cymdeithas Tai Cymru a'r Gorllewin  
Steve Lewis, Cyngor Sir Benfro  
Mark Haynes, Gwerthwr Eiddo

## C. Methodoleg-Gwybodaeth Ychwanegol

C1 Mewn ymateb i'r briff hwn, mae'r tîm ymchwil yn gallu adnabod cyfres o amcanion prosiect sy'n ffurfio gyda'i gilydd fframwaith ymchwil gyffredinol. Yr amcanion manwl a sefydlwyd gan y tîm ymchwil oedd:

- 1) Sefydlu amcangyfrif o'r baslin i nifer yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru fel cyfran o gyfanswm y stoc tai yn 2001. Roedd hyn i'w gyflawni drwy ddefnyddio data Cyfrifiad a ffurflenni Treth Gyngor, gan gymryd i ystyried y gall fod y data hyn wedi eu tanasesu
- 2) Ailarchwilio dosbarthiad cenedlaethol yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau hyn yn fanylach ar lefel leol. Roedd hyn i'w gael ei wneud drwy ymgynghoriad eang ag awdurdodau lleol a Pharciau Cenedlaethol, gan ganolbwyntio ar ganfyddiad o batrymau ac effeithiau lleol, ar y dystiolaeth a gasglwyd i fonitro'r sefyllfa'n lleol, a'r ffordd y defnyddir y polisi i reoli materion ail gartrefi a chartrefi gwyliau.
- 3) Ymgynghori'n eang, ar draws Cymru, â chyrrff arbenigol ac unigolion a'u diddordeb yn cynnwys materion cymunedol lleol, tai, cynllunio, yr iaith Gymraeg, diwylliant, mudo ac ail gartrefi a chartrefi gwyliau Roedd yr ymgynghoriad hwn i roddi gwybodaeth am gynnwys y casgliadau a'r argymhellion y deuid iddynt yn y pen draw. Darparwyd rhestr o'r rhai y dylid ymgynghori â hwy gan y Cynulliad Cenedlaethol.
- 4) Darparu dadansoddiad manwl o ail gartrefi a chartrefi gwyliau a'r newidiadau economaidd a demograffig ehangach sy'n digwydd o fewn ardaloedd astudiaethau achos penodol. Roedd y lefel 'astudiaethau achos' hon i'w defnyddio hefyd i adnabod problemau a materion lleol a oedd wedi datblygu neu yn datblygu o fewn cymunedau penodol (os yn berthnasol).

C2 Trafodir amryw o faterion ynglyn â methodoleg mewn man arall yn yr adroddiad hwn. Pwrpas yr atodiad hwn yw gosod allan yn union sut yr aeth y tîm ymchwil o gwmpas y gwaith a'r amrywiol gamau a gymerwyd ganddo. Roedd yr ymchwil craidd yn ymwneud ag arolwg drwyadl o holl adrannau cynllunio a thai yn 22 Awdurdod Unedol Cymru a'r tri Pharc Cenedlaethol yn ogystal â phum astudiaeth achos ar draws Cymru. Ymgwymerwyd ag archwiliad cyfochrog o ddata Cenedlaethol (Cyfrifiad 1991, ffurflenni Treth Gyngor a setiau data cysylltiedig), er galluogi'r tîm i osod materion lleol o fewn cyswllt cenedlaethol ehangach. Yn ogystal bu ymgynghoriad Cenedlaethol yn fodd o roddi cyfle i gyrrff ac unigolion arbenigol i gyfrannu eu safbwyntiau at yr astudiaeth. Yn yr arolwg isod, gwahaniaethir rhwng casgliadau 'cynradd' o ddata (yr arolwg, astudiaethau achos ac ymgynghoriad) a chasgliadau 'eilaid' o ddata (cenedlaethol).

### **Casglu Data Cynradd**

C3 Cafodd yr ymatebwyr gopiâu o'r holiadur ymlaenllaw. Cofnodwyd y cyfweiliadau yn syth ar bapur (atebion cyflym rhifiadol) ac yna ar dâp. Yn nes ymlaen fe'u trawsgrifiwyd. Yna fe'u cynhwyswyd ar ffurf codau yn baced ystadegol a ffurfiönt sylfaen i'r arolwg trwyadl a gyflwynwyd i'r Cynulliad yn Rhagfyr 2001. Cyn yr Astudiaethau Achos, crynhowyd trawsgrifiadau'r pum ardal astudiaethau achos i roi arolygon byr o faterion allweddol yr astudiaethau hyn ac fe'u defnyddiwyd fel nodiadau cyfarwyddyd i aelodau'r tîm ymchwil a gymerodd ran uniongyrchol yn y cyfweiliadau.

C4 Ar wahân i ddatgelu llawer am ganfyddiadau proffesiynol o'r newidiadau yn y farchnad dai ac ail gartrefi a chartrefi gwyliau, ac am dystiolaeth o'r ffyrdd y cafodd y newidiadau hyn eu monitro a barn ar ymatebion cyfredol ac yn y dyfodol, roedd yr

arolwg hefyd yn paratoi'r ffordd at yr Astudiaethau Achos. Bu'n gymorth i lunio'r astudiaethau achos mewn dwy ffordd. Yn gyntaf, bu'n gymorth i'r tîm gael gafael ar wybodaeth o lygad y ffynnon am y prif faterion a'r blaenoriaethau o fewn yr ardaloedd astudio. Yn ail, datgelwyd y pryderon sylfaenol yr oedd angen eu harchwilio a'u hegluro ymhellach.

C5 Penderfynwyd ar ddechrau'r prosiect pa astudiaethau achos i'w hastudio. Roeddynt i fod yng Nghwynedd (Penrhyn Llyn), Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro, Ceredigion, Parc Cenedlaethol Bannau Brycheiniog a Phowys (Sir Faesyfed). Y syniad oedd fod yr ardaloedd hyn gyda'i gilydd yn adlewyrchu rhychwant llawn o'r gwasgeddau allanol ar alw sy'n effeithio ar Gymru a'r gwahanol fathau o ail gartrefi a chartrefi gwyliau sydd ar gael yng nghefn gwlad. Cadarnhawyd rhesymeg yr adran hon, yn ôl pob golwg gan yr arolwg rhagarweiniol, a ddatgelodd amrediad o ail gartrefi/cartrefi gwyliau, gwasgedd ymddeol a chymudo ar draws yr ardaloedd hyn. Datgelodd hefyd y gwahaniaethau ym mhwsigrwydd cymharol ail gartrefi/cartrefi gwyliau mewn gwahanol ardaloedd. Os oes polisi effeithiol i'w lunio, yna rhaid deall pwysigrwydd/effeithiau ail gartrefi/cartrefi gwyliau mewn amrediad o leoliadau cyferbyniol.

C6 Yr un fformat a ddilynwyd ym mhob un o'r astudiaethau achos. Seiliwyd pob cyfweiliad ar ffurflen safonol ac ym mhob ardal rhoddwyd cyfweiliadau i Swyddogion Cynllunio a/neu Swyddogion y Parc Cenedlaethol, Swyddogion Adran Dai, cynrychiolwyr o leiaf dau landlord cymdeithasol cofrestredig (cymdeithasau tai; ym mhob ardal ar wahân i Lyn) a detholiad o werthwyr eiddo. Roedd ymweliadau yn ystod astudiaeth achos hefyd yn cynnig cyfle i gasglu deunydd Cynllun Lleol a dogfennau a ddefnyddiwyd i gadarnhau canfyddiadau'r cyfweiliadau a chryfhau pwysigrwydd rhai casgliadau.

C7 Tra bod yr Arolwg Rhagarweiniol yn cyflwyno darlun cenedlaethol cyffredinol, mae'r pum astudiaethau achos yn datgelu llawer am sialensiau lleol ac anghenion lleol yn nhermau llunio polisi – a allai gobeithio – gael ei drefnu gan Lywodraeth y Cynulliad.

C8 Roedd Ymarfer Ymgynghori Cenedlaethol yn cyd-redeg yn gyfochrog â'r astudiaethau achos ac roedd wedi ei strwythuro o gylch math tebyg - ond llawer symlach – o pro forma. Mewn byd perffaith, gellid fod wedi cynnal yr ymarfer ymgynghori yn gynharach a'i ganlyniadau wedi eu bwydo i mewn i'r astudiaethau achos lleol. Ond o gofio graddfa amser y prosiect, nid oedd hyn yn bosibl. Felly mae canlyniadau'r elfen hon o'r gwaith ond megis yn darparu lefel arall o fewnbwn, gan unigolion a chyrrff, ag ongl benodol ganddynt ar y mater, ac mae hyn yn gymorth i ni ddeall y broblem a hefyd dangos y ffordd orau i symud ymlaen, yn nhermau polisi.

C9 Gyda'i gilydd, mae'r tair elfen hyn yn cynnig amrediad o wahanol ddirnadaethau i ail gartrefi a chartrefi gwyliau a materion cysylltiedig yn ogystal â chyflwyno llwyfan i wneud dewis cytbwys o'r ymatebion lle bo angen.

#### ***Casglu Data Eilaidd***

C10 Ffurfiwyd craidd y prosiect hwn gan yr ymarfer ar y data cenedlaethol. Ei bwrpas yw cyflwyno agweddau proffesiynol i'r astudiaethau lleol a chyfle i'r ymgynghori â budd-ddeiliaid gael ei angori'n gadarn yn realiti'r farchnad ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Mae'r rhan fwyaf o'r 'materion ystadegol' i'w cael ym Mhennod 4 ac yn Atodiad H. Digon yw dweud yma mai bwrpas yr ymarfer oedd i gynhyrchu darlun cenedlaethol o niferoedd ail gartrefi/cartrefi gwyliau yng Nghymru a chysylltu'r darlun hwn â newid demograffig, prisiau tai ac ymfudo. Daw'r data a ddefnyddir o: Cyfrifiad 1991, ffurflenni y Dreth Gyngor o 1996 ymlaen, Amcangyfrifon Poblogaeth Canol Flwyddyn a data prisiau tai diweddar iawn.

C11 Ceisiwyd defnyddio'r data hyn i ddangos newidiadau ar lefel wardiau drwy greu pwysiadau ffactor i bob awdurdod ar sail cyfeiriad/lefel gyffredinol y newid. Eglurir hyn yn fanylach yn Atodiad H. Mae'r dadansoddiad yn canolbwyntio ar 'senario safonol' ac ar 'senario uchel' gan dderbyn bod y ffigurau wedi eu tangyfrif yn y Cyfrifiad ac yn y ffurflenni Treth Gyngor sy'n dilyn. Mapiwyd y data gan ddefnyddio MapInfo.

## D. Dewis yr Astudiaethau Achos

D1 Penderfynwyd ar y dewis o astudiaethau achos yn gynnar yn y prosiect, mewn ymgynghoriad â Llywodraeth Cynulliad Cymru a'r Grwp Llywio Prosiect a apwyntiwyd ganddo. Gwnaethpwyd nifer o ragdybiaethau am nodweddion y pum ardal sy'n cael eu archwilio ym Mhennod 6. Roedd y rhagdybiaethau hyn yn dibynnu'n helaeth ar astudiaethau a llenyddiaeth blaenorol ac arweiniasant at y gred y buasai'r dewis arbennig hwn o ardaloedd yn adlewyrchu'n ddigonol yr ystod lawn o wasgeddau tai sy'n effeithio ar y Gymru wledig. Cadarnhawyd y gred hon drwy'r ymchwil presennol.

D2 Yma amlinellwn yn fyr ein rhesymeg wreiddiol dros ddewis ein pum ardal i'r astudiaethau achos

### **Penrhyn Llyn, Gwynedd**

D3 Ardal â sylfaen gref o ail gartrefi a chartrefi gwyliau, yn ymestyn o Benrhyn Llyn ac i fewn i Barc Cenedlaethol Eryri. Yn y blynyddoedd diwethaf mae ail gartrefi a chartrefi gwyliau wedi datblygu'n fater hynod o wleidyddol, gyda'r awdurdod lleol yn cael ei feiriadu am godi gormod ar y dreth gyngor (o dan y drefn 'ad-daliad' flaenorol), a Chymdeithas yr Iaith Gymraeg yn protestio am y datblygiad o 800 o unedau ym Morfa Bychan. Defnyddir Gwynedd yma i gynrychioli'r sefyllfa glasurol Gymreig, yn ffurfio rhan o berfeddwlad yr iaith Gymraeg, a chyda cymunedau wedi eu sensiteiddio'n arbennig i ymfudo a gwasgeddau galw am dai.

### **Ceredigion**

D4 Yma, mae ail gartrefi wedi eu cymysgu gyda sach ehangach o gonsyrnau am dai, yn arbennig amldeiliadaeth o fewn y boblogaeth frodorol (amlddeiliadaeth fel ychwanegiad, ac fel strategaeth amrywiaeth). Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi bod yn weithredol yn llywio atebion gwahanol ac wedi bod yng nghanol dadleuon llosg. Yma, mae cadarnle arall i'r iaith Gymraeg (fel yng Nghwynedd), ond ar sail dwristaidd wanach. Defnyddir Ceredigion yma i gynrychioli pryderon ail gartrefi/cartrefi gwyliau gwasgarog y tu allan i bot mêl y Parc Cenedlaethol, ond lle mae'r economi yn cael ei ddargyfeirio a lle mae pwnc yr iaith yn dal yn argyfyngus.

### **Parc Cenedlaethol Arfordir Sir Benfro**

D5 Dyma'r cyntaf o'n hastudiaethau o Barc Cenedlaethol. Mae'n fwy anghysbell na Bannau Brycheiniog, ond yn hygyrch o ganlyniad i estyniad yr M4. Testun pryder arbennig yma yw'r berthynas rhwng yr ymylon arfordirol ('pedol' y Parc ei hun) a Sir Benfro 'fewnol'. Byddwn yn canolbwyntio ar y tensiwn rhwng y Parc a'r Awdurdod Undebol wyneb yn wyneb â'r galw o'r tu allan am dai. Disgwylir i'r galw am dai yn yr ardal hon ddeillio o ardaloedd trefol De Ddwyrain Cymru yn ogystal ag o Loegr. Oherwydd hyn, gall y bydd marchnad ail gartrefi 'domestig' yn y rhan hon o Gymru.

### **Bannau Brycheiniog**

D6 Credir nad yw'r farchnad ail gartrefi wedi datblygu gymaint ym Mannau Brycheiniog (a hefyd Sir Faesyfed), ond fe effeithir arni gan wasgeddau galw o'r tu allan ar ffurf ymddeol a chymudo. Yr amcan yma yw ystyried pwysigrwydd cymharol gwahanol wasgeddau ac archwilio'r rhain mewn cyswllt a allai fod yn llai 'sensitif' yn ddiwylliannol ac yn ieithyddol.



### **Sir Faesyfed**

D7 Astudiaeth o'r ffiniau sydd yma, yn ddigon pell o Ogledd Cymru, ond yn ardal fwy hygyrch i brynwyr tai o'r Canolbarth a'r De Ddwyrain. Ystyrir y fan yma yn ardal 'gyfaddawdol', yn cynnwys nifer o fannau o dirlun atyniadol, ond ddim dan gymaint o wasgedd ag Eryri. Mae'r iaith yn dirywio yma ac felly yn llai o bwnc llosg yn Sir Faesyfed, ond nid yw hyn yn golygu bod ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn ddim llai pwysig. Hwn fydd astudiaeth y gororau, hwyrach gyda sefyllfa'r farchnad yn fwy cymhleth, yn ymgymysg â threfi mwy y gororau yn Lloegr, ac hefyd yn denu mewnfudwyr am resymau economaidd.

## E. Y Profiad yn Ewrop

E1 Mae'r atodiad hwn yn darlunio'r profiadau Ewropeaidd y cyfeirir atynt ym Mhennod 2. Mae'r rhain yn tynnu ar astudiaeth gymharol (neu 'Profiadau Rhyngwladol o'r Gwasgedd ar Dai Gwledig') a gomisiynwyd ac ariannwyd gan Weithrediaeth yr Alban yn 2000 ac ar waith sydd ar y gweill ar hyn o bryd gan Gallent, Tewdwr-Jones a Shucksmith y bwriedir ei gyhoeddi yn 2003.

### Ffrainc

#### Y Profiad Hanesyddol

Mae cefn gwlad wedi chwarae rôl wleidyddol allweddol yn Ffrainc ers nifer o flynyddoedd. Mae polisiâu cyhoeddus wedi'u cyflyru'n gryf gan anghenion ffermio, er bod cefn gwlad ei hun wedi dod i ddibynnu llai ar yr economi amaethyddol yn diweddar. Mae cryfderau economaidd newydd wedi dod i'r amlwg gan gynnwys twristiaeth, fel y tystia'r cynnydd yn nifer yr ailgartrefi a chartrefi gwyliau.

Yn y gorffennol, ardaloedd gwledig oedd yn bwydo twf dinesig: heddiw, mae'r sefyllfa wedi'i gwrth-droi a'r llanw mae'n ymddangos wedi troi o blaid cefn gwlad. Felly mae'r polisi wedi canolbwyntio ar reoli twf o amgylch y canolfannau trefol allweddol, ac ar ddelio â'r gostyngiad yn y tair ardal sy'n parhau i weld gostyngiad yn eu poblogaeth: Limousin, Midi-Pyrénées ac Auvergne.

#### Datblygiadau Diweddar

Daw cynnydd yn y galw yn sgil twf ond ni farnwyd bod y gwasgedd hwn yn sylweddol o uchel y tu hwnt i ranbarth Paris: fel arfer mae'r cyflenwad o dai yng nghefn gwlad yn bodloni'r galw ac mae costau tai ar gyfartaledd yn nodweddiadol isel. Fodd bynnag mae hyd yn oed costau 'nodweddiadol isel' yn gallu bod yn rhy uchel ar gyfer rhai categorïau o dyleidiau: a cheir tystiolaeth bod pobl iau yn cael anhawster i gael tai sy'n addas o ran math a chost.

Mae mater ailgartrefi a chartrefi gwyliau - sy'n codi'i ben mor amlwg yng ngweddill Ewrop - wedi cael ei ystyried yn llai pwysig yn Ffrainc. Fodd bynnag, mae eiddo o'r fath yn chwarae rôl bwysig yng nghefn gwlad, nid fod hynny'n syndod o gofio bod Ffrainc yn honni bod ganddynt fwy o gartrefi gwyliau nag unrhyw wlad arall yn yr Undeb Ewropeaidd - y nifer wedi codi o 600 000 ym 1962 i 2.9 miliwn ym 1999. Mewn rhai rhanbarthau, mae nifer y cartrefi gwyliau mor uchel fel eu bod wedi effeithio'n sylweddol ar yr economi leol a rhanbarthol. Yn Département Lozere, er enghraifft, mae un o bob tri anheddiad yn gartref gwyliau ac o ganlyniad daw nifer enfawr o ymwelwyr i'r ardal mewn blwyddyn. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae'r twf yn niferoedd eiddo o'r fath wedi arafu ac mae pobl erbyn hyn yn byw yn barhaol mewn llawer o gartrefi fu gynt yn gartrefi gwyliau. Mae hyn i ryw raddau o ganlyniad i welliannau sylweddol o safbwynt isadeiledd a thrafnidiaeth sydd wedi annog rhai perchnogion i droi eu cefnau ar gartrefi mewn dinasoedd a byw yn llawn-amser yng nghefn gwlad a chymudo yn bellach. Mae eraill fu'n gweithio fel proffesiynolion yn y dinasoedd bellach yn dewis gweithio o gartref, er nad yw'r twf yn hyn o beth wedi bod mor amlwg â'r hyn a ragwelwyd yn ddiweddar. Mae ffactorau ychwanegol sydd wedi arwain at drosi cartrefi gwyliau yn gartrefi parhaol yn cynnwys y duedd gan rai tyeidiau i roi'r gorau i fywyd trefol drud ac eraill yn setlo'n barhaol yn eu cartrefi gwyliau wrth gyrraedd oed ymddeol. Mae'r gweddnewidiad hwn o gartrefi tymhorol yn broses arall sydd wedi arwain at ailboblogi cefn gwlad Ffrainc. Mae helaethrwydd eiddo gwledig cymharol rad yn golygu mai anaml iawn y mae'r galw ychwanegol hwn ar y stoc dai wledig yn cael ei ystyried fel problem.

