Dadansoddi ar gyfer Polisi

YMCHWIL GYMDEITHASOL Y LLYWODRAETH

GOVERNMENT SOCIAL RESEARCH

Analysis for Policy

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

RHIF YMCHWIL CYMDEITHASOL:
14/2025
DYDDIAD CYHOEDDI:
18/02/2025

Gwerthusiad o'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd: Cam 1 2023 i 2024

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.

This document is also available in English.

OGL © Hawlfraint y Goron ISBN Digidol 978-1-83715-307-7

Gwerthusiad o’r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd: Cam 1 2023-2024

Adroddiad gan:

alma economics

Adroddiad Ymchwil Llawn: Alma Economics (2025). *Gwerthusiad o'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd: Cam 1 2023-2024.* Caerdydd: Llywodraeth Cymru, adroddiad GSR rhif 14/2025.

Ar gael yn: https://www.llyw.cymru/gwerthusiad-or-cynllun-peilot-ail-gartrefi-fforddiadwyedd-cyfnod-1-2023-i-2024

Safbwyntiau’r ymchwilydd ac nid o reidrwydd rhai Llywodraeth Cymru yw’r safbwyntiau a fynegir yn yr adroddiad hwn.

Mae'r wybodaeth a gynhwysir yn yr adroddiad hwn yn seiliedig ar ddata a oedd ar gael hyd at 29 Tachwedd 2024. Nid yw unrhyw ddatblygiadau, newidiadau, neu wybodaeth newydd a allai fod wedi digwydd ar ôl y dyddiad hwn yn cael eu hadlewyrchu yn y ddogfen hon.

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Tîm Ymchwil Tai

Adran Ymchwil a Gwybodaeth Gymdeithasol

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Ffôn: 03000258630

E-bost: Housingresearchteam@llyw.cymru

Tabl cynnwys

1. Cyflwyniad ... 6
2. Methodoleg ... 17
3. Theori Newid ... 22
4. Barn rhanddeiliaid ar gynnydd y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd ... 43
5. Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd - argaeledd data a bylchau ... 53
6. Gwerthuso effaith y Cynllun Peilot - y camau nesaf ... 65
7. Canfyddiadau a gwersi’r ymchwil archwiliadol ... 72
8. Y camau nesaf ... 98

Cyfeiriadau ... 99

Atodiad A – Deunyddiau ymchwil ... 101

Atodiad B – Ymatebion arolwg gan rai 36 oed a throsodd ... 110

Atodiad C – Theori Newid – Cadwyni effaith ... 118

Rhestr tablau

Tabl 1. Trosolwg o setiau data 56

Rhestr o Ffigurau

Ffigur 7.1 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 2: Faint yw eich oedran? 74

Ffigur 7.2 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwnm 4: Ym mha fath o lety ydych chi'n byw ar hyn o bryd? 75

Ffigur 7.3 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 5: Ydych chi'n berchen ar y lle rydych chi'n byw ynddo ar hyn o bryd? 76

Ffigur 7.4 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 6: Beth yw eich sefyllfa fyw bresennol? 77

Ffigur 7.5 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 7: Yn eich barn chi, a yw eich trefniant byw presennol yn fforddiadwy? 78

Ffigur 7.6 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 8: A gawsoch eich magu yng Ngwynedd neu a wnaethoch chi symud i Wynedd yn ddiweddarach? 80

Ffigur 7.7 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 9: Pa ffactorau a ddylanwadodd ar eich penderfyniad i aros yn yr ardal hon? Dewiswch bob un sy'n berthnasol. 81

Ffigur 7.8 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 10: Pryd gwnaethoch chi symud i'r ardal? 81

Ffigur 7.9 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 11: Pa ffactorau a ddylanwadodd ar eich penderfyniad i symud i'r ardal hon? Dewiswch bob un sy'n berthnasol. 82

Ffigur 7.10 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 12: A ydych yn bwriadu aros yn yr ardal hon dros y 10 mlynedd nesaf? 83

Ffigur 7.11 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 14: I ble ydych chi'n bwriadu symud? 84

Ffigur 7.12 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 16: Ydych chi'n siarad Cymraeg? 85

Ffigur 7.13 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 17: Pa mor bwysig yw hi i chi fyw mewn cymuned Gymraeg? 86

Ffigur 7.14 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 18: A yw ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith amlwg ar yr ardal yr ydych yn byw ynddi? 87

Ffigur 7.15 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 19: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar yr ymdeimlad o gymuned yn eich ardal? 88

Ffigur 7.16 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 20: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar y Gymraeg yn eich ardal chi? 91

Ffigur 7.17 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 21: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar fynediad at dai fforddiadwy yn eich ardal? 91

Ffigur B1 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn4: Ym mha fath o lety ydych chi’n byw ar hyn o bryd? 110
Ffigur B2 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 5: Ydych chi’n berchen ar y lle rydych chi’n byw ynddo ar hyn o bryd? 110
Ffigur B3 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 6: Beth yw eich sefyllfa fyw bresennol? 111
Ffigur B4 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 7: Yn eich barn chi, a yw eich trefniant byw presennol yn fforddiadwy? 111
Ffigur B5 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 8: A gawsoch eich magu yng Ngwynedd neu a wnaethoch chi symud i Wynedd yn ddiweddarach? 112
Ffigur B6 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 9: Pa ffactorau a ddylanwadodd ar eich penderfyniad i aros yn yr ardal hon? Dewiswch bob un sy’n berthnasol. 112
Ffigur B7 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 10: Pryd gwnaethoch chi symud i’r ardal? 113
Ffigur B8 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 11: Pa ffactorau a ddylanwadodd ar eich penderfyniad i symud i’r ardal hon? Dewiswch bob un sy’n berthnasol. 113
Ffigur B9 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 12: A ydych yn bwriadu aros yn yr ardal hon dros y 10 mlynedd nesaf? 114
Ffigur B10 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 14: I ble ydych chi’n bwriadu symud? 114
Ffigur B11 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 16: Ydych chi’n siarad Cymraeg? 115
Ffigur B12 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 17: Pa mor bwysig yw hi i chi fyw mewn cymuned Gymraeg? 115
Ffigur B13 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 18: A yw ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith amlwg ar yr ardal yr ydych yn byw ynddi? 116
Ffigur B14 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 19: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar yr ymdeimlad o gymuned yn eich ardal? 116
Ffigur B15 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 20: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar y Gymraeg yn eich ardal chi? 117
Ffigur B16 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 211: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar fynediad at dai fforddiadwy yn eich ardal? 117

Rhestr Termau

Tai gwag trethadwy: Mae tŷ gwag trethadwy yn eiddo preswyl nad oes neb yn byw ynddo yn brif breswylfa, ac sydd heb ddodrefn i raddau helaeth. Gellir codi treth gyngor ar gartrefi gwag, sy'n golygu eu bod yn cael eu hystyried yn eiddo trethadwy. At ddibenion y dreth gyngor, gall eiddo nad oes neb yn byw ynddo ac sydd wedi bod heb lawer o ddodrefn am gyfnod parhaus o flwyddyn neu ragor orfod talu premiwm y dreth gyngor ychwanegol.

Ail gartrefi trethadwy: Ail gartref yw eiddo preswyl nad yw'n cael ei ddefnyddio, neu na fwriedir iddo gael ei ddefnyddio, fel prif breswylfa'r perchennog. Mae'n cael ei feddiannu gan y perchnogion a gwesteion ar sail anfasnachol, yn gyffredinol am 182 diwrnod neu lai mewn unrhyw gyfnod o ddeuddeng mis. At ddibenion y dreth gyngor, diffinnir ail gartref yn annedd nad yw'n unig neu'n brif gartref i berson, sydd wedi'i ddodrefnu'n sylweddol ac a ddefnyddir o bryd i'w gilydd. Mae ail gartrefi yn destun treth gyngor, sy'n golygu eu bod yn cael eu hystyried yn eiddo trethadwy.

CMC: Fframwaith Cyd-destun-Mecanwaith-Canlyniad

Stoc tai canolradd: Tai sy'n costio mwy na thai cymdeithasol ond llai na'r rhai a werthir ar y farchnad dai breifat.

ALlL: Awdurdod Lleol

CDLl: Cynllun Datblygu Lleol

AGEHI: Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is

TTT: Treth Trafodiadau Tir

AGEHG: Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol

SRhP: Sector Rhentu Preifat

Unedau gwyliau hunanddarpar: Unedau gwyliau gyda chyfleusterau coginio ar gael fel y gall preswylwyr goginio prydau iddynt eu hunain yn hytrach na bod y rhain yn cael eu **darparu iddynt.**

Llety gosod tymor byr: Diffinnir llety gosod tymor byr o dan reoliadau cynllunio yn dai annedd a ddefnyddir ar gyfer eu gosod yn fasnachol yn fyrdymor, pan nad oes unrhyw gyfnod meddiannu yn hwy na 31 diwrnod.

ThN: Theori Newid

1. Cyflwyniad

Fforddiadwyedd tai ac ail gartrefi yng Nghymru

1.1 Dros y blynyddoedd diwethaf, mae problem fforddiadwyedd tai wedi cynyddu yng Nghymru. Yn ôl Mynegai Prisiau Tai'r DU[1], cyrhaeddodd pris eiddo cyfartalog yng Nghymru £217,000 ym mis Medi 2024, sy'n golygu i'r pris blynyddol cyfartalog dyfu 6% rhwng 2020 a 2024. Mae'r cynnydd hwn, a yrrir gan ffactorau megis chwyddiant uwch na'r targed ers 2021, wedi ei ddwysáu gan gyflenwad cyfyngedig o anheddau newydd. Yn 2020, nododd Llywodraeth Cymru fod angen rhwng 6,200 a 8,300 o unedau tai ychwanegol bob blwyddyn ar gyfer y cyfnod rhwng 2019/20 a 2023/24, gyda tharged canolog o 7,400 o unedau.[2] Fodd bynnag, mae'r lefelau cyflenwad presennol yn is na'r amcangyfrifon hyn. Dengys data StatsCymru[3] fod rhwng 4,300 a 5,700 o anheddau newydd wedi cael eu cwblhau bob blwyddyn rhwng 2020/21 a 2023/24. Mae'r cyflenwad cyfyngedig o dai, ynghyd â phrisiau eiddo cynyddol, wedi effeithio ar fforddiadwyedd. Dywedodd y Swyddfa Ystadegau Gwladol fod angen 6.1 gwaith eu hincwm blynyddol ar weithwyr amser llawn yng Nghymru i brynu cartref yn 2023. Mae hynny'n fwy na throthwy fforddiadwyedd SYG, sef 5[4] gwaith eu incwm blynyddol gweithwyr.[5]

1.2 Yn yr un modd, mae'r farchnad rhentu preifat wedi bod dan bwysau cynyddol. Ers mis Hydref 2023, gwelwyd cynnydd graddol yn y newid canrannol 12-mis mewn prisiau rhent, gan gyrraedd 7.9% erbyn mis Hydref 2024.[6] Daw hyn yn sgil cyfnod o sefydlogrwydd cymharol, gyda chynnydd cyfartalog o 2% rhwng Hydref 2015 a Hydref 2021, ac wedyn cynnydd cyflym i 5.5% yn 2022 a 9.7% yn 2023.[7] Mae'r

---

[1] Cofrestrfa Tir EF, 2024. Mynegai Prisiau Tai Y DU Cymru: Medi 2024
[2] Llywodraeth Cymru, 2020. Amcangyfrifon o'r angen am dai: sail-2019
[3] StatsCymru. Anheddau newydd a ddechreuwyd yn ôl cyfnod a deiliadaeth
[4] Yn ôl y Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Fforddiadwyedd Tai yng Nghymru a Lloegr: 2023, mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol yn defnyddio trothwy o bum mlynedd o incwm fel dangosydd cyffredinol o fforddiadwyedd. Gellir dod o hyd i ddiffiniadau a ffynonellau pellach yn Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Fforddiadwyedd Tai yng Nghymru a Lloegr Adroddiad Gwybodaeth Ansawdd a Methodoleg (QMI) report
[5] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Fforddiadwyedd Tai yng Nghymru a Lloegr: 2023
[6] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Mynegai Prisiau Rhent Tai Preifat, Y DU: Ionawr 2024
[7] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Mynegai Prisiau Rhent Tai Preifat, Y DU: Ionawr 2024

duedd hon, ochr yn ochr â chwyddiant parhaus ers 2021, wedi dwysáu heriau fforddiadwyedd i rentwyr.

1.3 Yn 2021, roedd rhentwyr preifat ar incwm aelwyd canolrifol yn gwario 25.8% o'u hincwm ar gartref rhent canolrifol yng Nghymru. Cynyddodd fforddiadwyedd i 26.1% yn 2022 a 27.2% yn 2023.[8] Er bod y gymhareb yn parhau'n is na'r trothwy fforddiadwyedd delfrydol o 30% a osodwyd gan Lywodraeth Cymru (2011), byddai'n ddiddorol archwilio'r gymhareb fforddiadwyedd ymhlith aelwydydd incwm is.

1.4 Mewn ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru, canfu Alma Economics (2023), fod rhent misol canolrifol y farchnad rhentu preifat yn £550 yn 2021 – sef 23% o incwm gros canolrifol aelwydydd rhent preifat. Er hynny, i aelwydydd yn y chwartel incwm isaf (sef 25% isaf y dosbarthiad incwm), roedd hyd yn oed yr anheddau rhataf (sef 25% isaf y dosbarthiad pris) yn costio 37% o'u hincwm. Felly, i aelwydydd incwm is, roedd y rhent yn uwch na'r trothwy fforddiadwyedd delfrydol o 30%.

Ail gartrefi, eiddo gwag a llety gosod tymor byr yng Ngwynedd

1.5 Gall niferoedd uchel ail gartrefi yng Nghymru, ynghyd ag eiddo gwag a llety gosod tymor byr, effeithio ar fforddiadwyedd. Yn 2024/25, nododd awdurdodau lleol fod 21,931 o ail gartrefi trethadwy a 22,634 eiddo gwag yn drethadwy o ran treth gyngor.[9] Er bod nifer yr ail gartrefi trethadwy wedi gostwng o 24,170 yn 2023/24 i 21,931 yn 2024/25, arhosodd yn gyson ar tua 24,000 rhwng 2019/20 a 2023/24.[10] Gwelwyd y crynodiad uchaf o ail gartrefi yn ardaloedd arfordirol Gogledd, Canolbarth a De-orllewin Cymru, megis Gwynedd, Ynys Môn, Sir Benfro, a Cheredigion, gyda mwy na 50 o ail gartrefi fesul 1,000 o anheddau (Alma Economics, 2023).

1.6 Yn benodol, Gwynedd oedd â'r nifer uchaf o ail gartrefi trethadwy yng Nghymru yn 2024/25, gyda thua 4,435 o unedau, yn fwy na Sir Benfro a oedd â llai na 4,000.[11] Dros y blynyddoedd, mae nifer yr ail gartrefi yng Ngwynedd wedi codi a gostwng,

[8] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Fforddiadwyedd rhentu preifat, Cymru a Lloegr: 2023
[9] StatsCymru. Cartrefi gwag ac ail gartrefi trethadwy, fesul awdurdod lleol (nifer yr anheddau)
[10] StatsCymru. Cartrefi gwag ac ail gartrefi trethadwy, fesul awdurdod lleol (nifer yr anheddau
[11] StatsCymru. Cartrefi gwag ac ail gartrefi trethadwy, fesul awdurdod lleol (nifer yr anheddau)

gan gyrraedd uchafbwynt o 5,098 yn 2021/22, cyn gostwng yn raddol i isafbwynt o 4,435 yn 2024/25. Dilynodd y duedd hon gynnydd cychwynnol o 4,570 yn 2018/19 i 4,900 yn 2020/21, gyda'r gostyngiad yn dod yn amlwg ar ôl 2021/22.[12] Fodd bynnag, anwastad yw dosbarthiad ail gartrefi yng Ngwynedd.

1.7 Yn ôl data Ionawr 2024 o ffynonellau cyflenwi partner ar ail gartrefi ac unedau gwyliau hunanddarpar sy'n agored i ardrethi annomestig (nid yw'r data hwn yn agored i'r cyhoedd), mae gan rhai cymunedau grynodiad uchel o ail gartrefi ac unedau tai hunanddarpar, megis Aberdyfi (360 o ail gartrefi a 145 o unedau gwyliau hunanddarpar - 50% o gyfanswm yr anheddau domestig ac annomestig), Llanengan (632 o ail gartrefi a 218 o unedau gwyliau hunanddarpar - 47% o gyfanswm yr anheddau domestig ac anheddau annomestig) a Thrawsfynydd (303 o ail gartrefi a 47 o unedau gwyliau hunanddarpar - 45% o gyfanswm yr anheddau domestig ac annomestig). Mewn cyferbyniad â hyn, cyfran fach o ail gartrefi sydd mewn cymunedau megis Caernarfon (52 o ail gartrefi a 45 o unedau tai hunanddarpar - 2% o gyfanswm yr anheddau domestig ac annomestig) a Bangor (107 o ail gartrefi a 21 o unedau tai hunanddarpar - 1.98% o gyfanswm y tai domestig ac annomestig). Tynnodd Brooks (2021) sylw at y ffaith y gallai dosbarthiad anwastad o ail gartrefi, olygu bod chrynodiadau uchel o ail gartrefi'n effeithio'n anghymesur ar rai cymunedau a chymunedau eraill yn yr un rhanbarth heb deimlo fawr ddim, o bosibl.

1.8 O ran eiddo gwag trethadwy, amcangyfrifwyd bod tua 1,500 yng Ngwynedd yn 2024/25, gan osod y sir ymhlith y pum awdurdod lleol yng Nghymru sydd â'r niferoedd uchaf.[13] Amcangyfrifodd data o ffynonellau cyflenwi partner ar lety gosod tymor byr (nid yw'r data hwn yn agored i'r cyhoedd) bod tua 2,800 o unedau gwyliau hunanddarpar yn drethadwy o ran ardrethi annomestig ar ddechrau 2024. At hynny, nododd y Swyddfa Ystadegau Gwladol[14] fod Gwynedd wedi denu tua miliwn o

---

[12] StatsCymru. Cartrefi gwag ac ail gartrefi trethadwy, fesul awdurdod lleol (nifer yr anheddau)
[13] StatsCymru. Cartrefi gwag ac ail gartrefi trethadwy, fesul awdurdod lleol (nifer yr anheddau)
[14] Swyddfa Ystadegau Gwladol 2024, Gosodiadau tymor byr trwy blatfformau economi gydweithredol ar-lein, Y DU: blwyddyn i Chwarter 2 (Ebrill i Fehefin), 2024

nosweithiau ymwelwyr rhwng Gorffennaf 2023 a Mehefin 2024, gan atgyfnerthu ei statws fel cyrchfan dwristiaeth wledig fwyaf poblogaidd Cymru.

Effaith ail gartrefi, eiddo gwag a llety gosod tymor byr ar fforddiadwyedd

1.9 Er bod ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn gallu cynnig budd economaidd, gan gynnwys hybu twristiaeth leol a chynhyrchu incwm ychwanegol i berchnogion tai, maent yn creu heriau i gymunedau lleol. Gall y galw am ail gartrefi godi prisiau eiddo ar gyfradd sy'n fwy na thwf incwm pobl leol, gan ei gwneud yn fwyfwy anodd i drigolion, yn enwedig pobl ifanc, fforddio cartrefi yn eu cymunedau eu hunain (Brooks, 2021; Powel et al., 2021).

1.10 Yng Ngwynedd, £196,000 oedd pris tŷ cyfartalog yn ym mis Medi 2024, gostyngiad o 7.9% o'i gymharu â Medi 2023.[15] Ers Medi 2018, mae cyfraddau cynnydd prisiau tai cyfartalog wedi amrywio: 3.6% rhwng Medi 2018 a Medi 2019, 2.9% ym mis Medi 2020, a'r cynnydd uchaf o 12.7% rhwng Medi 2020 a Medi 2021.[16] Erbyn Medi 2022, roedd y pris cyfartalog wedi cyrraedd £208,000, sef cynnydd o 11.6%, ac yn 2023, cododd ymhellach i £213,000, sef cynnydd o 2.3%.[17] Yn y sector rhentu preifat yng Ngwynedd, mae tueddiadau prisiau rhentu yn gyffredinol yn adlewyrchu'r cyfartaledd cenedlaethol, er bod codiadau rhent wedi bod yn uwch na chyfartaledd Cymru rhwng diwedd 2022 a dechrau 2023.[18]

Effaith ail gartrefi, eiddo gwag a llety gosod tymor byr ar ardaloedd eraill o ddiddordeb

1.11 Gall ail gartrefi hefyd arwain at newidiadau tymhorol yn y boblogaeth, gydag ardaloedd yn orlawn yn ystod gwyliau, ond yn llai poblog ar adegau eraill. Gallai'r ddeinameg hon greu straen ar wasanaethau lleol, megis gofal iechyd a thrafnidiaeth, gan y byddai angen iddynt addasu i boblogaeth gyfnewidiol. Gall llety gosod tymor byr leihau argaeledd eiddo rhent tymor hir, yn ogystal ag anheddau i'w prynu neu i fyw ynddynt yn barhaol, gan effeithio ar drigolion lleol ac amharu ar gydlyniant cymunedol. Gall hyn arwain at golli hunaniaeth leol a chreu tensiynau o

[15] Mynegai Prisiau Tai y DU, Ystadegau Prisiau Tai, Gwynedd, Ionawr 2006 i Fedi 2024
[16] Mynegai Prisiau Tai y DU, Ystadegau Prisiau Tai, Gwynedd, Ionawr 2006 i Fedi 2024
[17] Mynegai Prisiau Tai y DU, Ystadegau Prisiau Tai, Gwynedd, Ionawr 2006 i Fedi 2024
[18] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Prisau tai yng Ngwynedd

fewn cymunedau.[19] Gall eiddo gwag niweidio atyniad gweledol a bywiogrwydd ardaloedd, gan arwain at esgeulustod ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mewn ardaloedd lle mae galw mawr am dai, mae eiddo gwag yn golygu colli cyfle i gwrdd ag anghenion tai. Ceir lefel uchel o gonsensws y dylid adfer defnydd ar yr eiddo hyn er mwyn mynd i'r afael â'r prinder tai fforddiadwy a lleihau digartrefedd (Senedd, 2019).

Effaith ail gartrefi ar yr iaith Gymraeg

1.12 Gall amrywiaeth o ffactorau ddylanwadu ar fywiogrwydd y Gymraeg. Mae newidiadau yn y boblogaeth, megis trefoli a mudo, yn chwarae rhan bwysig mewn newid tirwedd ieithyddol ardaloedd Cymraeg eu hiaith. Datgelodd Cyfrifiad 2011 ostyngiad yn nifer y cymunedau lle'r oedd dros 70% o'r boblogaeth yn gallu siarad Cymraeg, o 53 cymuned yn 2001 i 39 yn 2011 (Comisiynydd y Gymraeg, 2020). Mae mewnfudo sy'n dod â thrigolion di-Gymraeg i gymunedau gwledig yn benodol ac allfudiad siaradwyr Cymraeg iau i chwilio am gyfleoedd gwaith, yn cael effaith ychwanegol ar hyn (Brooks, 2021; Comisiynydd y Gymraeg, 2020).

1.13 Mae rôl ail gartrefi yn y ddeinameg hon yn un gymhleth ac amlochrog. Er bod lluosogrwydd ail gartrefi mewn siroedd megis Gwynedd ac Ynys Môn yn lleihau fforddiadwyedd tai i drigolion lleol ac yn cyfrannu at ddadleoliad cymunedol, gall hefyd weithredu fel 'sbwng,' gan amsugno anheddau y gallai mudwyr di-Gymraeg parhaol eu prynu fel arall (Brooks, 2021). Gwelir effaith ddeublyg yn sgil hyn: ar y naill law, mae natur dymhorol perchnogaeth ail gartrefi yn cyfyngu ar allu pobl i integreiddio'n amser llawn mewn cymuned a chyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg bob dydd, a hynny'n tanseilio cydlyniant cymunedol. Ar y llaw arall, gall gostyngiad sydyn mewn ail gartrefi gyflymu'n anfwriadol fewnfudo gan bobl ddi-Gymraeg, a allai wanhau'r ganran o siaradwyr Cymraeg yn y cymunedau hyn (Brooks, 2021).

1.14 Fel y noda hefyd Brooks (2021), wrth wraidd y rhagdybiaeth bod ail gartrefi yn niweidiol i'r Gymraeg mae'r canfyddiad eu bod yn cael eu prynu mewn cystadleuaeth â siaradwyr Cymraeg lleol, sydd, wedyn, yn gadael y gymuned ar ôl methu â phrynu cartref. Gellir ystyried mai cymharol ddinod yw effaith ieithyddol yr

[19] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Prisau tai yng Ngwynedd

anheddau a ddefnyddir ar hyn o bryd yn ail gartrefi, gan eu bod yn wag am ran helaeth o'r flwyddyn. Fodd bynnag, gallai trosi cartrefi ychwanegol yn ail gartrefi fod yn niweidiol iawn i'r Gymraeg, ac ystyrir hyn yn annerbyniol o safbwynt cyfiawnder cymdeithasol.

1.15 Mae ail gartrefi hefyd yn effeithio ar gydlyniant cymunedol trwy newid cyfansoddiad demograffig yr ardaloedd traddodiadol Gymraeg. O ganlyniad i natur dymhorol perchnogaeth ail gartrefi ceir gymunedau sy'n llai integredig yn gymdeithasol, gan gyfyngu ymhellach ar gyfleoedd i ddefnyddio'r Gymraeg o ddydd i ddydd (Brooks, 2021). Mae hyn yn creu her i amcan Llywodraeth Cymru o gyflawni nod strategaeth Cymraeg 2050 o gynyddu cyfran y bobl sy'n siarad Cymraeg bob dydd o 10% yn 2013-15 i 20% erbyn 2050 (Llywodraeth Cymru, 2022a).

Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd

1.16 Ym mis Mehefin 2022, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru Gynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yn ardal Dwyfor, Gwynedd. Nod y cynllun hwn yw gweithredu strategaethau i reoli niferoedd ail gartrefi, eiddo gwag a llety gosod tymor byr yn y dyfodol, a gwella fforddiadwyedd tai i drigolion lleol. Mae rhaglen y Cynllun Peilot yn faes profi ar gyfer dulliau ac ymyriadau arloesol i wella fforddiadwyedd tai i denantiaid lleol a darpar brynwyr tro cyntaf. Mae hefyd yn helpu i reoli'r crynodiad uchel o ail gartrefi, eiddo gwag a llety gosod tymor byr, ac yn cefnogi offerynnau cyllidol lleol. Mae hyn, yn ei dro, yn sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn cyfrannu at gymunedau lleol, ac yn helpu i ddiogelu cymunedau a'r Gymraeg.

1.17 Dewiswyd ardal Dwyfor yn benodol ar gyfer y Cynllun Peilot oherwydd ei maint daearyddol, y crynodiad o ail gartrefi ac effaith ail gartrefi ar y Gymraeg (Llywodraeth Cymru, 2024a).

Nifer yr ail gartrefi, eiddo gwag a llety gosod tymor byr yn Nwyfor

1.18 Mae Dwyfor yn ymestyn o Ben Llŷn i Feddgelert (Llywodraeth Cymru, 2024a). Yn ôl data Cyfrifiad 2021[20] a gwybodaeth nad yw'n gyhoeddus a ddarparwyd gan bartneriaid cyflawni, mae tua 15,000 o anheddau domestig yn ardal Dwyfor. Yn ôl

[20] Swyddfa Ystadegau Gwladol. Cyfrifiad 2021. Math o lety, Ardal Allbwn

cofnodion y dreth gyngor gan bartneriaid cyflawni, amcangyfrifwyd bod 2,000 o ail gartrefi ar ddechrau 2024, gan gyfrif am 13% o gyfanswm nifer yr anheddau domestig. Hefyd, roedd tua 500 o dai gwag yn Nwyfor, neu tua 3% o gyfanswm nifer yr anheddau domestig. Yn ogystal, mae data a ddarparwyd gan bartneriaid cyflawni ar ardrethi annomestig yn awgrymu bod tua 1,000 o unedau llety hunanddarpar yn 2024, sef oddeutu 6% o gyfanswm y stoc dai (cyfanswm eiddo domestig ac annomestig).

Proffil ieithyddol Dwyfor

1.19 O safbwynt proffil ieithyddol y rhanbarth, diffiniwyd pob Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is (AGEHI) yn Nwyfor (gan y Comisiwn dros Gymunedau Cymraeg) megis Ardaloedd o Arwyddocâd Ieithyddol Dwysedd Uwch (Y Comisiwn dros Gymunedau Cymraeg, 2024). Hefyd, yn ôl swyddogion Llywodraeth Cymru, mynegwyd pryderon gan nifer o grwpiau cymunedol a chenedlaethol ynghylch yr effaith y mae ail gartrefi a fforddiadwyedd yn ei chael ar fywiogrwydd y Gymraeg a chynaliadwyedd hirdymor cymunedau Cymraeg – a hynny yn benodol mewn ardaloedd megis Dwyfor.

Fforddiadwyedd yn Nwyfor

1.20 Dilynodd tîm ymchwil Alma ddau ddiffiniad o fforddiadwyedd tai yn ardal Dwyfor, neu'n fwy penodol fforddiadwyedd prynu tŷ. Yn gyntaf, mae diffiniad yr OECD (OECD, 2021) yn diffinio fforddiadwyedd yn gymhareb prisiau tai i incwm, lle mae incwm yn cynnwys cyfanswm enillion, buddion, pensiynau, fel y'i diffinnir gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2019).[21] Yn ail, mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (2024)[22] yn cyfrifo fforddiadwyedd tai drwy rannu prisiau tai gan enillion blynyddol (a'r enillion yn cyfeirio'n benodol at arian a enillwyd o gyflogaeth yn unol â'r Swyddfa Ystadegau Gwladol (2019)).[23] Yn dilyn diffiniad yr OECD ac o ddefnyddio Data Pris a Dalwyd 2023 Cofrestrfa Tir EF [24] a data incwm aelwydydd 2023 gan CACI,[25] cyfrifiwyd bod y pris tŷ canolrif a dalwyd yn ardal Dwyfor oddeutu

[21] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2019. Esbonio incwm ac enillion: cwestiynau pwysig wedi eu hateb
[22] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Fforddiadwyedd Tai yng Nghymru a Lloegr: 2023
[23] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2019. Esbonio incwm ac enillion: cwestiynau pwysig wedi eu hateb
[24] Cofrestrfa Dir EF: Data Prisiau a Dalwyd
[25] Nid yw data CACI yn gwahaniaethu rhwng incwm amser llawn a rhan-amser, a allai effeithio ar y cyfartaledd a gyfrifwyd.

£219,000,[26] a bod yr incwm blynyddol canolrifol oddeutu £33,000.[27] Cyfrifwyd mai 6.60 oedd y gymhareb fforddiadwyedd tai, sy'n dangos bod canolrif pris tai 6.60 gwaith yr incwm blynyddol canolrifol yn Nwyfor.

1.21 Yn ôl y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2024)[28] ac o ddefnyddio Arolwg Blynyddol 2023 o Oriau ac Enillion – Enillion Gweithle,[29] [30] cyfrifodd tîm Alma mai tua £28,000 oedd enillion gros blynyddol canolrif y gweithle yn Nwyfor yn 2023. Ar sail hyn, 7.80 yw'r gymhareb fforddiadwyedd tai, sy'n golygu bod pris tŷ canolrif 7.80 gwaith yn fwy nag enillion blynyddol canolrif y gweithle. A siarad yn ddamcaniaethol, pe bai rhywun yn gallu cynilo eu hincwm blynyddol gros cyfan heb gyfrif am drethi, didyniadau, neu dreuliau eraill, byddai'n cymryd 7.80 mlynedd iddo/i gynilo digon o arian i brynu tŷ yn llawn heb fenthyciad na morgais. Fodd bynnag, o safbwynt bywyd go iawn, rhaid tynnu'r didyniadau angenrheidiol ar gyfer trethi a threuliau byw cyn y gall unigolion ddechrau cynilo o'u hincwm net, sy'n estyn yr amserlen hon yn hwy fyth. Cymhareb o 5, sef y gymhareb dderbyniol uchaf ar gyfer fforddiadwyedd tai, yw'r trothwy fforddiadwyedd a osodwyd gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2024)[31]. Felly mae cymhareb o 7.80 yn Nwyfor yn sylweddol uwch na'r trothwy hwn, gan amlygu'r heriau fforddiadwyedd gerbron trigolion lleol sy'n ceisio prynu cartref.

1.22 O ran fforddiadwyedd rhent yn y rhanbarth, trwy ddefnyddio ffigurau rhent 2023 gan Rightmove a dyddiad incwm 2023 gan CACI, cyfrifwyd y rhent misol canolrifol

---

[26] Cyfrifwyd y pris tŷ canolrif a dalwyd gan ystyried yr holl bris a dalwyd am yr holl anheddau yn ardal Dwyfor gyda dyddiad terfyn o 2023.

[27] Mae hyn yn cynrychioli canolrif incwm blynyddol canolrifol ar draws codau post yn ardal Dwyfor. Y rheswm pam y defnyddiwyd canolrif yr incwm canolrifol yw bod CACI wedi darparu gwybodaeth am yr incwm canolrifol ar gyfer pob cod post. Cyfrifwyd yr incwm canolrifol ar gyfer pob cod post drwy ystyried pob cartref yn y cod post a modelu nifer (neu gyfran) yr aelwydydd o fewn 26 band incwm gwahanol. Yna defnyddiwyd dosbarthiad aelwydydd ar draws y bandiau hyn i gyfrifo'r incwm canolrifol.

[28] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Fforddiadwyedd tai yng Nghymru a Lloegr: 2023

[29] Roedd yr Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion – data Enillion Gweithle ar gael ar lefel Etholaeth Seneddol San Steffan (Dwyfor Meirionnydd), a all fod yn wahanol i'r diffiniad o Ddwyfor a ddefnyddir i gyfrifo'r pris canolrif a dalwyd o Ddata Pris a Dalwyd Cofrestrfa Tir EF, lle mae ffiniau Dwyfor yn cael eu diffinio ar sail Ardaloedd Cynnyrch. Gweler Pennod 5 – Argaeledd a bylchau y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd.

[30] Mae'r Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion – data Enillion Gweithle yn rhoi gwybodaeth am enillion gweithwyr ym mhob diwydiant a galwedigaeth. Nid yw'n darparu gwybodaeth am unigolion hunangyflogedig.

[31] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Fforddiadwyedd tai yng Nghymru a Lloegr: 2023

(£700)[32] dros yr incwm misol canolrifol (£2,750)[33] yn Nwyfor i bennu mai 25% yw swm fforddiadwyedd rhent yn yr ardal, gan ddangos bod rhent yn gymharol fforddiadwy yn yr ardal. Mae'r fforddiadwyedd o 25% a gyfrifwyd yn is na'r trothwy a awgrymir gan Lywodraeth Cymru (2011), sy'n nodi na ddylai aelwydydd wario mwy na 30% o'u hincwm gros ar rent (gan gynnwys unrhyw daliadau gwasanaeth eraill) er mwyn ystyried eiddo rhent yn fforddiadwy. Dylid nodi un cafeat allweddol – sef nad oedd data ar daliadau gwasanaeth ar gael, sy'n golygu y gallai fforddiadwyedd go iawn yn ardal Dwyfor fod yn nes at y trothwy o 30%. Her arall yw y gall incwm canolrifol aelwydydd y boblogaeth gyffredinol fod yn wahanol i incwm canolrifol aelwydydd yn y farchnad rhentu. Er nad yw'r data sydd ar gael ar hyn o bryd yn caniatáu i ni wneud y dadansoddiad hwn, byddai'n werthfawr archwilio fforddiadwyedd rhentwyr preifat ar draws chwartelau incwm a rhent (25^{ain}, 50^{fed}, a 75^{ain} canradd).[34]

Gwerthusiad o'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd

1.23 Mae lansio'r Cynllun Peilot yn cyd-fynd ag ymdrechion parhaus Llywodraeth Cymru i wella fforddiadwyedd a digonolrwydd tai (Llywodraeth Cymru, 2023a). Dros y blynyddoedd diwethaf, mae Llywodraeth Cymru wedi cymryd camau cynhwysfawr ac arloesol i fynd i'r afael â'r heriau yn sgil nifer sylweddol yr ail gartrefi a llety gosod tymor byr mewn rhai cymunedau. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys diwygiadau mewn trethiant lleol sy'n ymwneud ag ail gartrefi a llety gosod tymor byr, addasiadau i'r fframwaith cynllunio, a chyhoeddi'r Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg (Llywodraeth Cymru, 2023b, 2022b, 2022c). Ar y cyd â'r mentrau hyn, bydd y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yn gyfle dysgu gwerthfawr i ranbarthau

32 Cyfrifwyd y rhent canolrif trwy ddefnyddio data Rightmove 2023 ar draws codau post yn ardal Dwyfor.

33 Mae hyn yn cynrychioli canolrif incwm misol canolrifol ar draws codau post yn ardal Dwyfor. Cyfrifwyd mai canolrif yr incymau blynyddol canolrifol oedd tua £33,000. Y rheswm pam y defnyddiwyd canolrif yr incwm canolrifol yw bod CACI wedi darparu gwybodaeth am yr incwm canolrifol ar gyfer pob cod post. Cyfrifwyd yr incwm canolrifol ar gyfer pob cod post drwy ystyried pob cartref yn y cod post a modelu nifer (neu gyfran) yr aelwydydd o fewn 26 band incwm gwahanol. Yna defnyddiwyd dosbarthiad aelwydydd ar draws y bandiau hyn i gyfrifo'r incwm canolrifol.

34 Mewn dadansoddiad yn y dyfodol yn ystod blynyddoedd gwerthuso dilynol, anelwn at amcangyfrif fforddiadwyedd ar lefelau daearyddol is na Gwynedd a Dwyfor, megis AGEHG, AGEHI, neu lefelau cymunedol, i archwilio amrywioldeb mewn fforddiadwyedd o fewn yr ardal Beilot. Bydd cynnal dadansoddiad ar y lefelau mwy gronynnog hyn yn rhoi mewnwelediad dyfnach i dueddiadau fforddiadwyedd, gan gefnogi datblygiad polisïau sydd wedi'u teilwra'n well i anghenion penodol cymunedau unigol.

eraill yng Nghymru. Bydd yr ymdrechion hyn yn cyfrannu at yr amcan cyffredinol o greu cymunedau cynaliadwy a ffyniannus ledled y wlad.

1.24 Mae Llywodraeth Cymru wedi comisiynu Alma Economics ac OB3 Research i werthuso'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd. Bydd y gwerthusiad hwn yn seiliedig ar broses, effaith a gwerthusiad economaidd, a fydd yn darparu tystiolaeth o effeithiolrwydd y gwaith o weithredu'r Cynllun Peilot a'r effeithiau disgwyliedig ar randdeiliaid allweddol yn Nwyfor. Bydd tri cham i'r gwerthusiad: Cam 1 (Awst 2023 i Hydref 2024) - mapio data, dadansoddi, ac ymchwil archwiliadol, Cam 2 (Hydref 2024 i Fedi 2025) - gwerthuso prosesau, a Cham 3 (Hydref 2025 i Hydref 2026) - effaith a gwerthusiad economaidd. Mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno canfyddiadau Cam 1.

1.25 Cynhelir y gwerthusiad dros gyfnod o dair blynedd, a bwriedir ei gwblhau'n derfynol ym mis Rhagfyr 2026, gan sicrhau asesiad cynhwysfawr o effeithiolrwydd a chanlyniadau'r Cynllun Peilot.

Strwythur yr adroddiad

1.26 Dyma strwythur yr adroddiad:

- Mae Pennod 2 Methodoleg yn rhoi rhagor o wybodaeth am yr ymchwil cwmpasu ac archwilio a gynhaliwyd yn ystod Cam 1 ein gwerthusiad.
- Mae Pennod 3 Theori Newid yn cyflwyno'r Theori Newid (ThN) a ddatblygwyd ar gyfer y Cynllun Peilot, a fydd yn sail i'n gwerthusiad yn y cyfnodau canlynol.
- Mae Pennod 4 Barn rhanddeiliaid ar gynnydd y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yn crynhoi ein canfyddiadau o'r cyfweliadau cwmpasu â swyddogion a phartneriaid cyflawni Llywodraeth Cymru, gyda'r nod o asesu cynnydd amrywiol weithgareddau ac ymyriadau yn ymwneud â'r Cynllun Peilot.
- Mae Pennod 5 Argaeledd a bylchau data'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yn trafod y data sydd ar gael, gan fanylu ar heriau, cyfyngiadau ac argymhellion cysylltiedig ar gyfer casglu data yn y dyfodol.

- Mae Pennod 6 Y camau nesaf yn gwerthuso effaith y Cynllun Peilot yn cynnig cipolwg cychwynnol o'r dulliau posibl er mwyn gwerthuso effaith y Cynllun Peilot.
- Mae Pennod 7 Canfyddiadau a gwersi a ddysgwyd o’r ymchwil archwiliadol yn trafod canfyddiadau’r ymchwil ansoddol archwiliadol a gynhaliwyd gyda phobl ifanc, y rhai sy’n gymwys am dai fforddiadwy, perchnogion ail gartrefi, ac aelodau’r gymuned leol.
- Mae Pennod 8 Y camau nesaf yn amlinellu camau nesaf ein gwerthusiad, wrth i ni symud ymlaen i Gam 2 y gwerthusiad.

2. Methodoleg

2.1 Mae'r bennod hon yn amlinellu'r fethodoleg a ddefnyddiwyd yng Ngham 1 y gwerthusiad, gan gynnwys ymchwil cwmpasu ac archwilio.

Y dull o gynnal ymchwil cwmpasu

2.2 Nod cam cyntaf yr ymchwil oedd egluro cwmpas a blaenoriaethau'r rhaglen y Cynllun Peilot. Mae tirwedd y polisi yn gymhleth, ac roedd yn ymddangos bod ansicrwydd ymhlith rhanddeiliaid ynghylch yr ymyriadau amrywiol o fewn rhaglen y Cynllun Peilot a sut y bwriedir iddynt gael effaith. Er mwyn mynd i'r afael â'r cymhlethdodau hyn, dilynwyd sawl cam, gan gynnwys adolygiad pen bwrdd o'r ymchwil, cyfweliadau cwmpasu, ymarfer mapio data, a datblygu Theori Newid (ThN). Defnyddiwyd y camau hyn i lunio cynllun gwerthuso effaith.

2.3 Cynhaliodd y tîm ymchwil adolygiad trylwyr o'r dogfennau a oedd ar gael ynghylch y Cynllun Peilot, gan gynnwys fersiwn gychwynnol o ThN y Cynllun Peilot. Hefyd, adolygwyd ymchwil blaenorol ar ail gartrefi, eiddo gwag a llety gosod tymor byr yng Nghymru. Yn ogystal, archwiliwyd llenyddiaeth ehangach ar effaith ail gartrefi, eiddo gwag a llety gosod tymor byr mewn ardaloedd allweddol o ddiddordeb er mwyn nodi methodolegau addas ar gyfer asesu effaith y Cynllun Peilot.

2.4 Cyfrannodd y rhanddeiliaid a fu'n rhan o ddylunio a chyflawni'r Cynllun Peilot at ein hymchwil cwmpasu. Cynhaliwyd cyfarfodydd rhagarweiniol â swyddogion Llywodraeth Cymru i ddeall yn well y cyd-destun polisi, nodau ac amcanion y Cynllun Peilot, argaeledd data, datblygiadau newydd, a gwybodaeth berthnasol arall am y Cynllun Peilot. Roedd hyn yn cynnwys, er enghraifft, gydweithio â phartneriaid cyflawni, risgiau a heriau. Yn ogystal, cynhaliwyd cyfweliadau â 16 o gynrychiolwyr partneriaid cyflawni'r Cynllun Peilot a Llywodraeth Cymru rhwng Medi a Hydref 2023 i archwilio'r cynnydd hyd yna, yr effaith ddisgwyliedig a chanlyniadau anfwriadol, lle i wella, a'r risgiau cysylltiedig.

2.5 Darparodd swyddogion Llywodraeth Cymru restr o randdeiliaid i'w cyfweld. Cynhaliwyd cyfweliadau lled-strwythuredig i roi strwythur i'r sgyrsiau, a chaniatáu hyblygrwydd ar yr un pryd i archwilio rhai meysydd polisi yn fanylach. Yn ogystal, er mwyn hwyluso trafodaethau cynhyrchiol, lluniwyd canllawiau trafod a oedd wedi'u

teilwra ar gyfer pob cyfweliad. Cynhaliwyd y rhan fwyaf o gyfweliadau yn Gymraeg a'u cyfieithu i'r Saesneg i'w dadansoddi.

2.6 Ar yr un pryd, dechreuwyd ar y broses o fapio setiau data allweddol i'w defnyddio yng nghamau ymchwil yn y dyfodol. Bydd y setiau data hyn yn ein helpu i ddeall patrymau tai, cyflwr presennol ail gartrefi, eiddo gwag a llety gosod tymor byr, a fforddiadwyedd tai yn ardal Dwyfor, gan fwydo i mewn i Gam 3 o'r prosiect ymchwil parhaus (h.y. y cam gwerthuso effaith a'r gwerthusiad economaidd). Archwiliwyd y data sydd ar gael i'r cyhoedd ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru a defnyddiwyd ffynonellau nad ydynt ar gael i'r cyhoedd i fynd i'r afael â bylchau a nodwyd yn ystod yr adolygiad data. Gweler Pennod 5 am ragor o fanylion.

2.7 Hefyd, datblygwyd ThN rhyngweithiol (gweler Pennod 3) i amlinellu gweithgareddau'r Cynllun Peilot, yr allbynnau arfaethedig, y canlyniadau, a'r effaith, yn ogystal â'r llwybr y disgwylir ei ddillyn o'r gweithgareddau i'r effaith. Mae'r ThN yn defnyddio canfyddiadau ein hadolygiad pen bwrdd o ail gartrefi, eiddo gwag a llety gosod tymor byr yn ardal y Cynllun Peilot ac yn ehangach, yn ogystal â thrafodaethau gyda phartneriaid prosiect ac arbenigwyr sector. Mae ein ThN yn egluro ffordd sy'n cysylltu mewnbynnau (e.e. adnoddau a gweithgareddau'r Cynllun Peilot) ag allbynnau, canlyniadau canolradd, ac yn y pen draw, nodau ac effaith hirdymor. Gan ddefnyddio meddalwedd perchnogol, troswyd ein ThN yn blatfform rhyngweithiol ar-lein, ac roedd modd wedyn i ddefnyddwyr olrhain canlyniadau yn ôl i ymyriadau penodol a deall synergeddau a'r pethau a oedd yn gorgyffwrdd rhyngddynt.

2.8 Ar sail y camau blaenorol, datblygwyd cynllun dichonoldeb ar gyfer y gwerthusiad effaith a fydd yn digwydd yng Ngham 3, yn manylu ar sut y caiff y Cynllun Peilot ei werthuso, yn ogystal ag ymyriadau penodol. I gael rhagor o wybodaeth, gweler Pennod 6.

Y dull o gynnal ymchwil archwiliadol

Arolwg o bobl ifanc ac aelodau o'r gymuned leol

2.9 Cynhaliwyd arolwg o bobl ifanc ac aelodau'r gymuned leol rhwng Mawrth ac Ebrill 2024 a hynny ar-lein ar blatfform Microsoft Forms. Anelwyd yr arolwg at bobl 18-35

oed yn Nwyfor. Nod yr arolwg oedd cael gwell dealltwriaeth o'r sefyllfa dai, dyheadau pobl ynghylch tai, a chymhellion pobl leol 18-35 oed i naill ai aros yng Ngwynedd neu symud i ffwrdd o Wynedd. Gan mai archwilio a dirnad y cyd-destun oedd y nod yn ystod y cyfnod ymchwil hwn, caniatawyd hefyd ymatebion gan bobl y tu allan i'r ystod oedran hon, er mwyn i ni gael darlun eang o agweddau a chanfyddiadau cymunedau lleol. Cyflwynir yr ymatebion hyn yn Atodiad B ond nid ydynt yn rhan o'r dadansoddiad a roddir yn yr adroddiad hwn. Defnyddir y canfyddiadau bras a'r gwersi a ddysgwyd o'r arolwg hwn i benderfynu ar y dulliau a'r offer ymchwil yng Nghamau 2 a 3 o'r gwerthusiad.

2.10 Dosbarthwyd yr arolwg trwy amrywiaeth o sianeli megis papurau bro, cyfryngau cymdeithasol partneriaid cyflawni'r Cynllun Peilot, a bwletin coleg lleol. Dosbarthwyd yr arolwg naill ai ar ffurf cod QR neu ddolen URL. Derbyniodd yr arolwg 524 o ymatebion, a 522 ohonynt yn ddilys (roedd dau ymatebwr wedi ateb yn negyddol i'r cwestiwn caniatâd cychwynnol). Yn y pen draw, roedd cyfran lawer uwch o ymatebwyr yn 36 oed a throsodd (73.4%) o'u cymharu ag ymatebwyr 18-35 oed (26.7%)[35]. Yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn, rydym yn cyflwyno'r ymatebion i'r arolwg gan bobl ifanc 18-35 oed, a chynhwysir yr ymatebion gan rai y tu allan i'r ystod oedran hon yn Atodiad B. Rhoddir y ffocws ar ganlyniadau ymatebwyr 18-35 oed gan mai'r rhain yw ein sampl targed yn ystod cyfnod archwilio y gwerthusiad hwn.

Cyfweliadau â pherchnogion ail gartrefi a llety gosod tymor byr

2.11 Rhwng Gorffennaf a Medi 2024, cynhaliwyd cyfweliadau â chwe pherchennog ail gartrefi a llety gosod tymor byr. Cynhaliwyd y cyfweliadau dros Microsoft Teams a pharhaodd y rhain rhwng 45 a 60 munud. Cynhaliwyd un cyfweliad yn Gymraeg, a chynhaliwyd y 5 cyfweliad arall yn Saesneg. Dadansoddwyd y cyfweliad Cymraeg gan ymchwilydd Cymraeg ei iaith. Casglodd y cyfweliadau wybodaeth am y math o ail gartrefi yr oedd gan y cyfranogwyr, ynghyd â'u defnydd; y cymhellion a rhwystrau rhag prynu ail gartrefi yn yr ardal; yn ogystal â'u disgwyliadau a'u pryderon ynghylch y Cynllun Peilot.

[35] Canrannau wedi'u talgrynnu

2.12 Cysylltwyd â’r mwyafrif o berchnogion yr ail gartrefi a’r llety gosod tymor byr a gafodd eu recriwtio ar gyfer y cyfweliadau hyn trwy (i) rannu ffurflen ‘Mynegi Diddordeb’ ar gyfryngau cymdeithasol Cyngor Gwynedd a (ii) chyfres o grwpiau ar y cyfryngau cymdeithasol sy’n boblogaidd gyda pherchnogion ail gartrefi. Cysylltodd lleiafrif o’r cyfweleion ag Alma Economics yn uniongyrchol ar ôl clywed am y gwerthusiad yn eu cymuned leol trwy hysbysebion OB3 Research i gyrraedd grwpiau rhanddeiliaid eraill (gweler isod). Ar y cyfan, roedd recriwtio ar gyfer y grŵp hwn yn heriol. Cytunodd rhai o’r cyfweleion i gymryd rhan i ddechrau, ond yn ddiweddarach ni wnaethant ymateb, neu dyma nhw’n penderfynu tynnu'n ôl oherwydd eu bod yn teimlo bod ansicrwydd eu sefyllfa bresennol yn achosi gormod o straen iddynt gymryd rhan yn y gwerthusiad.