#### Ymatebion

Mae symudiad pobl i gefn gwlad – boed yn dymhorol neu'n barhaol – yn cael ei ystyried yn gyffredinol fel cam cadarnhaol. Caiff ei ystyried fel rhan o ailfywiogi ardaloedd sydd wedi bod yn hesb yn economaidd ac yn ryddhad o gynllunio amaethyddol. Nid yw cynllunio wedi ceisio dylanwadu ar y symudiad cyffredinol hwn nac ychwaith ar y newid rhwng deiliadaeth parhaol anheddau. Er hynny, croesewir yn gyffredinol y syniad bod angen cymorth ar rai tyeidiau a chyflawnwyd hyn drwy gynyddu'r ddarpariaeth o dai cymdeithasol. Caiff tai o'r fath eu darparu trwy gyfrwng yr Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat' (ANAH). Yn diweddar bu'n strategaeth gan y llywodraeth hefyd i adeiladu stadau tai cymdeithasol bach (rhwng 5 a 40 annedd) wedi'u hanelu'n benodol at bobl ifanc sy'n wynebu anawsterau i gwrdd â chostau tai sydd ar y farchnad yn yr ardaloedd gwledig sy'n wynebu'r gwasgedd mwyaf. Ymdrechir i sicrhau bod stadau o'r fath yn ymdoddi i'r bensaerniaeth sydd eisoes yn bodoli, yn cael eu hintegreiddio o fewn yr anheddiadau presennol ac nad ydynt yn ychwanegiadau amlwg sy'n ddim mwy na chrynoadau o ddiethrwyd cymdeithasol.

#### Prif Negeseuon

Dyma'r prif negeseuon sy'n deillio o'r enghraifft hon:

- Gellir ystyried ailgartrefi a chartrefi gwyliau fel grym cadarnhaol yng nghefn gwlad
- Ond gall hyd yn oed grymoedd sy'n gadarnhaol yn gyffredinol achosi rhai sgil effeithau negyddol
- Yn Ffrainc, ymdrinnir â'r sgil effeithau negyddol hyn drwy atebion sy'n seiliedig ar gyflenwad pan a lle maent yn codi

## Iwerddon

### Y Profiad Hanesyddol

Mae lefelau uchel presennol twf economaidd Iwerddon yn achosi gwasgedd mawr ar allu tyeidiau newydd llawn dyhead gael gafael ar dai fforddiadwy. Un o ganlyniadau'r twf economaidd hwn yw galw digynsail am dai newydd ac felly lefelau uwch ohonynt, gyda bron i 50,000 o unedau o dai newydd wedi eu hadeiladu yn 2000. Ers cychwyn y twf presennol yn economi Iwerddon, mae pris unedau tai newydd yn genedlaethol wedi mwy na dyblu, gan godi oddeutu £61,000 ym 1995 i £133,000 yn 2000. Er bod y cynnydd wedi bod yn fwy amlwg ym mhrif ganolfannau trefol Dulyn, Corc, Limerick, Waterford a Galway mae prisiau tai hefyd wedi cynyddu'n sylweddol mewn ardaloedd gwledig.

### Datblygiadau Diweddar

Mewn sawl ardal wledig ar yr ymylon â gwerth amwynder uchel, mae prisiau tai yn cael eu gwrthio tuag i fyny gan y newid yn strwythur y farchnad dai leol. Mae ailgartrefi a chartrefi gwyliau yn cymryd lle effeithiau'r gorlif trefol sy'n cael ei deimlo'n agosach i Ddilyn. Gan adlewyrchu hydwythedd cyffredinol yr economi a chwyddiant parhaus ym mhlith prisiau tai, mae buddsoddwyr a'r rhai sy'n prynu ail gartrefi yn arddel patrwm clir o weithredu, sy'n ei gwneud hi'n anos i rai sy'n prynu am y tro cyntaf ac awdurdodau lleol gystadlu am gartrefi a safleoedd. Bu ad-daliadau treth o dan Gynllun Adnewyddu Trefi Glan Môr (SRRS) a fu'n weithredol rhwng Gorffennaf 1985 a Rhagfyr 1999 ar gost sy'n cael ei amcangyfrif o £200m o safbwynt gwariant trethi, yn fodd i greu buddsoddwyr preswyl mewn ardaloedd gwledig ymylol. Yr oedd yn darparu cymorth trethi ar gyfer, *inter alia*, adeiladu cartrefi gwyliau mewn 12 tref glan môr dynodedig.

Mae'r gallu prynu gwell sydd gan fuddsoddwyr preswyl neu dyeidiau trefol sy'n chwilio am ail gartref (at ddibenon hamdden neu fel buddsoddiad) yn aml yn gyrru prisiau hyd yn oed unedau di-nod y tu hwnt i gyrraedd trigolion lleol. Gan nad os unrhyw gyfyngiadau statudol ar brynu ail gartrefi (neu ar eu safleoedd o ran hynny) *per se*, mae'r broblem yn hynod o ddwys mewn ardaloedd gwledig ac arfordirol e.e. yr arfordir gorllewinol. O ganlyniad nid yw mwyafrif y perchnogion tai yn byw yn yr ardaloedd hyn am ran fwyaf o'r flwyddyn. Mewn un man anghysbell yn Swydd Donegal, er enghraifft, amcangyfrifir bod oddeutu 65% o'r holl dai y tu allan i'r trefi ym meddiant buddsoddwyr cartrefi gwyliau o du allan i'r ardal. Mae gwasgedd y galw allanol hwn hefyd yn cynyddu cost gwasanaethau adeiladau a safleoedd, ac o ganlyniad mae awdurdodau lleol yn ei chael hi'n anoddach i fodloni anghenion tai nad ydynt wedi'u diwallu. Mae gan hyn oblygiadau o ran diboblogi, anallu i gynnal gwasanaethau gydol y flwyddyn a gorymestyn yr isadeiledd yn y tymor brig, a datblygu cymunedau deuol a gwahaniaethau cymdeithasol, neu ddadleoli cymdeithasol.

Mae gan y dadleoli hwn yn ei dro oblygiadau ar gyfer cynaliadwyedd cymunedau sydd eisoes yn bodoli a sut y caiff eu hanghenion eu bodloni yng ngoleuni datblygiadau sydd bron iawn heb unrhyw reolaeth. Mae sawl tref a phentref glan môr yn drefi ffyniannus ym misoedd yr haf, ond yn cau i lawr yn y gaeaf. Law yn llaw â diboblogi'r cymunedau presennol gallant droi yn drefi diffaith, dieithr, gwag wedi'u hamgylchynu ond eto heb eu cyffwrdd gan gyfoeth, ac yn analluog i gynnal cyfleusterau cymunedol sylfaenol megis ysgolion, cludiant cyhoeddus ac ati.

### Ymatebion

Mae'r prif ymatebion sefydliadol i broblemau mewn tai gwledig yn parhau i fod yn gyfrifoldeb yr awdurdodau lleol. Fel rhan o'r broses o weithredu'r Cynllun Cendlaethol presennol mae pob awdurdod lleol yn y broses o lunio strategaeth 10-mllynedd integredig sy'n cwmpasu meysydd iechyd, addysg, tai a lles cymdeithasol. Mae datblygiad y strategaeth yn gyfle i awdurdodau lleol gwledig fynd i'r afael â materion ymlediad trefol a fforddiadwyedd tai.

Elfen bwysig bosibl yn strategaethau tai awdurdodau lleol yw Adran V o Ddeddf Cynllunio a Datblygu 2000, sy'n rhoi pw\*er i awdurdodau lleol gael, am brisiau amaethyddol, hyd at 20% o dir ar gyfer tai cymdeithasol neu fforddiadwy mewn datblygiadau tai newydd.

Yn ogystal, bydd Cynllun Adnewyddu Trefi, a fydd yn rhedeg o 2000 i 2002 yn ceisio mynd ati i wrthdroi'r duedd i bobl symud allan o drefi i gefn gwlad cyfagos. Mae'r cynllun cymorth trethi, sy'n gymwys i ddatblygiadau masnachol a phreswyl, wedi'i gyfyngu i tua 100 o drefi gyda phoblogaeth rhwng 5,000 a 6,000 yng ngham cyntaf y cynllun.

Ond yn fwy uniongyrchol, mae sawl cyngor sir mewn ardaloedd sy'n profi gwasgedd tai wedi cyflwyno sawl math o gylchfâu ac amodau preswyl ar gyfer rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygu preswyl fel rhan o'u polisi ar gyfer anheddau gwledig yn eu Cynlluniau Datblygu Sirol diweddaraf. Y prif resymau dros gyflwyno'r gofynion hyn yw materion sy'n ymwneud â fforddiadwyedd tai a gallu pobl leol i gael gafael ar dai. Mae Cynllun Datblygu Sirol Donegal er enghraifft, yn datgan y dylid rhoi'r flaenoriaeth ar gyfer tai newydd parhaol mewn ardaloedd gwledig i aelodau'r 'gymuned wledig frodorol' gyda datblygiadau aml-dai gwasgedd uchel yn cael eu caniatáu ddim ond mewn ardaloedd gyda gwasanaethau a phwyntiau rheoli amlwg.

Mae Swydd Kerry hefyd wedi cisio ymateb i alw o'r tu allan. Mae'r sir wedi wynebu gwasgedd aruthrol am gartrefi gwyliau ac ail gartrefi dros y blynyddoedd diwethaf, yn arbennig mewn tirluniau sy'n weledol sensitif. Canlyniad datblygiad o'r fath yw dirywiad anghynaliadwy a chyflym yn ansawdd gweledol y tirlun naturiol a golygfaol, a chynyddu materion fforddiadwyedd gyda phobl leol yn methu â chystadlu am safleoedd a thai yn erbyn hapfasnachu mewn rhai rhannau o'r Sir. Mae'r Awdurdod Cynllunio am geisio sicrhau bod eiddo o'r fath:

- Yn cael eu lleoli gerllaw aneddiadau, pentrefi neu drefi sydd eisoes wedi'u sefydlu
- Wedi'u gosod mewn parciau sydd wedi'u diffino'n dda neu 'unedau lloeren' ger anheddiad, pentref neu dref sydd eisoes wedi'u sefydlu, lle mae'r isadeiledd yn ddigonol
- Yn gallu bod yn ddarostyngedig i Ddatganiad/Astudiaeth Effaith Amgylcheddol sy'n cynnwys astudiaeth o effeithiau cymdeithasol
- Ddim yn cael eu caniatáu yn y tirlun gwledig (oni bai am amodau megis eu bod yn adnewyddu eiddo sydd eisoes yn wag neu nad yw'n cael eu defnyddio)
- Yn ddarostyngedig i'w hintegreiddio i strwythurau trefol presennol
- O ganlyniad i'w maint neu'u lleoliad, ddim yn tra-arglwyddiaethu ar ffabrig bresennol y datblygiad, nac ychwaith yn creu trefi 'marw' y tu allan i brif dymhorau ymwelwyr
- Yn cael eu dylunio a'u lleoli mewn modd nad yw'n effeithio'n andwyol ar gymeriad yr anheddiad, pentref neu dref yn eu cyfanrwydd nac ar yr amgylchedd naturiol
- Yn sicrhau bod noweddion sydd eisoes yn bodoli ar y safle yn cael eu cadw i ffurfio rhan o gynllun tirlunio cynhwysfawr; a
- Bydd yr Awdurdod Cynllunio yn mynnu bod cyfleusterau, gwasanaethau ac isadeiledd digonol yn cael eu darparu i ddiwallu anghenion datblygiadau cartrefi gwyliau, a gallant fynnu bod y datblygwr yn darparu neu'n cyfrannu at ddarparu'r gwasanaethau a'r isadeiledd sy'n ychwanegol at anghenion cyntaf y cymhlethdod. Yn ogystal, efallai y bydd yn ofynnol i'r cwmni rheoli ysgwyddo'r cyfrifoldeb am reoli a chynnal a chadw cyfleusterau o'r fath.

Mae ymgais i fynd i'r afael ag adeiladau newydd gwledig 'heb reolaeth' wedi arwain at sawl dadl, boed ar gyfer defnydd gwyliau neu at ddefnydd parhaol. Yn Swydd Clare, cafodd cynnig drafft i alluogi unrhyw un i adeiladu cartref mewn ardal wledig agored ei addasu drwy ychwanegu: 'pwrpas y polisi hwn yw helpu pobl cefn gwlad sydd wirioneddol angen tai'. Cytunodd cynghorwyr hefyd na fyddai 'dieithriaid' bellach yn cael adeiladu cartrefi mewn ardaloedd a oedd yn wynebu gwasgedd mawr o du datblygiadau ar arfordir y gorllewin a thirweddau bregus, gan gynnwys rhan helaeth o'r Burren.

#### **Prif Negeseuon**

Dyma'r prif negeseuon sy'n deillio o'r enghraifft hon:

- **Bu'r pwyslais ar reoli adeiladu o'r newydd, gan geisio'i gyfeirio at anghenion lleol yn unig**
- **Gellir defnyddio Asesiadau Effaith Cymdeithasol i lywio siap datblygiadau o'r fath**
- **Mae consŷrn i ddeall pam fod pobl yn parhau i symud o drefi yn amlwg yng nghynnwys polisiâu: mae angen edrych ar y tueddiadau cymdeithasol/trefol gwaelodol sy'n achosi'r galw am ail gartrefi**
- **Mae datgan pwy sy'n cael a phwy sy'n methu adeiladu bythynnod newydd yng nghefn gwlad wedi bod yn hynod ddadleuol**

#### **Yr Eidal**

##### **Y Profiad Hanesyddol**

Yn y 1970au a'r 1980au cynnar gwelwyd ton o wrthdrefoli. Newidiodd holl strwythur economi genedlaethol yr Eidal a nodweddd fwyaf drawiadol y newid hwn oedd twf busnesau a chwmnïau bach yng Nghanolbarth a Gogledd Ddwyrain yr Eidal: y rhanbarthau mwy 'gwledig'. Atynnodd yr ardaloedd twf ymylol hyn nid yn unig fusnesau a setlwyr parhaol, ond ail gartrefi a chartrefi gwyliau hefyd. Yr oedd tua hanner yr holl dai newydd a oedd yn cael eu hadeiladu yn yr ardaloedd hyn yn ystod y 1970au yn

cynnwys tai nad oeddynt yn cael eu meddiannu'n barhaol. Roedd hyn i raddau helaeth oherwydd awydd pobl i gadw cysylltiadau â'u man geni ac oherwydd bod mwy o werth bellach yn cael ei roi ar asedau amgylcheddol ar gyfer datblygu twristiaeth. Yr oedd cael ty yng nghefn gwlad i lawer yn ddatganiad pwysig o'u hunaniaeth. Yr oedd llawer mwy o adeiladu mewn ardaloedd gwledig dwysedd isel yn nodwedd o'r cyfnod hwn.

#### **Datblygiadau Diweddar**

Mae twf mewn ail gartrefi wedi parhau gydol y tri degawd diwethaf. Ond yn yr ardaloedd hynny ag amgylcheddau ansawdd uchel a/neu adnoddau hanesyddol/diwylliannol sylweddol, gwelwyd gwahaniaethiad mewn gweithgaredd ymwelwyr gyda thwristiaeth 'meddal' neu 'ddealus' yn canolbwyntio ar hunaniaeth-lle, cynhyrchion a chrefftau traddodiadol, sydd yn parchu treftadaeth leol a'r tirlun. Mae ail gartrefi yn ymylol i'r twristiaeth fwy 'deallus' hon ac wedi bod yn destun dwy duedd: yn gyntaf arafu cyffredinol yn y nifer a oedd yn cael eu caffael ac yn ail, newid sylweddol ym mhroffilau cymdeithasol y sawl oedd yn prynu'r eiddo at y diben hwn.

Ond mae ail gartrefi yn dal i ddod â phroblemau i rai ardaloedd twristaidd. Yn yr ardaloedd twristaidd sefydledig, gyda gwestai ac ail gartrefi yn gwasanaethu grwpiau incwm-uchel yn bennaf, mae gwasgedd yn deillio o ymwelwyr cefnog sy'n cynyddu nid yn unig brisiau tai ond nwyddau defnyddwyr hefyd. Yn yr ardaloedd hynny sydd wedi gweld twristiaeth (dymhorol), yn bennaf yn ardaloedd arfordirol dwysedd-isel y de lle mae adeiladu anghyfreithlon wedi bod yn rhemp, ychydig iawn o wasgedd cyffelyb sydd. Yma, does gan reoliadau cynllunio fawr o effaith ar gyflenwad tai (oherwydd gorfodaeth wan ac adeiladu anghyfreithlon) ac o ganlyniad ar brisiau tai. Yn hytrach, yr effaith yw erydu ansawdd yr amgylchedd a diraddio yr union bethau hynny y mae prynwyr ail gartrefi ac ymwelwyr yn fwy cyffredinol, yn rhoi cymaint o werth arnynt.

#### **Ymatebion**

Mae ail gartrefi yn yr Eidal, fel mewn mannau eraill, yn cael eu hystyried yn amlach fel newid i'w groesawu ar ôl dirywiad economaidd, yn hytrach na phroblem y mae angen mynd i'r afael â hi drwy bolisiau tai neu gynllunio. Fodd bynnag, mae'r rheswm pam nad ydynt hyd yma wedi cael fawr o effaith ar gymunedau lleol yn deillio o'r traddodiad Eidalaidd o'rfodaeth gynllunio wan ac adeiladu tai yn anghyfeithlon, yn arbennig yn ne'r wlad. Mae cymunedau gwledig yn dueddol o beidio â chael eu heffeithio gan bobl o'r tu allan yn prynu tai pan fo cyn lleied o gyfyngiadau ar adeiladu tai newydd. Dengys y profiad Eidalaidd mai dim ond pan gânt eu cyfuno â systemau cynllunio caeth a lefelau isel o adeiladu tai newydd, y mae ail gartrefi yn broblem. Gan fod gorfodaeth yr un peth drwy'r wlad, gall problemau godi sy'n deillio o gystadleuaeth gref yn y farchnad. Mae'n edrych yn debyg mai ymateb y llywodraeth fydd cynyddu cyflenwad yn hytrach na chyfyngu ar brynu cartrefi i bobl leol. Byddai'r Eidalwyr yn debygol o'i chael hi'n anodd i stumogi'r olaf cymaint yw eu drwgdybiaeth o orymyraeth gan y wladwriaeth a'u hoffter o fenter breifat.

#### **Prif Negeseuon**

Dyma'r prif negeseuon sy'n deillio o'r enghraifft hon:

- **Mae ail gartrefi yn cael eu hystyried fel rhan o'r adfywiad economaidd ehangach; mae'r ddau yn mynd law yn llaw**
- **Mae'r effeithiau ar gymunedau yn llai pan fu llai o gyfyngu ar dir/cynllunio (a yw 'effeithiau mawr' yng Nghymru yn digwydd mewn ardaloedd lle nad oes digon o dir yn cael ei ryddhau ar gyfer adeiladu tai?)**
- **Ond gall diffyg ffrwyo, wrth gwrs, arwain at broblemau amgylcheddol difrifol**

### **Yr Iseldiroedd**

#### **Profiad Hanesyddol**

Â chyfanswm arwynebedd o oddeutu 4.15 miliwn erw, yr Iseldiroedd yw un o'r gwledydd lleiaf yng Ngorllewin Ewrop. Gyda phoblogaeth erbyn hyn o 15.5 miliwn, yr Iseldiroedd hefyd yw un o'r gwledydd mwyaf dwys ei phoblogaeth ar y blaned ac mae'r gwasgedd yn arbennig o uchel yn y 'Ranstad', y cytref gorllewinol Isalmaenig sy'n cynnwys dinasoedd Amsterdam, Den Haag, Rotterdam ac Utrecht.

Mae cynlluniau'r Llywodreth yn chwarae rhan allweddol yn y broses o reoli'r farchnad dai wledig drwy ddefnyddio polisiau cynllunio sy'n gosod cyfyngiadau sylweddol ar adeiladu anheddau newydd. Canlyniad hyn yw diffyg yn y cyflenwad ac felly mae prisiau tai, yn arbennig yn yr ardaloedd peri-drefol yn gyffredinol uchel ac yn cynyddu'n gyson. Mae cyfyngiadau cynllunio hefyd yn golygu pan adeilidir tai newydd, bod y rhain, bron yn ddiethriad, wedi'u hanelu at ochr uchaf y farchnad. O ganlyniad mae byw yn y wlad yn rhywbeth sy'n fwyfwy elitaidd; dewis ymarferol i'r tyeidiau cyfoethocaf yn unig. Mae hefyd yn golygu bod anghenion tai cymunedau gwledig yn aml heb eu diwallu, ac ychydig o gyfle sydd

gan y sawl sydd ar incwm isel i sicrhau cartref gwledig.

#### Datblygiadau Diweddar

O fewn y cyd-destun hwn y mae gwrthdaro wedi codi. Mae hwn yn ymwneud, yn arbennig, â hawliau eiddo (hawl, er enghraifft, pobl leol i sicrhau cartrefi yn eu hardaloedd lleol) a mynediad mwy cyffredinol i dai a thir. Daw'r gwrthdaro hwn i'r amlwg yn glir - pan fo mewnfudwyr neu brynwyr ail gartrefi yn gwthio prisiau tai i fyny. Yn oddrychol, maent yn deillio o ganfyddiadau gwrthgyferbyniol ynghylch y defnydd cyfreithlon o gefn gwlad - fel maes chwarae ar gyfer elitiaid o'r trefi neu fel lle y gall pobl fyw a chwarae yno.

Ond gan fod nifer yr ail gartrefi yn yr Iseldiroed yn gymharol fach, mae'r polisiau ar gyfer delio â gwrthdaro o'r fath wedi canolbwyntio'n fwy cyffredinol ar y prif broblemau sy'n effeithio ar dai gwledig. Mae'n ymddangos fod y broblem fwyaf yn deillio o ddiffyg cyffredinol yn y cyflenwad o dai.

#### Ymatebion

Mae'n ymddangos yn glir na fydd cyfyngu ar y symudiad i mewn i gefn gwlad yn ddigonol i fodloni'r galw dros y tymor hir. Felly, mae cynllunwyr polisi a sylwebyddion fel ei gilydd yn troi'u golygon tuag at y Bumed Ddogfen o Bolisi Cenedlaethol ar Reoli Gofodol a'i gynnwys tebygol. Yn gyffredinol, nid yw'n ymddangos yn debygol y gwelir newidiadau sylweddol i bolisi cynllunio: y prif amcan o hyd, er enghraifft, fydd cywasgiad trefol. Ond o ystyried y diffyg yn y cyflenwad o dai gwledig mewn perthynas â'r galw, ceir arwyddion y bydd y Ddogfen Cynllunio Gofodol nesaf yn ceisio cynyddu'r cyflenwad gwledig mewn nifer o ffyrdd arloesol. Awgrymwyd y gellid trosi adeiladau amaethyddol a militaraid. Byddai hyn gyfystyr ag ehangu strategaeth Ruimte voor Ruimte (Gofod am Ofod) ddiweddar y Weinyddiaeth Amaethyddiaeth, Rheolaeth Natur a Physgodfeydd, sydd wedi darparu cymorthdaliadau hael, yn arbennig yn ne'r wlad, ar gyfer ffermwyr sy'n gadael amaethyddiaeth ac yn trosi hen adeiladau yn dai newydd. Dyma un dull o gynyddu'r cyflenwad tai a lleihau gor-gynhyrchiad amaethyddol, ond rhaid codi cwestiynau i'r perwyl a fydd pobl ifanc yn gallu dod o hyd i waith pe bai'r rhan fwyaf o ffermydd yn cau a'r hen dirlun â'i ymglymiad tuag at gynhyrchu yn cael eu disodli'n llwyr gan ofynion a thraul y dosbarth canol.

Mae'r profiadau yn yr Iseldiroedd yn dangos yr angen am greu cyfleoedd economaidd ar gyfer tyeidiau ifanc tra'n dal i fodloni anghenion drwy ryddhau safleoedd i dai newydd.

#### Prif Negeseuon

Dyma'r prif negeseuon sy'n deillio o'r enghraifft hon:

- **Ychydig iawn o ail gartrefi sydd gan yr Iseldiroedd, ond maent yn broblem pan fônt yn cael eu cyfuno â chyfyngiadau cynllunio**
- **Yr ateb mae'n debyg yw ymagwedd arloesol tuag at y cyflenwad o dai newydd**
- **Cyferbyniad enfawr o'i gymharu a'r Eidal lle ceir llawer mwy o ail gartrefi, ond llawer llai o gyfyngiadau cynllunio ac, o ganlyniad, mae effeithiau cymunedol ail gartrefi yn llawer llai**

Tabl E1: Twf ail gartrefi masnachol ( math chalet yn Sbaen)

	Dyddiad				
	1950	1960	1970	1981	1991
Anheddau	177,910	255,082	794,373	1,899,782	2,628,817

Ffynhonnell: Montero, 1998: o Gyfrifiad y Sefydliad Ystadegau Cenedlaethol yn Sbaen, 1950, 1960, 1970, 1981 and 1991.

## Sbaen

### Y Profiad Hanesyddol

Derbynnir yn gyffredinol bod gan Sbaen ddwy farchnad o ail gartrefi: marchnad arfordirol (ac ar ei hynnysoedd) sy'n cael ei thra-argwyddiaethu gan brynwyr chalet o dramor a marchnad wledig fewnol sydd bennaf yn nwylo'r Sbaenwyr. Mae data Cyfrifiadau Sbaenaidd, ar gyfer yr hanner can mlynedd diwethaf, wedi gwahaniaethu rhwng y stoc dai a ddefnyddir yn breifat a'r anheddau 'sy'n cael eu rhentu am resymau twristaidd'. Fod bynnag, nid yw data Cyfrifiad yn dangos faint o ail gartrefi a ddefnyddir gan eu perchnogion am 'resymau twristaidd' felly er bod modd dilyn y ffrwydriad mewn datblygiadau

'math chalet' (Gweler Tabl x) o'r Cyfrifiad, mae'n amhosibl cael darlun cendlaethol clir o ail-gartrefi gwledig, preifat.

Caiff datblygiadau chalet ar yr arfordir ei ystyried fel rhan allweddol o'r diwydiant twristaidd a sbardun ar gyfer yr economi genedlaethol. Ystyrir bod gan ail gartrefi, yn arbennig y rheini yn yr ardaloedd mewnol a mwy gwledig, rôl wahanol ac effeithiau gwahanol.

#### **Datblygiadau Diweddar**

Mae mewndir Sbaen wedi profi sawl proses economaidd a chymdeithasol gwahanol iawn o'u cymharu â'r ardaloedd arfordirol. Efallai bod ail gartrefi/cartrefi gwyliau yn cael eu croesawu ar yr arfordir, ond gallant fod yn fwy problemaidd yn y mewndir. Ystyrir pryniant ail gartrefi/ cartrefi gwyliau, gan naill ai brynwyr domestig neu dramor, fel gwasgedd allweddol ar y farchand - ac yn ffynhonnell wrthdaro - mewn rhai ardaloedd. Mae hyn yn cyfuno â dulliau eraill o alw allanol - efallai ar ffurf cymudwyr sydd am fanteisio ar fanteision canfyddedig ffordd o fyw gwledig - i leihau mynediad i dai ar gyfer y rhai llai cefnog. Ac er bod rhai ardaloedd yn wynebu argyfwng gwledig sy'n dwysáu, mae eraill yn ehangu ac yn ffynnu. Yn yr olaf, gall y cydbwysedd rhwng cyflenwad a galw am dai gael ai ansefydlogi pan fo nifer uchel o brynwyr o'r tu allan. Ac efallai na fydd modd i'r gweithwyr hynny sydd wedi'u cloi yn y sector amaethyddol allu cystadlu yn erbyn y sawl sydd ar gyflogau uchel yn y sectorau mwy ffyniannus.

Mae'n gyffredin, yn arbennig mewn llefydd megis Galicia, i bobl adael cefn gwlad gan ddychwelyd yn ddiweddarach a phrynu ail gartrefi naill ai fel buddsoddiad neu ar gyfer ymddeol yn ddiweddarach. Yn aml, caiff yr ymddygiad hwn ei ailadrodd gan y rheini sydd heb unrhyw gysylltiad teuluol â phentref penodol ond sydd am fwynhau'r ymddeoliad pleserus a ddaw yn sgil encilio i'r wlad.

#### **Ymatebion**

Yn ystod y 1990au, dechreuodd y Weinyddiaeth Amaethyddiaeth, Bysgodfeydd a Bwyd ddechrau arfer pwerau newydd, sydd wedi arwain at fuddiannau anuniongyrchol i'r stoc dai wledig. Er enghraifft, sefydlwyd mecanweithiau i gefnogi'r gweithlu amaethyddol gan gynnwys grantiau ar gyfer pobl ifanc a gweithwyr fferm i brynu a gwella tai.

Mae Cronfeydd Strwythurol a ddarperir gan yr Undeb Ewropeaidd yn cynnig ffynhonnell bwysig arall ar gyfer delio â phroblemau tai. Manteisiwyd ar amryw o ffynonellau eraill. Er enghraifft defnyddiwyd Cronfa Ddatblygu Rhanbarthol Ewrop (ERDF) i gefnogi rhaglenni a oedd yn canolbwyntio ar anawsterau a oedd yn gysylltiedig ag isadeiledd gwael; mae'r cronfeydd yn cynorthwyo strategaethau datblygu economaidd a fydd gobeithio, yn sicrhau gwell ansawdd bywyd ar gyfer sawl ardal wledig. Hefyd LEADER (Liaisons Entre Actions de Développement de l'Economie Rurale, neu'r rhaglen 'Cysylltiadau Rhwng Camau at Wella'r Economi Wledig') - a welodd olau dydd fel rhaglen integredig ar gyfer datblygiad gwledig - yn cynorthwyo cymunedau llai trwy gyfrwng ystod o fentrau a strategaethau. Yn ddiweddar, yn Sbaen, bu pwyslais ar gymorthdaliadau ar gyfer ailwampio tai traddodiadol y gellid eu defnyddio wedi hynny fel llety ar gyfer twristiaid.. Mae'r rhaglen LEADER (ac yn fwyaf diweddar LEADER II) wedi cael eu cyfeirio at arallgyfeirio economaidd yn hytrach na chefnogi gweithgareddau amaethyddol ac felly mae ganddi'r potensial i gynorthwyo'r cymunedau hynny sy'n dioddef o ganlyniad i ddirywiad amaethyddol.

Bu hefyd sawl menter breifat a hunan-gymorth wedi'u hanelu at wella amodau tai gwledig. Mae rhai cwmnïau preifat, er enghraifft, wedi bod yn flaengar yn adfywio anheddau gwledig, sy'n cael eu troi'n ddiweddarach yn ail gartrefi. Mewn ymateb i anghenion lleol, mae llywodraethau rhanbarthol wedi bod yn fwy gweithgar a llwyddiannus yn ymyrryd yn y farchnad dai wledig.. Er enghraifft, mae wedi cynnig grantiau arbennig i alluogi pobl ifanc, cyplau neu breswylwyr newydd i gael myendiad i'r farchnad dai ac i barhau yn eu tai wedi hynny. Mae'r rhaglenni y llywodraeth ranbarthol hefyd wedi cefnogi gwella ac atgyweirio tai, gan sicrhau bod cyflwr eiddo gwledig yn cyrraedd safon dderbyniol.

O dair rheng llywodraeth Sbaen - cenedlaethol, rhanbarthol a lleol - y rheng ranbarthol sydd wedi dylanwadu fwyaf ar bolisi tai. Ac mae'r polisi a ddatblygwyd wedi dilyn dau drywydd. Yn gyntaf, mae wedi bod yn gysylltiedig ag anheddau sydd wedi'u meddiannu yn barhaol ac â'r diwydiannau sy'n cynnal y boblogaeth leol. Yn ail, bu hefyd yn gysylltiedig - i'r un graddau - â'r tai gwledig sy'n cynnal 'defnydd trefol'; h.y., anheddau sy'n cael eu defnyddio fel ail gartrefi neu'r rheini sy'n cael eu gweld fel eu bod yn cefnogi'r diwydiant ymwelwyr lleol mewn rhyw dull arall. Er ei bod hi'n ymddangos fod y ddau drywydd hyn fel pe baent yn mynd i'r afael ag anghenion a materion gwahanol, ystyrir eu bod yn mynd law yn llaw, ac yn mynd i'r afael â phroblemau diboblogi a dirywiad drwy'r straegaethau sy'n dilyn:

1. Moderneidio mentrau gwledig (gan gynnwys hyrwyddo dulliau economaidd newydd)
2. Gwella'r sefyllfa dai yn uniongyrchol, gan gynnwys delio â materion sy'n ymwneud â chyflenwad (o dai parhaol ac ail gartrefi); ac
3. Isadeiledd a gwasanaethau sydd ar gael i gymunedau gwledig.

#### **Prif Negeseuon**

Dyma'r prif negeseuon sy'n deillio o'r enghraifft hon:

- Edrychir ar adfywiad economaidd yn hytrach na chyfyngiadau fel yr allwedd i wrthdroi ffawd cymunedau gwledig
- Safiad cadarnhaol mewn perthynas ag ail gartrefi/cartrefi gwyliau
- Cefnogaeth gyflenwol ar gyfer cymunedau gwledig drwy gyfrwng polisi economaidd cyffredinol a chefnogaeth dai wedi'i thargedu



## Sweden

### Y Profiad Hanesyddol

Mae cartrefi gwyliau yn cael eu hystyried yn aml fel mater allweddol yng nghefn gwlad Sweden. Yn ystod y degawd diwethaf mae eiddo o'r fath wedi gweld cynnydd yn y diddordeb sy'n cael ei ddangos o du dinasyddion Ewropeaidd eraill; mae'r Daniaid a'r Almaenwyr wedi bod yn prynu cartrefi gwyliau yn ne Sweden a'r Norwyiaid ar yr arfordir gorllewinol. Mae nifer fawr o ail gartrefi yn Sweden, tua hanner miliwn, sy'n ffigur cymharol arwyddocaol o'i gymharu â'r boblogaeth o 8.8 miliwn a stoc dai o ychydig dros 4 miliwn o anheddau parhaol. Yn aml, cafodd ail gartrefi eu hadeiladu a'u defnyddio fel cartrefi cyntaf cyn iddynt gael eu trosi i'w defnyddio fel ail gartrefi. Yn aml, mae ail gartrefi newydd o ansawdd uchel a gellir eu defnyddio fel cartrefi cyntaf heb angen eu huwchraddio. Mae'r stoc o ail gartrefi yn sicr yn nodwedd allweddol o'r farchnad dai wledig ac yn un sy'n ganolog i ddeall y gwasgedd y mae cefn gwlad Sweden a chymunedau bychain yn ei wynebu.

### Datblygiadau Diweddar

Er bod perchenogaeth ail gartrefi wedi bod yn nodwedd o gymdeithas Sweden am ddegawdau, y mewnlif o brynwyr tramor sy'n cael ei bortreadu yn aml fel y gwir broblem. Er enghraifft, dechreuodd y twf sylweddol yn nifer yr eiddo a oedd yn mynd i law Almaenwyr yn Sweden, yn 1992. Mae llawer o ddadlau ynghylch maint cyffredinol stoc ail gartrefi Sweden er bod y ffigur fel arfer yn cael ei dderbyn fel rhwng 500 000 a 700 000 uned. Rhwng 1991 a 1996, prynodd 4 000 o Almaenwyr fythynnod yn Sweden. Erbyn 2001, roedd cyfanswm yr ail gartrefi yn Sweden, ym meddiant yr Almaenwyr yn 5,500: ffigur a oedd yn ddigon mawr i greu cyhoeddusrwydd gwael, er ei fod yn fach o'i gymharu â lefelau perchnogaeth ail gartrefi gan Almaenwyr mewn gwledydd eraill. Mae gan yr Almaenwyr oddeutu 300,000 o ail gartrefi yn Sbaen, 100 000 yn Ffrainc, 80 000 yn yr Eidal a 65 000 ym Mhortiwgal.

Ni fyddai'n afresymol awgrymu bod cefn gwlad Sweden fu unwaith yn bennaf amaethyddol, wedi bod yn destun trawsnewidiad araf i 'dirlun hamdden'. Roedd pryniant ail gartrefi yn rhan o'r trawsnewid hwn, yn arbennig ymysg pobl o dramor: er ni chyhuddir, ond yn anuniongyrchol, y lledaeniad trefol hwn o fod yn gyfrifol am erydu'r gwerthoedd traddodiadol. Yr achos mwyaf uniongyrchol yw dirywiad amaethyddiaeth a'r modd mae ei ddylanwad yn gwanhau. Mae cefn gwlad yn sicr wedi newid. Ar yr ochr olau, mae'n ymddangos heddiw bod mwy o le i wahanol ddulliau byw a gwerthoedd. Ond beth am yr ochr negyddol a'r problemau potensial sy'n deillio o'r costau tai uwch y soniwyd amdanynt yn flaenorol a'r ffynonellau newydd o alw am dai a ddisgrifiwyd uchod?

Ceir problem ddwys mewn sawl bwrdeistref wledig sy'n deillio o weld gwasanaethau masnachol a chyhoeddus yn cau a'r tanadeiledd yn dirywio. Mae nifer yr ysgolion a siopau bwyd gwledig wedi gostwng yn sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf ac mae sawl swyddfa bost wedi cau. Y ffaith fod byw yn y wlad yn seiliedg ar y tymhorau a gorgyflenwi yn digwydd yn y gorffennol, yw un o'r rhesymau am golli'r gwasanaethau hyn. Ond er nad oes galw bellach am rai gwasanaethau, mae eraill yn wynebu gwasgedd authrol sy'n dal i gynyddu. Mae rhai ardaloedd â chynnydd yn eu poblogaeth yn yr haf (neu'r gaeaf) - yn arbennig yn ynysfor arfordir y gorllewin - yn wynebu anawsterau wrth ddelio â'r ymchwydd tymhorol mewn dwr carthion ac ar nifer o'r ynnysoedd, mae cyflenwi digon o ddw\*r croyw yn broblem wironeddol.

Problem arall sy'n wynebu pobl leol yn yr hen bentrefi pysgota ar yr ynysforoedd hyn gerllaw canol adeiledig Stockholm a Göteborg yw'r cynnydd diweddar a sylweddol mewn treth eiddo, sy'n ei gwneud hi'n anodd i bobl reoli eu costau tai. Mae'r broblem hon yn deillio o'r cynnydd cyffredinol yng nghostau eiddo yn yr ardaloedd hynny ac o ganlyniad ailglustnodi eiddo i fandiau treth uwch. Mae'r cynnydd ym mhrisiau tai wedi bod yn sylweddol: canlyniad gwasgeddau newydd yn y farchnad. Mewn ymateb, mae'r llywodraeth yn symud tuag at ostwng y baich ariannol ar rai tyeidiau lleol.

### Ymatebion

Yn yr ardaloedd sydd o dan fwyaf o wasgedd, y mater mwyaf difrifol yw'r galw am dai o't tu allan. Mewn erthygl ddiweddar yn un o bapurau newydd mwyaf Sweden, mynnai pennaeth Asiantaeth Wledig Genedlaethol Sweden fod nifer o ardaloedd gwledig atyniadol mewn perygl o golli'r cyfan o'u poblogaeth parhaol wrth i dai gael eu prynu gan fewnfudwyr cyfoethog a'u troi yn fythynnod gwyliau. Mae'n gweld tair ffordd bosibl o wynebu'r sefyllfa. Yn gyntaf, gwneud dim ond yn syml dderbyn y newidiadau sy'n digwydd, er buasai hyn yn golygu rhoi diwedd ar nifer o gymunedau'r ynysfor. Yr ail ddewis yw mabwysiadu deddfwriaeth newydd a fuasai yn gwneud pethau'n anoddach ac yn fwy cymhleth i droi cartrefi parhaol yn dai gwyliau. Yn drydedd, gellid tacio'r broblem ar ei phen a gwahardd defnyddio tai newydd at ddiben adloniant. Datganodd Enochsson fod Asiantaeth Wledig Genedlaethol Sweden yn ffafrio ymchwil newydd i'r defnydd o drwyddedau i reoli trawsnewid y defnydd o dai yn ail gartrefi. Gall y bydd deddfwriaeth newydd yn gwneud hi'n orfodol i brynwyr i ddatgan os eu bwriad ai peidio yw byw yn yr eiddo yn parhaol. Mae gwelliannau pellach yn yr arfaeth i Ddeddfau Prynu a Chynllunio ac Adeiladu Eiddo a buasai hyn yn arwain at waharddiad effeithiol ar drawsnewid cartrefi parhaol yn gartrefi gwyliau.

Agwedd arall yw y buasai'n anodd iawn rheoli'r fath drawsnewid. Ni fu fawr o lwyddiant ar reoli cartrefi gwyliau yn y gorffennol na heddiw. Mae'r gyfrifoldeb o weithredu polisi cynllunio yn nwylo'r bwrdeistrefi (ar wahân i'r ardaloedd a ddynodwyd yn arbennig fel ardaloedd gwarchod o ddiddordeb naturiol a/neu ddiwylliannol) ac nid oes gan y bwrdeistrefi fawr o adnoddau cyllid na staff. Buasai plismona'r polisïau newydd hyn yn gofyn am adnoddau enfawr, a thynnu y mwyafrif o staff y cyngor oddi wrth eu tasgau arferol. Ar hyn o bryd, mae'n rhaid i brynwyr o dramor wneud cais os am brynu eiddo yn Sweden, er ychydig iawn o'r ceisiadau hyn sydd byth yn cael eu gwrthod. Dros y ffin yn Nenmarc, mae system llawer mwy tyn yn gweithredu ac roedd deddfwriaeth gyfyngedig yn ganlyniad y trafodaethau a fu rhwng Denmarc a'r GU yn 1972. Eto o ganlyniad i Gyfarwyddeb fwy diweddar yr UE, mae'n ymddangos na fydd Denmarc yn gallu cadw ei safiad llym ar brynu eiddo gan rai o'r tu allan. O gofio hyn, mae hefyd yn ymddangos yn annhebyg y cyflwynir rheolaeth ar ddull Danaidd i Sweden.