Cyfweliadau a grwpiau ffocws gyda phobl ifanc, y rhai sy’n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy, ac aelodau’r gymuned leol

2.13 Rhwng Mai a Hydref 2024, cynhaliodd OB3 Research gyfweliadau a grwpiau ffocws gyda 38 o unigolion. Roedd hyn yn cynnwys 19 o gyfranogwyr 18-35 oed, 16 aelod o'r gymuned leol, a thri ymgeisydd am dai fforddiadwy (er bod nifer o'r bobl ifanc a gymerodd ran hefyd yn edrych ar opsiynau tai fforddiadwy ar y pryd). Roedd yr ymgysylltiad yn amrywiaeth o gyfweliadau ar-lein (Microsoft Teams), dros y ffôn ac wyneb yn wyneb, a grwpiau ffocws. Roedd y cyfweliadau'n para tua 30 munud, a’r grwpiau ffocws yn para tua 60 munud. Cynhaliwyd cyfweliadau a grwpiau ffocws yn Gymraeg neu yn Saesneg, gyda chanfyddiadau yn y Gymraeg yn cael eu dadansoddi gan ymchwilydd Cymraeg ei iaith.

2.14 Defnyddiwyd strategaeth recriwtio amlochrog i gyrraedd y grwpiau hyn. Er mwyn recriwtio pobl ifanc, roedd yr arolwg yn cynnwys cwestiwn i gofrestru diddordeb ar gyfer cyfweliad dilynol. Fodd bynnag, cyrhaeddodd yr arolwg gyfran uwch o bobl dros 35 oed nag a ragwelwyd, felly dim ond tri chyfweliad â chyfranogwyr yn yr ystod oedran 18-35 a gafwyd o ganlyniad i’r dull hwn. Er mwyn cynyddu’r niferoedd ar gyfer y grŵp hwn, defnyddiodd OB3 Research y cyfryngau cymdeithasol, bwletinau, a rhestrau postio gwahanol sefydliadau pobl ifanc (e.e., colegau lleol, sefydliadau dielw, clybiau a chymdeithasau, a rhwydweithiau menywod). Yn achos y rhai sy’n gymwys am dai fforddiadwy, defnyddiodd OB3 Research gyfryngau

cymdeithasol a rhestrau postio partneriaid cyflawni'r Cynllun Peilot. Fodd bynnag, nid oedd nifer o sefydliadau rhanddeiliaid yn gallu rhannu gwahoddiadau i gyfweliadau/grwpiau ffocws, neu ni wnaethant ymateb. O'r herwydd, roedd yn fwy heriol recriwtio i'r grŵp rhanddeiliaid hwn. Yn achos aelodau'r gymuned leol, defnyddiodd OB3 Research amrywiaeth o ffyrdd, megis cynghorau cymuned, rhestrau postio Cyngor Gwynedd, a grwpiau cymunedol. Cynigiwyd cymhellion ar ffurf talebau Love2Shop i'r holl bobl ifanc a'r ymgeiswyr am dai fforddiadwy (£10 am gyfweliad ac £20 am grŵp ffocws) er mwyn diolch iddynt am gymryd rhan.

2.15 Trwy gydol y cam ymchwil archwiliadol, rhoddwyd cyfle i'r holl gyfranogwyr ymgysylltu â'r arolwg, cyfweliadau, a grwpiau ffocws yn eu dewis iaith – Cymraeg neu Saesneg. Roedd yr holl ddeunyddiau recriwtio ar gael yn y ddwy iaith.

2.16 Trafodir yr heriau recriwtio yn achos y gwaith maes ymchwil archwiliadol yn fanylach ym Mhennod 7.

3. Theori Newid

3.1 Yn y bennod hon, rhoddir trosolwg o'r ThN a ddatblygwyd ar gyfer y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd. Mae'r ThN yn rhan hanfodol o'n gwerthusiad ac yn sylfaen i'n dadansoddiad. Mae'n hwyluso'r gwaith o archwilio'r hyn sy'n gweithio, i bwy, ym mha fodd, i ba raddau, ym mha gyd-destun, a sut. Dogfen fyw yw'r ThN, a gall newid yn ystod y cyfnodau gwerthuso dilynol.

Ynglŷn â fframwaith y ThN

3.2 Defnyddir fframwaith ThN i ddangos sut mae polisi, ymyriad neu raglen benodol yn arwain at newid. Mae'n nodi sut y bydd yr adnoddau a fuddsoddir (mewnbynnau) yn cyflawni amcanion polisi (canlyniadau ac effaith) trwy weithredu gweithgareddau a chyflawni gwasanaethau, gan greu cynnyrch ar unwaith (allbynnau). Mae'n cynnwys cadwyni effaith sy'n dangos y dilyniant o fewnbynnau i allbynnau, wedyn i ganlyniadau, ac yn y pen draw, yr effeithiau ehangach y disgwylir i'r gweithgareddau hyn eu cyflawni.

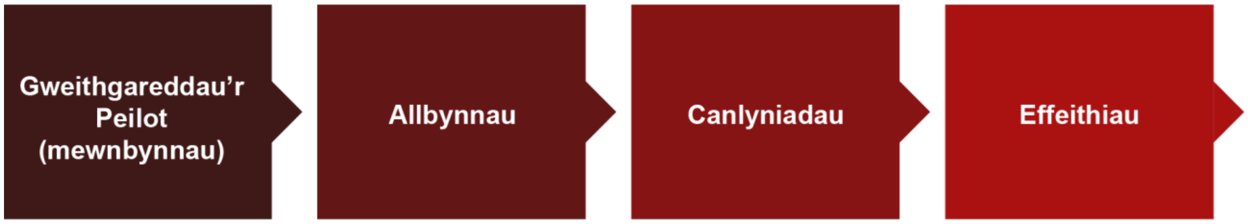
Cyflwyniad i ThN y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd

3.3 Mae'r adran hon yn cyflwyno'r ThN a ddatblygwyd ar gyfer y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd. I ddechrau, amlinellir cydrannau craidd y ThN. Wedyn ymchwilir i nodweddion y fformat rhyngweithiol y cyflwynir y ThN hon ynddo.

3.4 Mae ThN Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd (y cyfeirir ato o hyn allan dan fyrfodd ThN) yn mapio mewnbynnau, allbynnau ac effeithiau ehangach disgwyliedig gweithgareddau penodol y Cynllun Peilot. Mae'n dangos sut y bydd pob un o weithgareddau'r Cynllun Peilot yn anelu at ysgogi newid wrth gefnogi tai fforddiadwy, economïau lleol cydnerth, cymunedau cydlynol a chyfrannu at ymdrechion ehangach i sicrhau bod y Gymraeg yn parhau i ffynnu yn iaith gymunedol. Ar ei ffurf bresennol, mae'r ThN yn adlewyrchu'r cynnydd a wnaed o ran darparu gweithgareddau'r Cynllun Peilot hyd yma. Dangosir y dilyniant o gadwyni effaith a nodir yn y ThN, yn y siart llif isod.

3.5 Mae'n bwysig nodi yma bod y ThN yn amlinellu nodau'r Cynllun Peilot a'r canlyniadau a'r effeithiau arfaethedig. Mae hefyd yn bwysig tynnu sylw at y ffaith y

gall rhai o weithgareddau’r Cynllun Peilot arwain at ganlyniadau anfwriadol, a fydd yn cael eu harchwilio mewn blynyddoedd gwerthuso dilynol.



3.6 Fel cam cyntaf, mae’r ThN yn cysylltu’r gweithgareddau a rhaglenni’r Cynllun Peilot, gan gynnwys cyllid (h.y. mewnbynnau) â’r allbynnau, sef y canlyniadau uniongyrchol a gynhyrchir o’r mewnbynnau hyn. Mae’r allbynnau hyn yn cwmpasu meysydd megis:

- Annog rhagor o bobl i fanteisio ar gynlluniau tai, gwella cyflwr tai, a rhoi hwb i berchentyaeth leol.
- Hyrwyddo cydweithrediad ymhlith rhanddeiliaid a chasglu data i olrhain a gwerthuso llwyddiant yr ymyriadau tai hyn.
- Gwneud cartrefi'n fwy fforddiadwy, cynyddu'r cyflenwad tai, lleihau nifer y tai gwag, ac ehangu opsiynau tai cymdeithasol.
- Rheoli ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn well wrth gynyddu hefyd ar yr un pryd gyfraniadau treth o ail gartrefi.

3.7 Bydd yr allbynnau hyn, wedyn, yn arwain at ganlyniadau, sef y newidiadau uniongyrchol mewn meysydd diddordeb allweddol. Ymhlith y canlyniadau hyn mae:

- Mwy o gartrefi ar gael sydd o ansawdd uchel, ac yn effeithlon o ran ynni.
- Canran uwch o eiddo ym mherchnogaeth trigolion lleol.
- Prisiau tai a rhenti'r sector preifat yn fwy fforddiadwy ac yn gymesur â'r economi leol.

3.8 Bydd y canlyniadau hyn yn arwain at effeithiau ehangach ar y farchnad dai leol, cymunedau, a’r Gymraeg. Bydd hyn, yn y pen draw, yn helpu i gyflawni’r nod

trosfwaol o feithrin cymunedau lleol cydnerth a chydlynol. Ymhlith yr effeithiau hyn mae:

- Rhoi cymorth i bobl leol fyw'n fforddiadwy yn yr ardaloedd lle y'u magwyd.
- Cynorthwyo economïau lleol i fod yn wydn a chynaliadwy.
- Cyfrannu at ymdrechion ehangach i sicrhau bod y Gymraeg yn parhau i ffynnu yn iaith gymunedol.
- Cefnogi cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol.

Fformat rhyngweithiol ar gyfer ThN y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd

3.9 Mewn rhai achosion, gall fod yn heriol cyflwyno pob llwybr achosol mewn ThN. I fynd i'r afael â hyn, rydym wedi datblygu ThN ryngweithiol trwy ddefnyddio ein meddalwedd berchnogol, gan alluogi defnyddwyr i ddeall cadwyni effaith Rhaglen y Cynllun Peilot yn reddfol.

3.10 Mae'r ThN ryngweithiol hefyd yn cynnwys hidlenni i hwyluso profiad y defnyddwyr. Mae'r rhain yn cynnwys:

3.11 (i) **Pileri**, lle mae'r gwahanol weithgareddau'n cael eu categoreiddio yn bileri gwahanol, yn seiliedig ar y nod a roddwyd i'r gweithgareddau hynny. Yn arbennig:

- Cymorth: gweithgareddau sy'n canolbwyntio ar fynd i'r afael â fforddiadwyedd ac argaeledd tai
- Y Fframwaith a'r System Reoleiddio: gweithgareddau sy'n cynnwys cyfraith cynllunio a chyflwyno cynllun rheoleiddio statudol ar gyfer llety gwyliau
- Cyfraniad Tecach: gweithgareddau sy'n defnyddio systemau trethiant cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'r cymunedau y maent yn prynu tai ynddynt
- Monitro a Gwerthuso: gweithgareddau sy'n anelu at wella'r sylfaen dystiolaeth bresennol a'r ddealltwriaeth o effaith a rheolaeth Rhaglen y Cynllun Peilot

(ii) **Yr Haen Werthuso**, gan gynnwys Haen 1 a Haen 2 – ar sail y cynnydd, natur y canlyniadau ac argaeledd y data, gellir gwerthuso’r ymyriadau sy’n rhan o Haen 1 yn feintiol. Y tebygrwydd yw y caiff y rhain eu blaenoriaethu yn y gwerthusiad effaith. Er bod ymyriadau Haen 2 yn bwysig i’r Cynllun Peilot, maent yn llai defnyddiol ar gyfer gwerthusiad meintiol am nad ydynt ar gael yn llawn eto, ac oherwydd bylchau data neu gyfyngiadau eraill.

(iii) **Cwmpas**, pan fydd ymyriadau wedi eu categoreiddio naill ai yn rhai cenedlaethol, sy’n golygu eu bod yn cael eu gweithredu ledled Cymru, neu eu bod yn ddulliau newydd, neu ddulliau sydd wedi’u teilwra, i‘w cyflwyno yn Nwyfor yn unig.

(iv) **Cynnydd**, gan gynnwys ymyriadau sydd eisoes ar waith, rhai sydd ar y gweill ond nad ydynt wedi’u pennu’n llawn eto, a’r rhai sydd i’w pennu, sy’n golygu na phenderfynwyd eto a fydd y rhain yn digwydd ai peidio.

(v) **Math o weithgaredd**, lle mae’r ymyriadau wedi eu categoreiddio yn ôl eu math, gan gynnwys cymorth sy’n canolbwyntio ar bobl (h.y. ymyriadau sy’n rhoi cymorth i breswylwyr unigol), cymorth sy’n canolbwyntio ar eiddo (h.y. ymyriadau sy’n anelu at gynyddu a gwella’r cyflenwad tai), yn ogystal â gweithgareddau sy'n gysylltiedig â threthi, gweithgareddau rheoleiddio, a gweithgareddau ymchwil**.**

Cadwyni effaith

3.12 Mae’r adran hon yn rhoi trosolwg o bob un o weithgareddau’r Cynllun Peilot a nodir yn y ThN a’i chadwyn effaith gysylltiedig. Mae'n bwysig pwysleisio bod y rhain yn adlewyrchu'r effeithiau arfaethedig, a all fod yn wahanol i'r canlyniadau go iawn.

Ymyriadau dan y Piler Cymorth

Prynu Cartref - Cymru

3.13 Mae Prynu Cartref - Cymru yn gynllun sy’n cynorthwyo aelwydydd i brynu eiddo presennol drwy ddarparu benthyciad ecwiti (Llywodraeth Cymru, d.d.). Fe'i cynlluniwyd i helpu'r rhai sy'n dymuno prynu cartref, ond na allent fel arall fforddio prynu eiddo sy'n cwrdd â’u hanghenion (ibid.). Fel arfer, bydd hyn yn cynnwys unigolion y mae angen tai arnynt; er enghraifft, y rhai sy'n byw mewn cartref

annigonol neu'r rhai na allant fforddio byw yn eu cartref presennol (Llywodraeth Cymru, 2018). Er bod cyllid yn cael ei ddarparu gan Lywodraeth Cymru, mae'r cynllun yn cael ei weithredu'n lleol gan Gymdeithasau Tai (Awdurdodau Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig) (ibid.). Nid oes ffrwd ariannu bwrpasol ar gyfer Prynu Cartref - Cymru, ac mae'r cynllun, pan gaiff ei gyflwyno, yn cael ei ariannu drwy'r Grant Cyfalaf wedi'i Ailgylchu.

3.14 I gefnogi'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yn benodol, mae Llywodraeth Cymru wedi sicrhau bod hyd at £8.5 miliwn ar gael i gefnogi'r cynllun Prynu Cartref - Cymru yn ardal Dwyfor (Llywodraeth Cymru, 2023a). Mae Cyngor Gwynedd, gan ddefnyddio arian o'r Premiwm Treth Ail Gartrefi a chyllid y Llywodraeth, wedi ymestyn y cynllun hwn ar draws y sir, gan gynyddu'r gyllideb sydd ar gael i £13 miliwn dros bedair blynedd. Nod y cynnydd sylweddol hwn o'r gyllideb flynyddol arferol o tua £300,000 yw galluogi rhagor o drigolion lleol i brynu cartrefi yn eu cymunedau.[36]

3.15 Ffaith i'w nodi yw bod addasiadau allweddol wedi eu gwneud i ffurf draddodiadol y cynllun Prynu Cartref – Cymru fel y'i gweithredwyd yn Nwyfor i'w gwneud yn haws i bobl fanteisio arno ac i wella ei effaith:[37]

- Bellach gall ymgeiswyr fenthyg rhwng 10% a 50% o werth yr eiddo, o'i gymharu â'r benthyciad ecwiti confensiynol o 30% a gynigir yn genedlaethol.
- Codwyd y cap incwm ar gyfer aelwydydd cymwys i £60,000 o'r terfyn blaenorol o £45,000.
- Yn ôl datganiad i'r wasg Cyngor Gwynedd ym mis Rhagfyr 2024, mae uchafswm gwerth eiddo y gellir ei brynu wedi cynyddu i £300,000, gydag ystyriaeth bosibl ar gyfer cartrefi gwerth hyd at £350,000 mewn achosion eithriadol.

[36] Cynllun Prynu Cartref Gwynedd
[37] Cynllun Prynu Cartref Gwynedd

- Rhaid i ymgeiswyr ddangos cysylltiad lleol â'r ardal cyngor cymuned y maent yn dymuno prynu ynddi. Os nad oes eiddo addas ar gael yn yr ardal benodol, gellir ystyried cynghorau cymuned cyfagos.

3.16 Yn ôl swyddogion Llywodraeth Cymru, mae'r cynllun Prynu Cartref - Cymru a wellwyd ac a welir yn Nwyfor yn ymdrech ar y cyd rhwng Llywodraeth Cymru, Cyngor Gwynedd, a Thai Teg. O ganlyniad i'r bartneriaeth hon sicrheir ymagwedd hyblyg at berchentyaeth sydd wedi'i theilwra ar gyfer amgylchiadau'r farchnad leol. Mae'r gwelliannau hyn yn ei gwneud yn bosibl targedu cymorth sy'n cyd-fynd â'r heriau fforddiadwyedd tai penodol y mae trigolion lleol yn eu hwynebu, yn enwedig mewn ardaloedd sydd dan bwysau sylweddol oherwydd ail gartrefi a llety gosod tymor byr.

3.17 O dan y cynllun hwn, nid oes rhaid i berchnogion tai wneud ad-daliadau misol ar y benthyciad ecwiti. Yn hytrach, caiff y benthyciad ei ad-dalu pan werthir yr eiddo, gan gyfateb i ganran o werth y cartref adeg ei werthu. Er enghraifft, bydd perchennog tŷ sy'n benthyca 10%-50% o werth yr eiddo yn ad-dalu'r ganran gyfatebol yn seiliedig ar bris yr eiddo pan y'i gwerthir. Mae'r addasiadau hyn yn sicrhau bod rhagor o drigolion yn gallu manteisio ar opsiynau perchentyaeth fforddiadwy, gan atgyfnerthu'r ymrwymiad i gynnal cymunedau lleol a chefnogi trigolion hirdymor i gynnal cysylltiadau â'u hardaloedd cartref (Llywodraeth Cymru, 2022d).

3.18 Dyma gadwyn effaith cynllun Prynu Cartref - Cymru:

- Allbynnau: Trigolion lleol yn defnyddio Prynu Cartref - Cymru; Cynnydd yn nifer (%) y rhai nad oeddent yn gallu fforddio prynu tai yn flaenorol
- Canlyniadau: Cynnydd yn nifer (%) yr eiddo y mae unigolion â chysylltiad lleol yn berchen arnynt
- Effaith: Cynorthwyir pobl leol i fyw'n fforddiadwy yn yr ardaloedd lle y'u magwyd; Cyfrannu at ymdrechion ehangach i sicrhau bod y Gymraeg yn parhau i ffynnu yn iaith gymunedol; Cynorthwyir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

Hunanadeiladu Cymru

3.19 Mae Hunanadeiladu Cymru yn gynllun a ariennir gan Lywodraeth Cymru ac a gyflenwir gan Fanc Datblygu Cymru. Mae’n darparu benthyciadau datblygu hunanadeiladu i gefnogi unigolion i adeiladu eu cartrefi eu hunain fel y bydd tir nad yw wedi’i ddatblygu neu ei ddefnyddio’n ddigonol yn cael ei drawsnewid yn blotiau addas ar gyfer cartrefi hunanadeiladu newydd a chartrefi pwrpasol (Llywodraeth Cymru, d.d.).[38] Mae’r rhaglen yn cynnig cymorth ariannol i dalu costau prynu tir ac adeiladu. Nid yw’r costau hyn yn cael eu had-dalu nes y bydd eiddo wedi’i gwblhau a’i werthu, neu ei forgeisio hyd at uchafswm o ddwy flynedd (ibid.). Gall y cynllun dalu hyd at 75% o gost y plot a hyd at 100% o’r costau adeiladu, a dim ond blaendal o 25% y bydd angen i ymgeiswyr ei dalu ar y plot (ibid.). Mae dyluniadau sydd wedi’u cymeradwyo ymlaen llaw a chaniatâd cynllunio ar gael ar gyfer plotiau dethol, er y gall ymgeiswyr sydd â’u tir eu hunain wneud cais hefyd (ibid.). Mae cyfnod y benthyciad yn para am hyd at ddwy flynedd, ac wedyn, bydd yr ymgeiswyr yn ad-dalu’r benthyciad trwy gael morgais arferol neu drwy ddulliau eraill megis gwerthu cartref sy’n bodoli eisoes (ibid.).

3.20 Mae’r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yn archwilio sut y gellir defnyddio cynllun Hunanadeiladu Cymru i gefnogi trigolion lleol i adeiladu tai fforddiadwy.[39] Nod y dull hwn yw datrys problemau a threialu'r cynllun ar safleoedd lle mae cyfyngiadau o ran fforddiadwyedd. Mae hwn yn addasiad newydd ar arlwy hunanadeiladu safonol Banc Datblygu Cymru. Yn ôl swyddogion Llywodraeth Cymru, un o elfennau allweddol y gwaith hwn yw ystyried pa mor ymarferol byddai gweithredu Hunanadeiladu Cymru yn gynnyrch fforddiadwy ar dir cyfyngedig o'r fath hon. Un enghraifft a ystyriwyd yn wreiddiol oedd safle y cyfeirir ato fel Ysgol Llidiardau yn Rhoshirwaun, sy'n eiddo i Gyngor Gwynedd. Fodd bynnag, ar ôl cwmpasu pellach, penderfynwyd nad oedd y safle hwn yn ymarferol o safbwynt ariannol.

3.21 Rhoddodd asesiad o'r safle hwn gyfle i archwilio sut y gallai cynllun Hunanadeiladu Cymru alinio ag egwyddorion lleol a gofynion cynllunio. Mae'r safle wedi ei leoli o

[38] Hunanadeiladu Cymru

[39] Datganiad Ysgrifenedig: Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd a Chynllun Peilot Dwyfor: diweddariad chwe mis

fewn ffin datblygu Rhoshirwaun, lle rhagwelir y gellid adeiladu tua 3 uned sengl gyda thair ystafell wely. Byddai angen i'r unedau hyn gadw at ganllawiau dylunio gan sicrhau bod eu hymddangosiad allanol yn gweddu i dirwedd y pentref. Fodd bynnag, byddai'r safle hwn yn destun polisïau cynllunio Tai Marchnad Leol, sy'n gosod cyfyngiadau fforddiadwyedd a chysylltiadau lleol, hyd yn oed o fewn y ffiniau datblygu. Er y penderfynwyd nad oedd yn ymarferol bwrw ymlaen â'r safle hwn wedi'r cwbl, bydd y canfyddiadau a gafwyd o'r broses yn llywio defnydd ehangach mewn mentrau tai ledled Cymru yn y dyfodol. Bellach mae partneriaeth y Cynllun Peilot yn canolbwyntio ar dri safle ychwanegol, y mae eu hymarferoldeb dan ystyriaeth ar hyn o bryd.

3.22 Isod, ceir trosolwg o'r gadwyn effaith ar gyfer Hunanadeiladu Cymru:

- Allbynnau: Mwy o geisiadau i Hunanadeiladu Cymru gan unigolion â chysylltiad lleol; Cynnydd yn nifer yr unigolion sydd â chysylltiad lleol yn adeiladu eu cartref eu hunain; Cynnydd yn y stoc dai
- Canlyniadau: Mwy o gartrefi o ansawdd uchel sy'n defnyddio ynni'n effeithlon; Cynnydd yn nifer (%) yr eiddo y mae unigolion â chysylltiad lleol yn berchen arnynt; Cynorthwyo hunanadeiladu ar blot fforddiadwy
- Effaith: Cynorthwyir pobl leol i fyw'n fforddiadwy yn yr ardaloedd lle y'u magwyd; Cyfrannu at ymdrechion ehangach i sicrhau bod y Gymraeg yn parhau i ffynnu yn iaith gymunedol; Cynorthwyir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

Grant Cartrefi Gwag

3.23 Dyrannodd Llywodraeth Cymru hyd at £50 miliwn i gefnogi'r Grant Cartrefi Gwag cenedlaethol. Nod y grant hwn yw adfer defnydd ar eiddo gwag hirdymor trwy gyllido gwaith adnewyddu a gwelliannau o ran effeithlonrwydd ynni (Llywodraeth Cymru, 2023a). Yng Ngwynedd, gall perchnogion tai neu ddarpar berchnogion tai fanteisio ar grantiau o hyd at £25,000 o dan y Grant Cartrefi Gwag i adnewyddu eiddo. I fod yn gymwys, rhaid bod yr eiddo wedi'i gofrestru'n wag am o leiaf 12 mis adeg y cais, a rhaid i ymgeiswyr fodloni meini prawf cysylltiad lleol a osodwyd gan Gyngor Gwynedd (Cyngor Gwynedd, d.d.).

3.24 Mae grant penodol hefyd ar gael i brynwyr tro cyntaf sy'n prynu tai gwag yn Ynys Môn a Gwynedd. Nod y grant hwn yw cynorthwyo’r prynwyr tro cyntaf i adnewyddu'r eiddo i safon byw dderbyniol (ibid). O'i gymharu â'r Grant Cartrefi Gwag cenedlaethol, mae'n rhaid i eiddo cymwys fod wedi'i gofrestru'n wag am o leiaf chwe mis cyn ei brynu (ibid.). Yn ogystal, rhaid i werth yr eiddo ddod o fewn yr uchafswm pris prynu a nodir yn y Canllawiau Costau Derbyniol, sy’n amrywio yn seiliedig ar leoliad yr eiddo a maint teulu’r prynwr (ibid.).

3.25 Mae Cyngor Gwynedd hefyd wedi derbyn cyllid i brynu tai gwag hirdymor. Mae'r cyllid hwn yn wahanol i'r £50 miliwn a ddyrannwyd ar gyfer y Grant Cartrefi Gwag cenedlaethol. Sicrhaodd y Cyngor o leiaf £3 miliwn ar gyfer caffael eiddo strategol, a £1 miliwn wedi’i glustnodi’n benodol ar gyfer ardal Dwyfor yn rhan o’r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd ehangach (Llywodraeth Cymru, 2023a).