#### **Y Prif Negeseuon**

Dyma'r prif negeseuon sy'n deillio o'r enghraifft hon

- **Mae gan Sweden farchnad ail gartrefi enfawr ond nid yw'n achosi problem ond mewn ychydig iawn o ardaloedd**
- **Gellir defnyddio mesurau cyllidol i leihau costau tai i grwpiau lleol: mae hyn yn hollol groes i agwedd y DU, lle mae'n ymddangos bod mesurau cyllidol – mewn perthynas ag ail gartrefi – yn arf negyddol**
- **Yn yr ardaloedd sy'n dioddef y wasgfa fwyaf, mae'n bosibl y gellid gwneud prynu ail gartrefi yn anoddach drwy gynllunio mwy caeth neu reoli drwy drwyddedau**
- **Ond mae'n ymddangos y gall gorfodi rheolaeth fod yn felltith yn ogystal ag yn fendith. A fedr awdurdodau lleol gysegru yr adnoddau ychwanegol sydd eu hangen i'r fath fesur?**
- **Gall rheolaethau penodol ar brynwyr 'tramor' (a hwyrach rhai 'heb fod yn lleol') fynd yn ysglyfaeth i gyfraith UE**

## F. Dadansoddiad Manwl o Ddata

F1 Mae'r Atodiad hwn yn cynnwys y dadansoddiad cefndirol manwl a ddefnyddiwyd yn bennaf ym Mhennod 4. Ceir nifer o adrannau, tablau a diagramau yn egluro sut y cafwyd y ffigurau cenedlaethol a sut y ffurfiwyd y mapiau (4.1 hyd at 4.10)

### Llunio Setiau Data a Mapiau 2001

F2 Does dim data cynhwysfawr ar lefel wardiau ar gael am 2001. Mae ambell awdurdod lleol (yn arbennig Cyngor Gwynedd) wedi rhannu data'r Dreth Gyngor i gynnwys manylion ar lefel wardiau ac mae hyn yn gymorth i wneud asesiad daearyddol lleol. Tasg yr ymchwil hwn oedd darganfod dull o edrych ar y ddaearyddiaeth gyfredol a chreu set o ddata cenedlaethol heb orfod archwilio asesiadau unigol o'r Dreth Gyngor. Buasai ymarfer fel hwn wedi gofyn am fwy o amser na'r hyn a oedd yn bosib o fewn y prosiect a hefyd wedi ei atal oherwydd Deddf Gwarchod Data 1998.

F3 Gan gofio am yr amcanion a'r anawsterau hyn, roedd yn rhaid darganfod ffordd o gysylltu daearyddiaeth fanwl Cyfrifiad 1991 â manylion ehangach y Dreth Gyngor ar draws yr awdurdodau am flynyddoedd 1996 i 2001. Yn yr Atodiad hwn, eglurir y data canlyniadol a'r cyfrifon unigol. Yn yr adrannau dechreuol hyn, canolbwyntir ar y tybiaethau cyffredinol a wnaed gan y tîm ymchwil, a'r agwedd a ddefnyddiwyd i sefydlu ffigurau byd-eang a daearyddiaeth fanwl ar gyfer 2001.

### Penderfynu Ffigurau Cenedlaethol

F4 Mae'r tablau data a'r diagramau yn yr Atodiad hwn yn ffurfio sail y dadansoddiad eilaidd ar gyfer y prosiect dan sylw. Defnyddiwyd data Cyfrifiad a Threth Gyngor (CT1) i gael amcangyfrif o niferoedd ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru, ac fe'u sylfaenir ar dybiaethau ynglyn â chywirdeb ystadegau Cyfrifiad ac ar y camgymeriadau posibl yn nata Cyfrifiad a TG1 fel ei gilydd.

F5 Mae Cyfrifiad 1991 yn gwahaniaethu rhwng ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Mae hyn fwy neu lai yn cyfateb i wahaniaethu rhwng 'Math a' a 'Math b' mewn ail gartrefi yn TG1. Yn 1991, cyfrifwyd 18,762 o ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar draws Cymru gyfan. Yn 2000/01, y ffigur yn ôl ffurflenni y Dreth Gyngor oedd 16,721, gostyngiad mae'n ymddangos o bron i 2000 uned. Drwy gydol y dadansoddiad defnyddir ffigurau 2000/01 yn hytrach na ffigurau 2001/02 gan nad oedd cyfanswm ffigurau'r stoc dai ddim ar gael am 2002, ac felly yn ei gwneud yn amhosibl i drawsnewid ffigurau absoliwt yn gyfrannau ar gyfer 2002.

F6 Trafodir y ffigurau hyn – 18,762 ac 16,721 – fel ffigurau'r 'senario safonol' i Gymru gyfan. Fodd bynnag, ceir rheswm i gredu bod rhai eiddo yn 1991 wedi eu dosbarthu yn anghywir a heb eu cofnodi fel ail gartrefi a chartrefi gwyliau a hwythau yn cael eu defnyddio i'r pwrpas hwnnw. Oherwydd hyn, creodd y tîm ymchwil hefyd ddarlun 'senario uwch'. Seilir yr amcangyfrif arall hwn ar y tybiaethau sy'n dilyn ac mae'n tarddu o'r cyfrifiadau isod:

- Yn gyntaf, roedd dosbarth ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn ffurfio bron union dri chwarter 'cyfanswm y rhai nad ydynt yn brif breswylfod' yn y Cyfrifiad. *Mae'n bosibl* bod cyfran o'r chwarter hwn sy'n weddill wedi ei ddosbarthu yn anghywir
- Y ffigur am 'personau a gyfrifwyd, ddim yn preswyllo' yng Nghyfrifiad 1991 oedd 5891. Roedd rhai o'r aneddiadau hyn 'ddim yn rhai parhaol', eraill yn cael eu defnyddio fel llety myfyrwyr ac eraill yn syml yn wag yn disgwyl cael eu gwerthu neu yn disgwyl tenant newydd. Tybiodd y tîm mai dim ond 50% ar y mwyaf, o'r aneddiadau ychwanegol hyn allai'n bosibl fod yn ail gartrefi a chartrefi gwyliau.

- Mae hyn yn ychwanegu 2945 at y stoc (5891×50%) ac felly'n rhoi ffigur diwygiedig o 21,707
- Mae'r ffigur diwygiedig hwn (y 'senario uwch') o bron 16.0% (15.7% mewn gwirionedd, ond ei fod wedi ei dalgrynnu i 16%: ac felly yn rhoi 21,764 fel ffigur am 1991) yn uwch na ffigur y senario safonol o 18,762

F7 Mae'n amlwg bod data'r Cyfrifiad a ffurflenni'r Dreth Gyngor yn ddau anifail gwahanol iawn. Mae tangyfrif wedi bod yn nodwedd o'r Cyfrifiad am ddegawdau ac mae ymchwilwyr yn aml yn siarad am 'y miliwn coll' ar lefel DU (o safbwynt cyfanswm y boblogaeth). Mae'n hawdd gwneud camgymeriad, gan fod y rhagdybiaethau am ddefnydd eiddo yn aml yn dibynnu ar ddyfalu wrth i'r cyfrifwyr fynd o dy i dy. Felly, mae'n rhesymol i awgrymu bod rhai adeiladau ychwanegol yn 1991 yn ail gartrefi neu'n gartrefi gwyliau ond heb eu cofnodi felly. Ar y llaw arall, roedd gradd y camgymeriad o safbwynt ystadegau y Dreth Gyngor yn llai amlwg. Fodd bynnag, o gofio bod graddau trethi yn is mewn rhai ardaloedd gwledig, nid yw'n afresymol tybio bod rhai perchenogion yn cofrestru cartrefi cyntaf fel ail gartrefi ac i'r gwrthwyneb. Mae'n debygol y ceir rhywfaint o danasesu. Naid o ffydd yn y cyfrifiadau hyn yw tybio bod tan-gyfrif o 16% wedi digwydd yn 1991 a 16% o dan-asesu er 1996. Nid yw cynnyrch yr asesiad hwn yn ffigur pendant ond yr hyn a ystyrir fel senarios safonol ac uwch – neu amrediad o fewn yr hwn y disgwyliad bod gwir nifer ail gartrefi a chartrefi gwyliau yng Nghymru yn disgyn. Felly,

- Gan ddefnyddio'r dybiaeth bod tan-rifo'r Cyfrifiad yn cyfateb yn fras i gamgymeriadau asesiad y Dreth Gyngor, gellir ffactoreiddio holl ddata'r blynnyddoedd dilynol 16.0%
- Mae hyn yn arwain at ffigur o 19,399 ar gyfer 2000/01
- Ond uchafswm yw hwn yn seiliedig ar dybiaethau eithaf llac. Disgwylir i'r ffigur go iawn fod rhwng 16,721 a 19,399, ac o bosib yn agosach at y ffigur cyntaf.

F8 Eto, mae'r ffigurau – y rhai safonol a'r rhai sy'n cynnwys 'pwysiad o '+16%' - yn ddim mwy nag 'amcangyfrifon ar eu gorau' ac mae'r newidiadau dros amser yn adlewyrchu'r ffaith mai safleoedd gwahanol ar gylchred y farchnad (gweler Siart F1) yw 1991 a 2001 yn hytrach na phwyntiau uchel ac isel ar linell syml.

### Mapio'r Data

F9 Gellir crynhoi y dulliau o lunio mapiau ac o gael y ffigurau lefel wardiau (at ddiben mapio) am 2001 (a senario uwch 1991) fel a ganlyn. Mae ffigurau y 908 ward yn 1991 (Cyfrifiad) yn elfennau o gyfansymiau'r awdurdodau a ffigur Cymru gyfan. Cyfrifir cyfansymiau newydd am 1991 (uwch) a 2001 (safonol ac uwch). Y bwriad oedd ailgyfrif cyfansymiau wardiau fel bod swm yr holl wardiau yn cyfateb i'r cyfansymiau diwygiedig hyn (Ffigur F1). I'r diben hwn, trafodir y wardiau fel elfennau o gyfansymiau'r awdurdodau a'u mynegrifo i fyny ac i lawr yn dibynnu ar gyfeiriad y newid ar lefel yr awdurdod rhwng 1991 a 2001. Gwelir rhywfaint o fanylion y dull hwn isod.

F10 Dangosir y senarios 'safonol' ac 'uwch' ym Mhennod 4 ar ffurf deg o fapiau i Gymru gyfan. Ond sut y cynhyrchwyd y mapiau manwl hyn? Yn gyntaf, gan nad oedd tablau cyfeirio i Gymru (yn caniatáu trosglwyddo data ffiniau 1991 i wardiau wedi eu haildrefnu), roedd yn rhaid defnyddio ffiniau wardiau etholiadol 1991 fel fframwaith fapio. Yr unig ddata ar lefel wardiau a oedd mewn bodolaeth oedd y rhai am 1991. Felly buasai'n rhaid defnyddio'r data hyn fel 'man cychwyn' ac ychwanegu at neu dynnu ymaith ar lefel wardiau i gael mapiau mwy diweddar.

F11 Cyflawnwyd hyn drwy weithio ar lefel Awdurdod Unedol. Ail ddsbarthwyd 908 o wardiau'r Cyfrifiad yn 22 awdurdod unedol newydd er mwyn creu 22 ffigur sylfaenol

(gweler Map F2). Yna gellid cymharu'r ffigurau sylfaenol hyn â ffigurau y Dreth Gyngor o 1996 ymlaen ar lefel awdurdod.

**Ffigur F1:** Cyfrifo cyfansymiau wardiau newydd: enghraifft

1991Cyfanswm (gwybyddus): 2001Cyfanswm (cyfanswm)Total (Known):	Awdurdod 1000	(Cyfrifiad 1991)
	Awdurdod 1242	(Ffurflenni TG1 2000/01)
Wardiau 1991		Wardiau 2001
	Mynegrif	
Ward a	42	1.24200
Ward b	6	1.24200
Ward c	189	1.24200
Ward d	34	1.24200
Ward e	106	1.24200
Ward f	389	1.24200
Ward g	22	1.24200
Ward h	89	1.24200
Ward i	60	1.24200
Ward j	63	1.24200
<b>Awdurdod 1000</b>	<b>1.24200</b>	<b>1242</b>
Mynegrif (1991 Safonol i 2001 Safonol) = Cyfanswm Dyddiad 2 / Dyddiad 1 = 1.24200		
O ganlyniad i'r twf ar draws awdurdodau, mae wardiau 'poeth' yn 1991 yn mynd yn gyfrannol boethach erbyn 2001		

F12 Felly mae'n bosibl canfod tueddiadau yr awdurdodau. Er enghraifft, mae ffigur Ceredigion am 1998 yn gyfran o'i gyfanswm am 1991. Drwy ddefnyddio dull tebyg i Fynegrif Pris Tai Halifax, rhoddir mynegrif o 1.0 i gyfanswm yr awdurdod am 1991 (dyma'r senario safonol ac mae'r mynegrif yn aros yn ddibwysedig). Erbyn 2001, mae'r cyfanswm ail gartrefi/cartrefi gwyliau Ceredigion wedi disgyn o 1540 i 1505, sy'n cyfateb i fynegrif diwygiedig o 0.97727. Mae hyn yn golygu pan ddefnyddir y senario safonol (cymhariaeth syml), bod niferoedd ail gartrefi/cartrefi gwyliau Ceredigion yn 98% o'r hyn oeddynt ddeng mlynedd yn flaenorol.

F13 Fel arall, drwy ddefnyddio'r senario uwch, diwygiwyd mynegrif Ceredigion am 1991 i fyny i 1.15974 (cynnydd o 16% ond mae braidd ar sgiw oherwydd y camgymeriad wrth dalgrynnu). Erbyn 2001, roedd y mynegrif wedi gostwng i 1.13377. Nid yw hyn yn golygu cynnydd o 13% ar fynegrif uwch 1991, ond yn hytrach bod ffigur uwch 2001 yn 1.13377 yn fwy na ffigur safonol blwyddyn y Cyfrifiad (oherwydd y pwysiad a osodwyd). Nid yw deall pam fod hyn yn digwydd yn holl bwysig – ac eglurir ymhellach o dan y tablau yn yr Atodiad hwn.

F14 Yr hyn sy'n bwysig yw y gellir defnyddio'r mynegrifau hyn – a gafodd eu ffurfio am wahanol flynyddoedd i 22 o awdurdodau – i ffactoreiddio i fyny neu i lawr ddata sylfaenol Cyfrifiad 1991 ar lefel wardiau. Mae hyn yn golygu o safbwynt llunio mapiau, ei bod yn bosib adlewyrchu y newid cyffredinol ar draws awdurdod ar lefel wardiau unigol. O ganlyniad, os oedd 100 o ail gartrefi/cartrefi gwyliau yng Ngheredigion yn 1991 (Cyfrifiad – senario safonol), buasai amcangyfrif y senario safonol am 2001 yn 98, neu'n 113 i'r senario uwch.

F15 Yn gyffredinol, y nod oedd defnyddio'r mynegrifau hyn fel ffactorau i ailbwysio data lefel wardiau ac felly arddangos twf posibl ail gartrefi mewn rhannau arbennig o Gymru. Yn nhermau ymarferol, cymhwyswyd y mynegrifau i'r holl 908 o wardiau, yn cysylltu'r Dreth Gyngor â data'r Cyfrifiad, a chreu cyfansymiau a chyfrannau newydd lleol am 2001. Mae'r 'model twf' hwn yn dangos sut y mae ambell 'smotyn poeth' yn mynd yn boethach, neu'n oerach, rhwng 1991 a 2001. Dangosir hyn yn eglur iawn ym mapiau 4.3 i 4.10. Wrth gwrs, mae'r dansoddiad yn seiliedig ar y dybiaeth o *newid unffurf*: h.y., bod y dringo a'r disgyn yn nifer yr ail gartrefi a chartrefi gwyliau wedi dilyn yr un patrwm ar draws ardal awdurdod (a'r un modd gyda'r stoc dai). Mae'r tybiaethau hyn yn gofyn am gryn naid mewn ffydd, ond o gofio'r gwallau yn y data a'r ansicrwydd sy'n gynhenid mewn unrhyw dybiaeth, maent o leiaf yn dangos lle mae'r gwasgedd sy'n ganlyniad galw yn cynyddu, o gofio bod twf o sylfaen uchel 1991 yn mynd i fod yn uwch ar gyfartaledd.

F16 Wrth gwrs, cyffredinol iawn yw'r arolygon ar ffurf mapiau ar lefel wardiau, gyda dyfnder y lliwio yn bwysicach na'r ffigurau eu hunain. Ond y gair holl bwysig yma yw 'cyffredinol'. Ar lefel Cymru gyfan a hefyd ar lefel yr awdurdod, fe guddir arwyddocad lleol ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Gwelwn mai gwan yw'r gydberthynas rhwng prisiau tai a niferoedd ail gartrefi yn genedlaethol, ond nid yw hyn yn golygu nad yw eu safle yn y farchnad leol yn andwyo'r cymunedau lle nad oes fawr o gyfleon gwaith ar gael.

#### **Ystadegau Sylfaenol Lleol – Ffrwyno Data**

F17 Un o'r rhwystrau mwyaf wrth fapio data'r Cyfrifiad yw'r modd mae'r data wedi eu ffrwyno ar lefel ward, a'r ffordd y mae'n rhaid 'ailadeiladu' data rhai wardiau. Mae Ystadegau Sylfaenol Lleol (YSLI) (LBS) yn cael eu ffrwyno lle ceir 1000 neu lai o breswylwyr (a 320 neu lai o dyeidiau preswyl). Fe ddigwydd y ffrwyno ar lefel Ystadegau Ardaloedd Bychain (YAB) (SAS) pan fo 50 o breswylwyr ac 16 tyaid yn preswyllo. Y rhesymeg y tu ôl i'r ffrwyno hwn yw y gall ei bod yn bosib, yn y wardiau lle nad oes fawr o bobl yn byw, i adnabod nodweddion tyeidiau unigol o'r cofnodion hyn. At ddiben data a mapio, bu'n ofynol i'r tîm ymchwil ddefnyddio data YSLI gan fod rhai elfennau (e.e. ail gartrefi, cartrefi gwyliau, a lletyau myfyrwyr) wedi eu cyfuno ar lefel YAB ac felly yn amhosibl i'w gwahanu.

F18 O safbwynt Cymru, roedd y poblogaethau islaw y trothwy mewn 64 ward yn 1991 ac felly fe ffrwynir data'r wardiau hyn. Ond nid yw'r data hyn yn cael eu dileu, yn hytrach fe'u hailddosberthir i ward arall o fewn yr un ardal fel bod modd cyfrifo cyfansymiau cywir ar draws awdurdod ac ar draws Cymru gyfan. Felly, nid yw ffrwyno'r ystadegau fel hyn yn broblem yn y dadansoddiad ehangach. Ond mae'n wahanol, fodd bynnag, os y bwriad yw mapio'r data ar lefel ward. Er enghraifft ni ddangosodd data 'crai' y Cyfrifiad, unrhyw ail gartref na chartref gwyliau yng Nghymunedau Abersoch neu Aberdaron yng Ngwynedd – bylchau difrifol.

F19 Tasg y tîm ymchwil – cyn mapio naill ai ddata'r senario sylfaenol neu'r senario uwch ar lefel ward – oedd ail-leoli'r data a ffrwynwyd yn ôl i'r wardiau hyn sy'n brin o bobl. Dyma sut y cyflawnwyd y dasg hon:

- Ffurfiwyd rhestr o wardiau 'allforio' a 'mewnforio' (mae'r rhestr hon yn dangos o ble y dygwyd y data ac i ble yr ail leolwyd hwy)
- Cymharwyd data tablau L610127 (YSLI) a S610057 (YAB). Yr un data sydd yn y tablau hyn, er bod yr YSLI i'w cael heb eu cyplysu ag ail gartrefi, cartrefi gwyliau na llety myfyrwyr. Mae'r rhain wedi eu cyfuno yn YAB
- Mae cyfansymiau'r YSLI a'r YAB yn cynnwys llety myfyrwyr.
- Mae'r tîm yn cymryd bod cyfanswm llety myfyrwyr yn ddibwys yn y wardiau gwledig bychain lle mae dwysedd poblogaeth yn isel ac felly buasai'r cyfan neu bron y cyfan o'r eiddo yma yn ail gartrefi neu'n gartrefi gwyliau.