3.26 Mae'r pwyntiau bwled isod yn rhoi trosolwg o gadwyn effaith y Grant Cartrefi Gwag:

- Allbynnau: Nifer y trigolion lleol sy'n defnyddio Grant Cartrefi Gwag; Nifer yr eiddo a brynwyd/adferwyd gan awdurdod lleol drwy Grant Cartrefi Gwag; Llai o eiddo gwag; Cynyddu argaeledd tai cymdeithasol mewn ardaloedd lleol
- Canlyniadau: Mwy o gartrefi o ansawdd uchel sy'n defnyddio ynni'n effeithlon; Cynnydd yn nifer (%) yr eiddo y mae unigolion â chysylltiad lleol yn berchen arnynt
- Effaith: Cynorthwyir pobl leol i fyw'n fforddiadwy yn yr ardaloedd lle y’u magwyd; Cyfrannu at ymdrechion ehangach i sicrhau bod y Gymraeg yn parhau i ffynnu yn iaith gymunedol; Cynorthwyir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

Tai Dan Arweiniad y Gymuned

3.27 Mae Tai Dan Arweiniad y Gymuned yn cynnig ffordd i gymunedau ddatblygu atebion tai sydd wedi eu teilwra ac sy’n mynd i’r afael â’u hanghenion penodol. Mae'n elfen bwysig o’r Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg (Llywodraeth Cymru, 2022c) ac yn cyd-fynd ag ymrwymiad Rhaglen Lywodraethu Llywodraeth Cymru i

“gefnogi tai cydweithredol, mentrau dan arweiniad y gymuned, ac ymddiriedolaethau tir cymunedol” (Llywodraeth Cymru, 2021).

3.28 Yn ôl swyddogion Llywodraeth Cymru, creodd y Cynllun Peilot rôl Swyddog Galluogi Tai Cymunedol i gefnogi mentrau tai dan arweiniad y gymuned. Bu'r rôl hon yn allweddol wrth gyfuno swyddogaeth y Swyddog Galluogi Tai Gwledig[40] a swyddogaeth Tai Dan Arweiniad y Gymuned. Yn ogystal, mae rôl Swyddog Galluogi Tai Cymunedol yn ddolen gyswllt hollbwysig rhwng grwpiau cymunedol lleol a’r ecosystem tai ehangach. Mae’r rôl yn darparu cymorth parhaus i gymunedau, gan gynnwys codi ymwybyddiaeth, rhannu modelau tai, a gweithio mewn ffordd gydweithredol a chydlynol â gwasanaethau cymorth allweddol megis Cwmpas a Pherthyn. Mae’r rôl hefyd yn cefnogi grwpiau cymunedol presennol a newydd gyda’u prosiectau drwy eu cysylltu â’r cyllid a’r adnoddau sydd ar gael, megis Grant Elfennau Domestig Cyngor Gwynedd a chyllid grant Perthyn. Pan fo’n bosibl, mae’r Swyddog Galluogi Tai Cymunedol hefyd yn cysylltu grwpiau â chyllid arloesol Llywodraeth Cymru, megis cais arbrofol Ymddiriedolaeth Tref Nefyn i Gronfa Datblygu Adeiladau Lleol Llywodraeth Cymru. Bydd y profiad a enillwyd trwy’r cymorth a ddarperir yn Nwyfor yn helpu i lywio polisi cenedlaethol ac arferion gorau. Ar hyn o bryd, mae pum prosiect Tai Dan Arweiniad y Gymuned yn ardal Dwyfor, a gefnogir gan bartneriaeth y Cynllun Peilot, ar y trywydd iawn i ddarparu 11 o dai fforddiadwy i bobl leol.

3.29 Yn ogystal, yn 2022, ymrwymodd Llywodraeth Cymru gyllid i sefydliad Cwmpas (Canolfan Cydweithredol Cymru, gynt) tan 2025 i gynorthwyo grwpiau cymunedol i wireddu eu nodau tai. Mae’r Nationwide Foundation hefyd wedi cytuno i barhau â’i gyllid tan 2025 (Cwmpas, 2022). Trwy’r rhaglen Cymunedau yn Creu Cartrefi, mae Cwmpas yn darparu cyngor ac arweiniad, gan helpu cymunedau i sefydlu mentrau tai sy’n meithrin perchnogaeth leol a budd i’r gymuned (Llywodraeth Cymru, 2022c).

3.30 Isod rhoddir trosolwg o’r gadwyn effaith ar gyfer Tai Dan Arweiniad y Gymuned:

---

[40] Mae Swyddogion Galluogi Tai Gwledig yn gweithio gyda ac ar ran cymunedau gwledig ledled Cymru i fynd i’r afael â’r prinder tai fforddiadwy ([Llywodraeth Cymru, 2014](#)).

- Allbynnau: Cynnydd yn nifer y rhanddeiliaid yn cydweithio â phartneriaid cyflawni; Asesiadau mwy priodol o'r angen am dai a cheisiadau am gyllid; Cynnydd yn nifer y prosiectau datblygu/arloesi newydd ar draws ardaloedd lleol; Cynnydd yn y stoc dai; Cynyddu argaeledd tai cymdeithasol mewn ardaloedd lleol
- Canlyniadau: Mwy o gartrefi o ansawdd uchel sy'n defnyddio ynni'n effeithlon; Cynnydd yn nifer (%) yr eiddo y mae unigolion â chysylltiad lleol yn berchen arnynt
- Effaith: Cynorthwyir pobl leol i fyw'n fforddiadwy yn yr ardaloedd lle y'u magwyd; Cyfrannu at ymdrechion ehangach i sicrhau bod y Gymraeg yn parhau i ffynnu yn iaith gymunedol; Cynorthwyir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

Datblygiadau wedi eu hysgogi gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r ALI

3.31 Mae gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig y potensial i gyfrannu at gynyddu'r stoc dai a gwella argaeledd tai cymdeithasol yn yr ardal. Amlinellodd Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd 2019-2024 nifer o ffyrdd y gallai cymdeithasau tai, yn enwedig, helpu i ddarparu tai fforddiadwy (Cyngor Gwynedd, 2019). Roedd y rhain yn cynnwys creu partneriaeth â'r Cyngor i ddatblygu cartrefi newydd ar dir sydd ar gael, gan ganolbwyntio ar ddatblygiadau cyfunol sy'n cynnig ystod o ddeiliadaethau, gan gynnwys rhent fforddiadwy a rhanberchnogaeth (ibid.). Awgrymodd y strategaeth hefyd y gallai cymdeithasau tai gyfrannu at ymgyrchoedd datblygu tir, nodi safleoedd addas i gartrefi newydd, a gweithio i adfer defnydd ar eiddo gwag (ibid.).

3.32 Yn ôl swyddogion Llywodraeth Cymru, mae'r Cynllun Peilot wedi sefydlu perthynas waith agos â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig lleol, a dau o'r rhain yn bartneriaid yn y Cynllun Peilot. Ymgynghorodd y partneriaid cyflawni â'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig hyn a bu cysylltiadau parhaus rhyngddynt i gasglu tystiolaeth o'r heriau datblygu yn yr ardal. Mae hyn yn cynnwys nodi'r mathau o safleoedd llai, deiliadaeth-gymysg sy'n cyd-fynd ag anghenion tai llawer o gymunedau, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig. Mae'r Cynllun Peilot wedi

ymrwymo i gasglu astudiaethau achos o safleoedd segur neu lle mae'n anodd symud ymlaen â'r datblygiad, gyda'r nod o ganfod atebion er mwyn helpu i gael y maen i'r wal. Yn benodol, mae'r Cynllun Peilot wedi sefydlu cysylltiadau â Chronfa Datblygu Adeiladau Lleol Llywodraeth Cymru, a ddyluniwyd i gefnogi datblygiadau heriol ond gwerth chweil. Mae'n bosibl y bydd ar safleoedd megis Llidiardau (Cyngor Gwynedd) a Rhiw (Cymdeithas Tai Grŵp Cynefin) angen cymorth ychwanegol i symud ymlaen. Disgwylir derbyn ceisiadau am arian gan y safleoedd hyn yn y dyfodol agos. At ei gilydd, yn achos y rhan fwyaf o Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a safleoedd yr ALl yn Nwyfor mae'r cynnydd yn dda a does dim angen cymorth i ddatrys problemau, ac mae hynny'n arwydd cadarnhaol o'r cydweithio parhaus rhwng rhanddeiliaid yn yr ardal.

3.33 Mae'r pwyntiau bwled isod yn rhoi trosolwg o'r gadwyn effaith yn achos datblygiadau sydd wedi eu hysgogi gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r ALl:

- Allbynnau: Cynyddu'r stoc dai; Cynyddu argaeledd tai cymdeithasol mewn ardaloedd lleol
- Canlyniadau: Mwy o gartrefi o ansawdd uchel sy'n defnyddio ynni'n effeithlon; Cynnydd yn nifer (%) yr eiddo y mae unigolion â chysylltiad lleol yn berchen arnynt
- Effaith: Cynorthwyir pobl leol i fyw'n fforddiadwy yn yr ardaloedd lle y'u magwyd; Cyfrannu at ymdrechion ehangach i sicrhau bod y Gymraeg yn parhau i ffynnu yn iaith gymunedol; Cynorthwyir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

Cynllun Benthyg Blaendal

3.34 Yn ogystal â'r gweithgareddau a grybwyllwyd uchod, datblygwyd cynllun cydweithredol arall drwy'r Cynllun Peilot, sef Cynllun Benthyg Blaendal, sy' bartneriaeth rhwng Cyngor Gwynedd, Grŵp Cynefin (trwy Dai Teg), a Llywodraeth Cymru. Er na chymeradwyodd Llywodraeth Cymru gyllid i'r cynllun, dywedodd ei bod yn cefnogi awdurdodau lleol a oedd am arwain y gwaith o ariannu mentrau o'r fath. O ganlyniad, er nad yw'r cynllun yn cael ei ddatblygu ar hyn o bryd dan

weithgareddau strategol y Cynllun Peilot, mae'n parhau'n faes ffocws gweithredol o fewn y bartneriaeth. Mae Grŵp Cynefin, fel y partner arweiniol, yn parhau i ymgysylltu â rhanddeiliaid eraill i archwilio cyfleoedd ariannu eraill. Er na chafodd y cynllun ei gynnwys yn y ThN oherwydd ei statws ar hyn o bryd, dyma roi trosolwg o'r cynnig gan ei fod yn un o ganlyniadau arwyddocaol gwaith arloesi cydweithredol y Cynllun Peilot, a gallai yn y dyfodol lywio'r ymdrechion i sicrhau tai digonol a fforddiadwy yng Nghymru.

3.35 Bwriad y Cynllun Benthyg Blaendal oedd mynd i'r afael ag un o'r rhwystrau allweddol rhag perchentyaeth: sef pobl yn methu â fforddio blaendal. Byddai'r cynnig yn estyn y cynllun presennol Prynu Cartref - Cymru drwy ailddyrannu cyfran o'i gronfeydd i gefnogi benthyciadau ecwiti di-log o hyd at 20% o werth eiddo. Nod y benthyciadau hyn yw cynorthwyo unigolion ar incwm is sydd â chysylltiad amlwg â'r ardal leol, a'u galluogi i brynu cartrefi yn eu cymunedau. Trwy dargedu trigolion sydd â chysylltiadau cryf â'u hardaloedd, mae'r cynllun yn cyd-fynd ag ymdrechion ehangach i gynnal cydlyniant cymunedol a chefnogi cynaliadwyedd cymunedau Cymraeg.[41]

Ymyriadau o dan Y Fframwaith a'r System Reoleiddio

Cofrestru a thrwyddedu statudol ar gyfer llety ymwelwyr

3.36 Cyhoeddwyd cynlluniau i gyflwyno system gofrestru a thrwyddedu statudol ar gyfer llety ymwelwyr ym mis Ionawr 2024 (Llywodraeth Cymru, 2024b). Fel y nodwyd gan y tîm sy'n goruchwylio gwaith cofrestru a thrwyddedu statudol llety ymwelwyr, bydd hyn yn creu platfform i ddata a gwybodaeth yn ogystal â gosod sylfaen ar gyfer polisïau eraill. Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i gyflwyno rheoliadau ynghylch llety ymwelwyr yng Nghymru. Bydd y cynllun a gynigir yn galluogi darparwyr llety ymwelwyr i ddangos eu bod yn bodloni amodau penodol cyn y gallant ddefnyddio eu llety ar gyfer ymwelwyr. Mae'r ymdrech hon yn rhan o ymdrechion deddfwriaethol ehangach, gan gynnwys cyflwyno'r Bil Llety Ymwelwyr

[41] Darparwyd y wybodaeth uchod gan swyddogion Llywodraeth Cymru.

(Cofrestr ac Ardoll) Etc. (Cymru) i gefnogi twristiaeth a chymunedau lleol, fel y nodwyd yn Natganiad y Cabinet ym mis Tachwedd 2024.[42]

3.37 Yn ôl y tîm sy'n goruchwylio'r gwaith o gofrestru a thrwyddedu llety ymwelwyr, bydd cofrestr o ddarparwyr llety ymwelwyr yn rhoi gwybodaeth bwysig am ba fathau o lety ymwelwyr sy'n gweithredu yn y sector a ble maent yn gweithredu. Bydd hyn yn golygu gwell dealltwriaeth o'r sector, gan lywio datblygiad polisi a phenderfyniadau yn y dyfodol ar lefel leol a chenedlaethol.

3.38 Rhoddir trosolwg isod o'r gadwyn effaith ar gyfer trwyddedu statudol i lety gwyliau:

- Allbynnau: Creu platfform i ddata a gwybodaeth; Adeiladu sylfaen ar gyfer polisïau eraill
- Canlyniadau: Gwell dealltwriaeth o effaith a rheolaeth ail gartrefi a/neu lety gosod dymor byr; Polisïau cymesur wedi'u targedu i reoli cydbwysedd ail gartrefi a/neu lety gosod tymor byr
- Effaith: Cefnogir economïau lleol i fod yn wydn a chynaliadwy; Cefnogir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

Cyfarwyddyd Erthygl 4

3.39 Dan Gyfarwyddyd Erthygl 4 rhaid i berchnogion eiddo gael caniatâd cynllunio cyn trosi eu heiddo yn ail gartrefi neu'n llety gosod tymor byr. Mae'r polisi hwn yn seiliedig ar ddiwygiadau Llywodraeth Cymru ym mis Hydref 2022 i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, a gyflwynodd dri dosbarth defnydd newydd: C3 ar gyfer tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd am dros 183 diwrnod y flwyddyn, C5 ar gyfer tai annedd a ddefnyddir fel ail gartrefi am 183 diwrnod neu lai'r flwyddyn, ac C6 ar gyfer llety gosod tymor byr a ddefnyddir yn fasnachol am hyd at 31 diwrnod fesul deiliadaeth (Llywodraeth Cymru, 2022b). Fel arfer, mae'r diwygiadau hyn yn caniatáu i berchnogion newid rhwng y dosbarthiadau heb ganiatâd awdurdod cynllunio lleol (ibid.). Fodd bynnag, mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn galluogi awdurdodau cynllunio lleol i ddirymu'r hawl hon,

[42] Llywodraeth Cymru 2024. Datganiad Ysgrifenedig: Deddfu i gefnogi twristiaeth yng Nghymru

gan ei gwneud yn ofynnol cael caniatâd cynllunio i newid y dosbarth defnydd rhwng C3, C5, ac C6.

3.40 Cyngor Gwynedd yw'r awdurdod lleol cyntaf i weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4, a ddaeth i rym ar 1 Medi 2024. Bwriad Cyngor Gwynedd yw defnyddio'r polisi hwn i hwyluso'r gwaith o drosi ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn brif breswylfeydd, boed ar gyfer defnydd unigol neu gymysg, gyda'r nod o reoli defnydd ail gartrefi a llety gwyliau yn Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd.[43] Bydd rhaid cael caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw newidiadau mewn dosbarth defnydd a allai gynyddu nifer yr ail gartrefi a llety gosod tymor byr.

3.41 Rhoddodd Llywodraeth Cymru gymorth ariannol i Gyngor Gwynedd er mwyn helpu i ddatblygu'r sylfaen dystiolaeth a thalu'r costau gweithredu sy'n gysylltiedig â rhoi Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar waith yn ardal Dwyfor.[44] Mae'r cyllid hwn yn sicrhau bod y gwersi a ddysgwyd o Ddwyfor yn gallu llywio penderfyniadau polisi yn y dyfodol a rhoi arweiniad i awdurdodau cynllunio lleol eraill sy'n ystyried mesurau tebyg. Yn ogystal â menter Dwyfor, cyflwynwyd hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer ardal Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (sy'n cwmpasu rhannau o Wynedd a Chonwy), er nad yw hwn wedi ei gadarnhau eto (Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, d.d.).

3.42 Mae'r pwyntiau bwled isod yn rhoi trosolwg o'r gadwyn effaith ar gyfer Cyfarwyddyd Erthygl 4:

- Allbynnau: Nifer y ceisiadau ar gyfer dosbarthiadau defnydd newydd; Llai o gymhellion i newid defnydd anheddau; Gwell rheolaeth ar ail gartrefi newydd a llety gosod tymor byr; Cydbwysedd mwy cynaliadwy o ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn y farchnad dai leol
- Canlyniadau: Cynnydd yn nifer (%) yr eiddo ym mherchenogaeth unigolion sydd â chysylltiad lleol; Mae prisiau tai a rhenti'r sector rhentu preifat (SRhP) yn fforddiadwy ac yn gymesur â'r economi leol

[43] Cyngor Gwynedd. Cyfarwyddyd Erthygl 4

[44] Cyngor Gwynedd, 2024. Cyngor Gwynedd i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4

- Effeithiau: Cefnogir pobl leol i fyw'n fforddiadwy yn yr ardaloedd lle y'u magwyd; Cefnogir economïau lleol i fod yn wydn a chynaliadwy; Cyfrannu at ymdrechion ehangach i sicrhau bod y Gymraeg yn parhau i ffynnu yn iaith gymunedol; Cefnogir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

Trosi adeiladau amaethyddol

3.43 Cynhaliwyd trafodaethau ar weithredu polisi i drosi adeiladau amaethyddol at ddefnydd tai fforddiadwy, er bod y trafodaethau yn segur ar hyn o bryd.

3.44 Yn ôl swyddogion Llywodraeth Cymru, cododd y pwnc hwn yn aml wrth ymgysylltu â rhanddeiliaid lleol y Cynllun Peilot yn Nwyfor. Mynegodd llawer o gyfranogwyr awydd am broses symlach i drosi adeiladau amaethyddol yn dai fforddiadwy, yn debyg i'r broses ar gyfer trosi adeiladau yn llety gosod tymor byr ar gyfer gwyliau. Fodd bynnag, o dan bolisi cynllunio presennol Cyngor Gwynedd, byddai'n anodd bwrw ymlaen â'r trosiadau hyn. Codwyd y mater hwn gyda Llywodraeth Cymru a Chynllunwyr Awdurdodau Lleol. Cytunwyd y gallai Awdurdodau Cynllunio Lleol ddarparu llwybr haws ar gyfer y trosiadau hyn. Fodd bynnag, cydnabuwyd hefyd y gwaith o camau datblygu Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) Cyngor Gwynedd wedi mynd yn rhy bell i allu cynnwys newid o'r fath ar hyn o bryd. Bydd angen ymgorffori unrhyw addasiadau i'r polisi yn y CDLl nesaf. Rhannwyd y dystiolaeth hon â thîm Polisi Cynllunio Gwynedd, ac anogir rhanddeiliaid lleol i wneud yr un peth i sicrhau bod anghenion cymunedau lleol yn llywio cynlluniau'r dyfodol.

3.45 Rhoddir trosolwg isod o'r gadwyn effaith ar gyfer trosi adeiladau amaethyddol:

- Allbynnau: Cynnydd yn y stoc dai
- Canlyniadau: Mwy o gartrefi o ansawdd uchel sy'n defnyddio ynni'n effeithlon; Cynnydd yn nifer (%) yr eiddo y mae unigolion â chysylltiad lleol yn berchen arnynt
- Effaith: Cynorthwyir pobl leol i fyw'n fforddiadwy yn yr ardaloedd lle y'u magwyd; Cyfrannu at ymdrechion ehangach i sicrhau bod y Gymraeg yn parhau i ffynnu yn iaith gymunedol; Cynorthwyir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

Ymyriadau o dan y Piler Cyfraniad Tecach

Cynyddu uchafswm premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi

3.46 O dan adrannau 12A (3) a 12B(4) o Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 ('Deddf 1992'), mae gan awdurdodau lleol bwerau disgresiwn, sy'n caniatáu i bob awdurdod benderfynu a ddylid gosod premiwm ar ail gartrefi a/neu gartrefi gwag hirdymor (Llywodraeth Cymru, 2023c). O 1 Ebrill 2023 ymlaen, mae awdurdodau lleol wedi gallu gosod premiwm y dreth gyngor hyd at 300% (ibid.). O'r dyddiad hwnnw, cododd Cyngor Gwynedd bremiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi i 150% (o 100%).

3.47 Cyflwynwyd y polisi hwn gan Lywodraeth Cymru yn rhan o ymdrech ehangach i fynd i'r afael ag anfforddiadwyedd tai sy'n broblem i lawer o gymunedau yng Nghymru.[45] Ei nod yw sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad tecach i'r cymunedau y maent yn effeithio arnynt, yn enwedig mewn ardaloedd lle mae fforddiadwyedd tai yn her. Anogir ail-fuddsoddi'r refeniw o'r premiymau hyn mewn mentrau tai fforddiadwy, gan gefnogi anghenion lleol a chynyddu argaeledd tai.[46] O fis Ebrill 2025 ymlaen, mae 21 o awdurdodau lleol yng Nghymru wedi nodi y byddant yn gweithredu'r premiymau hyn, gyda chyfraddau amrywiol wedi'u teilwra ar gyfer eu hamgylchiadau. Rhai o'r enghreifftiau nodedig yw Gwynedd, Ceredigion a Sir Benfro, lle mae refeniw wedi'i gyfeirio at atebion tai arloesol.[47]

3.48 Rhoddir trosolwg isod o'r gadwyn effaith yn achos cynyddu premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi:

- Allbynnau: Llai o gymhellion i brynu ailgartref yn yr ardal; Llai o gymhellion i gadw ail eiddo yn yr ardal; Gwell rheolaeth ar ail gartrefi newydd a llety gosod tymor byr; Gwell rheolaeth ar ail gartrefi a llety gosod tymor byr presennol; Cyfraniad treth uwch fesul bob ail gartref yn yr ardal; Cydbwysedd mwy cynaliadwy o ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn y farchnad dai leol

[45] Llywodraeth Cymru, 2022.Rheolau treth newydd ar gyfer ail gartrefi

[46] Llywodraeth Cymru, 2024. Datganiad Ysgrifenedig: Diweddariad ar gamau gweithredu i fynd i'r afael ag Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd

[47] Llywodraeth Cymru, 2024. Datganiad Ysgrifenedig: Diweddariad ar gamau gweithredu i fynd i'r afael ag Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd

- Canlyniadau: Mwy o adnoddau i hyrwyddo atebion i broblemau tai lleol; Cynnydd yn nifer (%) yr eiddo ym mherchenogaeth unigolion sydd â chysylltiad lleol; Lleihau effaith deiliadaeth isel trwy gydol y flwyddyn ar yr economi leol; Polisïau cymesur wedi eu targedu i reoli cydbwysedd ail gartrefi a/neu lety gosod tymor byr; Prisiau tai a rhenti SRhP yn fforddiadwy ac yn gymesur â'r economi leol
- Effaith: Cefnogir pobl leol i fyw'n fforddiadwy yn yr ardaloedd lle y'u magwyd; Cefnogir economïau lleol i fod yn wydn a chynaliadwy; Cyfrannu at ymdrechion ehangach i sicrhau bod y Gymraeg yn parhau i ffynnu yn iaith gymunedol; Cefnogir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

Diwygio Ardrethi Annomestig

3.49 Gall ail gartrefi sydd hefyd yn cael eu defnyddio yn llety gwyliau hunanddarpar gael eu dosbarthu'n eiddo annomestig sy'n eu gwneud, felly, yn gymwys i dalu ardrethi annomestig yn hytrach na'r dreth gyngor (Llywodraeth Cymru, d.d.). O ganlyniad, efallai y bydd nifer o ail gartrefi'n gymwys am ryddhad ardrethi busnesau bach, sy'n dileu neu'n lleihau eu hatebolrwydd i wneud cyfraniadau uniongyrchol i drethi lleol.

3.50 Mae Llywodraeth Cymru wedi cynyddu'r meini prawf gosod a ddefnyddir i ddosbarthu eiddo hunanddarpar yn eiddo annomestig at ddibenion treth leol. O 1 Ebrill 2023 ymlaen, er mwyn cael talu ardrethi annomestig, rhaid i lety hunanddarpar fod ar gael i'w osod yn fasnachol am o leiaf 252 diwrnod, ac wedi'i osod mewn gwirionedd am o leiaf 182 diwrnod yn 12 mis blaenorol.[48] Cyflwynwyd y polisi hwn i sicrhau bod eiddo sy'n elwa o ryddhad ardrethi busnes yn cyfrannu'n wirioneddol at yr economi leol drwy osodiadau rheolaidd a sylweddol.[49]

3.51 Mae'r pwyntiau bwled isod yn rhoi trosolwg o'r gadwyn effaith ar gyfer rhyddhad ardrethi annomestig:

- Allbynnau: Llai o gymhellion i brynu ail gartref yn yr ardal; Llai o gymhellion i gadw ail gartref yn yr ardal; Gwell rheolaeth ar ail gartrefi newydd a llety gosod tymor byr; Gwell rheolaeth ar ail gartrefi a llety gosod tymor byr

[48] Tudalen gwe Busnes Cymru
[49] Llywodraeth Cymru, 2022. Datganiad Ysgrifenedig: Dosbarthu llety hunanddarpar at ddibenion treth leol

presennol; Cyfraniad treth uwch fesul ail gartref yn yr ardal; Cydbwysedd mwy cynaliadwy o ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn y farchnad dai leol

- Canlyniadau: Mwy o adnoddau i hyrwyddo atebion i broblemau tai lleol; Cynnydd yn nifer (%) yr eiddo ym mherchenogaeth unigolion sydd â chysylltiad lleol; Lleihau effaith deiliadaeth isel trwy gydol y flwyddyn ar yr economi leol; Polisïau cymesur wedi eu targedu i reoli cydbwysedd ail gartrefi a/neu lety gosod tymor byr; Prisiau tai a rhenti SRhP yn fforddiadwy ac yn gymesur â'r economi leol
- Effaith: Cefnogir pobl leol i fyw'n fforddiadwy yn yr ardaloedd lle y'u magwyd; Cefnogir economïau lleol i fod yn wydn a chynaliadwy; Cyfrannu at ymdrechion ehangach i sicrhau bod y Gymraeg yn parhau i ffynnu yn iaith gymunedol; Cefnogir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

Treth Trafodiadau Tir Uwch

3.52 Rhaid talu Treth Trafodiadau Tir (TTT) wrth brynu unrhyw eiddo dros werth penodol, a'r dreth hithau yn gymesur â gwerth yr eiddo a brynwyd. Yn achos trafodiadau lle mae'r prynwr eisoes yn berchen ar eiddo arall a'i fod yn prynu eiddo dros £40,000, rhaid talu cyfradd uwch o TTT (Llywodraeth Cymru, 2024c). Ar hyn o bryd, gall y gyfradd uwch amrywio o 4% yn achos eiddo sy'n costio hyd at £180,000 a gall gyrraedd 16% yn achos eiddo sydd wedi'i brisio dros £1,500,000[50] (Llywodraeth Cymru, 2022e).