- Tynnwyd cyfansymiau'r YSLI allan o gyfansymiau YAB i bob un o'r 908 o wardiau. Roedd hyn yn cynhyrchu 0 (sef dim gwahaniaeth ac felly dim ffrwyno) yn yr holl wardiau ar wahân i 64 ohonynt. Roedd rhai wardiau 'cludiant' ychwanegol yn cynhyrchu differynnau (rhestrwyd 9) gan fod y rhai a gyfrifwyd ar gychod wedi eu ffrwyno a'u hail-leoli. Anwybyddwyd y math hwn o ail-leoli.
- Roedd yn awr yn bosibl i weld faint o ail gartrefi/cartrefi gwyliau a symudwyd a'u hail-leoli o'r 64 ward mewnforio i'r 64 ward allforio.
- Gwnaethpwyd yr ail-leoli hwn â llaw ar lefel ward i sefydlu sylfaen ddaearyddol gywir (1991) o ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar gyfer blwyddyn y Cyfrifiad. Gellid defnyddio hyn wedyn fel sylfaen safonol, gywir i gyfrifiadau ac ymarferiadau mapio pellach.

### Tablau Data

F20 Yn rhan olaf yr Atodiad hwn, cyflwynir 16 tabl manwl. Mae'r gyfres gyntaf ohonynt yn cynnwys data sylfaenol ar gyfer gwahanol flynyddoedd (Cyfrifiad a Threth Gyngor), canrannau wedi eu hailgalibro a'r mynegrifau perthnasol i'r wardiau a ddefnyddiwyd i greu y ddaearyddiaeth leol fanwl. Mae'r ail gyfres yn cynnwys data demograffig cysylltiol a data ar brisiau tai.

### Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau – Data Craidd

F21 Mae tabl F1 yn cynnwys y data 'crai' i'r dadansoddiad hwn. Mae data y 908 ward yn y Cyfrifiad wedi eu cyfuno i roddi ffigurau am y 22 awdurdod unedol yn 1991. Mae data'r Dreth Gyngor am 1996/97 ac 1998/99 hefyd yn gyfuniad o fathau (a) a (b) o ail gartrefi.

F22 Mae'r tabl cyntaf hwn o ddata yn pwyntio at gywasgiad yn y farchnad fel yr amlygwyd yn gynharach, er y gellir egluro'r gwahaniaethau ar draws y cyfnod o ddeng mlynedd mewn amryw ffyrdd:

- Anghywiriadau data ac yn arbennig tan-gyfrifo'r cyfrifiad, gwallau TG1 (CT1) a'r problemau o gymharu ail gartrefi a chartrefi gwyliau'r Cyfrifiad ag ail gartrefi, mathau (a) a (b) fel y'u diffinir yn ffurflenni TG1 (CT1). Eto, ystyrir y gymhariaeth hon yr un orau o gofio'r ystadegau sydd ar gael.
- Ffactorau cyffredinol y farchnad. Gellir ystyried 1991 fel yr uchafbwynt o gofio y cynnydd aruthrol mewn tai yn niwedd yr 1980au, ac yna ar ôl y cyfnod hwn, mae'r farchnad yn lleihau – h.y., caffael llai o dai ychwanegol ac yna gwerthu ail gartrefi i ddeiliadaeth barhaol. Mae'r farchnad yn adfywio ychydig (mae'n ymddangos) ar ôl 1998/99 er bod gan hyn fwy i'w wneud â'r newidiadau mewn casglu data nag â gwir gynnydd mewn caffaeliadau.
- Fel y distewodd y farchnad yn ystod yr 1990au, gall fod rhai o berchenogion ail gartrefi wedi symud yn barhaol iddynt, naill ai ymddeol iddynt neu gymudo oddi yno. Mae'r eglurhad hwn yn cydfynd â sylwadau nifer o ymatebion yn yr astudiaethau achos ac yn cefnogi canfyddiadau astudiaeth ddiweddar Canolfan Uwchefrydiau Cymreig a Cheltaidd (CAWCS) ar *'Effeithiau Twristiaeth ar yr Iaith Gymraeg yng Ngogledd Orllewin Cymru'*.
- Gellid egluro hefyd y dirywiad araf ar ôl 1998 gan y newidiadau a fu i reolau yng ngostyngiad TG1 (CT1). Gellir cymharu'r 3 blynedd olaf yn llawer mwy hyderus gan fod y data yn awr yn cael eu casglu gyda'r rhaniad sylfaenol. Gan fod hawl gan awdurdodau Cymru i godi'r dreth lawn, gall fod rhai pobl sy'n byw yn barhaol yn Lloegr yn dewis cofrestru eu cartref parhaol fel ail gartref ac felly yn dal i ennill y fantais o gael gostyngiad. Pe deuai'r gostyngiad i ben yn Lloegr, fe allem weld ymchwydd sydyn ymddangosiadol yn niferoedd ail gartrefi ymhen dwy neu dair blynedd. Ar y llaw arall, fe all bod y farchnad wedi cyrraedd brig bychan yn 2000 ac mae'n awr yn llithro yn ôl.

- O gofio'r cyfuniad hwn o broblemau data a newidiadau yn y farchnad, y casgliad callaf fuasai cydnabod bod y farchnad wedi aros yn rhesymol sefydlog – a'r allsymudiadau yn cael eu cydbwysu gan y mewnsymudiadau – er bod y dystiolaeth yn dangos bod rhywfaint o gywasgu wedi digwydd i'r farchnad ar draws Cymru gyfan ac ar lefel Awdurdod Unedol. Fodd bynnag, bydd y patrymau cyffredinol hyn yn sicr o guddio unrhyw dwf o gwmpas rhai cymunedau penodol.

F23 Mae Tabl 2 yn trawsffurfio'r data crai hyn yn ganrannau o'r holl stoc dai ym mhob awdurdod ac am bob un o'r dyddiadau y mae data ar gael. Mae'r ffigurau % Newid yn y golofn a farciwyd y wedi eu seilio ar y newidiadau absoliwt mewn niferoedd (ddim yn berthynol i stoc). Mae'r cynnydd/gostyngiad enfawr yn aml yn dod o sylfaen isel iawn. Cyfrifir y rhain fel  $((\text{cyfanswm } 2001 - \text{cyfanswm } 1991) / \text{Cyfanswm } 1991) \times 100$ . Mae'r 'gwahaniaethau pwyntiau' yn cyfeirio at newid cymharol (h.y. yn gymharol i gyfrannedd stoc).

**Tabl F2:** Ail gartrefi/Cartrefi Gwyliau fel canran o gyfanswm y stoc dai (senario sylfaenol)

	1991	1997	1998	1999	2000	2001	%Gwaha niaeth Pwynt 1991- 2001	%newid 1991-2001
Ynys Môn	5.40	4.95	4.90	4.47	4.85	4.61	-0.79	-11.36
Blaenau Gwent	0.17	0.00	0.04	0.04	0.04	0.04	-0.13	-72.55
Pen-y-bont ar Ogwr	0.28	2.01	2.01	2.31	0.11	0.14	-0.14	-44.68
Caerffili	0.10	0.05	0.09	0.08	0.09	0.10	0.00	+15.63
Caerdydd	0.11	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	+0.01	+17.19
Sir Gaerfyrddin	0.98	1.29	0.85	0.85	1.18	1.15	+0.17	+26.05
Ceredigion	5.38	5.32	4.73	4.58	5.05	4.88	-0.50	-2.27
Conwy	3.46	1.99	1.27	1.17	1.19	1.13	-2.33	-64.89
Sir Ddinbych	1.42	1.46	1.29	1.42	1.35	1.49	+0.07	+7.12
Sir y Fflint	0.35	0.43	0.42	0.41	0.41	0.41	+0.06	+27.55
Gwynedd	10.45	10.07	6.50	5.96	8.17	7.79	-2.66	-22.60
Merthyr Tudful	0.11	0.14	0.17	0.19	0.27	0.35	+0.24	+210.71
Sir Fynwy	0.84	1.02	0.36	0.14	0.14	0.14	-0.70	-82.05
Castell-nedd Port Talbot	0.15	0.34	0.34	0.34	0.39	0.71	+0.56	+462.65
Casnewydd	0.15	0.00	0.00	0.18	0.17	0.18	+0.03	+24.10
Sir Benfro	6.23	4.32	4.28	4.08	5.38	5.51	-0.72	-3.58
Powys	3.18	2.47	2.49	2.36	1.89	2.46	-0.72	-14.77
Rhondda Cynon Taf	0.11	0.20	0.29	0.31	0.24	0.20	+0.09	+100.00
Abertawe	0.84	0.58	0.64	0.56	1.62	0.87	+0.03	+5.48
Tor-faen	0.10	0.09	0.09	0.06	0.06	0.05	-0.05	-41.67
Bro Morgannwg	0.28	0.89	0.72	0.61	0.81	0.96	+0.68	+261.19
Wrecsam	0.39	0.13	0.13	0.13	0.25	0.31	-0.08	-11.34
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>1.58</b>	<b>1.48</b>	<b>1.23</b>	<b>1.18</b>	<b>1.34</b>	<b>1.31</b>	<b>-0.27</b>	<b>-10.87</b>

F24 Mae'n amlwg o'r data hyn nad yw niferoedd yr ail gartrefi wedi lleihau mewn dull llinellol, ond yn hytrach maent wedi dilyn cylchred farchnad ymddangosiadol. Mae'r gylchred hon, i Gymru gyfan ac i awdurdodau lleol penodol, yn cael ei darlunio yn Siart F1.

### Arolwg o Dai Seisnig

F25 Mae'r Arolwg o Dai Seisnig (SEH) yn arolwg blynyddol sy'n cael ei wneud gan DTLR. Mae un o'r cwestiynau yn gofyn os oes rhywun neu beidio yn y tyaid yn



berchen ar ail gartref. Mae'r arolwg hwn hefyd yn gofyn am leoliad yr ail gartref hwn ac yn gofyn am y rhesymau dros fod yr atebydd yn berchen arno. Cyfyngir yr arolwg i bobl sydd â'u prif gartref yn Lloegr. Mae'r canlyniadau, fodd bynnag, yn rhoi amcangyfrif o niferoedd yr ail gartrefi yng Nghymru sy'n eiddo i dyeidiau o Loegr. Mae rhywfaint o ansicrwydd ynglyn â'r amcangyfrif hwn oherwydd y nifer fechan o ymatebwyr yn y categori hwn.

F26 Dyma ddiffiniad sylfaenol SEH o ail gartrefi:

- Nid yw'n cynnwys y rhai sydd mewn ail gartref sy'n brif gartref i rhywun arall;
- Nid yw'n cynnwys y rhai sydd mewn ail gartref am yr unig reswm eu bod yn y broses o symud ty, ac
- Nid yw'n cynnwys y rhai sydd mewn ail eiddo am yr unig reswm eu bod wedi etifeddu'r eiddo ac yn bwriadu gwerthu.
- Mae yn cynnwys y rhai sy'n rhentu yn ogystal â'r rhai sy'n berchen ar ail gartref.

F27 Gan ddefnyddio'r diffiniad hwn, mae'r ffigur cyfartalog o'r SEH am y dair blynedd 1997-98 i 1999-2000 yn dangos bod yn fras 20 mil o ail gartrefi yng Nghymru yn eiddo tyeidiau sy'n arferol yn byw yn Lloegr. Mae'r tabl isod yn cymharu hyn â'r niferoedd o ail gartrefi a ddelir gan y tyeidiau hyn mewn rhannau eraill o Brydain Fawr a thu draw. Does dim tuedd eglur i'r ffigurau am ail gartrefi yng Nghymru, naill ai at i fyny nag at i lawr.

#### **Tyeidiau <sup>(1)</sup> yn Lloegr gydag ail gartref <sup>(2)</sup>**

Cyfartaledd o 1997-98 i 1999-2000 <sup>(3)</sup>

#### **Ail gartrefi wedi eu lleoli yn:**

	Miloedd yr aneddiadau	Canran
Cymru	20	5.1
Lloegr	233	59.9
Yr Alban	14	3.5
Y tu allan i Brydain Fawr	123	31.6
Cyfanswm	390	100.0

- (1) Tyeidiau sydd â'u prif gartref yn Lloegr  
 (2) Am ddiffiniad o ail gartref gweler y testun cysylltiedig  
 (3) Bras amcan yw'r ffigurau oherwydd y nifer bychan o dyeidiau sydd ag ail gartrefi

F28 Ceir gwybodaeth berthnasol am dyeidiau yng Nghymru sy'n berchen ar ail gartrefi yn Lloegr o arolwg Omnibws ONS; roedd Omnibws 1997-98 yn awgrymu nad oedd ond 5-10 mil o dyeidiau Albanaidd a Chymreig ag ail gartrefi yn Lloegr. Mae'r canlyniad hwn yn awgrymu mai dim ond y nifer isaf posibl o dyeidiau sydd â'u prif gartref yn yr Alban sydd ag ail gartref yng Nghymru.

F29 Mae'r SEH yn awgrymu bod tua 1.1 y cant o dyeidiau yn Lloegr yn berchen ar ail gartref yn Lloegr. Mae'n bosib cymhwyso'r cyfrannedd hwn i'r 1.2 miliwn o dyeidiau yng Nghymru er mwyn cael amcangyfrif o nifer y tyeidiau yng Nghymru sy'n berchen ar ail gartref yng Nghymru. Y ffigur a gawn yw tua 13 mil o aneddeoedd.

F30 Nid oes digon o dystiolaeth i benderfynu os yw'r ffigur hwn yn debygol o fod yn isamcan neu'n uwchamcan o'r nifer o ail gartrefi sy'n eiddo neu sy'n cael eu rhentu gan dyeidiau sydd â'u prif gartrefi yng Nghymru. Er enghraifft:

- Mae cyfartaledd incwm tyaid yn is yng Nghymru nag yn Lloegr ac felly mae'n debyg bod cyfradd llai o dyeidiau yng Nghymru yn gallu fforddio ail gartref fel

bwthyn gwyliau i fwrw'r Sul. Hefyd mae llai o gymhellaid i wneud hyn gan fod dinasoedd Cymru yn llawer llai na chytrefi Llundain a Birmingham.

- Ar y llaw arall, yn ardaloedd gwyliau Sir Benfro a Gogledd Cymru, mae'n debyg bod llawer o dyeidiau yn berchen ar ail gartrefi yn bennaf i'w gosod fel bythynnod gwyliau.

**Siart F1:** Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau - % Newid dros amser (senario safonol)

F31 Mae Siart F1 yn dangos bod angen cymryd gofal wrth gyflwyno newidiadau syml mewn canrannau rhwng 1991 a 2001. Ni chysylltir y ddau bwynt â llinellau syth, ond gorweddant ar wahanol rannau o gromlin. Yng Nghwynedd, er enghraifft, mae ffigur 1991 ar dop brig uchel. Yna gostyngodd y ffigurau wedyn hyd at 1999 (y cafn) ac yna codi i frig llai yn 2000 cyn lefelu ac yna, o bosib, cychwyn ar lwybr ar oriwaered unwaith eto. Gall y data a gasglwyd fanylu mwy ar y ffigurau hyn.

F32 Os y cymherir y ddau ddyddiad, fe ddaw yn amlwg bod gan nifer helaeth o'r awdurdodau lai o ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn 2001 nag oedd ganddynt yn 1991. Eithriad amlwg yw Bro Morgannwg, sydd hefyd yn ymddangos fel ardal dwf amlwg ym Mapiau 3.1 i 3.5.

F33 Cyfrifir y ffigurau canran hyn wrth gwrs fel cyfran o gyfanswm stoc pob awdurdod: dangosir y newidiadau hyn mewn stoc yn Nhabl F3. Mae hefyd yn angenrheidiol i gyfrifo newidiadau stoc ar lefel ward er mwyn gallu cyfrifo canrannau ail gartrefi/cartrefi gwyliau ar lefelau ward. Yr unig ddata stoc ar lefel ward oedd y rhai ar gyfer blwyddyn y Cyfrifiad. Felly roedd yn angenrheidiol cyfrifo newidiadau mewn stoc *ar lefel ward* (o'u cymharu â newidiadau ar draws awdurdod) gan ddefnyddio'r un dull mynegrifo a ddefnyddiwyd ar gyfer nifer ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Dangosir y ffigurau absoliwt ar gyfer stoc yn Nhabl F3. Gwelir newidiadau mynegrifau ar sail 1991 yn Nhabl F4. Gan ddefnyddio'r fethodoleg a ddisgrifiwyd yn gynharach a'r data crai (Tabl F1), y cam nesaf oedd creu ffigurau senario 'uwch' ar draws awdurdodau. Roedd hyn yn gyntaf yn golygu creu tabl cyffredinol o ffigurau a ffactoreiddiwyd (+16.0%): Tabl F5.

**Tabl F1:** Data sylfaenol – Cyfrifiad a ffurflenni'r Dreth Gyngor (TG1)(CT1)

AU	Cyfanswm ddim yn brif breswylfod	Cyfanswm ddim yn eiddo parhaol	Neb yn bresennol	Ail breswylfod	Llety Gwyliau	Ail Gartrefi/ Cartrefi Gwyliau	Dim preswylwyr	DataTG 1996/97	Data TG 1997/98	Data TG 1998/99	Data TG 1999/00	Data TG 2000/01	CT Data 2001/02						
	L610113	L610126	L610127	L610141	L610155	L610183					Math a	Math b	cyfanswm	Math a	Math b	Cyfanswm	Math a	Math b	Cyfanswm
Ynys Môn	1828	95	1649	1129	517	1646	202	1545	1534	1407	30	1503	1533	33	1426	1459	37	1519	1556
Blaenau Gwent	94	0	51	38	13	51	43	0	14	14	0	14	14	0	14	14	0	14	14
Pen-y-bont ar Ogwr	218	19	142	110	31	141	78	1126	1129	1303	0	60	60	0	78	78	0	0	0
Caerffili	148	39	64	54	10	64	97	35	65	55	0	66	66	0	74	74	0	106	106
Caerdydd	1316	1	157	119	9	128	1155	150	150	150	150	0	150	150	0	150	150	0	150
Sir Gaerfyrddin	943	61	694	433	258	691	259	952	634	640	260	630	890	267	604	871	276	605	881
Ceredigion	1974	188	1617	1013	527	1540	345	1610	1432	1392	125	1420	1545	135	1370	1505	143	1375	1518
Conwy	1971	173	1676	777	895	1672	312	1018	657	606	620	0	620	587	0	587	551	0	551
Sir Ddinbych	675	113	550	370	178	548	114	565	499	555	528	0	528	587	0	587	528	0	528
Sir y Fflint	308	46	197	151	45	196	121	252	252	250	200	50	250	200	50	250	200	50	250
Gwynedd	6430	302	5727	4130	1574	5704	709	5672	3668	3368	3727	900	4627	3516	899	4415	3263	899	4162
Merthyr Tudful	59	10	34	20	8	28	23	35	42	49	0	69	69	0	87	87	0	82	82
Sir Fynwy	431	21	273	156	117	273	151	348	124	49	0	49	49	0	49	49	0	49	49
Castell-nedd Port Talbot	168	4	83	64	19	83	82	209	210	224	0	253	253	0	467	467	0	460	460
Casnewydd	237	5	83	76	7	83	157	0	0	104	0	100	100	0	103	103	0	129	129
Sir Benfro	3435	266	3043	1051	1992	3043	397	2234	2241	2150	312	2536	2848	312	2622	2934	251	2431	2682
Powys	1889	120	1620	1016	602	1618	271	1347	1368	1304	37	1014	1051	84	1295	1379	12	1317	1329
Rhondda Cynon Taf	507	14	120	95	10	105	393	198	296	316	0	250	250	0	210	210	0	152	152
Abertawe	1483	28	815	577	207	784	683	556	622	524	467	1063	1530	395	432	827	397	671	1068
Tor-faen	87	1	36	28	8	36	51	34	33	25	0	23	23	0	21	21	0	18	18
Bro Morgannwg	262	23	135	108	26	134	127	430	352	302	0	401	401	0	484	484	0	511	511
Wrecsam	314	19	199	143	51	194	121	68	68	68	138	0	138	0	172	172	0	179	179
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>24777</b>	<b>1548</b>	<b>18965</b>	<b>11658</b>	<b>7104</b>	<b>18762</b>	<b>5891</b>	<b>18384</b>	<b>15390</b>	<b>14855</b>	<b>6594</b>	<b>10401</b>	<b>16995</b>	<b>6266</b>	<b>10457</b>	<b>16723</b>	<b>5808</b>	<b>10567</b>	<b>16375</b>

**Tabl F3: Stoc Dai – nifer absoliwt anheddau**

	1991	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ynys Môn	30497	31225	31337	31477	31595	31664	ddag
Blaenau Gwent	30017	31746	31844	31918	31952	32022	ddag
Pen-y-bont ar Ogwr	50824	55994	56222	56413	56701	57261	ddag
Caerffili	66943	69273	70191	70728	71273	71819	ddag
Caerdydd	117240	124112	124757	125905	127082	127867	ddag
Sir Gaerfyrddin	70374	73992	74895	75274	75452	75614	ddag
Ceredigion	28644	30267	30271	30424	30605	30867	ddag
Conwy	48357	51045	51579	51701	51908	52158	ddag
Sir Ddinbych	38711	38663	38829	38995	39177	39321	ddag
Sir y Fflint	55762	58767	60107	60657	61188	61469	ddag
Gwynedd	54561	56324	56420	56517	56604	56709	ddag
Merthyr Tudful	24449	25232	25304	25308	25310	25193	ddag
Sir Fynwy	32671	33999	34631	34871	35436	35954	ddag
Castell-nedd Port Talbot	56889	61166	61667	65154	65582	66062	ddag
Casnewydd	54861	57085	57167	57584	57978	58672	ddag
Sir Benfro	48813	51659	52304	52661	52964	53296	ddag
Powys	50907	54609	54865	55209	55676	56076	ddag
Rhondda Cynon Taf	9527	101229	101425	101979	102455	103017	ddag
Abertawe	93037	95097	96786	94130	94732	95370	ddag
Tor-faen	36849	38252	38710	38985	38940	38780	ddag
Bro Morgannwg	47761	48388	48801	49261	49727	50239	ddag
Wrecsam	49459	53409	53518	53764	54356	54734	ddag
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>1184153</b>	<b>1241533</b>	<b>1251630</b>	<b>1258914</b>	<b>1266693</b>	<b>1274164</b>	ddag

**Tabl F4: Ffactorau Mapio: Cyfanswm Stoc**

	1991	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ynys Môn	1.0	1.02387	1.02754	1.03213	1.03600	1.03827	ddag
Blaenau Gwent	1.0	1.05760	1.06087	1.06333	1.06446	1.06680	ddag
Pen-y-bont ar Ogwr	1.0	1.10172	1.10621	1.10997	1.11563	1.12665	ddag
Caerffili	1.0	1.03481	1.04852	1.05654	1.06468	1.07284	ddag
Caerdydd	1.0	1.05861	1.06412	1.07391	1.08395	1.09064	ddag
Sir Gaerfyrddin	1.0	1.05141	1.06424	1.06963	1.07216	1.07446	ddag
Ceredigion	1.0	1.05666	1.05680	1.06214	1.06846	1.07761	ddag
Conwy	1.0	1.05559	1.06663	1.06915	1.07343	1.07860	ddag
Sir Ddinbych	1.0	0.99876	1.00305	1.00734	1.01204	1.01576	ddag
Sir y Fflint	1.0	1.05389	1.07792	1.08778	1.09731	1.10235	ddag
Gwynedd	1.0	1.03231	1.03407	1.03585	1.03744	1.03937	ddag
Merthyr Tudful	1.0	1.03203	1.03497	1.03513	1.03522	1.03043	ddag
Sir Fynwy	1.0	1.04065	1.05999	1.06734	1.08463	1.10049	ddag
Castell-nedd Port Talbot	1.0	1.07518	1.08399	1.14528	1.15281	1.16124	ddag
Casnewydd	1.0	1.04054	1.04203	1.04963	1.05682	1.06947	ddag
Sir Benfro	1.0	1.05830	1.07152	1.07883	1.08504	1.09184	ddag
Powys	1.0	1.07272	1.07775	1.08451	1.09368	1.10154	ddag
Rhondda Cynon Taf	1.0	1.04871	1.05074	1.05648	1.06141	1.06724	ddag
Abertawe	1.0	1.02214	1.04030	1.01175	1.01822	1.02508	ddag

Tor-faen	1.0	1.03807	1.05050	1.05797	1.05675	1.05240	ddag
Bro Morgannwg	1.0	1.01313	1.02178	1.03141	1.04116	1.05188	ddag
Wrecsam	1.0	1.07986	1.08207	1.08704	1.09901	1.10665	ddag
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>1.0</b>	<b>1.04846</b>	<b>1.05698</b>	<b>1.06313</b>	<b>1.06970</b>	<b>1.07601</b>	<b>ddag</b>

**Tabl F5: Cyfansymiau Ail Gartrefi/Cartrefi Gwyliau a Ffactoreiddiwyd (+16.0%) at 'Senario Uwch'**

	1991	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ynys Môn	1909	1792	1779	1632	1778	1692	1805
Blaenau Gwent	59	0	16	16	16	16	16
Pen-y-bont ar Ogwr	164	1306	1310	1511	70	90	0
Caerffili	74	41	75	64	77	86	123
Caerdydd	148	174	174	174	174	174	174
Sir Gaerfyrddin	802	1104	735	742	1032	1010	1022
Ceredigion	1786	1868	1661	1615	1792	1746	1761
Conwy	1940	1181	762	703	719	681	639
Sir Ddinbych	636	655	579	644	612	681	612
Sir y Fflint	227	292	292	290	290	290	290
Gwynedd	6617	6580	4255	3907	5367	5121	4828
Merthyr Tudful	32	41	49	57	80	101	95
Sir Fynwy	317	404	144	57	57	57	57
Castell-nedd Port Talbot	96	242	244	260	293	542	534
Casnewydd	96	0	0	121	116	119	150
Sir Benfro	3530	2591	2600	2494	3304	3403	3111
Powys	1877	1563	1587	1513	1219	1600	1542
Rhondda Cynon Taf	122	230	343	367	290	244	176
Abertawe	909	645	722	608	1775	959	1239
Tor-faen	42	39	38	29	27	24	21
Bro Morgannwg	155	499	408	350	465	561	593
Wrecsam	225	79	79	79	160	200	208
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>21764</b>	<b>21325</b>	<b>17852</b>	<b>17232</b>	<b>19714</b>	<b>19399</b>	<b>18995</b>

**Tabl F6: Ail Gartrefi/Cartrefi Gwyliau fel canran o'r holl stoc dai (+16%) – 'Senario Uwch'**

	1991	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ynys Môn	6.26	5.74	5.68	5.18	5.63	5.34	Ddag
Blaenau Gwent	0.20	0.00	0.05	0.05	0.05	0.05	ddag
Pen-y-bont ar Ogwr	0.32	2.33	2.33	2.68	0.12	0.16	ddag
Caerffili	0.11	0.06	0.11	0.09	0.11	0.12	ddag
Caerdydd	0.13	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	ddag
Sir Gaerfyrddin	1.14	1.49	0.98	0.99	1.37	1.34d	ddag
Ceredigion	6.24	6.17	5.49	5.31	5.86	5.66	ddag
Conwy	4.01	2.31	1.48	1.36	1.39	1.31	ddag
Sir Ddinbych	1.64	1.69	1.49	1.65	1.56	1.73	ddag
Sir y Fflint	0.41	0.50	0.49	0.48	0.47	0.47	ddag
Gwynedd	12.13	11.68	7.54	6.91	9.48	9.03	ddag
Merthyr Tudful	0.13	0.16	0.19	0.23	0.32	0.40	ddag
Sir Fynwy	0.97	1.19	0.42	0.16	0.16	0.16	ddag
Castell-nedd Port Talbot	0.17	0.40	0.40	0.40	0.45	0.82	ddag
Casnewydd	0.17	0.00	0.00	0.21	0.20	0.20	ddag

Sir Benfro	7.23	5.02	4.97	4.74	6.24	6.39	ddag
Powys	3.69	2.86	2.89	2.74	2.19	2.85	ddag
Rhondda Cynon Taf	0.13	0.23	0.34	0.36	0.28	0.24	ddag
Abertawe	0.98	0.68	0.75	0.65	1.87	1.01	ddag
Tor-faen	0.11	0.10	0.10	0.07	0.07	0.06	ddag
Bro Morgannwg	0.32	1.03	0.84	0.71	0.94	1.12	ddag
Wrecsam	0.45	0.15	0.15	0.15	0.29	0.37	ddag
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>1.84</b>	<b>1.72</b>	<b>1.43</b>	<b>1.37</b>	<b>1.56</b>	<b>1.52</b>	<b>Ddag</b>

F34 Mae Tabl F6 yn awr yn dangos canrannau 'senario uwch' ail gartrefi/cartrefi gwyliau awdurdodau a dyddiadau penodol. Cyfrifir y rhain gan ddefnyddio data o Dablau F3 ac F5

**Tabl F7: Ffactorau Mapio (senario safonol): Pwysiadau Ail Gartrefi/ Cartrefi Gwyliau**

	1991	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ynys Môn	1.0	0.93864	0.93196	0.85480	0.93135	0.88639	0.94532
Blaenau Gwent	1.0	0.00000	0.27451	0.27451	0.27451	0.27451	0.27451
Pen-y-bont ar Ogwr	1.0	7.98582	8.00709	9.24113	0.42553	0.55319	0.00000
Caerffili	1.0	0.54688	1.01563	0.85938	1.03125	1.15625	1.65625
Caerdydd	1.0	1.17188	1.17188	1.17188	1.17188	1.17188	1.17188
Sir Gaerfyrddin	1.0	1.37771	0.91751	0.92619	1.28799	1.26049	1.27496
Ceredigion	1.0	1.04545	0.92987	0.90390	1.00325	0.97727	0.98571
Conwy	1.0	0.60885	0.39294	0.36244	0.37081	0.35108	0.32955
Sir Ddinbych	1.0	1.03102	0.91058	1.01277	0.96350	1.07117	0.96350
Sir y Fflint	1.0	1.28571	1.28571	1.27551	1.27551	1.27551	1.27551
Gwynedd	1.0	0.99439	0.64306	0.59046	0.81119	0.77402	0.72966
Merthyr Tudful	1.0	1.25000	1.50000	1.75000	2.46429	3.10714	2.92857
Sir Fynwy	1.0	1.27473	0.45421	0.17949	0.17949	0.17949	0.17949
Castell-nedd Port Talbot	1.0	2.51807	2.53012	2.69880	3.04819	5.62651	5.54217
Casnewydd	1.0	0.00000	0.00000	1.25301	1.20482	1.24096	1.55422
Sir Benfro	1.0	0.73414	0.73644	0.70654	0.93592	0.96418	0.88137
Powys	1.0	0.83251	0.84549	0.80593	0.64957	0.85229	0.82138
Rhondda Cynon Taf	1.0	1.88571	2.81905	3.00952	2.38095	2.00000	1.44762
Abertawe	1.0	0.70918	0.79337	0.66837	1.95153	1.05485	1.36224
Tor-faen	1.0	0.94444	0.91667	0.69444	0.63889	0.58333	0.50000
Bro Morgannwg	1.0	3.20896	2.62687	2.25373	2.99254	3.61194	3.81343
Wrecsam	1.0	0.35052	0.35052	0.35052	0.71134	0.88660	0.92268
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>1.0</b>	<b>0.97985</b>	<b>0.82028</b>	<b>0.79176</b>	<b>0.90582</b>	<b>0.89132</b>	<b>0.87277</b>

**Tabl F8: Ffactorau Mapio (senario uwch): Pwysiadau Ail Gartrefi/Cartrefi Gwyliau**

	1991	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ynys Môn	1.15978	1.08870	1.08080	0.99149	1.08019	1.02795	1.09660
Blaenau Gwent	1.15686	0.00000	0.31373	0.31373	0.31373	0.31373	0.31373
Pen-y-bont ar Ogwr	1.16312	9.26241	9.29078	10.71631	0.49645	0.63830	0.00000
Caerffili	1.15625	0.64063	1.17188	1.00000	1.20313	1.34375	1.92188
Caerdydd	1.15625	1.35938	1.35938	1.35938	1.35938	1.35938	1.35938
Sir Gaerfyrddin	1.16064	1.59768	1.06368	1.07381	1.49349	1.46165	1.47902
Ceredigion	1.15974	1.21299	1.07857	1.04870	1.16364	1.13377	1.14351
Conwy	1.16029	0.70634	0.45574	0.42045	0.43002	0.40730	0.38218
Sir Ddinbych	1.16058	1.19526	1.05657	1.17518	1.11679	1.24270	1.11679
Sir y Fflint	1.15816	1.48980	1.48980	1.47959	1.47959	1.47959	1.47959
Gwynedd	1.16006	1.15358	0.74597	0.68496	0.94092	0.89779	0.84642



Merthyr Tudful	1.14286	1.46429	1.75000	2.03571	2.85714	3.60714	3.39286
Sir Fynwy	1.16117	1.47985	0.52747	0.20879	0.20879	0.20879	0.20879
Castell-nedd Port Talbot	1.15663	2.91566	2.93976	3.13253	3.53012	6.53012	6.43373
Casnewydd	1.15663	0.00000	0.00000	1.45783	1.39759	1.43373	1.80723
Sir Benfro	1.16004	0.85146	0.85442	0.81959	1.08577	1.11830	1.02235
Powys	1.16007	0.96601	0.98084	0.93511	0.75340	0.98888	0.95303
Rhondda Cynon Taf	1.16190	2.19048	3.26667	3.49524	2.76190	2.32381	1.67619
Abertawe	1.15944	0.82270	0.92092	0.77551	2.26403	1.22321	1.58036
Tor-faen	1.16667	1.08333	1.05556	0.80556	0.75000	0.66667	0.58333
Bro Morgannwg	1.15672	3.72388	3.04478	2.61194	3.47015	4.18657	4.42537
Wrecsam	1.15979	0.40722	0.40722	0.40722	0.82474	1.03093	1.07216
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>1.16000</b>	<b>1.13661</b>	<b>0.95150</b>	<b>0.91845</b>	<b>1.05074</b>	<b>1.03395</b>	<b>1.01242</b>

F35 Bellach mae'n bosib cynyrchu'r ffactorau mapio o ffigurau absoliwt senarios safonol ac uwch. Dangosir y rhain yn Nhablau F7 ac F8. Hwyrach ei bod yn werth sylwi bod yr amrywiaethau o 1.16000 (Man cychwyn i'r senario uwch) yn ganlyniad cyfrifo gwallau wedi eu talgrynnu, ac maent yn amlwg iawn pan fo'r ffigurau yn fach: y rhain yw'r gwahaniaethau ffactor rhwng data gwaelod y cyfrifiad a data Cyfrifiad 1991 a bwyswyd i fyny (+16%).

F36 Gan fod y tri ffactor mapio (neu fynegrifau) yn gysylltiedig â chyfanswm y newid mewn stoc wedi eu gwneud, yn ogystal â'r newid yn y senarios (safonol ac uwch), y cam nesaf oedd cymhwysu'r mynegrifau hyn i ddata lefel wardiau (o safbwynt ail gartrefi, cartrefi gwyliau a chyfanswm y stoc dai), ac yna creu cyfrannau stoc newydd ar lefel ward ar gyfer 2001. Gwnaethpwyd hyn i'r 908 ward, a'u trawsffurfio i fformat MapInfo ac yna eu defnyddio i gynhyrchu'r mapiau ym Mhennod 4.

#### Setiau Data Perthnasol

F37 Mae'r prif ganfyddiadau a restrir ar ddechrau Pennod 4 yn dibynnu nid yn unig ar y dadansoddiad data craidd a'r ymarferiad mapio, ond hefyd ar ystod o ffynonellau data eraill. Cyflwynir y rhain yma at ddiben cyfeirio, ynghyd â sylwebaeth ychwanegol.

**Tabl F9:** Cyfartaledd prisiau gwerthiannau preswyl a gwblhawyd

	Ebrill-Mehefin 2000	Ebrill-Mehefin 2001	%Newid 2000-2001
Ynys Môn	59471	66842	+12.39
Blaenau Gwent	39572	34865	-11.89
Pen-y-bont ar Ogwr			
Caerffili	52172	55253	+5.91
Caerdydd	83154	88907	+6.92
Sir Gaerfyrddin	54273	59215	+9.11
Ceredigion	68778	76480	+11.20
Conwy	64405	72217	+12.13
Sir Ddinbych	58530	64639	+10.44
Sir y Fflint			
Gwynedd	59942	63929	+6.65
Merthyr Tudful	37676	41052	+8.96

Sir Fynwy	92157	106875	+15.97
Castell-nedd Port Talbot	49029	54986	+12.15
Casnewydd	67248	71304	+6.03
Sir Benfro	63367	69394	+9.51
Powys	72998	77128	+5.66
Rhondda Cynon Taf	47706	47165	-1.13
Abertawe	63987	69250	+8.23
Tor-faen	58456	56458	-3.42
Bro Morgannwg	85788	86823	+1.21
Wrecsam	60433	70165	+16.10
(Cymru a Lloegr)	105924	117398	+10.83
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>64767</b>	<b>68963</b>	<b>+6.48</b>

Ffynhonnell: y Gofrestrfa Tir

F38 Mae'r data hyn yn cwmpasu trafodion am ran o 2000 a 2001. Ni chedwir unrhyw ddata pellach oherwydd y problemau cynhenid o geisio hafalu tueddiadau pris cenedlaethol â phatrymau ail gartrefi a chartrefi yn lleol. Fodd bynnag, ar fater mwy cyffredinol o allu fforddio ty, mae Cyngor y Benthycwyr Morgeisi(CBM) (CML) Cymru - a gyflenwodd ddata fel rhan o'u mewnbwn ar gyfer yr ymgynghoriad - yn cynnig y sylwadau canlynol:

*"Mae CCC ac eraill wedi tueddu i weld y broblem o fforddiadwyedd fel problem o gyflenwad. Mae hyn wedi arwain at gynigion i gyfyngu ar werthu eiddo Hawl i Brynu(HIB) gynt mewn ardaloedd gwledig ac i gynigion gan Blaid Cymru ac eraill i gyfyngu ar nifer yr ail gartrefi. Ym marn CBM (CML) Cymru, mae angen archwilio'r dadansoddiad hwn ymhellach. O gael cipolwg ar ffigurau'r gofrestrfa tir uchod, gwelir bod gan dair allan o'r pedair ardal (Gwynedd, Ynys Môn, Ceredigion a Sir Gaerfyrddin) sydd fel arfer yn cael eu cysylltu â phroblemau sy'n gysylltiedig â fforddiadwyedd gwledig, mewn gwirionedd gyfartaledd prisiau tai sydd islaw'r cyfartaledd Cymreig. Ni ddylid anghofio mai dim ond tua 66% o'r cyfartaledd ar gyfer Lloegr yw cyfartaledd Cymru. Mae'r ffigurau hyn yn codi'r cwestiwn a yw'r broblem o fforddiadwyedd yn deillio'n bennaf o broblemau sy'n ymwneud â chyflenwi, neu yn hytrach oherwydd galw aneffeithiol a achosir gan berfformiad gwael economïau lleol ac incymau personol isel neu ansefydlog. Pe profid bod y dadansoddiad hwn yn gywir, byddai hyn yn awgrymu mai'r hyn sydd ei angen ar yr ardaloedd hynny yw nid cyflenwad o fathau arbennig o dai at ddibenion penodol, ond hybu a buddsoddi yn yr economïau lleol er mwyn ceisio codi incymau i lefelau derbyniol. Byddai dadansoddiad o'r fath yn awgrymu y gallai darpariaeth c ail gartrefi a chartrefi gwyliau ac yn sicr mewnfudo, yn hytrach na bod yn ffenomenau negyddol, fod yn ffactorau pwysig i adfywio economïau lleol a mynd i'r afael â phroblemau fforddiadwyedd".*

F39 Yn ddiddorol, ceir cydberthynas -0.21 rhwng newid mewn prisiau tai(2000-2001) a gwahaniaethau pwynt mewn ail gartrefi a chartrefi gwyliau (1991-2001) sy'n awgrymu, ar lefel Cymru gyfan, bod prisiau tai yn codi'n arafach heddiw yn yr ardaloedd hynny, sydd wedi gweld twf mewn ail gartrefi dros y 10 mlynedd ddiwethaf. Mae'n anodd dehongli hyn. Yn gyntaf, mae'r gydberthynas yn wan iawn. Ond efallai ei fod yn syml yn awgrymu bod ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn llai pwysig yn y farchnad genedlaethol: mae prisiau tai, yn gyffredinol, yn parhau yn is mewn siroedd gwledig a allai fod, neu beidio, â mwy o ail gartrefi/cartrefi gwyliau (yn berthynol i fannau poeth prisiau trefol) Awgryma hyn bod materion fforddiadwyedd, lle maent yn codi, yn gynnyrch galw lleol aneffeithiol. Yn gyffredinol, yr ydym yn delio â ffenomenâu lleol yn hytrach na ffenomenâu cenedlaethol.