3.53 Nododd swyddogion Llywodraeth Cymru bod trafodaethau wedi eu cynnal ynglŷn â chyflwyno amrywiadau lleol ar gyfradd uwch TTT ar gyfer ail gartrefi a llety gosod tymor byr. Fodd bynnag, penderfynwyd peidio â symud ymlaen â'r ymyriad hwn gan fod adolygiad o flaenoriaethau wedi datgelu nad oedd digon o awydd gan awdurdodau lleol i weithredu mesurau o'r fath. O ganlyniad, nid yw'r gweithgarwch yn digwydd erbyn hyn ac nid yw wedi'i gynnwys yn y ThN.

[50] Y cyfraddau a'r bandiau trethi ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir | LLYW.CYMRU

Ymyriadau o dan y Piler Monitro a Gwerthuso

Monitro

3.54 Casglwyd gwybodaeth gan Gyngor Gwynedd a phartneriaid cyflawni i fonitro'r Rhaglen y Cynllun Peilot yn effeithiol. Mae Alma Economics, fel y gwerthuswyr, hefyd wedi nodi rhestr gynhwysfawr o ddangosyddion a fydd yn helpu i werthuso gweithgareddau'r Cynllun Peilot, gan ddefnyddio ffynonellau sydd ar gael yn gyhoeddus yn ogystal â setiau data a gedwir yn breifat gan wahanol randdeiliaid. Gweler rhagor o wybodaeth ym Mhennod 5 'Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd - argaeledd data a bylchau'.

3.55 Isod rhoddir trosolwg o gadwyn effaith monitro'r Cynllun Peilot:

- Allbynnau: Data amser real ar gyflenwi ymyriadau unigol; Tystiolaeth o allbynnau a pherfformiad ymyriadau; Gwell sail dystiolaeth i'w rhannu â rhanddeiliaid
- Canlyniadau: Gwell dealltwriaeth o effaith a rheolaeth ail gartrefi a/neu lety gosod dymor byr; Polisïau cymesur wedi'u targedu i reoli cydbwysedd ail gartrefi a/neu lety gosod tymor byr
- Effaith: Cefnogir economïau lleol i fod yn wydn a chynaliadwy; Cefnogir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

Gwerthusiad ail gartrefi

3.56 Mae'r gwerthusiad o'r Cynllun Peilot ail gartrefi a fforddiadwyedd dan arweiniad Alma Economics yn cynnwys gwerthusiadau prosesau, effaith a gwethusiad economaidd a fydd yn helpu i nodi effaith y Cynllun Peilot yn ogystal â rhwystrau, heriau a llwyddiannau wrth weithredu'r Cynllun Peilot. Bydd y canfyddiadau yn gwella'r sylfaen dystiolaeth, a rhennir hon gyda rhanddeiliaid. Yn y pen draw, bydd yn arwain at ddealltwriaeth ddyfnach o ail gartrefi, eiddo gwag a llety gosod tymor byr, eu heffeithiau tymor byr a thymor hir, a sut y gellir eu rheoli'n effeithiol o fewn yr ardal.

3.57 Mae’r pwyntiau bwled isod yn rhoi trosolwg o’r gadwyn effaith ar gyfer gwerthuso'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd:

- Allbynnau: Data cyfnodol ar gyflenwi'r Cynllun Peilot cyffredinol; Dealltwriaeth o rwystrau a hwyluswyr i lwyddiant; Gwell sail dystiolaeth i'w rhannu â rhanddeiliaid
- Canlyniadau: Gwell dealltwriaeth o effaith a rheolaeth ail gartrefi a/neu lety gosod dymor byr; Polisïau cymesur wedi’u targedu i reoli cydbwysedd ail gartrefi a/neu lety gosod tymor byr
- Effaith: Cefnogir economïau lleol i fod yn wydn a chynaliadwy; Cefnogir cymunedau lleol i fod yn wydn a chydlynol

4. Barn rhanddeiliaid ar gynnydd y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd

Mae'r bennod hon yn crynhoi barn rhanddeiliaid ar weithrediad y cynllun Peilot ar ddechrau'r gwerthusiad. Cynhaliwyd cyfweliadau cwmpasu ym mis Medi a mis Hydref 2023, felly, mae'r bennod hon yn rhoi cipolwg o'r cyd-destun a dealltwriaeth rhanddeiliaid o'r Cynllun Peilot tua dechrau'r gwerthusiad. Llywiodd hyn ein dealltwriaeth ninnau o nodau, gweithgareddau a chynnydd y Cynllun Peilot.

Dyma brif ganfyddiadau y cyfweliadau hyn:

- **Cymorth:** Roedd nifer helaeth o'r farn fod cynlluniau Prynu Cartref - Cymru a'r Grant Cartrefi Gwag yn gamau addawol. Roedd brwdfrydedd hefyd am y cynllun Hunanadeiladu Cymru a'r cynllun cymorth blaendal ond roedd cryn ansicrwydd ynghylch ymarferoldeb yr opsiynau hyn. Ystyriwyd bod cydweithio rhwng Cyngor Gwynedd, tîm y Cynllun Peilot, a chymdeithasau tai yn hollbwysig i hyrwyddo Tai Dan Arweiniad y Gymuned.
- **Y Fframwaith a'r System Reoleiddio**: Teimlai'r cyfweleion y gallai Cyfarwyddyd Erthygl 4 gael effaith bwysig o ran sefydlogi marchnad dai Gwynedd. Fodd bynnag, nodwyd hefyd sawl risg a allai effeithio ar bobl leol a phartneriaid cyflawni.
- **Cyfraniad Tecach**: Disgrifiwyd premiwm y dreth gyngor i ariannu cynigion o fewn Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd. Dywedwyd y byddai'r ardoll ymwelwyr yn dod i rym yn 2025/26 a fyddai'n rhy hwyr i'r gwerthusiad hwn. Credai'r cyfweleion fod newidiadau yn TTT yn addawol, ond nid oedd yr un ohonynt yn arbenigwyr yn y gweithgarwch hwn.

Sylwer bod y canfyddiadau hyn yn adlewyrchu'r gweithgareddau'r Cynllun Peilot adeg casglu'r data (Medi a Hydref 2023). Mae natur y Cynllun Peilot yn golygu bod rhai o'r gweithgareddau hyn wedi datblygu ers hynny. Bydd hyn yn cael ei adolygu a'i ddiweddaru yng nghamau'r gwerthusiad yn y dyfodol.

4.1 Cyfwelwyd cyfanswm o 16 o randdeiliaid i ddeall y cynnydd o ran cyflawni gwahanol weithgareddau ac ymyriadau'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yn

Nwyfor rhwng mis Medi a mis Hydref 2023, a deg yn cynrychioli Llywodraeth Cymru a chwech yn cynrychioli partneriaid cyflawni'r Cynllun Peilot. Cynhaliwyd y rhan fwyaf o gyfweliadau yn Gymraeg, a ymchwilydd Cymraeg ei iaith a ddadansoddodd yr ymatebion hyn.

4.2 Defnyddiwyd y cyfweliadau i ddeall cefndir y polisi a'r cyd-destun y tu ôl i'r Cynllun Peilot a'i gydrannau, yn ogystal â mapio'r set gymhleth o weithgareddau a mentrau a gynhaliwyd o dan y Cynllun Peilot. Canolbwyntiodd trafodaethau'r rhanddeiliaid ar broblemau fforddiadwyedd tai yn ardal Dwyfor a'r heriau yn sgil ail gartrefi a llety gosod tymor byr, polisïau'r Cynllun Peilot ac ymyriadau a luniwyd i fynd i'r afael â'r heriau hyn mewn amrywiol ffyrdd, eu canlyniadau disgwyliedig ac annisgwyl, synergedd ehangach rhwng polisïau eraill y tu allan i'r Cynllun Peilot, a'r rhagolygon o ran gwella'r Cynllun Peilot yn y dyfodol.

4.3 Mae'n bwysig nodi y cynhaliwyd y cyfweliadau cwmpasu ar ddechrau'r gwerthusiad, rhwng Medi a Hydref 2023, i ddangos dealltwriaeth o weithgareddau'r Cynllun Peilot a chyd-destun y Cynllun Peilot ar yr adeg benodol honno. Felly, mae'n bosibl bod barn y rhanddeiliaid a'u dealltwriaeth o weithgareddau'r Cynllun Peilot a nodir isod wedi dyddio erbyn hyn, ond mae'n bwysig eu cynnwys gan eu bod wedi llywio ein dealltwriaeth sylfaenol o'r Cynllun Peilot ar ddechrau'r gwerthusiad.

4.4 Cyflwynir y canfyddiadau allweddol ar draws tri philer y Cynllun Peilot – yn benodol, (i) Cymorth: Mynd i'r afael â fforddiadwyedd ac argaeledd tai (ii) Y Fframwaith a'r System Rheoleiddio: Cyfraith cynllunio a chofrestru llety gwyliau, a (iii) Cyfraniad Tecach: Defnyddio systemau trethiant i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'r cymunedau lle maent yn prynu tai.

4.5 Dangosodd yr ymgysylltiu â chynrychiolwyr Llywodraeth Cymru a phartneriaid cyflawni'r Cynllun Peilot fod y Cynllun Peilot yn hynod gymhleth, a llwyddiant rhai polisïau ac ymyriadau yn dibynnu ar effeithiolrwydd polisïau ac ymyriadau eraill. Er enghraifft, defnyddir y refeniw a ddaw o ganlyniad i godiadau ym mhremiwm y dreth gyngor yn achos ail gartrefi i ariannu gweithgareddau a mentrau eraill sy'n ceisio cynyddu fforddiadwyedd.

4.6 Roedd consensws bod cynnydd ym mhremiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi yn bwysig i godi arian a gaiff ei ddefnyddio, yn ei dro, ar gyfer ymyriadau i gefnogi tai fforddiadwy yn Nwyfor a gweddill Gwynedd. Nodwyd bod Prynu Cartref - Cymru yn un o'r prif gyfranwyr i'r Cynllun Peilot, a gwelwyd cryn ddiddordeb lleol a llawer mwy o geisiadau llwyddiannus yn Nwyfor ers lansio'r Cynllun Peilot. Ystyriwyd hefyd fod y partneriaethau a'r cydweithio arloesol â gwahanol weithredwyr o fewn cymunedau lleol, a ysgogwyd gan y Cynllun Peilot, wedi cyfrannu'n sylweddol at gyflawni nodau'r Cynllun Peilot. Arwydd o'r cynnydd hwn yw'r tai ym herchenogaeth aelodau'r gymuned, datblygiadau gan gymdeithasau tai mewn ardaloedd gwledig, diwygiadau posibl i wneud Hunanadeiladu Cymru yn fwy effeithiol yn Nwyfor, a chynigion arloesol ar gyfer cynllun cymorth blaendal.

4.7 Cydnabu'r cyfweleion bwysigrwydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 i lwyddiant cyffredinol y Cynllun Peilot a'r nod o sefydlogi marchnadoedd tai Dwyfor a Gwynedd. Fodd bynnag, cydnabuwyd hefyd risgiau a phryderon a godwyd gan gymunedau lleol y gallai newidiadau disgwyliedig mewn rheoliadau cynllunio wneud morgeisi yn ddrutach yn yr ardal. O ystyried bod y newid hwn yn cael ei weithredu ar raddfa eang, dadleuodd rhanddeiliaid na fyddai'n effeithio'n sylweddol ar forgeisi – yn enwedig ar gyfer prif breswylfeydd. Mae partneriaid cyflawni wrthi'n trafod gyda Chyllid y DU a Llywodraeth Cymru i ragweld a mynd i'r afael ag unrhyw ganlyniadau ariannol anfwriadol sy'n deillio o'r newid hwn. Ers y cyfweliadau, mae partneriaid cyflwni hefyd wedi cynnal ymchwil helaeth i effeithiau amodau cynllunio tebyg mewn ystod o gyd-destunau eraill yn y DU.

4.8 Pwysleisiodd y cyfweleion ei bod yn bwysig iawn mesur effaith y Cynllun Peilot ar fforddiadwyedd tai, sefydlogrwydd cymunedau, a'r Gymraeg. Pwysleisiwyd y dylai'r canlyniadau o ran y Gymraeg fod yn ffocws allweddol yn yr ymchwil – er enghraifft, cefnogi pobl i aros yn eu cymunedau a chynnal y Gymraeg – a sut mae fforddiadwyedd tai yn Nwyfor yn effeithio arnynt.

Cymorth: Mynd i'r afael â fforddiadwyedd ac argaeledd tai

4.9 Cafwyd adborth cadarnhaol gan randdeiliaid am y cynllun Prynu Cartref - Cymru, a llawer yn nodi bod nifer y ceisiadau (ac yn bwysicach fyth, ceisiadau llwyddiannus) wedi cynyddu'n sylweddol yn Nwyfor ers lansio'r Cynllun Peilot. Mae'r cynnydd hwn

er gwaethaf y ffaith fod rhai rhanddeiliaid yn ystyried bod meini prawf cymhwyso Prynu Cartref - Cymru yn Nwyfor bron yn union yr un fath â rhai Prynu Cartref - Cymru mewn rhannau eraill o Wynedd a meini prawf tebyg iawn i'r cynllun yng ngweddill gogledd Cymru. Priodolwyd y cynnydd yng ngheisiadau Prynu Cartref - Cymru i'r cyhoeddusrwydd a'r cymorth ariannol a ddarparwyd gan y Cynllun Peilot, a nodwyd i waith tîm y Cynllun Peilot o godi ymwybyddiaeth a chyfeirio pobl fod yn hollbwysig yn hyn o beth. Mae codi ymwybyddiaeth yn cynnwys digwyddiadau cymunedol a thrafodaethau gyda darpar ymgeiswyr, cymdeithasau tai, gwerthwyr tai, a chynghorwyr sir a chymuned.

4.10 Yn gyffredinol, mae disgwyl y bydd y galw am Brynu Cartref - Cymru yn parhau i dyfu wrth i brofiadau pobl sy'n prynu eu cartrefi drwy'r cynllun gael eu rhannu'n ehangach, boed hynny drwy gyfathrebu anffurfiol ar lafar neu ymgyrch hysbysebu ffurfiol ehangach. Adlewyrchir y disgwyliad hwn am gynnydd yn y galw yn y cynnydd mewn cyllid sydd ar gael ar gyfer Prynu Cartref - Cymru yn Nwyfor, lle mae hyd at £2m wedi'i ddyrannu ar gyfer 2022/23, tra bydd hyd at £2.5m wedi'i ddyrannu ar gyfer 2023/24, a hyd at £4m ar gyfer 2024/25.

4.11 Nododd y cyfweleion fod gan Hunanadeiladu Cymru botensial mawr i gynyddu'r mynediad at dai mewn cymunedau anghysbell a gwledig. Nodwyd bod cymunedau yn Nwyfor yn gefnogol iawn i hunanadeiladu a chynllun Hunanadeiladu Cymru, gan fod datblygiadau hunanadeiladu yn tueddu i fod yn ddatblygiadau llai lle cyflogir pobl leol i adeiladu cartrefi. Fodd bynnag, dywedwyd bod angen diwygio Hunanadeiladu Cymru i'w wneud yn ymarferol yn Nwyfor, o ystyried mai cynnyrch sy'n pwyso ar y farchnad yw'r cynllun yn ei hanfod. Plotiau o dir lle mae chyfyngiadau cynllunio (megis gorchmynion Adran 106) sy'n achosi'r pryderon pennaf. Dan y cyfyngiadau hyn, sicrheir bod y system gynllunio'n darparu rhagor o dai fforddiadwy ac mae ataliadau rhag defnyddio'r tir ar gyfer ail gartref neu lety gwyliau. O'r herwydd, cynyddir yr heriau cymorth dan gynllun Hunanadeiladu Cymru, am fod diffyg cynhyrchion morgais ar gael i gefnogi cartrefi sydd â chyfyngiadau o'r fath. Mynegodd rhanddeiliaid obeithion y gellid diwygio meini prawf cymhwyso Hunanadeiladu Cymru i'w ganiatáu i ariannu datblygiadau hunanadeiladu ar dir sydd â chyfyngiadau cynllunio penodol. Dywedwyd hefyd fod

tîm y Cynllun Peilot yn gweithio i archwilio beth y byddai ei angen er mwyn i'r cynllun gefnogi plotiau hunanadeiladu fforddiadwy, ac i feini prawf cymhwyso’r cynllun gael eu diwygio yn unol â hynny.

4.12 Disgrifiwyd y Grant Cartrefi Gwag yn gynllun addawol, wedi’i wreiddio mewn partneriaeth waith gref rhwng Llywodraeth Cymru a Chyngor Gwynedd. Ystyriwyd penderfyniad Cyngor Gwynedd i hepgor premiwm y dreth gyngor i brynwyr tro cyntaf oedd yn prynu tŷ gwag am flwyddyn ychwanegol yn enghraifft dda o ddull cydlynol o adfer defnydd ar eiddo gwag a thrwy hynny gynyddu’r cyflenwad o dai fforddiadwy. Roedd consensws y gall y rhaglen hon gael effaith sylweddol ar wella fforddiadwyedd i gymunedau lleol yr ardal, ac felly y dylid ei hastudio yn rhan o’r Cynllun Peilot er ei bod ar waith yn eang ar draws Gwynedd a gweddill Cymru (ac nid yn unig yn ardal y Cynllun Peilot).

4.13 Nod y Cynllun Peilot yw meithrin y berthynas rhwng grwpiau cymunedol a phartneriaid y Cynllun Peilot i annog Tai dan Arweiniad y Gymuned. Cydnabu’r holl randdeiliaid mor allweddol oedd rôl hwyluso tîm y Cynllun Peilot wrth hyrwyddo mentrau Tai dan Arweiniad y Gymuned yn Nwyfor. Nodwyd eu bod yn allweddol i hyrwyddo'r syniad o Dai dan Arweiniad y Gymuned a hwyluso cyfathrebu, cydweithio, a rhwydweithiau rhwng cynlluniau a phartneriaid y Cynllun Peilot, megis y Cyngor, Cwmpas, a chymdeithasau tai. Nodwyd bod cyngor arbenigol cymdeithasau tai yn ddefnyddiol dros ben i grwpiau cymunedol ar ddechrau’r datblygiad, mewn meysydd megis arolygu eiddo a llywio caniatâd cynllunio. Pan fydd prosiect tai cymunedol yn llwyddo yn yr ardal, cred y mwyafrif oedd y gellid ei ddefnyddio yn ysbrydoliaeth ac yn fodel i’w ddilyn gan gymunedau eraill. Hefyd, cydnabuwyd hefyd bwysigrwydd rôl Cwmpas yn Nwyfor (sydd wedi derbyn cyllid gan Lywodraeth Cymru i gefnogi tai ym mherchenogaeth aelodau’r gymuned) wrth hyrwyddo Tai dan Arweiniad y Gymuned yn yr ardal.

4.14 Yn ychwanegol at y Cynllun Peilot, cydnabuwyd pwysigrwydd cymorth ariannol Cyngor Gwynedd i dai ym mherchenogaeth aelodau’r gymuned drwy gymorth premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi (o dan Adran 3(G) o’i Gynllun Gweithredu Tai) (Cyngor Gwynedd, 2020). Fodd bynnag, mae hyn hefyd yn cysylltu â'r Cynllun Peilot gan fod cyfweleion wedi nodi bod y ddau gynllun cymunedol a wnaeth gais

am arian wedi'u cyfeirio at y cynllun hwn gan dîm y Cynllun Peilot yn Nwyfor. At ei gilydd, teimlai’r cyfweleion fod y cynnydd o ran tai ym mherchenogaeth aelodau’r gymuned yn addawol, ond mai ond megis dechrau oedd y gwaith.

4.15 Trafododd Llywodraeth Cymru a phartneriaid cyflawni’r potensial o gyflwyno cynllun cymorth blaendal newydd yn ardal y Cynllun Peilot. Cynigiwyd hyn yng nghyfarfod grŵp strategol y Cynllun Peilot ym mis Hydref 2023 a byddai’n gweld awdurdodau’n ariannu canran benodol o flaendal, a hwn yn cael ei ad-dalu i Lywodraeth Cymru ar ôl gwerthu’r eiddo. Roedd partneriaid y Cynllun Peilot yn obeithiol y byddai darparwyr morgeisi yn ystyried y cynllun yn ffafriol, a’u bod yn trafod y manylion ers tro gydag un gymdeithas adeiladu yng Nghymru. Fodd bynnag, nododd y cyfweleion fod ansicrwydd ynghylch sicrhau arian i’r cynllun cymorth blaendal, a safbwyntiau gwrthgyferbyniol ynghylch a ddylid ailddyrannu tanwariant o Brynu Cartref - Cymru yn Nwyfor i'r cynllun ac, yn fwy cyffredinol, rolau Llywodraeth Cymru a Chyngor Gwynedd yn y gwaith o’i ariannu.

4.16 Er nad ydynt yn rhan uniongyrchol o'r Cynllun Peilot, mae datblygiadau newydd sy'n anelu at hyrwyddo tai fforddiadwy yn yr ardal wedi eu cefnogi gan y Cynllun Peilot. Enghraifft amlwg yw tîm y Cynllun Peilot sy’n gweithio gyda chymdeithasau tai a Llywodraeth Cymru i “bwndelu” nifer o ddatblygiadau bach, gwledig mewn gwahanol gymunedau mewn pecyn mwy, a hynny fel y gall un contractwr wneud cais am ddatblygiadau lluosog dros safleoedd lluosog – a thrwy hynny leihau costau datblygu a gwneud y cynlluniau yn fwy deniadol i ddatblygwyr. Yn fras, mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn Nwyfor a'r ardal ehangach yn chwarae rhan ganolog wrth sicrhau y gall Cyngor Gwynedd gyflawni ei ddyletswyddau statudol ynghylch atal digartrefedd. Yn ogystal, mae ganddynt gynlluniau amrywiol sy’n caniatáu i bobl leol gael perchenogaeth lawn – neu rannol – ar eu cartref hyd yn oed os na allant fforddio tŷ ar y farchnad agored. Yn ogystal â’i bartneriaethau â chymdeithasau tai, mae Cyngor Gwynedd yn adeiladu ei gartrefi newydd ei hun – trwy gynllun o’r enw Tŷ Gwynedd – a bydd y datblygiadau newydd wedi eu cwblhau yn 2025 (Cyngor Gwynedd, d.d.). Ers y cyfweliadau, mae gwaith wedi dechrau yn Llanberis ar adeiladu tri chartref fforddiadwy i bobl leol (yn gywir ym mis Medi 2024).

4.17 Awgrymodd y cyfweleion fod rhai risgiau ynghlwm wrth fesurau'r Cynllun Peilot i gefnogi tai fforddiadwy. Y prif risg a nodwyd oedd y gallai'r argraff o gorddatblygu sbarduno ymateb chwyrn gan drigolion presennol, a fyddai'n teimlo'n rhwystredig oherwydd yr aflonyddwch yn sgil gwaith adeiladu'r datblygiadau. I liniaru hyn, rhoddir pwyslais strategol yn y Cynllun Peilot ar ymyriadau sy'n hyrwyddo datblygiadau llai, gan gynnwys Hunanadeiladu Cymru a "bwndelu" datblygiadau llai mewn gwahanol gymunedau.

4.18 Perygl cysylltiedig yw y gallai cynlluniau'r Cynllun Peilot a datblygiadau tai newydd wedi eu hanelu at gynyddu'r cyflenwad tai cymdeithasol a fforddiadwy arwain at esgeuluso'r stoc tai canolradd. Byddai hyn yn golygu bod pobl sy'n methu â fforddio rhentu na phrynu ar y farchnad breifat yn methu â manteisio ar dai fforddiadwy yn eu hardal, er eu bod yn parhau'n anghymwys i gael tai cymdeithasol. Gallai hyn hefyd greu adwaith chwyrn yn erbyn datblygiadau a chynlluniau newydd sy'n anelu at gefnogi tai cymdeithasol. Fodd bynnag, pwysleisiodd rhanddeiliaid mai nod y datblygiadau gan gymdeithasau tai a'r cyngor yw amrywio tai cymdeithasol a chanolraddol i ddiwallu anghenion eang cymunedau. Yn ogystal, mae cymdeithasau tai yn yr ardal yn cynnig cynlluniau rhanberchenogaeth ac yn hysbysebu Prynu Cartref - Cymru.

Y Fframwaith Rheoleiddio: Cyfraith cynllunio a chofrestru llety gwyliau

4.19 Adeg y cyfweliadau, roedd Cyngor Gwynedd wedi cyhoeddi 'Hysbysiad' o Gyfarwyddyd Erthygl 4, a ddaeth i rym ar draws ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd ar 1 Medi 2024. Cafodd y gwaith o ddatblygu sylfaen dystiolaeth gadarn i ardal y Cynllun Peilot gymorth ariannol gan Lywodraeth Cymru, gyda rhwymedigaeth ar Gyngor Gwynedd i rannu ei ganfyddiadau â phartneriaid. Mae'n defnyddio pwerau newydd a roddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2022 i ddileu'r hawl i newid eiddo o fod yn brif breswylfa i ail gartref neu lety gwyliau heb ganiatâd cynllunio. Mae hefyd yn dileu'r hawl i newid llety gwyliau yn ail gartref, ac i'r gwrthwyneb, heb ganiatâd cynllunio. Ar y pryd, awgrymodd rhanddeiliaid y byddai Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri hefyd yn gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 tebyg, ac ers hynny mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi ymgynghori ar gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r canfyddiadau i'w cyflwyno i'w fwrdd ar ddiwedd

2024. Credai'r cyfweleion y gallai Cyfarwyddyd Erthygl 4 fod yn arf polisi pwysig i atal dwysedd ail gartrefi a llety gwyliau rhag cynyddu heb oruchwyliaeth ddemocrataidd. I'r perwyl hwn, mae'n bosibl y bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sefydlogi'r farchnad dai yn Nwyfor a Gwynedd.