**Tabl F10: Tueddiadau 5-mlynedd mewn newidiadau poblogaeth (1996 i 2000)**

	1996	1997	1998	1999	2000	%Newid 1996-2000
Ynys Môn	67055	66212	65397	65353	64847	-3.29
Blaenau Gwent	72984	72768	72009	71738	71236	-2.40
Pen-y-bont ar Ogwr	130224	130572	131430	131599	131501	+0.98
Caerffili	169125	169311	169571	170120	170463	+0.79
Caerdydd	315040	318282	320940	324374	327493	+3.95
Sir Gaerfyrddin	169108	169001	168976	168932	169116	0.00
Ceredigion	69545	70399	70703	71727	72162	+3.76
Conwy	110596	111279	111948	112087	112725	+1.93
Sir Ddinbych	92207	90322	90545	91006	91843	-0.39
Sir y Fflint	144918	145444	146956	147417	148349	+2.37
Gwynedd	117775	117787	117450	116404	116752	-0.87
Merthyr Tudful	58102	57266	56955	56197	55813	-3.94
Sir Fynwy	86816	87162	86251	86628	87433	+0.71
Cstell-nedd Port Talbot	139459	139125	138768	138245	137954	-1.08
Casnewydd	136789	137259	139208	138333	138468	+1.23
Sir Benfro	113597	113327	113693	113720	114712	+0.98
Powys	124418	125145	125996	126284	126837	+1.94
Rhondda Cynon Taf	240117	241313	240360	240528	239770	-0.14
Abertawe	230180	230066	229531	229787	230259	+0.03
Tor-faen	90498	90416	90188	89803	89768	-0.81
Bro Morgannwg	119214	119525	121295	121274	122947	+3.13
Wrecsam	123308	124952	125154	125471	125747	+1.98
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>2921075</b>	<b>2926933</b>	<b>2933324</b>	<b>2937027</b>	<b>2946195</b>	<b>+0.86</b>

F40 Mae newidiadau mewn poblogaeth yn ffenomen arall sy'n aml yn gysylltiedig â newidiadau yn y farchnad dai wledig. Dengys Tabl F10 lefelau absoliwt y boblogaeth yn y 22 awdurdod ar gyfer y 5 mlynedd diwethaf.

F41 Yn ngholofn olaf Tabl F10 ceir canran y newid cyffredinol ar gyfer pob un o'r awdurdodau o 1996 i 2000. Gellir cymharu hyn â'r gyfradd newid gyffredinol ar gyfer Cymru gyfan a nodir yn y llinell olaf. Yn y ddau dabl nesaf Tablau (F11 ac F12), nodir y newid rhwng y carfannau ieuengaf ar wahân.

**Tabl F11: Tueddiadau 5-mllynedd: personau yn y garfan 20-34 (1996 to 2000). Ffigurau Absoliwt**

	1996	1997	1998	1999	2000	%Newid 1996-2000
Ynys Môn	12225	11457	10743	10326	10142	-17.04
Blaenau Gwent	15757	15297	14384	13953	13551	-14.00
Pen-y-bont ar Ogwr	27699	26934	26401	25384	24861	-10.25
Caerffili	35001	34081	33130	32473	32197	-8.01
Caerdydd	74727	73898	73500	76124	77888	+4.23
Sir Gaerfyrddin	30412	29826	29442	28309	27806	-8.57
Ceredigion	12977	13177	13583	13413	13373	+3.05
Conwy	20497	20389	20190	19181	18734	-8.60
Sir Ddinbych	17576	16943	16674	15993	15758	-10.34
Sir y Fflint	31410	30698	30186	29116	28723	-8.55
Gwynedd	23675	23196	22705	21814	21891	-7.54
Merthyr Tudful	11921	11225	10833	10206	9895	-17.00
Sir Fynwy	16535	16166	15162	15007	14850	-10.19
Castell-nedd Port Talbot	27346	26750	25886	24693	24395	-10.79
Casnewydd	29046	28320	28075	26552	25825	-11.09
Sir Benfro	20509	19912	19415	18661	18463	-9.98
Powys	23617	23404	23170	22220	21522	-8.87
Rhondda Cynon Taf	52554	51890	50683	50204	49446	-5.91
Abertawe	47665	46648	46146	46558	46611	-2.21
Tor-faen	19141	18692	18008	17190	16937	-11.51
Bro Morgannwg	22637	22119	22115	21511	21875	-3.37
Wrecsam	26147	25943	25191	24620	24651	-5.72
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>599074</b>	<b>586965</b>	<b>575622</b>	<b>563508</b>	<b>559394</b>	<b>-6.62</b>

F42 Yr unig awdurdodau a welodd gynnydd mewn poblogaeth mewn termau absoliwt yn y carfannau ifancach hyn oedd Caerdydd a Cheredigion. Y pum ardal a gollodd y boblogaeth fwyaf oedd Ynys Môn, Merthyr Tudful, Blaenau Gwent, Tor-faen a Chasnewydd. Gellid awgrymu bod yr enillion/colledion hyn yn gysylltiedig â ffactorau economaidd ehangach a chyfleoedd addysgol (e.e. atyniad Prifysgol Cymru yng Ngheredigion).

F43 Mewn termau cymharol, mae'r data hyn yn awgrymu nad oes unrhyw amrywiadau sylweddol yng nghydbwysedd 'personau ifancach' yn strwythurau cyffedinol poblogaeth y 22 awdurdod unedol, na chwaith gyferbyniadau sylweddol yng nghyfradd y newid. Er gall y ffigurau awdurdod-cyfan hyn gelu amrywiadau lleol a'r cyfnewid sy'n digwydd wrth i bobl adael a symud i mewn i gymunedau. Mae'r colledion absoliwt a ddangosir yn Nhabl F11 yn bennaf yn ganlyniad poblogaeth sy'n heneiddio.

F44 Dangosir yr heneiddio hwn o bosib yn eglur iawn pe cymherir y ffigurau yn Nhablau F11 ac F12 â'r ffigurau yn Nhablau F13 ac F14, sy'n cyflwyno data am y tueddiadau dros 5-mllynedd ar gyfer carfannau hyn.

**Tabl F12: Tueddiadau 5-mlynedd: personau yn y garfan 20-34 (1996 i 2000) %  
Cyfanswm Personau**

	1996	1997	1998	1999	2000	% Gwahaniaeth Pwynt 1996-2000
Yny Môn	0.18	0.17	0.16	0.16	0.16	-0.02
Blaenau Gwent	0.22	0.21	0.20	0.19	0.19	-0.03
Pen-y-bont ar Ogwr	0.21	0.21	0.20	0.19	0.19	-0.02
Caerffili	0.21	0.20	0.20	0.19	0.19	-0.02
Caerdydd	0.24	0.23	0.23	0.23	0.24	0.00
Sir Gaerfyrddin	0.18	0.18	0.17	0.17	0.16	-0.02
Ceredigion	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.00
Conwy	0.19	0.18	0.18	0.17	0.17	-0.02
Sir Ddinbych	0.19	0.19	0.18	0.18	0.17	-0.02
Sir y Fflint	0.22	0.21	0.21	0.20	0.19	-0.03
Gwynedd	0.20	0.20	0.19	0.19	0.19	-0.01
Merthyr Tudful	0.21	0.20	0.19	0.18	0.18	-0.03
Sir Fynwy	0.19	0.19	0.18	0.17	0.17	-0.02
Castell-nedd Port Talbot	0.20	0.19	0.19	0.18	0.18	-0.02
Casnewydd	0.21	0.21	0.20	0.19	0.19	-0.02
Sir Benfro	0.18	0.18	0.17	0.16	0.16	-0.02
Powys	0.19	0.19	0.18	0.18	0.17	-0.02
Rhondda Cynon Taf	0.22	0.22	0.21	0.21	0.21	-0.01
Abertawe	0.21	0.20	0.20	0.20	0.20	-0.01
Tor-faen	0.21	0.21	0.20	0.19	0.19	-0.02
Bro Morgannwg	0.19	0.19	0.18	0.18	0.18	-0.01
Wrecsam	0.21	0.21	0.20	0.20	0.20	-0.01
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>0.21</b>	<b>0.20</b>	<b>0.20</b>	<b>0.19</b>	<b>0.19</b>	<b>-0.02</b>

**Tabl F13:** Tueddiadau 5-mllynedd: personau yn y garfan 55 ac uwch (1996 to 2000)

	1996	1997	1998	1999	2000	%Newid 1996-2000
Ynys Môn	19891	19979	20096	21916	20647	+3.80
Blaenau Gwent	19813	19811	19789	21170	19759	-0.27
Pen-y-bont ar Ogwr	35389	35726	36118	38932	36757	+3.87
Caerffili	42841	43182	43579	46232	44300	+3.41
Caerdydd	74874	74973	75556	80926	75112	+0.32
Sir Gaerfyrddin	53376	53492	53855	58147	54794	+2.66
Ceredigion	20890	21069	21405	23553	22016	+5.39
Conwy	38245	38293	38490	42821	39178	+2.44
Sir Ddinbych	29399	28784	28838	31950	29393	-0.02
Sir y Fflint	36694	37158	37926	40920	39184	+6.79
Gwynedd	35240	35428	35562	38748	36004	+2.17
Merthyr Tudful	15421	15253	15167	15943	15030	-2.54
Sir Fynwy	24776	25171	25558	27725	26354	+6.37
Castell-nedd Port Talbot	40476	40393	40572	43463	40618	+0.35
Casnewydd	36207	36427	36944	39443	37299	+3.02
Sir Benfro	33433	33497	33831	36653	35175	+5.21
Powys	37526	37878	38350	42092	39906	+6.34
Rhondda Cynon Taf	62047	62256	62425	66605	62827	+1.26
Abertawe	65122	65185	65513	70447	65695	+0.88
Tor-faen	23515	23513	23607	25155	23942	+1.82
Bro Morgannwg	32326	32619	33231	35827	34378	+6.35
Wrecsam	32483	33238	33617	36161	34120	+5.04
<b>CYMRU GYFAN</b>	<b>809984</b>	<b>813325</b>	<b>820029</b>	<b>884829</b>	<b>832488</b>	<b>+2.78</b>

F45 Mae poblogaeth Cymru yn heneiddio yn unol â gweddill y Deyrnas Unedig. Mae nifer absoliwt y bobl 55 oed neu hyn wedi codi 2.78% rhwng 1996 a 2000. Yn Sir y Fflint, Sir Fynwy, Bro Morgannwg, Powys a Cheredigion y gwelwyd y cynnydd absoliwt mwyaf. Ymddengys bod y data swyddogol ar gyfer 1999 wedi'i chwyddo felly maent wedi'u dangos mewn print ysgafnach.

F46 Nodir canrannau y gwahaniaethau pwynt rhwng 1996 a 2000 yng ngholofn olaf Tabl F14. Mae'r rhain yn rhoi syniad o bwysigrwydd cymharol mwy y bobl hyn yn y boblogaeth dros gyfnod byr iawn o amser. Dengys y ffigurau bod canran y 'personau hyn wedi codi yn unol â thwf cyffredinol y boblogaeth. Fodd bynnag, cynyddodd y carfannau hyn yn gyflymach mewn rhai awdurdodau, yn arbennig yn Sir Benfro ac Ynys Môn.

**Tabl F14: Tueddiadau 5-mllynedd: personau yn y garfan 55 ac uwch (1996 i 2000) % Cyfanswm Personau**

	1996	1997	1998	1999	2000	% Gwahaniaeth Pwynt 1996-2000
Ynys Môn	0.30	0.30	0.31	*	0.32	+0.02
Blaenau Gwent	0.27	0.27	0.27	*	0.28	+0.01
Pen-y-bont ar Ogwr	0.27	0.27	0.27	*	0.28	+0.01
Caerffili	0.25	0.26	0.26	*	0.26	+0.01
Caerdydd	0.24	0.24	0.24	*	0.23	-0.01
Sir Gaerfyrddin	0.32	0.32	0.32	*	0.32	0.00
Ceredigion	0.30	0.30	0.30	*	0.31	+0.01
Conwy	0.35	0.34	0.34	*	0.35	0.00
Sir Ddinbych	0.32	0.32	0.32	*	0.32	0.00
Sir y Fflint	0.25	0.26	0.26	*	0.26	+0.01
Gwynedd	0.30	0.30	0.30	*	0.31	+0.01
Merthyr Tudful	0.27	0.27	0.27	*	0.27	0.00
Sir Fynwy	0.29	0.29	0.30	*	0.30	+0.01
Castell-nedd Port Talbot	0.29	0.29	0.29	*	0.29	0.00
Casnewydd	0.26	0.27	0.27	*	0.27	+0.01
Sir Benfro	0.29	0.30	0.30	*	0.31	+0.02
Powys	0.30	0.30	0.30	*	0.31	+0.01
Rhondda Cynon Taf	0.26	0.26	0.26	*	0.26	0.00
Abertawe	0.28	0.28	0.29	*	0.29	+0.01
Tor-faen	0.26	0.26	0.26	*	0.27	+0.01
Bro Morgannwg	0.27	0.27	0.27	*	0.28	+0.01
Wrecsam	0.26	0.27	0.27	*	0.27	+0.01
<b>CYMRU GYFAN</b>	0.28	0.28	0.28	*	0.28	0.00

F47 Mae heneiddio yn nodwedd allweddol o strwythur poblogaeth Cymru a bydd gan un o sgilgynhyrchion heneiddio, sef ymddeol, oblygiadau sylweddol ar y stoc dai, ar anghenion cymdeithasol y dyfodol ac ar gymunedau lleol. Mae ymddeoliad yn un o'r ystyriaethau yn Nhabl F15, sy'n canolbwyntio yn fwy cyffredinol ar elfennau newidiadau poblogaeth yn y dyfodol. Daw Tabl F15 allan o Amcanestyniadau Poblogaeth a Thyeidiau seiliedig ar 1998 ar gyfer Cymru (Tabl 4, t.6). Mae'r canlyniadau ar gyfer 2021 yn cymryd i ystyriaeth y newid yn oedran ymddeol y wladwriaeth i 65. Y brif neges yw bod ymddeoliad, er yn sylweddol ledled Cymru, yn gwbl ddramatig yn awdurdodau Canolbarth Cymru.

**Tabl F15: Ymfudo a Newid yn y Boblogaeth (2001-2006) (Miloedd)**

			1998	2001	2006	2006	%Newid 1998- 2006
<b>Ynys Môn</b>		O dan 16	129.9	128.9	118.5	115.5	-11.1
<b>Gwynedd</b>		Oed Gweithio	387.2	391.0	392.1	403.7	4.2
<b>Conwy</b>	Awdurdodau	Oed Ymddeol	140.3	140.8	157.8	157.1	12.0
<b>Sir Ddinbych</b>	Gogledd	PobOed	657.9	660.7	668.4	676.3	2.9
<b>Sir y Fflint</b>	Cymru						
<b>Wrecsam</b>							
<b>Powys</b>	Awdurdodau	O dan 16	36.3	36.5	34.0	33.6	-7.6
<b>Ceredigion</b>	Canolbarth	Oed Gweithio	117.1	119.2	121.7	126.2	7.8
	Cymru	Oed Ymddeol	43.2	44.2	51.9	54.5	26.0
		Pob Oed	196.7	199.9	207.6	214.3	8.9
<b>Sir Benfro</b>		O dan 16	127.1	124.4	114.9	114.7	-9.8
<b>Sir Gaerfyrddin</b>		Oed Gweithio	384.2	388.3	387.9	396.7	3.2
<b>Abertawe</b>	De Orllewin Cymru	Od Ymddeol	139.0	139.6	151.9	148.9	6.7
<b>Castell-nedd Port Talbot</b>		Pob oed	651.0	652.3	654.7	660.3	1.4
<b>Pen-y-bont ar Ogwr</b>		O dan 16	305.7	298.8	269.7	276.8	-9.5
<b>Bro Morgannwg</b>		Oed Gweithio	860.4	875.7	903.6	936.0	8.8
<b>Caerdydd</b>		Oed Ymddeol	262.1	262.6	288.8	283.6	8.2
<b>Rhondda Cynon Taf</b>		Pob Oed	1428.1	1437.1	1462.1	1496.4	4.8
<b>Merthyr Tudful</b>							
<b>Caerffili</b>	De Ddwyrain Cymru						
<b>Blaenau Gwent</b>							
<b>Tor-faen</b>							
<b>Sir Fynwy</b>							
<b>Castell-nedd Port Talbot</b>							

F48 Yn olaf, mae Tabl F16 yn cyflwyno data ar holl elfennau'r newid yn y boblogaeth a ragwelir ar gyfer Cymru dros y 5 mlynedd nesaf (2001 i 2006). Daw'r rhain hefyd o ragamcanion poblogaeth 1998.

**Tabl F16: Elfennau Newid Poblogaeth 2001-2006**

	Poblogaeth ar y dechrau	Cyfanswm y Newid	Genedigaethau	Marwlaethau	Newid Naturiol	Mewnlifiad Net	Poblogaeth ar y Diwedd	%Newid 2001-2006
Awdurdodau Gogledd Cymru	660.7	3.9	34.6	39.7	-5.1	9.0	664.5	0.6
Awdurdodau Canolbarth Cymru	199.9	4.0	9.8	11.6	-1.8	5.7	203.9	2.0
De Orllewin Cymru	652.3	0.3	33.4	40.3	-6.9	7.2	652.3	0.0
De Ddwyrain Cymru	1437.1	11.1	82.9	77.3	5.5	5.6	1448.3	0.8



CYMRU GYFAN	2950.0	19.3	160.6	168.9	-8.2	27.5	2969.3	0.7
-------------	--------	------	-------	-------	------	------	--------	-----

F49 Dyma'r prif negeseuon sy'n dod i'r amlwg ar gyfer y cyfnod rhagweld cyfan (hyd at 2021):

- Bydd mewnlifiad yn parhau i fod yn brif elfen newid poblogaeth, gyda mewnlif clir o dros 5000 y flwyddyn rhwng 1998 a 2021
- Yng Ngogledd Cymru y bydd y mewnlifiad clir uchaf
- Rhagwelir y bydd newid naturiol yn negyddol hyd nes ar ôl 2011, gyda 17 000 yn fwy o farwolaethau na genedigaethau yn y cyfnod 1998-2011, a mwy neu lai mewn cydbwysedd o hynny ymlaen
- Y newid naturiol yn Ne Ddwyrain Cymru i gyrraedd penllanw o 12,700 yn 2011-2016 tra'n parhau yn negyddol mewn manau eraill.

F50 Y pwyntiau allweddol sy'n cael eu codi gan y tablau atodol hyn yw y bydd heneiddio, ymddeoliad a mewnlifiad parhaol demograffig (naill er mwyn ymddeol neu am resymau eraill) yn cael effaith sylweddol ar Gymru yn y dyfodol rhagweldwy.

F51 Mae'r effeithiau hyn yn debygol o fod yn fwy dwys ac eang na materion mwy lleol megis ail gartrefi a chartrefi gwyliau. Maent yn ailbatrymu'r tirlun diwylliannol, yn cyflwyno anghenion cymdeithasol newydd ac yn achosi gwasgedd sy'n deillio o'r galw am dai, yn ogystal â chreu ffynhonnell arall o bryder a dadlau gwleidyddol. Nid oes modd osgoi'r newidiadau hyn.

## Atodiad G: Manyleb Lawn y Prosiect

### MANYLEB

#### Cynulliad Cenedlaethol Cymru

Prosiect Ymchwil: Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau a'r Gyfundrefn Gynllunio Defnydd Tir (Rhif Contract: 090/2001)

### THEMÂU: GWLEDIG A GOFODOL

#### G1. Cefndir

G1.1 Elfen allweddol ym mholisi Cynulliad Cenedlaethol Cymru (y cyfeirir ato o hyn ymlaen fel y Client), yw bod o gymorth i ddatblygu cymunedau gwledig ffyniannus cynaliadwy mewn economi wledig gyhyrog. Golyga hyn sicrhau cyflenwad digonol o gartrefi fforddiadwy a chynnig dewis i gyfarfod â gofynion lleol. Mae'r Client, yn ogystal â rhai awdurdodau lleol, Parciau Cenedlaethol a sefydliadau eraill yn ymboeni am effaith gymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol perchenogaeth a'r defnydd o ail gartrefi a chartrefi gwyliau, ar gymunedau gwledig a'r cyflenwad o gartrefi fforddiadwy sydd ar gael i gyfarfod ag anghenion lleol. Mae'r farn ar gael bod pentrefi lle mae eiddo yn cael ei brynu ynddynt ac yn cael ei berchnogi am gyfnodau amrywiol yn ystod blwyddyn yn dirywio fel cymunedau. Mae lefelau incwm isel ymysg yr ifanc mewn ardaloedd gwledig hefyd yn dwysáu yr anawsterau i gyfarfod â gofynion cartrefu.