4.20 Fodd bynnag, cydnabu'r cyfweleion bosibilrwydd canlyniadau anfwriadol i Gyfarwyddyd Erthygl 4. Roedd pryder ymhlith rhai cyfweleion y gallai gofyn am ganiatâd cynllunio i droi prif breswylfa yn ail gartref neu gartref gwyliau ei gwneud yn anoddach neu'n ddrutach i'r eiddo hwn sicrhau morgais. Fodd bynnag, dadleuodd llawer y gall defnydd eang o Gyfarwyddiadau Erthygl 4 – ar draws sir Gwynedd yn ei chyfanrwydd ac, o bosibl, Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, ac efallai mewn rhannau o'r siroedd cyfagos – leihau'r risg y byddai benthycwyr yn amharod i gynnig morgeisi i eiddo sy'n destun Cyfarwyddyd Erthygl 4.

4.21 Er bod Cyngor Gwynedd yn derbyn cefnogaeth ariannol gan Lywodraeth Cymru i archwilio ac adeiladu sylfaen dystiolaeth gadarn, pryder arall yw nad yw Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn derbyn cyllid tebyg, er bod y Parc yn cael gwybod am y gwersi a ddysgwyd a chymorth arall gan Gyngor Gwynedd. Awgrymodd y cyfweleion fod ymdrechion i weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn y parc yn debygol o gael sgil-effeithiau ar ei wasanaethau a'i gyfrifoldebau eraill. Yn ogystal, awgrymodd cyfweleion nad yw'r CDLl ym Mharc Cenedlaethol Eryri yn cyfeirio at ail gartrefi a llety gwyliau mor gryf â CDLl Cyngor Gwynedd. Gan fod rhaid i Gyfarwyddyd Erthygl 4 gydblethu â'r CDLl, awgrymodd y cyfweleion y gallai fod risg y byddai'r arolygiaeth gynllunio yn herio Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn y Parc Cenedlaethol ond nid yn Awdurdod Cynllunio Lleol y Cyngor. Gallai hyn arwain at effaith ddadleoli – pe bai ail gartrefi a llety gwyliau yn cynyddu o fewn ffiniau'r Parc – gan na fyddai'r cyfyngiadau yn berthnasol o fewn y Parc.

4.22 Adeg y cyfweliadau, risg arall a nodwyd gan gyfweleion yw y gallai fod adolygiad barnwrol ar ddefnydd Cyngor Gwynedd o Gyfarwyddiadau Erthygl 4 cyn y gweithredu ar 1 Medi 2024. Y farn oedd y gallai unrhyw adolygiad o'r fath gorddi'r ddadl wleidyddol ar Gyfarwyddyd Erthygl 4. Yn ôl rhai rhanddeiliaid, pe bai'r diwygiad yn cael ei rwystro, ni fyddai manteision y Cynllun Peilot o ran hyrwyddo marchnad eiddo fwy sefydlog a rheoledig i'w gweld er gwaetha'r polisïau eraill yn y

Cynllun Peilot. Ers hynny, gwrthodwyd y cais am adolygiad barnwrol gan ymgyrchwyr ym mis Tachwedd 2024, ond mae apêl wedi ei lansio.[51]

Cyfraniad Tecach: Defnyddio systemau trethiant i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'r cymunedau lle maent yn prynu

4.23 Cynyddodd Cyngor Gwynedd bremiwm y dreth gyngor yn y sir i ail gartrefi i 150% o 1 Ebrill 2023 ymlaen. Roedd cyfweleion yn cydnabod y gallai'r premiwm wneud perchnogaeth a chynhaliaeth ail gartref yn llai deniadol, ond prif ffocws y rhanddeiliaid oedd penderfynu ar y ffordd orau o ddefnyddio'r refeniw a godir o'r premiwm i ariannu prosiectau tai fforddiadwy, gan gynnwys y rhai dan sylw uchod. Dywedwyd bod yr arian a godwyd eisoes gan y premiwm yn swm sylweddol, ac fe'i defnyddiwyd i ariannu llawer o gynigion yng Nghynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd (Cyngor Gwynedd, 2020).

4.24 Mae'n bosibl y bydd y ganran a godir gan y dreth gyngor ar ail gartrefi yn newid yn ystod y Cynllun Peilot. Mae'n cael ei adolygu'n flynyddol gan Gyngor Gwynedd, a chyfarfod diweddaraf y Cyngor ar 7 Rhagfyr 2023 yn penderfynu cynnal y premiwm presennol o 150% i ail gartrefi. Yn ogystal, gallai cynigion Llywodraeth Cymru i ailwerthuso bandiau'r dreth gyngor am y tro cyntaf ers 2003 olygu y bydd eiddo sydd wedi cynyddu mewn gwerth dros y ddau ddegawd diwethaf – megis tai mewn ardaloedd ail gartrefi – fod yn talu mwy o dreth gyngor. Fodd bynnag, gan fod yr ailwerthusiad cenedlaethol hwn yn gost-niwtral, bydd y refeniw a godir gan Gyngor Gwynedd yn aros yn weddol debyg.

4.25 Er ei fod yn rhan o'r Cynllun Peilot, nid oedd unrhyw gyfweleion yn ymwneud yn uniongyrchol â'r diwygiadau i'r TTT. Serch hynny, awgrymwyd y gallai diwygiadau i'r TTT, o bosibl, greu rhagor o refeniw, a chael rhywfaint o effaith ar ba mor ddeniadol yw prynu ail gartref.

4.26 Mae cynigion Llywodraeth Cymru i gyflwyno Ardoll Ymwelwyr hefyd yn rhan o'r Cynllun Peilot yn Nwyfor. Awgrymwyd mai cymhellion Llywodraeth Cymru y tu ôl i'r ardoll oedd sicrhau bod ymwelwyr yn gwneud cyfraniad bach i'r ardal y maent yn

[51] Gwybodaeth yn gywir ym mis Tachwedd 2024

ymweld â hi, a bod hyn yn helpu i ariannu'r gwasanaethau y maent yn eu defnyddio. Gallai'r refeniw a godir gan yr ardoll gael ei ddefnyddio i ariannu tai fforddiadwy. Fodd bynnag, pwysleisiodd rhanddeiliaid y byddai'r ddeddfwriaeth i gyflwyno'r ardoll yn cael ei chyflwyno i'r Senedd erbyn diwedd 2024, a'i bod yn annhebygol y byddai'r ardoll yn weithredol tan 2025/26. Ers y cyfweliadau, mae llinellau amser mwy diweddar yn awgrymu na fyddai deddfwriaeth ar gyfer Ardoll Ymwelwyr yn cael ei chyflwyno i'r Senedd cyn 2025/26 ac, felly, na fyddai'n cael ei gweithredu cyn 2026/27. Mae hyn yn golygu y byddai ei effeithiau'n gyfyngedig, hyd yn oed ar gamau diweddaraf y gwerthusiad tair blynedd hwn.

5. Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd - argaeledd data a bylchau

Yn y bennod hon nodir y broses o adolygu data a gynhaliwyd i lunio cynllun gwerthuso effaith y Cynllun Peilot.

- Adolygodd tîm ymchwil Alma Economics **setiau data sydd ar gael i'r cyhoedd** ar dai, ail gartrefi, eiddo gwag, a fforddiadwyedd yng Nghymru i gefnogi'r gwaith o werthuso'r Cynllun Peilot. Ar sail ein ThN, nododd yr adolygiad ffynonellau data allweddol, gan gynnwys prisiau eiddo a rhenti, y stoc dai, deiliadaeth, ac ansawdd tai ar draws lefelau daearyddol amrywiol, o'r gymuned i'r awdurdod lleol.
- Adnabuwyd nifer o **fylchau data**, yn enwedig ynghylch ffiniau ardal Dwyfor a diffyg data ar lefel gymunedol. I fynd i'r afael â'r bylchau hyn, cynhaliwyd cyfarfodydd â rhanddeiliaid i archwilio sut y gellid cyrchu'r data.
- Mae rhai **argymhellion** ar gyfer casglu data yn y dyfodol yn cynnwys gwella argaeledd a manylder gwybodaeth, megis data enillion gweithle manylach o safbwynt daearyddol sy'n angenrheidiol i gyfrifo'r gymhareb fforddiadwyedd tai, yn ogystal â chynyddu amlder data ar y stoc dai yng Nghymru. Mae'r mesurau hyn yn hanfodol i olrhain allbynnau a chanlyniadau allweddol yn gyson, a fydd yn helpu i asesu effeithiolrwydd ymyriadau tebyg yn y dyfodol.

Adolygu data a chanfyddiadau sy'n dechrau ymddangos

5.1 Y cam cyntaf wrth ddatblygu cynllun gwerthuso effaith y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd oedd adolygu'r setiau data oedd ar gael i'r cyhoedd ar dai, ail gartrefi, tai gwag a fforddiadwyedd yng Nghymru. Defnyddiwyd y ThN a ddatblygwyd ar yr un pryd â'r adolygiad data ynghyd â'i ganlyniadau cyfatebol a'r effeithiau a oedd o ddiddordeb, i arwain ein hadolygiad pen bwrdd o'r data oedd ar gael. Y nod oedd canfod setiau data y gellid eu defnyddio i feintioli'r prif allbynnau, canlyniadau, ac effaith a ddeilliodd o'r gwahanol weithgareddau ac ymyriadau a gynhaliwyd yn rhan o'r Cynllun Peilot yn Nwyfor.

5.2 Nodwyd rhestr o setiau data, a oedd yn cynnwys gwahanol agweddau ar y farchnad dai (e.e. prisiau rhent yn y sectorau preifat a chymdeithasol, fforddiadwyedd rhenti preifat, prisiau tai, y stoc dai a deiliadaeth, ac ansawdd tai) ar wahanol lefelau daearyddol (e.e. gwlad, awdurdod lleol, AGEHI, Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol (AGEHG), Ardal Gynnyrch, Ardal Awdurdod Lleol, cymunedau ac ati).

5.3 Yn ystod yr ymarfer hwn, nodwyd bylchau data ynghylch y prif allbynnau, canlyniadau ac effeithiau. Cynhaliwyd cyfarfodydd â rhanddeiliaid allweddol a deiliaid data i drafod y bylchau data a nodwyd, ac i weld a oedd data ar gael a sut i gael mynediad ato. Roedd cynrychiolwyr o Lywodraeth Cymru, Awdurdod Cyllid Cymru, Cyngor Gwynedd, Grŵp Cynefin, Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, Data Cymru, CACI, tîm cymorth data API Zoopla, a Rightmove yn rhan o'r cyfarfodydd hyn.

5.4 Gellir dod â'r setiau data a nodwyd gennym at ei gilydd i fonitro gwahanol agweddau ar y Cynllun Peilot. Trwy gymorth Llywodraeth Cymru, cafodd y tîm ymchwil wybodaeth am raglen y Cynllun Peilot, gan gynnwys data penodol i'r rhaglen (e.e., data ar Brynu Cartref - Cymru), gwybodaeth am lety gosod tymor byr (e.e., cronfa ddata Transparent - Airbnb), a data'r dreth gyngor (e.e., y cyfanswm o anheddau, ail gartrefi trethadwy, eiddo gwag a llety hunanddarpar yn ardal y Cynllun Peilot). Yn ogystal, darparodd Awdurdod Cyllid Cymru ddata TTT, CACI ddata incwm, a Rightmove renti SRhP.

5.5 Er mwyn trosglwyddo data, llofnodwyd contractau perthnasol a chytundebau mynediad data rhwng Alma Economics a Llywodraeth Cymru. Trosglwyddwyd yr holl ddata trwy borth Objective Connect, ac fe'u cedwir ar gyfrifiaduron wedi'u hamgryptio mewn ffeiliau a ddiogelir gan gyfrinair. Caiff yr holl ddata ei ddileu ar ddiwedd y gwerthusiad tair blynedd.

5.6 Dengys y tabl isod y dangosyddion y gellir eu defnyddio i feintioli elfennau allweddol y ThN (gan gynnwys allbynnau, canlyniadau ac effeithiau), yn ogystal â'r ffynonellau ar gyfer mesur y rhain. Sylwer mai rhestr dros dro yw'r rhestr o ffynonellau data, a gellir ei diweddaru yn y blynyddoedd gwerthuso dilynol, yn dibynnu ar gynnydd y Cynllun Peilot ac argaeledd data.

5.7 Hefyd, nodwyd bylchau a chyfyngiadau data a chânt eu trafod o dan y tabl. Rhoddir argymhellion ynghylch casgliadau data yn y dyfodol ar ddiwedd y bennod hon.

Tabl 1. Trosolwg o setiau data

Allbwn/ Canlyniad/ Effaith	Setiau data/ dangosyddion	Gronynnedd	Amlder	Ffynhonnell
Penodol i raglen: Prynu Cartref - Cymru	Cyllideb flynyddol Prynu Cartref - Cymru wedi'i gwario; nifer y ceisiadau ar gyfer Prynu Cartref - Cymru; nifer y ceisiadau a wrthodwyd; nifer y ceisiadau a gymeradwywyd; nifer y rhai a ymgeisiodd ond a roddodd y gorau i'r broses ymgeisio; ar gyfer y ceisiadau a gymeradwywyd: pris prynu eiddo; grant y gofynnwyd amdano (£); % benthyciad; math o eiddo; nifer yr ystafelloedd gwely; cyfansoddiad y teulu	Lefel eiddo – ardal Dwyfor	Ar sail derbyn cais	Llywodraeth Cymru. Setiau data mewnol yw'r rhain nad ydynt ar gael i'r cyhoedd. Cawsant eu rhannu ag Alma Economics yn rhan o'r prosiect hwn.
Nifer y tai gwag	Tai gwag trethadwy	Cymuned – Gwynedd	Chwarter ol	Llywodraeth Cymru, Cyngor Gwynedd a phartneriaid cyflawni. Setiau data mewnol yw'r rhain nad ydynt ar gael i'r cyhoedd. Cawsant eu rhannu ag Alma Economics yn rhan o'r prosiect hwn.

Nifer yr ail gartrefi	Ail gartrefi trethadwy	Cymuned – Gwynedd	Chwarter ol	Llywodraeth Cymru, Cyngor Gwynedd a phartneriaid cyflawni. Setiau data mewnol yw'r rhain nad ydynt ar gael i'r cyhoedd. Cawsant eu rhannu ag Alma Economics yn rhan o'r prosiect hwn.
Nifer y mannau llety gosod tymor byr (ffynhonnell data 1af)	Nifer yr eiddo Airbnb a hysbysebir bob mis, cyfanswm nifer yr eiddo Airbnb unigryw y flwyddyn	Lefel eiddo – ardal Dwyfor	Misol	Cronfa ddata Transparent – Airbnb – a rannwyd gan Lywodraeth Cymru. Setiau data mewnol yw'r rhain nad ydynt ar gael i'r cyhoedd. Cawsant eu rhannu ag Alma Economics yn rhan o'r prosiect hwn.
Nifer y mannau llety gosod tymor byr (2il ffynhonnell data)	Llety hunanddarpar (sy'n drethadwy o safbwynt ardrethi annomestig)	Cymuned – Gwynedd	Chwarter ol	Llywodraeth Cymru, Cyngor Gwynedd a phartneriaid cyflawni. Setiau data mewnol yw'r rhain nad ydynt ar gael i'r cyhoedd. Cawsant eu rhannu ag Alma Economics yn rhan o'r prosiect hwn.

Fforddiadwyedd rhenti a thai	Rhenti sector preifat	Lefel eiddo – Gwynedd	Chwarterol	Rightmove. Setiau data mewnol yw'r rhain nad ydynt ar gael i'r cyhoedd. Rhannodd Rightmove y setiau data â Llywodraeth Cymru ac Alma Economics yn rhan o'r prosiect hwn.
Nifer y tai cymdeithasol ar draws ardaloedd lleol a hygyrchedd y tai hyn	Data cofrestr tai cymdeithasol	Cymuned – Gwynedd	Amh.	Llywodraeth Cymru, Cyngor Gwynedd a phartneriaid cyflawni. Setiau data mewnol yw'r rhain nad ydynt ar gael i'r cyhoedd. Cawsant eu rhannu ag Alma Economics yn rhan o'r prosiect hwn.
Y stoc dai (ffynhonnell data 1af)	Cyfrifiad 2021 – Math o lety	Ardal allbwn/Lefel data AGEHI/Lefel data AGEHG – Cymru	Bob 10 mlynedd	Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG) – Ar gael i'r cyhoedd

Y stoc dai (2[il] ffynhonnell data)	Cyfanswm yr eiddo domestig	Cymuned – Gwynedd	Chwarterol	Llywodraeth Cymru, Cyngor Gwynedd a phartneriaid cyflawni. Setiau data mewnol yw'r rhain nad ydynt ar gael i'r cyhoedd. Cawsant eu rhannu ag Alma Economics yn rhan o'r prosiect hwn.
Prisiau tai a fforddiadwyedd tai (ffynhonnell data 1[af])	Pris a dalwyd	Lefel eiddo – Cymru	Misol	Cofrestrfa Dir EF – Ar gael i'r cyhoedd
Prisiau tai a fforddiadwyedd tai (2[il] ffynhonnell data)	Pris tŷ canolrif yn ôl AGEHG	AGEHG – Cymru	Blynyddol	Y Swyddfa Ystadegau Gwladol – Ar gael i'r cyhoedd
Nifer y cartrefi sydd o ansawdd uchel ac sy'n defnyddio ynni'n effeithlon (ffynhonnell data 1[af])	Data Perfformiad Ynni Adeiladau: Cymru a Lloegr	Lefel eiddo – Cymru	Misol	Y Weinyddiaeth Tai, Cymunedau a Llywodraeth Leol – Ar gael i'r cyhoedd
Nifer y cartrefi sydd o ansawdd uchel ac sy'n defnyddio ynni'n effeithlon (2[il] ffynhonnell data)	Effeithlonrwydd Ynni Tai, Cymru a Lloegr	AGEHG – Cymru	Blynyddol	Y Swyddfa Ystadegau Gwladol – Ar gael i'r cyhoedd

Bywiogrwydd y Gymraeg (ffynhonnell data 1af)	Cyfrifiad 2021 – Sgiliau Cymraeg (Nifer/Canran yr unigolion 3 oed a throsodd sydd â sgiliau Cymraeg cyffredinol, hynny yw, gallant wneud unrhyw un o'r canlynol: deall Cymraeg llafar, siarad Cymraeg, darllen Cymraeg, ysgrifennu Cymraeg); sgiliau iaith Gymraeg (siarad)	Ardal allbwn/Lefel data AGEHI/Lefel data AGEHG – Cymru	Bob 10 mlynedd	Y Swyddfa Ystadegau Gwladol – nomis – Ar gael i'r cyhoedd
Bywiogrwydd y Gymraeg (2il ffynhonnell data)	Data iaith Gymraeg o'r Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth – Nifer y siaradwyr Cymraeg yng Nghymru	Etholaethau Seneddol San Steffan / ardal Dwyfor	Chwarter ol	Swyddfa Ystadegau Gwladol – nomis – Ar gael i'r cyhoedd
Twristiaeth gynaliadwy sy'n parchu diwylliant Cymru	Cyfradd ddyddiol gyfartalog (ardal Dwyfor), Lefel eiddo: capasiti tai, nifer yr ystafelloedd gwely/gwelyau/ ystafelloedd ymolchi, math o dŷ (Dangosyddion cysylltiedig â thwristiaeth)	Ardal Dwyfor/ Lefel eiddo	Misol	Cronfa ddata Transparent – Airbnb – a rannwyd gan Lywodraeth Cymru. Setiau data mewnol yw'r rhain nad ydynt ar gael i'r cyhoedd. Cawsant eu rhannu ag Alma Economics yn rhan o'r prosiect hwn.

Fforddiadwyedd i drigolion lleol	Incwm canolrifol blynyddol aelwydydd (Dangosydd fforddiadwyedd)	Lefel cod post – Gwynedd	Blynyddol	Paycheck CACI. Setiau data mewnol yw'r rhain nad ydynt ar gael i'r cyhoedd. Rhannodd CACI y setiau data hyn â Llywodraeth Cymru ac Alma Economics yn rhan o’r prosiect hwn.

Heriau a chyfyngiadau

5.8 Un o'r heriau allweddol a adnabuwyd wrth adolygu setiau data oedd ar gael i'r cyhoedd oedd ffiniau ardal Cynllun Peilot Dwyfor. Roedd Dwyfor yn un o bum ardal llywodraeth leol Cyngor Gwynedd tan 1996, ac mae’n parhau i weithredu yn un o bwyllgorau ardal Cyngor Gwynedd. Mae 17 cymuned yn rhan o Ddwyfor, sef: Llanengan, Llanbedrog, Aberdaron, Nefyn, Beddgelert, Tudweiliog, Porthmadog, Pistyll, Buan, Criccieth, Clynnog, Dolbenmaen, Llanaelhaearn, Botwnnog, Llanystumdwy, Pwllheli, a Llannor. Mae’r 17 cymuned yn cyd-fynd yn union â 17 ardal allbwn, sy’n ddadgyfuniad daearyddol arall y caiff AGEHI, AGEHG ac awdurdodau lleol eu hadeiladu arno.

5.9 Her allweddol a gododd adeg adolygu’r data oedd y diffyg data sydd ar gael ar lefel y gymuned, a hynny’n ei gwneud hi’n anodd cael data ar y lefel ddaearyddol honno. I ddatrys y broblem o ddiffyg data ar y lefel fanwl hon, lluniwyd tri diffiniad o Ddwyfor trwy drefnu codau post yn ardal Dwyfor yn: (i) ardaloedd allbwn, a oedd yn gyfateb i union ffiniau Dwyfor; (ii) Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is (AGEHI), a gynigai ddiffiniad ehangach o Ddwyfor, lle’r oedd rhai o’r AGEHI yn croesi ffiniau Dwyfor, a (iii) Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Ganol (AGEHG), a gynigiai’r diffiniad ehangaf o Ddwyfor, er nad yw rhai o’r AGEHG yn cyfateb yn union i ffiniau ardal Dwyfor. Cynigiodd y tri diffiniad fwy o hyblygrwydd wrth gyrchu ddata ar lefelau daearyddol amrywiol, a oedd yn rhwydd ei gael fel arfer. Er cysondeb, gan fod y

rhan fwyaf o setiau data ar gael ar lefel AGEHG, y trydydd diffiniad a'r un ehangaf o ardal Dwyfor yw'r un a ddefnyddir at ddibenion y prosiect hwn.[52]

5.10 Nodwyd sawl her ynghylch data penodol i'r rhaglen. Ar hyn o bryd, data cyfyngedig sydd ar gael ar Gynllun Grant Cartrefi Gwag am ei fod yn ddatblygiad cymharol newydd, ac felly mae'n anodd gwerthuso ei effaith yn llawn. Yn y flwyddyn ariannol sydd i ddod, efallai y bydd rhagor o wybodaeth am y cynllun hwn ar gael; fodd bynnag, efallai mai dim ond ar lefelau daearyddol uwch (e.e., awdurdod lleol) y gellir cael y wybodaeth hon. Ar y llaw arall, er ei bod yn ymddangos bod gwybodaeth ar gael am Brynu Cartref - Cymru, ychydig iawn sydd wedi manteisio ar y cynllun. Yn dilyn ymgysylltu â rhanddeiliaid, dim ond 13 o geisiadau a ddaeth i law o dan raglen Prynu Cartref - Cymru yn ardal Dwyfor erbyn 31 Hydref 2023. Mae'r cyfyngiad hwn yn ei gwneud yn amhosibl defnyddio ddulliau lled-arbrofol i werthuso effaith rhaglen Prynu Cartref - Cymru yn yr ardal.

5.11 Bydd amlder y casgliadau data hefyd yn chwarae rhan allweddol wrth benderfynu ar y dull methodolegol a ddewisir i nodi effaith y gwahanol bolisïau ac ymyriadau a ddefnyddir o dan y Cynllun Peilot. Er enghraifft, mae rhai dangosyddion wedi'u hadfer o Gyfrifiad 2021, sy'n golygu na nodir y newidiadau yn ystod blynyddoedd y Cynllun Peilot. Gallai dulliau sy'n seiliedig ar theori fod yn fwy priodol mewn achosion o'r fath, ond am ragor o wybodaeth am y dulliau methodolegol a ddefnyddiwyd, o ystyried y posibiliadau a'r cyfyngiadau cyfatebol, gweler Pennod 6.

Argymhellion ar gyfer casglu data yn y dyfodol

5.12 Mae'r heriau a'r cyfyngiadau a nodwyd yn yr is-adran flaenorol yn pwysleisio'r angen i gasglu data yn aml ac yn gyson am yr prif allbynnau a chanlyniadau a nodwyd yn rhan o'r ThN. Mae'r bennod hon yn crynhoi'r prif argymhellion ar gyfer casglu data yn y dyfodol sy'n hanfodol i'w fwydo i mewn i fframwaith gwerthuso'r rhaglen hon, neu ymyriadau tebyg yn y dyfodol.

5.13 Ar ôl adolygu a choladu gwybodaeth o wahanol ffynonellau, sylwyd ar fwlch allweddol, sef data a gasglwyd yn gyson ar lety gosod tymor byr. Er y nodwyd

[52] Y 5 AGEHG a ddefnyddir i ddiffinio Dwyfor yw: W02000017, W02000019, W02000020, W02000021, W02000023.

setiau data eraill, megis gwybodaeth a gasglwyd oddi ar y we o blatfformau ar-lein ar gyfer rhestru, chwilio ac archebu llety, neu ddata ar lety hunanddarpar sy'n drethadwy o safbwynt ardrethi annomestig yng Ngwynedd, nodwyd bod angen casglu data mwy canolog a chyson. O ran ail gartrefi, er bod data'n cael ei gasglu'n gyson ar nifer yr ail gartrefi trethadwy, nid oes unrhyw wybodaeth am nifer yr adeiladau eiddo rhent a droswyd yn ail gartrefi.