G1.2 Mae "Cartrefi Gwell i Bobl Cymru" a gyhoeddwyd ar gyfer ymgynghoriad gan y Client yn Rhagfyr 2000, yn gosod argymhellion ar gyfer strategaeth genedlaethol i gartrefi ac yn cydnabod yr angen am ymchwil i effeithioldeb system gynllunio defnydd tir yn darparu cartrefi fforddiadwy i bobl leol. Yng Ngorffennaf 2000 adroddodd Fforwm Cynllunio Defnydd Tir a sefydlwyd gan y Client yn Ionawr 2000 y dylid ymchwilio i oblygiadau ail gartrefi ar ddefnydd tir mewn ardaloedd gwledig ar gyfer arolwg i ddod o bolisi cynllunio. Cyfrannodd gwaith Fforwm Cynllunio Defnydd Tir at ddrafft "Polisi Cynllunio Cymru" ac a gyhoeddwyd gan y Client ar gyfer ymgynghori cyhoeddus o 27 Chwefror i 27 Ebrill 2001.

G1.3 Mae'r contract hwn yn ymwneud â swyddogaeth system gynllunio defnydd tir yn rheoli datblygiad o dai newydd – eu deiliadaeth a'u defnydd, a deiliadaeth a defnydd aneddleoedd sy'n bob yn barod.

G1.4 Y manteision posibl a ddeuai o'r ymchwil fuasai adnabod:

- Nifer a lleoliad ail gartrefi a chartrefi gwyliau ac argymhellion ar sut y gellid gwella systemau casglu data;
- Unrhyw effeithiau cadarnhaol a negyddol ail gartrefi a chartrefi gwyliau ar gymunedau mewn ardaloedd gwledig ac;
- Effeithioldeb swyddogaeth y system gynllunio yn cyfarfod â'r angen am gartrefi mewn ardaloedd gwledig.

G1.5 Drwy gydnabod y rhain gallai fod yn bosibl i ddarparu arolwg eglur o'r

cyfleoedd, y problemau a'r sialensiau a dangos sut y gellid datblygu ymhellach rheoliadau cynllunio, polisiâu cynllunio ac arweiniad y Client yn ogystal â chynlluniau a gweithdrefnau awdurdodau cynllunio lleol er mwyn goresgyn yr anawsterau.

## **G2. Nodau ac Amcanion**

Nod yr ymchwil yw:

- sefydlu nifer a lleoliad ail gartrefi a chartrefi gwyliau mewn cymunedau gwledig yn arbennig y rhai yn y Parciau Cenedlaethol ac i wneud argymhellion ar sut y gellid gwella systemau casglu data a:
- sefydlu eu heffaith ar y farchnad dai leol ac ar gaffaeledd cartrefi fforddiadwy ar werth ac ar rent i gyfarfod ag anghenion lleol.

Amcanion yr ymchwil yw:

- adnabod rôl gadarnhaol cynllunio defnydd tir yn diwallu yr angen am dai mewn ardaloedd gwledig ac awgrymu dulliau ymarferol o wella hyn (e.e. drwy newid y polisi, Arweiniad Arferion Gorau, newidiadau i ddeddfwriaeth); ac
- adnabod unrhyw effeithiau negyddol y system gynllunio wrth gyfarfod â'r galw lleol am gartrefi mewn ardaloedd gwledig ac awgrymu dulliau ymarferol i wrthsefyll hyn (e.e. drwy newidiadau mewn polisi, Arweiniad Arferion Gorau, newidiadau i ddeddfwriaeth).

## **G3. Methodoleg a Phosibiliadau**

G3.1 Mater i'r cynigwyr ydy awgrymu methodoleg addas ar gyfer y contract. Dylid nodi'n eglur y rhesymeg dros y fethodoleg a'r un modd ei gallu i gyfarfod amcanion y contract a chynhyrchu'r allbynnau angenrheidiol.

G3.2 Disgwylir i'r fethodoleg gynnwys:

- i. adolygiad o'r llenyddiaeth a'r data sydd ar gael yn barod, yn cynnwys unrhyw ymchwil tebyg mewn manau eraill yn y DU;
- ii. ymchwiliad i bolisi cynllunio presennola drafft y Cynulliad ac arweiniad ar y ddarpariaeth o dai;
- iii. ymchwiliad i holl gynlluniau datblygu awdurdodau cynllunio lleol Cymru yn ogystal â Strategaeth Dai a Chynlluniau Gweithredu ac Aseidiadau o'r Angen am Dai;
- iv. cynnal cyfweiliadau strwythuredig ag amrediad o gyrff yn cynnwys Cynulliad Cenedlaethol Cymru – Is-adran Gynllunio, Cyfarwyddiaeth Dai, Cyfarwyddiaeth Ystadegol ac Is-adran Cymunedau a Chynhwysiad

Cymdeithasol; awdurdodau cynllunio lleol dewisol yn cynnwys yr holl Barciau Cenedlaethol (eu hadrannau tai a chynllunio defnydd tir); Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru; Sefydliad Brenhinol Cynllunio Trefi (RTPI), Sefydliad Brenhinol Arolygwyr Siartedig (RICS), Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig (CPRW); Is-gyfadran Tir Awdurdod Datblygu Cymru (WDA); Bwrdd Croeso Cymru; Ffederasiwn Cymdeithasau Tai Cymru; Sefydliad Siartedig Tai; Ffederasiwn Tenantiaid Cymru; Shelter Cymru; Cyngor Cefn Gwlad Cymru; Cymdeithas yr Iaith Gymraeg; Bwrdd yr Iaith Gymraeg; asiantaethau gosod tai gwyliau a gwerthwyr eiddo; y Gofrestrfa Tir; UCA; UAC; Cymdeithas y Tirfeddianwyr, Clybiau Ffermwyr Ifanc Cymru.

- v. nifer o astudiaethau achos o gymunedau lleol mewn gwahanol fathau o aneddiadau mewn ardaloedd gwahanol yng Nghymru;

Adroddiad ar ddarganfyddion i. - v. uchod. Dylai wneud argymhellion ar gyfer newid polisi, arweiniad a deddfwriaeth a chynnig enghreifftiau o arfer da o safbwynt swyddogaeth y system gynllunio defnydd tir yn darparu tai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig. Rhaid i'r argymhellion hyn fod yn rhai ymarferol, yn gyraddadwy ac yn cyd-fynd â darpariaethau Deddf Hawliau Dynol 1998. Dylid prisio'n fanwl unrhyw argymhellion a fuasai'n arwain at daliadau iawndal gan awdurdodau lleol.

#### **G4. Sicrwydd Ansawdd**

G4.1 Bydd y cynigwyr yn darparu cynllun sicrwydd ansawdd sy'n dangos sut y sicheir ansawdd mewnbynnau ac allbynnau.

#### **G5. Sgiliau Gofynol**

Bydd gan yr ymchwilwyr apwyntiedig wybodaeth drylwyr o system gynllunio defnydd tir sy'n gymwys i Gymru, dealltwriaeth fanwl o ddeddfwriaeth gynllunio a thai, polisiâu, mecanweithiau a mentrau, ac ymwybyddiaeth o ffynonellau cyfredol gwybodaeth am dai a chynllunio defnydd tir yng Nghymru. Bydd angen iddynt arddangos y sgiliau hyn drwy gyfeirio at eu gyrfa ymchwil a bydd angen iddynt hefyd gynhyrchu cyngor ymarferol mewn dull eglur, cryno a hawdd ei ddeall gyda chyn lleied â phosibl o iaith dechnegol. Rhaid i'r ymchwilwyr ystyried yr angen am eglurder a chynwysoldeb wrh weithio.

#### **G6. Pwynt Cyswllt y Client**

G6.1 Rheolwr Contract y Client fydd Ms Jan Dominguez a hi fydd pwynt cyswllt y Contractwr yn ystod y contract. Gall ddewis cyfarfod â chynrychiolydd a enwir ar ran y Contractwr fel a phan y bydd angen trafod unrhyw fater a all fod wedi codi yn ystod cyflawni'r gwasanaeth.

G6.2 Bydd Grw\*p Llywio yn cael ei alw ynghyd i arolygu'r prosiect gyda chynrychiolwyr o fewn ac oddi allan i Gynulliad Cenedlaethol Cymru. Bydd y Grw\*p Llywio yn monitro cynnydd ac yn cynnig arweiniad ar yr amcanion, allbynnau ac anghenion gwybodaeth ar faterion technegol a dadansoddol. Bydd yn ofynnol i'r ymchwilwyr ddarparu cymorth ysgrifenyddol a gweinyddol ar gyfer cyfarfodydd y Grw\*p Llywio.

#### **G6.3 Personél y Contractwr**

Bydd angen i'r cynigwyr gyflwyno enwau y personél sydd wedi eu dewis ar gyfer y contract, eu statws yn y drefniadaeth a'u profiad blaenorol yn delio â chontractau tebyg. Disgwylir hefyd i'r cynigwyr enwebu a rhoi manylion am bwynt cyswllt o'u dewis.

G6.4 Os na chydymffurfir â'r Fanyleb, fe ddilynir y drefn ganlynol:

- hysbysu natur y gw\*yn a'r angen i gydymffurfio;
- hysbysu yr arferion annerbyniol a/neu diffyg cydymffurfio sylweddol i Fanyleb y gwasanaethau;
- troi at amodau'r contract.

## **G7. Allbynnau**

G7.1 Disgwylir i'r ymchwilwyr gynhyrchu'r allbynnau canlynol ar adegau penodol yn y rhaglen waith y cytunwyd arni:

- i. cyfarfod sefydlu yn syth ar ôl i'r contract gael ei roi allan;
- ii. adroddiad o'r posibiladau cyn cyfarfod cyntaf y Grw\*p Llywio;
- iii. adroddiad dros dro cyn ail gyfarfyddiad y Grw\*p Llywio – i gynnwys crynodeb o'r cynnydd yn ogystal â gwaith maes a strwythur cynlluniedig yr adroddiad terfynol. Fe ddefnyddir yr adroddiad hwn i fonitro cynnydd, nodi unrhyw wendidau yn strategaeth yr ymchwil a chynnig cymorth i lunio camau terfynol yr ymchwil;
- iv. drafft o'r adroddiad terfynol cyn trydydd cyfarfod y Grw\*p Llywio – i gynnwys cefndir polisi y gwaith, y dulliau a ddefnyddiwyd, y canlyniadau, casgliadau ac argymhellion. Dylid ysgrifennu'r adroddiad mewn iaith groyw;
- v. adroddiad terfynol sy'n dderbyniol gan y Grw\*p Llywio cyn y pedwerydd a'r olaf o'i gyfarfodydd;
- vi. hyd yr adroddiad i fod ddim mwy na 15,000 o eiriau, heb gynnwys yr Atodiadau.

Dylid e-bostio adroddiadau ii. a vi. uchod at aelodau'r Grw\*p Llywio o leiaf dri diwrnod cyn cyfarfod y Grw\*p Llywio. O safbwynt Diogelwch Electronig, dylid gofalu bod unrhyw gyfrwng neu fformat electronig a anfonir gan yr ymchwilwyr at yr Is-adran Gynllunio yn cael eu gwirio rhag feirysau cyn eu hanfon.

G7.2 Bydd y Client yn disgwyl derbyn nifer o gopïau o'r adroddiad terfynol (fel y nodwyd yn y llythyr Dyfarniad) a'r proflenni i gyd wedi eu cywiro. Rhaid eu cyflwyno cyn dyddiad cwblhau y contract. Bydd yn cynnwys Crynodeb Gweithredol ar wahân o ddim mwy na 4 ochr A4. Dylid cyflwyno'r Adroddiad Terfynol, yr Atodiadau a'r Crynodeb Gweithredol yn ddwyieithog (Cymraeg a Saesneg) 'gefn wrth gefn'. Yr holl destun i fod mewn fformat *Word*, *HTML* a *PDF*. (Er gwybodaeth, yn Atodiad 1, fe geir copi o Arweinlyfr yr Is-adran Gynllunio ar Gynhyrchu Dogfennau ar gyfer y Rhyngrwyd / Mewnrwyd). Bydd angen i'r ymchwilwyr hefyd gynhyrchu crynodeb dwyieithog o'r prosiect a'i brif ddarganfyddion a

fydd yn addas i'w gyhoeddi ar y Rhynggrwyd. Ni ddylai fod yn fwy na 100 gair, ac yn rhoi crynodeb o'r adroddiad terfynol. Ar gyfer cyfieithu'r fersiynau Cymraeg dylid defnyddio cyfieithydd sydd ar restr cyfieithwyr Cyfeirlyfr Cyfieithwyr Bwrdd yr Iaith Gymraeg.

G7.3 Bydd y Client yn disgwyl i'r ymchwilwyr drefnu seminar cyn cwblhau y prosiect er mwyn lledaenu'r canlyniadau. Bydd yr ymchwilwyr yn rhannu gwahoddiadau i restr benodol o fudiadau ac unigolion y cytunwyd arni gan y Grw\*p Llywio. Bydd angen copi o unrhyw ddeunyddiau a gyflwynir ac a ddefnyddir yn y seminarau a'r gweithdai ar gyfer cael ei gadw gan y Client.

#### **G8. Gofynion Cynllun yr Iaith Gymraeg yng Nghynulliad Cenedlaethol Cymru**

Barn y Client yw y dylai Cynllun yr Iaith Gymraeg yn y Cynulliad weithredu yng nghyswllt y contract hwn. Bydd angen cyflwyno y fersiwn derfynol yn y ddwy iaith, Cymraeg a Saesneg. Bydd angen i'r contractwr llwyddiannus felly ofalu bod y nwyddau / gwasanaethau a gyflenwir drwy'r contract hwn gydsynio â'r Cynllun. Amgaeir copi o'r Cynllun er gwybodaeth.

#### **G9. Newidiadau i'r Fanyleb**

Mae'r ddogfen fanyleb hon yn dynodi gofynion gwasanaeth y Client ar hyn o bryd. Mae'n bosibl yn ystod y contract y gallai, er enghraifft, natur a maint y gwaith newid yn ogystal â'r raddfa amser neu rai gofynion eraill. Gellir cyflwyno newidiadau i'r Fanyleb drwy gyhoeddi gwelliannau ysgrifenedig i bawb a effeithir gan y newidiadau.

#### **G10. Amodau'r Contract**

Bydd Amodau sylfaenol Contract y Client ar gyfer Gwasanaethau Ymchwil mewn grym o safbwynt y contract hwn. Rhaid i'r ymchwilwyr barchu'r Amodau hyn.

#### **G11. Meini Prawf ar gyfer Dyfarnu Contract**

Bydd y meini prawf a ddefnyddir i werthuso'r cynigion yn cynnwys:

- gwerth am arian
- ymateb i, a deall briff y prosiect;
- profiad y gorffennol;
- graddfa amser ar gyfer cychwyn y prosiect a chyflenwi'r cynnyrch;
- profiad diweddar yn y maes.

#### **G12. Tâl**

G12.1 Bydd angen i'r contractwyr gyflwyno cynnig ar sail cyfanswm y costau i gynnwys treuliau a phrintio er mwyn cwblhau y gwaith fel yr amlinellwyd yn y Fanyleb hon. Dylid dynodi TAW fel eitem ar wahân. O safbwynt cyfrifo'r treuliau, y cyfraddau teithio a chynhaliadau a ddefnyddir yw'r rhai a osodir gan y Client. **Gweler y Rhestr Prisïau Cysylltiedig.**

G12.2 Fe delir wyth deg y cant o bris y contract gan reolwr Contract y Client ar ôl

cwblhau drafft yr adroddiad terfynol, a'r 20% sy'n weddill i'w dalu ar ôl i reolwr contract y Client dderbyn adroddiad terfynol derbyniol.

### **G13. Diogelwch**

Os yw'r contractwr llwyddiannus am i'w bersonél gael mynediad aml a dilyffethair i adeiladau y Client, neu lle mae'r un personél yn cael defnyddio gwybodaeth gyfyngedig neu mewn cysylltiad agos â ffigurau cyhoeddus, yna mae'n rhaid i'r holl bersonél hyn fodloni gofynion diogelwch y Client drwy gwblhau holiadur diogelwch. Ni fydd unrhyw un o bersonél y contractwr yn cael cerdyn adnabod hyd nes y byddant wedi cael y cliriad diogelwch angenrheidiol. Tan hynny, fe gânt docyn adnabod dros dro a bydd yn rhaid i bob un ohonynt gael eu hebrwng gan aelod o'r staff bob tro y maent angen mynediad.

### **G14. Perchenogaeth**

Bydd perchenogaeth data a darganfyddion yr ymchwil yn eiddo'r Client, er y gellir cael caniatâd heb lawer o anhawster i gyhoeddi'r darganfyddion mewn cyfrolau academiaidd.

### **G15. Cyflwyniadau**

Efallai y gwahoddir y cynigwyr i roi cyflwyniad i gefnogi eu cais. Buasai hyn yn digwydd yn yr wythnos yn dechrau 16 Gorffennaf 2001.

### **Is-adran Gynllunio Mehfin 2001**

**Atodiad 1 – Cefndir Rhaglen Ymchwil Cynllunio'r Client**

**Atodiad 2 – Arweiniad Cyffredinol at Gynhyrchu Dogfennau ar gyfer y Rhyngrwyd / Mewnryd.**

## Cyfeiriadau Dethol

- Buller, H. and Hoggart, K. (1994) **International Counterurbanisation: British Migrants in Rural France** (Avebury, Aldershot)
- Adran Gludiant, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau (2002) **Planning Green Paper: Delivering a Fundamental Change** (DTLR, London)
- Adran Gludiant, Llywodraeth Leol a'r Rhanbarthau (2002) **Planning Obligations: Delivering a Fundamental Change** (DTLR, London)
- Yr Undeb Ewropeaidd (1996) **Social Portrait of Europe** (Office for Official Publications of the European Communities, Luxembourg)
- Yr Undeb Ewropeaidd (1998) **Social Portrait of Europe** (Statistical Office for the European Communities, Luxembourg)
- Evans, A., Stevens, S. and Williams P. (1999) **Making best Use of the Private Sector? A Review of Welsh Local Authority Housing Strategies and Operational Plans** (Council of Mortgage Lenders, London)
- Gallent, N. and Tewdwr-Jones, M. (2000) **Rural Second Homes in Europe: Examining Housing Supply and Planning Control** (Ashgate, Aldershot)
- Gallent, N, Tewdwr-Jones, M. and Shucksmith, M. (forthcoming) **Housing in the European Countryside: Housing Pressure and Policy in Western Europe** (Spon Press, London)
- Llywodraeth EM (1980) **Housing Act 1980** (HMSO, London)
- Llywodraeth EM (1990) **Town and Country Planning Act 1990** (HMSO, London)
- Jones, S., Day, G., Morris, E. and Williams, T. (2001) **The Dynamics of Demographic Change and Migration in North West Wales** (Prifysgol Cymru, Bangor)
- Montero, P.L. (1998) **Components of the Spanish supply of tourist accommodation: special reference to dwellings renting for tourist purposes**. Papur a gyflwynwyd yn y *Bedwaredd Fforwm Ryngwladol ar Ystadegau Twristiaid*, Kopenhagen, Mehefin 1998.
- Cynulliad Cenedlaethol Cymru (1997) **Technical Advice Note 2: Planning and Affordable Housing** (CCC Caerdydd)
- Cynulliad Cenedlaethol Cymru (1999) **Mapping Social Exclusion in Wales** (CCC, Uned Briffio Ystadegol, Caerdydd)
- Cynulliad Cenedlaethol Cymru (1999) **Planning Policy Guidance Wales – First Revision** (CCC, Caerdydd)
- Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2000) **Technical Advice Note 20: The Welsh Language – Unitary Development Plans and Planning Control** (CCC, Caerdydd)
- Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2000) **Better Homes for People in Wales: A National Housing Strategy for Wales** (CCC, Caerdydd)
- Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2001) **Better Homes for People in Wales: A National Housing Strategy for Wales** (CCC, Caerdydd)
- Phillips, D. a Thomas, C. (2001) **Effeithiau Twristiaeth ar yr Iaith Gymraeg yng Ngogledd Orllewin Cymru** (Y Ganolfan Uwch Efyrdiau Cymreig a Gwyddelig, Aberystwyth)
- Reader's Digest (1970) **Survey of Europe Today** (Reader's Digest, London)
- Robertson, R.W. (1977) *Second Home Decisions: The Australian Context*, in Coppock, J.T. (Ed.) **Second Homes: Curse or Blessing?** (Pergamon, Oxford)
- Shucksmith, M. (1981) *No Homes for Locals?* (Avebury, Aldershot)
- Shucksmith, M. (1990) *A theoretical perspective on rural housing: housing classes in rural Britain*, in **Sociologica Ruralis**, 30, 2, pp.210-229



Llywodraeth Cynulliad Cymru (2002), **Planning: Delivering for Wales** (CCC, Caerdydd)  
Llywodraeth Cynulliad Cymru (2002), **Planning Obligations, Consultation Paper**  
(CCC, Caerdydd)  
Welsh Office (1996) **Planning Policy Guidance Wales** (Welsh Office, Cardiff)