5.14 Yn ogystal, ni chanfuwyd unrhyw wybodaeth am nodweddion tenantiaid a pherchnogion tai (gan gynnwys perchnogion ail gartrefi) yn rhan o'r ymchwil hwn. Byddai casglu gwybodaeth aml am eu nodweddion (e.e. perchnogion ail gartrefi, a oes ganddynt gysylltiad lleol â'r rhanbarth lle mae'r ail gartref, eu gafael ar y Gymraeg, ac ati) yn helpu i roi canfyddiad effaith y rhaglen ar y gymuned a'r diwylliant Cymreig.

5.15 O ran rhenti'r sector preifat, mae gwybodaeth ar gael ar hyn o bryd sydd wedi ei chasglu gan Swyddogion Rhenti. Mae'r wybodaeth hon yn seiliedig ar, sampl hunan-ddewisedig o landlordiaid sy'n cynrychioli 15%-20% o'r farchnad rhentu tai (Alma Economics, 2023). Mae'r Swyddfa Ystadegau Gwladol yn crynhoi'r wybodaeth hon am renti preifat yn fisol. Fodd bynnag, yr awdurdod lleol yw'r lefel ddaearyddol isaf y mae data ar gael amdani.[53] Mae'r pyrth tai eiddo tirol, Zoopla neu Rightmove, hefyd yn casglu gwybodaeth am renti'r sector preifat, gan dynnu sylw unwaith eto ar yr angen am ddull canolog a chyson o gasglu'r wybodaeth hon.

5.16 Mae'r data ar renti'r sector preifat yn allweddol wrth amcangyfrif fforddiadwyedd rhentu, sydd, yn ôl y diffiniad a ddefnyddir gan Lywodraeth Cymru, yn ystyried llety'n fforddiadwy os nad yw aelwydydd yn gwario mwy na 30% o'u hincwm gros ar rent, gan gynnwys unrhyw daliadau eraill am wasanaethau (Llywodraeth Cymru, 2011). Fodd bynnag, nid oes unrhyw ddata manwl ar daliadau gwasanaethau, sy'n ei gwneud yn anodd amcangyfrif y cymarebau fforddiadwyedd ar sail union ddiffiniad Llywodraeth Cymru. At hyn, mae cyfyngiadau hefyd o ran y dangosydd arall sy'n bwydo'r diffiniad o fforddiadwyedd rhent, h.y. data incwm. Mae diffyg data manwl ynghylch incymau ar gael i'r cyhoedd. At ddibenion yr ymchwil hwn, cafwyd

[53] Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Prisiau rhent a thai preifat, Y DU: Tachwedd 2024

data incwm gan CACI, cwmni preifat sy'n darparu amcangyfrifon incwm gros aelwydydd ar lefel cod post.

5.17 Mae hefyd ddiffyg data ar enillion ar lefelau daearyddol is sy'n angenrheidiol i gyfrifo fforddiadwyedd tai, yn unol â dull y Swyddfa Ystadegau Gwladol (2024).[54] Er bod yr Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion – Dadansoddiad yn y Gweithle [55] yn darparu gwybodaeth ar enillion gweithle ar lefel Etholaeth Seneddol San Steffan (Dwyfor Meirionnydd), mae data prisiau tai ar gael ar lefel codau post, sy'n caniatáu i ni ddefnyddio'r diffiniad ehangaf o ardal Dwyfor ar sail AGEHG. O ganlyniad, nid yw'r dangosydd prisiau tai yn cynnwys yr un ardal ddaearyddol â'r dangosydd enillion canolrifol, gan effeithio ar sicrwydd ynghylch cyfrifiad y cymarebau fforddiadwyedd tai.

5.18 Hefyd mae angen rhagor o wybodaeth am y stoc dai, yn ogystal ag ansawdd tai. O ran y stoc dai yng Nghymru, daw'r wybodaeth ddiweddaraf o Gyfrifiad 2021 ar y nifer a'r math o lety yng Nghymru ar lefel yr ardal allbwn. Yn rhan o'r ymchwil hwn, cawsom hefyd fynediad at ddata chwarterol ar nifer y mannau eiddo domestig yng Ngwynedd ar lefel gymunedol. Fodd bynnag, gallai casglu data'n amlach ar y stoc dai sydd ar gael yng Nghymru a gwybodaeth fanylach am anheddau newydd a ddechreuwyd ac a gwblhawyd helpu i roi darlun cliriach o'r sefyllfa dai yng Nghymru.

5.19 Gellid hefyd ddarparu rhagor o wybodaeth am ansawdd tai yng Nghymru. Er bod digon o wybodaeth ar gael i'r cyhoedd am gyfraddau Tystysgrif Perfformiad Ynni ar lefel eiddo, nid oes gwybodaeth fanylach ar gael i'r cyhoedd am agweddau eraill ar ansawdd tai, megis peryglon. Mae Arolwg Cyflwr Tai Cymru sy'n casglu data ar gyflwr ac effeithlonrwydd ynni pob math o dai yng Nghymru wedi dyddio, gan mai yn 2017/18 y cafwyd y datganiad diweddaraf (Alma Economics, 2023). Byddai gwybodaeth gyson a manwl am ansawdd tai yn galluogi llunwyr polisi ac ymchwilwyr i nodi sut y gallai ymyriadau a rhaglenni effeithio ar ansawdd tai cyffredinol yn y farchnad.

---

54 Swyddfa Ystadegau Gwladol, 2024. Fforddiadwyedd tai yng Nghymru a Lloegr: 2023

55 Arolwg blynyddol o oriau ac enillion – dadansoddiad o'r gweithle

6. Gwerthuso effaith y Cynllun Peilot - y camau nesaf

Yn y bennod hon amlinellir y strategaeth ar gyfer gwerthuso effaith y Cynllun Peilot, gan ddilyn dull realaidd yn unol â chanllawiau Llyfr Magenta Trysorlys EF. Mae'r canfyddiadau'n pwysleisio'r angen am broses werthuso hyblyg sy'n gallu addasu i ofynion, a bod modd ei mireinio'n barhaus wrth i ddata newydd ddod i'r amlwg, ac wrth i'r Cynllun Peilot fynd yn ei flaen.

- **Gwerthuso effaith gyffredinol y Cynllun Peilot**: O ystyried cymhlethdod ymyriadau'r Cynllun Peilot, mae'r cynllun gwerthuso effaith yn canolbwyntio ar werthuso effaith gyffredinol y Cynllun Peilot. O fewn fframwaith realaidd, bydd y gwerthusiad yn un aml-ddull, gan gyfuno data meintiol (e.e., tueddiadau o ran fforddiadwyedd tai, niferoedd ail gartrefi, a chanlyniadau allweddol eraill) â chanfyddiadau ansoddol. Gellid cymharu'r sefyllfa ag ardaloedd lle mae heriau tebyg (megis crynodiad uchel o ail gartrefi neu lefelau tebyg o fforddiadwyedd tai) neu ag ystadegau swyddogol i archwilio newidiadau mewn dangosyddion allweddol dros amser. Fel arall, gellid cymharu'r darlun â senario "busnes fel arfer", gan ddefnyddio meincnodau o raglenni tebyg os oes rhai ar gael, neu drwy dybio 'dim newid' yn Nwyfor heb y Cynllun Peilot. Bydd y gwerthusiad yn cyfuno data meintiol â chanfyddiadau ansoddol gan randdeiliaid i archwilio'r rhesymau wrth wraidd y canlyniadau a welwyd, nodi mecanweithiau newid, a darparu cyd-destun, yn enwedig yn achos unrhyw ganlyniadau y gall gymryd mwy o amser i'w gwireddu.

- **Gwerthuso ymyriadau penodol:** Byddwn hefyd yn ceisio gwerthuso ymyriadau gweithredol penodol, megis Prynu Cartref - Cymru a'r Grant Cartrefi Gwag mewn modd aml-ddull... Bydd hyn yn cynnwys dadansoddi data ar drigolion lleol sy'n defnyddio'r rhaglenni hyn a chymharu'r canlyniadau â'r rheiny o ardaloedd eraill o Gymru lle mae rhaglenni o'r fath ar waith (yn yr un ffordd, neu mewn ffordd debyg), a lle gwelir hefyd heriau, megis nifer uchel o ail gartrefi neu broblemau sylweddol ynghylch fforddiadwyedd tai. Defnyddir data meintiol i ategu'r canfyddiadau ansoddol er mwyn egluro'r canlyniadau a welwyd a'r ffactorau cyd-

destunol sy'n dylanwadu ar y newidiadau hyn. Yn achos ymyriadau sydd naill ai heb eu diffinio'n llawn neu sy'n dal i fynd yn eu blaen, byddwn yn defnyddio dulliau ansoddol i archwilio eu canlyniadau disgwyliedig.

Dull realaidd o werthuso

6.1 Er mwyn sicrhau asesiad dibynadwy o effaith y Cynllun Peilot ar feysydd diddordeb allweddol, defnyddir dull realaidd sy'n cadw at ganllawiau Llyfr Magenta Trysorlys EF[56]. Gan adeiladu ar y ThN, defnyddir gwybodaeth feintiol ac ansoddol wreiddiol ac eilaidd i nodi a deall y cysylltiadau rhwng gweithgareddau a rhaglenni'r Cynllun Peilot, y ffactorau economaidd-gymdeithasol sylfaenol sy'n ysgogi rhanddeiliaid lleol a grwpiau targed i ymateb iddynt, a'r canlyniadau a welwyd. Trwy ddefnyddio ffyrdd aml-ddull – a fydd yn cyfuno data meintiol pan fydd ar gael, a chanfyddiadau ansoddol gan randdeiliaid – byddwn yn ceisio deall effeithiolrwydd y Cynllun Peilot, gan fwrw goleuni ar y ddeinameg gynnil sy'n llywio ei effaith.

6.2 Un o brif nodweddion y dull realaidd yw'r ffocws ar ateb y cwestiwn: "Beth sy'n gweithio i bwy, o dan ba amgylchiadau, a pham?" Mae'r dull hwn yn ystyried rhaglenni, nid yn ymyriadau annibynnol, ond yn 'ddamcaniaethau ar waith,' lle mae canlyniadau'n deillio o'r rhyngweithio rhwng gweithgareddau'r rhaglen a'r cyd-destun lle maent yn cael eu rhoi ar waith. Dyma pryd y daw'r fframwaith Cyd-destun-Mecanwaith-Canlyniad (CMO) i'r amlwg. Mae fframwaith CMO yn rhannu'r rhyngweithiadau hyn yn dair rhan: y cyd-destun (megis ffactorau economaidd-gymdeithasol neu ddiwylliannol), y mecanweithiau (yr ymatebion a ysgogir gan y rhaglen, megis newidiadau ymddygiad neu agwedd), a'r canlyniadau (yr allbynnau, a all, boed yn fwriadol neu'n anfwriadol, fod yn gadarnhaol neu'n negyddol).

6.3 Mae'r dull realaidd yn arbennig o werthfawr wrth ymdrin â rhaglenni cymhleth lle nad yw'r mecanweithiau sy'n achosi pethau yn rhai syml. Mae cyd-destun ymyriad yn hanfodol, gan ei fod yn dylanwadu ar sut ac a fydd y mecanweithiau'n cael eu gweithredu. Er enghraifft, gall rhaglen fod yn llwyddiannus mewn un ardal oherwydd strwythurau cymdeithasol ffafriol, ond gall fod yn fwy heriol arni mewn ardal arall oherwydd amgylchiadau lleol gwahanol. Caiff mecanweithiau, neu'r ymatebion a

[56] Llyfr Magenta Trysorlys EF – Canllawiau'r Llywodraeth Ganolog ar werthuso

sbarduna’r rhaglen, hefyd eu llunio gan y cyd-destunau hyn, gan arwain at ganlyniadau amrywiol. Trwy ddeall y perthnasoedd hyn, mae'r dull realaidd yn cynnig canfyddiad dyfnach o'r ffactorau sy'n ysgogi neu'n rhwystro llwyddiant.

6.4 Mae dewis y dull realaidd o werthuso Rhaglen y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yn deillio o'i fanteision amlwg, yn enwedig pan fydd data cyfyngedig sy'n ei gwneud yn amhosibl defnyddio technegau lled-arbrofol. Yn wahanol i ddulliau gwerthuso eraill sy’n canolbwyntio’n unig ar effeithlonrwydd rhaglenni, mae'r dull realaidd yn ymchwilio i ganfod mecanweithiau achosol. Mae hynny’n hanfodol os nad yw prosesau rhaglen yn rhai syml, neu heb eu datblygu eto. Oherwydd ei hyblygrwydd mae modd ei fireinio’n barhaus, sy'n hanfodol pan fydd data’n gyfyngedig, ac mae ei bwyslais ar integreiddio dulliau amrywiol yn sicrhau persbectif cyfannol.

Gwerthusiad o effaith gyffredinol y Cynllun Peilot

6.5 O ystyried bod y Cynllun Peilot yn cynnwys ymyriadau cymhleth, nid ar chwarae bach mae datgysylltu eu heffaith. O’r herwydd, mae’n anodd priodoli'r newidiadau mewn canlyniadau allweddol i’r rhaglen a gyflwynwyd neu ymyriad penodol yn unig. O ganlyniad, bydd ein strategaeth werthuso yn dechrau drwy asesu effaith gyffredinol y Cynllun Peilot, gan gydnabod natur gydlynol yr ymyriadau.

6.6 Er mwyn llywio cymhlethdod y Cynllun Peilot, byddwn yn dilyn llwybr aml-ddull sydd wedi'i ymgorffori mewn fframwaith realaidd. O fewn y fframwaith hwn, byddwn yn archwilio tueddiadau mewn canlyniadau allweddol (megis nifer yr ail gartrefi a fforddiadwyedd tai) mewn ardaloedd y tu allan i Ddwyfor lle mae heriau tebyg (e.e., Cernyw, neu ardaloedd eraill yng Nghymru sydd â chrynodiadau uchel o ail gartrefi neu bryderon ynghylch fforddiadwyedd tai). Yn ogystal, byddwn yn ystyried cymharu’r canlyniadau allweddol â senario “busnes fel arfer”, pe na bai’r Rhaglen yn bodoli. Gallai hyn olygu defnyddio meincnodau o’r llenyddiaeth ar raglenni tebyg a weithredir yn y DU neu wledydd eraill yr OECD. Pan na fydd meincnodau o’r fath ar gael, efallai y byddwn yn ystyried senario “dim newid” yn Nwyfor, gan dybio y byddai’r prif ganlyniadau allweddol wedi aros yn sefydlog yn absenoldeb y rhaglen y Cynllun Peilot.

6.7 Ochr yn ochr â hyn, gallem archwilio newidiadau mewn canlyniadau rhwng lefelau Dwyfor a rhai cenedlaethol (gan ddefnyddio ystadegau swyddogol) (e.e. nifer yr ail gartrefi, tai gwag, llety gosod tymor byr, rhenti a fforddiadwyedd rhent, prisiau tai a fforddiadwyedd tai) gan ganolbwyntio ar newidiadau dros gyfnod y Cynllun Peilot, yn hytrach na'r niferoedd amrwd. I ategu'r agwedd feintiol, defnyddir ymchwil ansoddol gyda rhanddeiliaid i ddeall y rhesymau wrth wraidd y canlyniadau a welir (os o gwbl), y mecanweithiau sy'n arwain at newidiadau, a chyd-destun y newidiadau hyn. Bydd data ansoddol hefyd yn rhoi cipolwg hollbwysig ar ddimensiynau cymhleth na ellir eu mesur yn hawdd, megis cysylltiadau cymunedol ac arwyddocâd y Gymraeg a threftadaeth ddiwylliannol. Bydd canfyddiadau ansoddol hefyd yn anhepgor pan na welir unrhyw newidiadau yn y data, gan y gallai hyn adlewyrchu cyfyngiadau'r amserlen sydd ar gael i'r data nodi'r effaith, yn hytrach na bod dim effaith wirioneddol. Yn yr achosion hyn, gall gwybodaeth ansoddol amlygu arwyddion cynnar o'r effaith neu roi cyd-destun i egluro pam y gall gymryd rhagor o amser i wneud newidiadau mesuradwy.

Materion ynghylch gwerthuso rhaglenni ac ymyriadau penodol o fewn y rhaglen y Cynllun Peilot

6.8 Byddwn hefyd yn archwilio'r cwmpas ar gyfer gwerthuso rhaglenni ac ymyriadau penodol o dan y Cynllun Peilot, gan anelu at ddeall sut y maent yn gwneud gwahaniaeth mewn tirwedd polisi gymhleth. Ein prif nod fydd darganfod tystiolaeth ynghylch y cysylltiadau a amlinellir yn ein ThN, lle mae gwahanol raglenni a gweithgareddau'r Cynllun Peilot yn creu newidiadau cadarnhaol mewn meysydd allweddol.

6.9 Byddwn yn canolbwyntio ar ddarparu amcangyfrifon aml-ddull o effaith rhaglenni, ymyriadau a gweithgareddau sydd wedi'u pennu'n dda ac sydd ar waith. Asesir gweithgareddau eraill drwy ddefnyddio tystiolaeth ansoddol yn unig (er enghraifft, y rhai sydd o hyd yn y camau cwmpasu rhagarweiniol, sy'n anelu at baratoi'r tir ar gyfer diwygiadau a mentrau yn y dyfodol). Canolbwynt ein ffocws fydd y gweithgareddau hynny a nodir yn rhai 'Haen 1' (h.y. y gellid eu gwerthuso'n feintiol) a 'Gweithredol' yn ein ThN.

6.10 Mae rhaglenni Gweithredol a Haen 1 yn cynnwys Prynu Cartref - Cymru, y Grant Cartrefi Gwag, premiymau treth gyngor uwch ar ail gartrefi, Tai Dan Arweiniad y Gymuned, a Chyfarwyddyd Erthygl 4. Mae Prynu Cartref - Cymru a Grant Cartrefi Gwag yn rhannu mecanweithiau cyffredin, megis gweithdrefnau cais grant tebyg neu feini prawf cymhwyster penodol. Ar hyn o bryd, cadarnheir hygyrchedd data ar gyfer Prynu Cartref - Cymru er bod y nifer sydd wedi manteisio ar y cynllun wedi parhau'n isel, hyd at fis Hydref 2023. Mae'n bosibl y bydd mynediad at ddata ar gyfer Cynllun Grant Cartrefi Gwag yn bosibl yn y dyfodol.

6.11 Yn unol â'n strategaeth werthuso gyffredinol, byddwn yn archwilio'r posibilrwydd o fynd ati mewn modd aml-ddull i werthuso effaith y rhaglenni a'r ymyriadau uchod. O ystyried bod cynlluniau Prynu Cartref - Cymru a Grant Cartrefi Gwag yn cael eu gweithredu mewn ardaloedd eraill o Gymru, gydag amrywiadau mewn mecanweithiau yn Nwyfor, mae ein dull arfaethedig yn ymwneud â chymharu'r dulliau a dreialwyd yn Nwyfor â dulliau safonol a weithredir mewn mannau eraill yng Nghymru. Byddwn yn archwilio nifer y trigolion lleol sy'n cyrchu Prynu Cartref - Cymru a Grant Cartrefi Gwag (os oes data ar gael) ac yn cymharu'r ffigurau hyn â rhai o'r ardaloedd o Gymru lle mae rhaglenni o'r fath hefyd yn cael eu gweithredu (yn yr un ffordd, neu mewn ffordd debyg), a hwythau'n wynebu heriau tebyg i rai Dwyfor, megis niferoedd uchel o ail gartrefi neu broblemau ynghylch fforddiadwyedd tai. Mae dangosyddion eraill y byddwn yn eu hystyried yn cynnwys y stoc dai, nifer y mannau eiddo gwag, ceisiadau am dai cymdeithasol, fforddiadwyedd, ac effeithlonrwydd ynni tai yn y rhanbarth. O ystyried yr her o ddod i gasgliad clir ar effaith rhaglenni o'r fath ar y dangosyddion uchod yn seiliedig ar ganfyddiadau meintiol yn unig, mae'n hanfodol cael tystiolaeth o waith maes hefyd i'n harwain i ddeall eu heffaith wirioneddol.

6.12 Er mwyn gwerthuso effaith cynyddu premiwm y dreth gyngor, byddwn yn archwilio nifer yr ail gartrefi trethadwy, eiddo gwag a llety gosod tymor byr trethadwy o safbwynt y dreth gyngor (ac eithrio'r rhai sy'n gymwys ar gyfer ardrethi annomestig) o'i gymharu ag ardaloedd eraill yng Nghymru sydd â'r un lefel o bremiymau treth gyngor. Fodd bynnag, gan na ellir priodoli unrhyw newidiadau a welwyd yn y niferoedd i'r newidiadau ym mhremiwm y dreth gyngor yn unig, gallai ymgysylltu â

rhanddeiliaid lleol ein helpu i ddeall sut y gall ymddygiad perchnogion ail gartrefi, eiddo gwag, a llety gosod tymor byr fod wedi addasu i'r newidiadau hyn.

6.13 O ran gwerthuso Tai Dan Arweiniad y Gymuned, yn ôl swyddogion Llywodraeth Cymru, mae 11 o unedau Tai Dan Arweiniad y Gymuned yn cael eu datblygu ar hyn o bryd o dan y Cynllun Peilot. Disgwylir i o leiaf 7 gael eu cwblhau o fewn oes y Cynllun Peilot, tra bydd y lleill yn parhau i gael eu datblygu. Bu cymorth y Cynllun Peilot yn hanfodol i lwyddiant y prosiectau hyn, gan gyfrannu'n sylweddol at ddatblygiad pob un. Gallai mesurau meintiol ar gyfer y gwerthusiad hwn gynnwys cymharu graddfa gweithgareddau Tai Dan Arweiniad y Gymuned cyn ac ar ôl y Cynllun Peilot, yn ogystal ag asesu maint datblygiadau Tai Dan Arweiniad y Gymuned tebyg ar draws ardaloedd eraill o Gymru (lle mae problemau tebyg o ran fforddiadwyedd tebyg a niferoedd uchel o ail gartrefi). Bydd y gymhariaeth hon yn helpu i feintioli effaith y Cynllun Peilot o ran nifer yr unedau a ddatblygwyd a llwyddiant cyffredinol y Cynllun Peilot wrth ysgogi atebion Tai Dan Arweiniad y Gymuned. Fodd bynnag, y tebygrwydd yw y bydd mwy o le i'r dimensiwn ansoddol wrth werthuso effeithiau tymor hwy ac etifeddiaeth Tai Dan Arweiniad y Gymuned yn Nwyfor. Gallai hyn gynnwys archwilio capasiti Tai Dan Arweiniad y Gymuned yn y dyfodol, cynaliadwyedd y gweithgareddau hyn, a'u heffaith ehangach ar gymunedau lleol. Gallai gwaith maes archwilio asesu sut mae'r Cynllun Peilot yn annog pobl yn y gymuned i gymryd rhan o ddydd i ddydd a chreu etifeddiaeth barhaus o ran perchnogaeth gymunedol ac atebion i broblem tai.

6.14 Hefyd, archwilir Cyfarwyddyd Erthygl 4, a ddaeth i rym ym Medi 2024, a hynny mewn modd aml-ddull. Mae Cyngor Gwynedd wrthi'n datblygu fframwaith monitro ar gyfer Cyfarwyddyd Erthygl 4 y bydd y gwerthuswyr yn gweld a oes modd ei archwilio er mwyn deall y newidiadau yn nifer yr ail gartrefi, eiddo gwag, a llety gosod tymor byr. Gan y bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn effeithio ar nifer yr ail gartrefi newydd, eiddo gwag, a llety gosod tymor byr trwy dargedu newidiadau ymddygiadol er mwyn atal darpar ymgeiswyr rhag newid dosbarth defnydd, byddwn yn archwilio newidiadau yn y dangosyddion hyn ac yn ymgysylltu â rhanddeiliaid lleol i ddeall effaith wirioneddol Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r mecanweithiau a gyflawnodd yr effaith honno.

6.15 O ran elfennau eraill y Cynllun Peilot, megis gweithgareddau rheoleiddio nad ydynt wedi'u pennu'n llawn neu sy'n dal i ddigwydd, dylid trafod ac asesu'r rhain ar wahân. Oherwydd natur yr ymyriadau hyn, bydd dulliau ansoddol yn fwy priodol i ddeall eu heffaith bosibl. Gan ei bod yn bosibl na fydd rhai ymyriadau'n mynd rhagddynt o gwbl, efallai mai trafodaethau â rhanddeiliaid yw'r ffordd fwyaf addas o fesur y canlyniadau disgwyliedig. Fodd bynnag, os bydd unrhyw bolisi neu un o weithgareddau'r Cynllun Peilot yn mynd yn eu blaen ac yn dod yn 'Haen 1' a 'Gweithredol', gallem ystyried ategu'r canfyddiadau hyn drwy ddatblygu ystadegau disgrifiadol, os ydynt ar gael, i gymharu tueddiadau canlyniadau o ddiddordeb ar ôl gweithredu, â sefyllfa ddychmygol o "ddim newid". Efallai y byddai hyn yn rhoi darlun clir o'r newidiadau sydd wedi digwydd yn sgil cyflwyno'r diwygiadau.

6.16 Caiff y cynllun gwerthuso effaith presennol ei lywio yn ystod Cam 2 y gwerthusiad wrth i'r dirwedd bolisi esblygu ac wrth i'r tîm gwerthuso ddiweddaru setiau data presennol a manteisio ar rai newydd.

7. Canfyddiadau a gwersi'r ymchwil archwiliadol

Mae'r bennod hon yn amlinellu canfyddiadau'r gwaith maes ymchwil archwiliadol, gan gynnwys yr arolwg ar-lein, cyfweliadau, a grwpiau ffocws. Amcan y gweithgareddau ymchwil oedd casglu barn pobl ifanc, y rhai sy'n gymwys ar gyfer tai fforddiadwy, perchnogion ail gartrefi, ac aelodau'r gymuned leol. Mae hefyd yn nodi'r heriau sy'n gysylltiedig â recriwtio'r grwpiau hyn, a hynny er mwyn gweithredu ar y gwersi yng ngham nesaf y gwerthusiad.

Prif ganfyddiadau'r gwaith ymgysylltu:

- Yn gyffredinol, teimlai pobl ifanc, ymgeiswyr am dai fforddiadwy, ac aelodau o'r gymuned leol fod tai yn rhy ddrud yn Nwyfor. Fodd bynnag, dywedodd y mwyafrif o'r bobl 18-35 oed a holwyd eu bod yn teimlo bod eu sefyllfa bresennol yn fforddiadwy o safbwynt tai.
- Dywedodd y grwpiau hyn hefyd fod ail gartrefi a llety gwyliau yn yr ardal yn cael effaith negyddol ar yr ymdeimlad o gymuned a'r Gymraeg. Fodd bynnag, dywedodd rhai cyfweleion hefyd fod yr ardal yn ddibynnol ar dwristiaeth, ac y gall yr ail gartrefi a llety gwyliau greu cyfleoedd cyflogaeth.
- Roedd ymwybyddiaeth gymysg o weithgareddau'r Cynllun Peilot ymhlith pobl ifanc, yr ymgeiswyr am dai fforddiadwy, ac aelodau'r gymuned leol. Y gweithgareddau yr oedd pobl fwyaf ymwybol ohonynt oedd (i) premiwm y dreth gyngor, (ii) Cyfarwyddyd Erthygl 4, a (iii) cymorth a gynigir trwy Dai Teg.
- Roedd y perchnogion ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn ymwybodol o'r Cynllun Peilot trwy Gyngor Gwynedd, newyddion rhanbarthol a chenedlaethol, a grwpiau ar y cyfryngau cymdeithasol, ond dim ond un oedd yn teimlo bod cyfiawnhad dros ei fesurau. Soniasant am effeithiau'r Cynllun Peilot, megis gorfod gwerthu eiddo, ansicrwydd o effaith Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar bobl leol, ac effeithiau cadarnhaol Prynu Cartref - Cymru.

Arolwg o bobl ifanc ac aelodau o'r gymuned leol

7.1 Roedd yr arolwg yn cynnwys 24 o gwestiynau wedi'u rhannu'n bum adran. Roedd yr adran gyntaf (C2 -C8) yn casglu gwybodaeth am oedran a lleoliad yr ymatebwyr.[57] Roedd yr ail adran (C9-C15) yn gofyn a oedd ymatebwyr yn bwriadu aros yn yr ardal ynteu symud allan. Defnyddiodd yr ail adran 'resymeg sgipio' i ofyn cwestiynau gwahanol i ymatebwyr yn seiliedig ar: (i) a gawsant eu magu yng Ngwynedd a (ii) a ydynt yn bwriadu aros yn yr ardal ynteu symud allan ohoni. Gofynnwyd cwestiynau gwahanol i unigolion hefyd yn dibynnu ar a ydynt yn bwriadu aros yn eu hardal am y 10 mlynedd nesaf neu ei gadael. Roedd y drydedd adran (C16-C17) yn gofyn cwestiynau am wybodaeth a chanfyddiad ymatebwyr o'r Gymraeg. Roedd pedwaredd adran yr arolwg (C18-C22) yn casglu barn ymatebwyr ar effaith ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn yr ardal. Roedd y cwestiynau yn y bumed adran (C23-C24) yn caniatáu i gyfranogwyr gofrestru eu diddordeb mewn cymryd rhan mewn grwpiau ffocws cysylltiedig. Ni chasglwyd gwybodaeth gefndir y tu hwnt i oedran a lleoliad, ac felly nid yw'n hysbys a oedd ymatebwyr yn berchen ar ail gartref neu lety gwyliau. Cyflwynir y 139 o ymatebion i'r arolwg gan bobl 18-35 oed yn fanwl yn y bennod hon, tra manylir ar y 383 o ymatebion gan y rhai 36 oed a hŷn yn Atodiad B. Y rheswm dros y ffocws ar ymatebwyr 18-35 oed yn y bennod hon yw mai'r grŵp oedran hwn oedd ein sampl targed o fewn cyfnod archwiliadol y gwerthusiad.

Cyfweliadau a grwpiau ffocws gyda phobl ifanc, grwpiau cymunedol lleol, ymgeiswyr tai fforddiadwy, a pherchnogion ail gartrefi

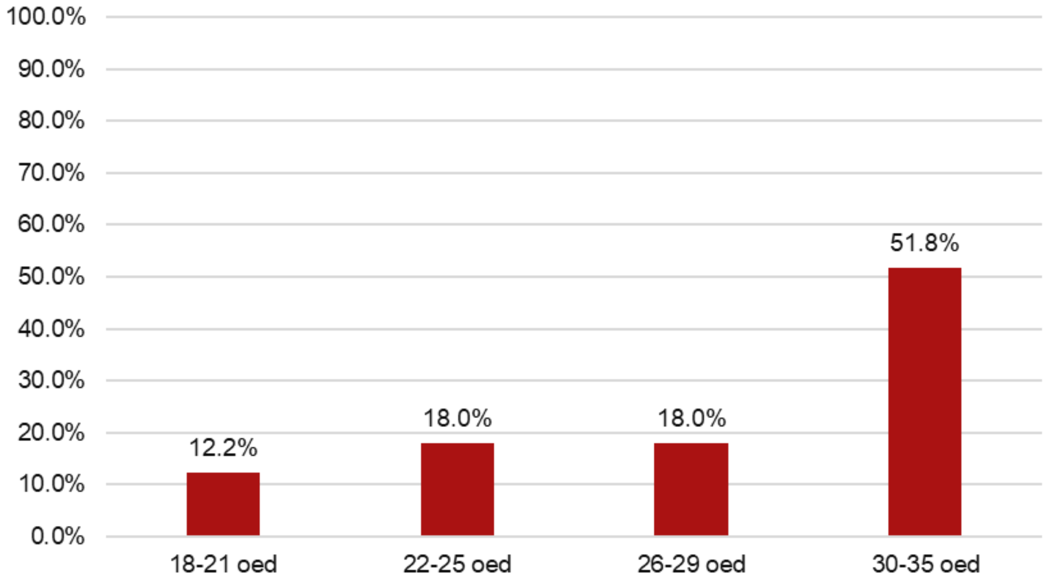
7.2 Defnyddiwyd yr un canllaw pynciol ar gyfer pobl ifanc, grwpiau cymunedol lleol, a'r rhai sy'n gymwys am dai fforddiadwy. Roedd hyn yn cynnwys fforddiadwyedd tai yn Nwyfor, effeithiau ail gartrefi a llety gosod tymor byr ar yr ymdeimlad o gymuned a'r Gymraeg, ymwybyddiaeth a gwybodaeth am y Cynllun Peilot, effeithiau posibl y Cynllun Peilot, a'r gwelliannau a awgrymwyd. Defnyddiwyd canllaw pwnc gwahanol ar gyfer perchnogion ail gartrefi a llety gosod tymor byr, yn cynnwys gwybodaeth am eiddo cyfweleion, ymwybyddiaeth o'r Cynllun Peilot, cyfiawnhad dros y Cynllun Peilot a'i ymyriadau, effeithiau posibl y Cynllun Peilot, a'r gwelliannau a awgrymwyd.

[57] Roedd C1 yn gofyn a oedd yr ymatebwyr yn cytuno â thelerau'r cyfranogiad

Ceir rhagor o fanylion am y dulliau a ddefnyddiwyd i ymgysylltu â'r grwpiau hyn ym Mhennod 2.

Demograffeg ymatebwyr yr arolwg a chyfranogwyr cyfweliadau a grwpiau ffocws

Ffigur 7.1 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 2: Faint yw eich oedran?



Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

7.3 Roedd y mwyafrif o'r ymatebwyr yn y grŵp oedran 18-35 oed rhwng 30-35 oed (51.8%). Yr ail ystod oedran mwyaf cyffredin i ymatebwyr oedd 22-25 oed a 26-29 oed (y naill a'r llall yn 18.0%).

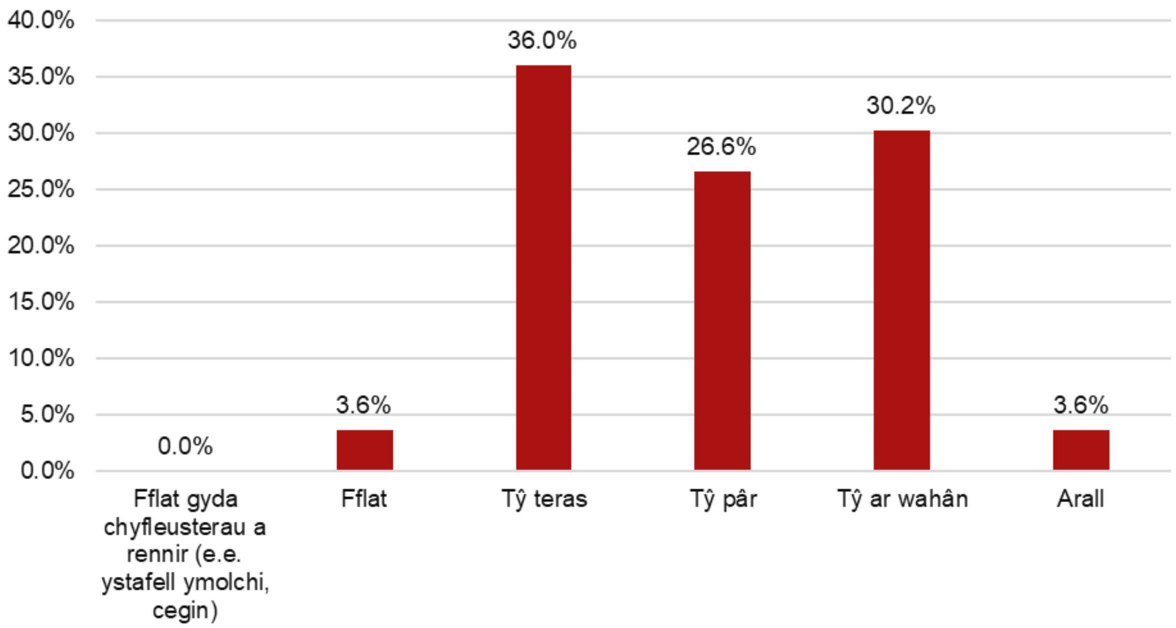
7.4 Gofynnwyd i ymatebwyr yr arolwg nodi'r ward etholiadol y maent yn byw ynddi. Nododd 59 o'r ymatebwyr 18-35 oed ym mha ward etholiadol roeddent yn byw ynddi yn Nwyfor (neu nodi'n syml, "Dwyfor") a nododd 76 arall ward etholiadol yng ngweddill Gwynedd (neu nodi'n syml, "Gwynedd"). Atebodd pedwar ymatebydd naill ai gyda lleoliadau y tu allan i Wynedd neu gydag atebion annilys – cynhwysir yr ymatebion hyn yn y dadansoddiad.

7.5 Roedd y bobl ifanc, aelodau o'r gymuned leol, ac ymgeiswyr tai fforddiadwy yr ymgysylltwyd â nhw trwy gyfweliadau a grwpiau ffocws i gyd yn byw yn Nwyfor, ac

eithrio un cyfranogwr a oedd yn byw mewn tref gyfagos ond yn gweithio yn Nwyfor. Roedd y bobl ifanc rhwng 16-35 oed, aelodau'r gymuned leol yn amrywio o'u 30au i 70au, ac roedd y rhai a oedd yn gymwys ar gyfer tai fforddiadwy rhwng 18 a 25 oed. Roedd pob un o'r tri pherchennog ail gartref ac un perchennog llety gosod tymor byr a gyfwelwyd yn byw yn Lloegr yn bennaf, ac roedd dau berchennog y llety gosod tymor byr arall yn byw yn Nwyfor.

Sefyllfa fyw bresennol (gan gynnwys y math o eiddo a pherchnogaeth)

Ffigur 7.2 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 4: Ym mha fath o lety ydych chi'n byw ar hyn o bryd?

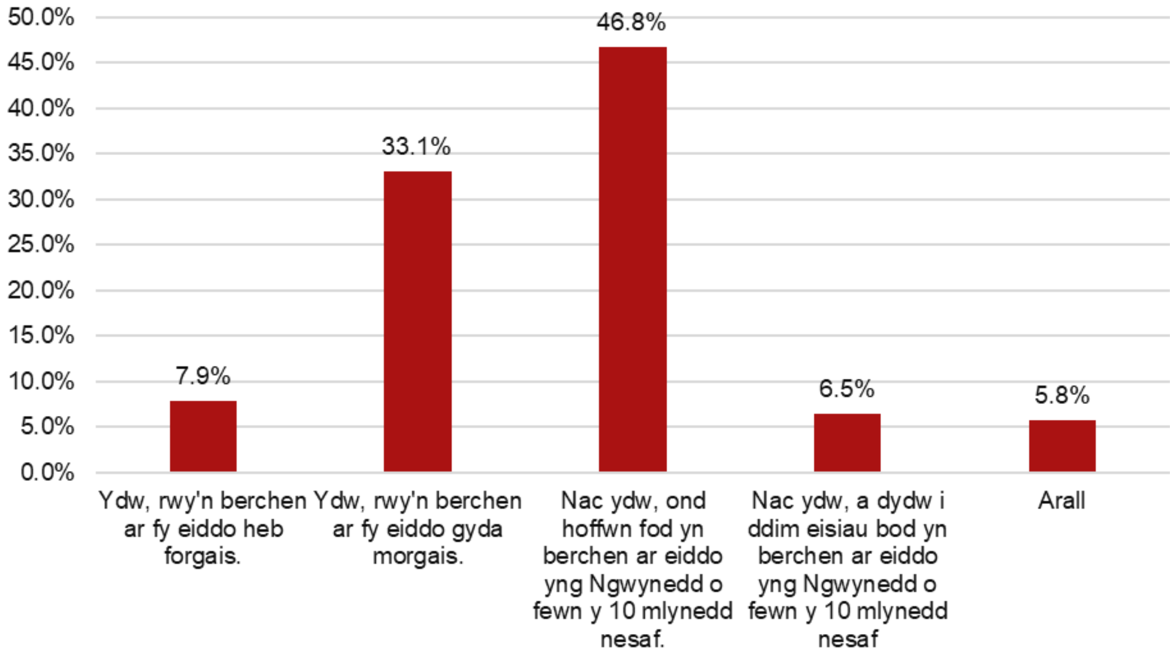


Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

7.6 Tai teras yw'r math mwyaf cyffredin o lety y mae'r ymatebwyr 18-35 oed yn byw ynddo ar hyn o bryd (36.0%). Yn dilyn hyn roedd tai ar wahân (30.2%) a thai pâr (26.6%).

7.7 Yn achos ymatebwyr 36 oed a hŷn, yr ateb mwyaf cyffredin oedd eu bod yn byw mewn tŷ ar wahân (48.0%).

Ffigur 7.3 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 5: Ydych chi'n berchen ar y lle rydych chi'n byw ynddo ar hyn o bryd?



Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

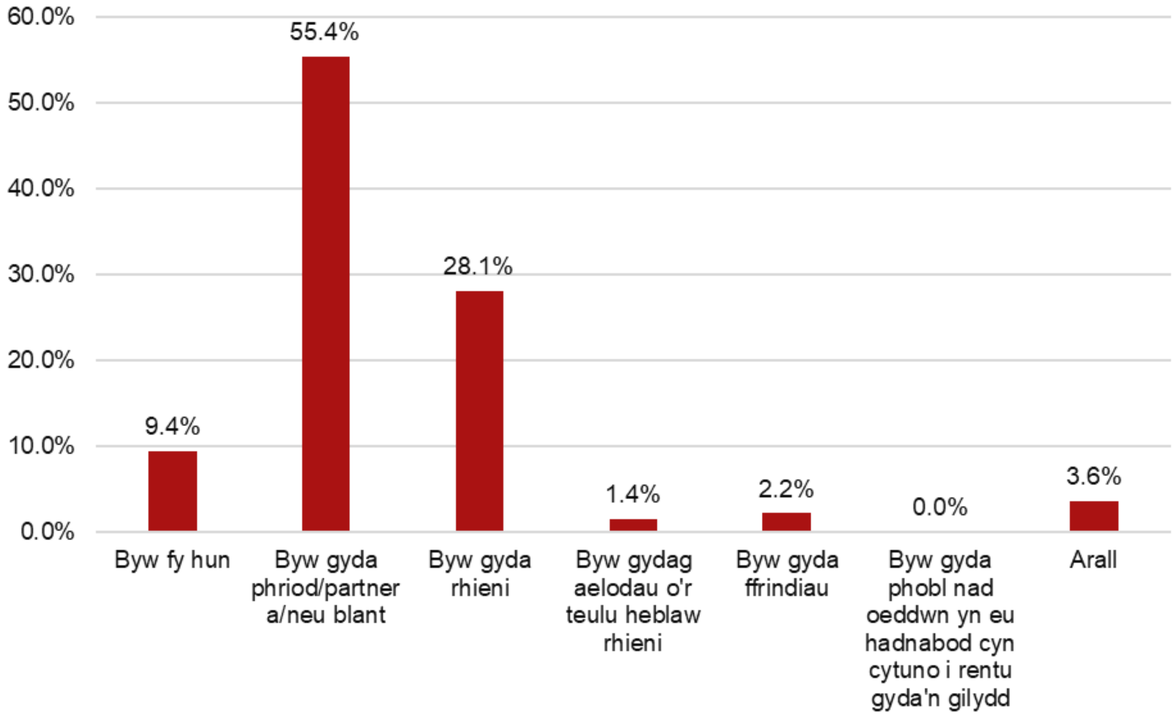
7.8 Nid yw'r rhan fwyaf o ymatebwyr 18-35 oed yn berchen ar yr eiddo y maent yn byw ynddo ar hyn o bryd ond hoffent fod yn berchen ar eiddo yng Ngwynedd o fewn y 10 mlynedd nesaf (46.8%). O'r ymatebwyr hynny sy'n berchen ar yr eiddo y maent yn byw ynddo ar hyn o bryd, mae mwy yn berchen ar eu heiddo gyda morgais (33.1%) na heb forgais (7.9%). Mynegodd lleiafrif o ymatebwyr nad ydynt yn berchen ar yr eiddo y maent yn byw ynddo ar hyn o bryd ond hefyd nad ydynt eisiau bod yn berchen ar eiddo yng Ngwynedd o fewn y 10 mlynedd nesaf (6.5%).

7.9 I'r gwrthwyneb, roedd mwy na hanner yr ymatebwyr 36 oed a hŷn yn berchen ar eu heiddo heb forgais (56.1%).

7.10 Cafwyd cyfweliadau gyda thri pherchennog ail gartref a thri pherchennog llety gosod tymor byr. Roedd eiddo pob un o'r cyfweleion hyn yng Ngwynedd, gydag ail gartref neu lety gosod tymor byr pump ohonynt yn Nwyfor hithau. Roedd perchnogion ail gartrefi wedi bod yn berchen ar eu heiddo ers gwahanol gyfnodau, a'r pryniant cynharaf ar ddiwedd yr 1970au a'r diweddaraf ar ddiwedd y 2010au. Roedd dau o'r perchnogion llety gosod tymor byr wedi prynu eu heiddo (y naill ar ddechrau'r

blynyddoedd 2000 a'r llall yng nghanol y blynyddoedd 2010), ac roedd teulu un erchennog llety gosod tymor byr wedi etifeddu'r eiddo yn yr 1950au.

Ffigur 7.4 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 6: Beth yw eich sefyllfa fyw bresennol?

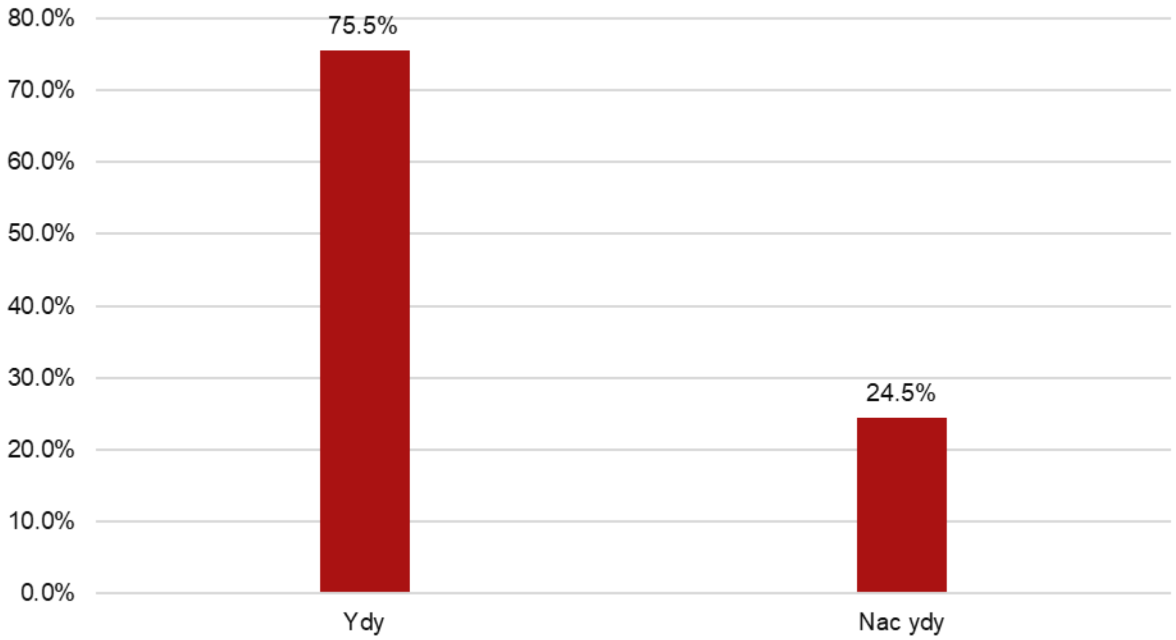


Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

7.11 Roedd y mwyafrif o ymatebwyr yr arolwg rhwng 18-35 oed (55.4%) yn byw gyda chymar/partner a/neu blant. Hwn hefyd oedd yr ymateb mwyaf cyffredin ymhlith y rhai 36 oed a hŷn (79.1%). Roedd yr ail grŵp mwyaf o ymatebwyr 18-35 oed (28.1%) yn byw gyda rhieni.

Fforddiadwyedd y sefyllfa fyw bresennol a Dwyfor yn ehangach

Ffigur 7.5 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 7: Yn eich barn chi, a yw eich trefniant byw presennol yn fforddiadwy?



Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

7.12 Roedd y mwyafrif o'r rhai 18-35 oed a ymatebodd i'r arolwg o'r farn fod eu sefyllfa fyw bresennol yn fforddiadwy (75.5%). Adleisiwyd y farn hon gan yr ymatebwyr 36 oed a hŷn (89.6%).

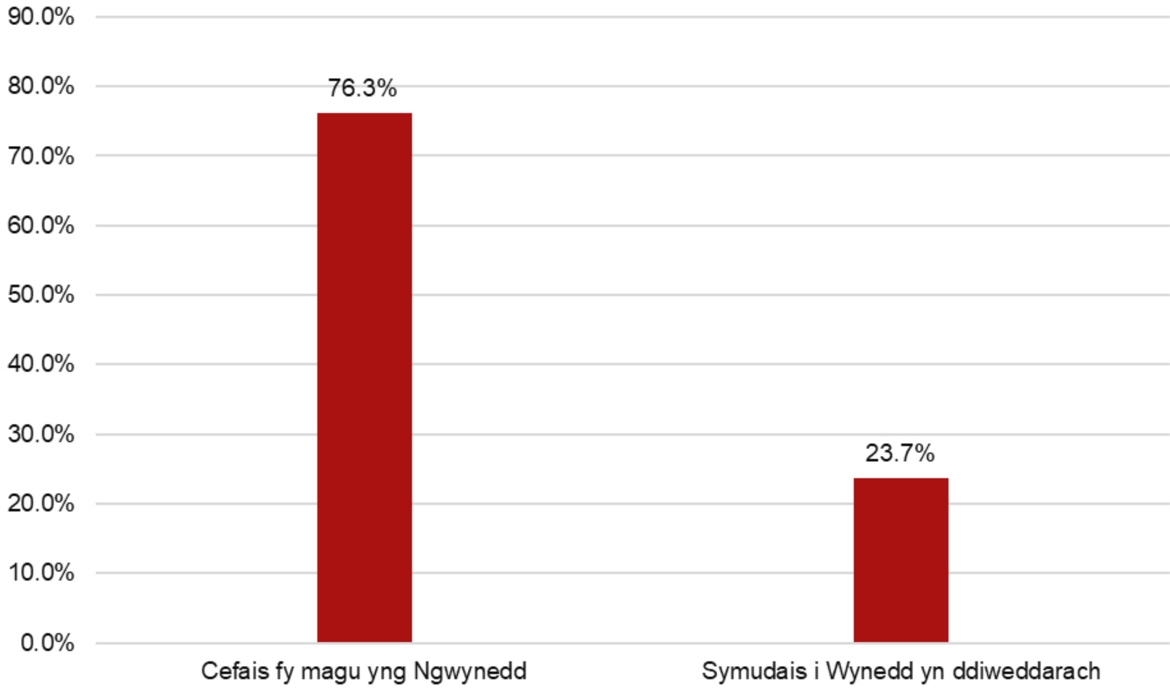
7.13 Gofynnwyd i bobl ifanc, aelodau o'r gymuned leol, a'r ymgeiswyr tai fforddiadwy a gyfwelwyd a oeddent yn teimlo bod y sefyllfa dai yn Nwyfor yn fwy cyffredinol yn anfforddiadwy. Teimlai'r mwyafrif llethol o'r holl grwpiau ei bod yn anfforddiadwy, yn enwedig i bobl ifanc. Dywedodd aelodau'r gymuned leol ei fod yn 'amhosibl' i bobl leol fforddio cartrefi a dywedodd rhai o'r cyfweleion hefyd fod y sefyllfa wedi gwaethygu yn ystod y blynyddoedd diwethaf (e.e., ers pandemig Covid-19). Roedd rhai pobl ifanc yn poeni am orfod byw gyda'u rhieni am gyfnodau hwy o amser cyn gallu fforddio eu cartref eu hunain. Soniodd rhai pobl ifanc hefyd am archwilio opsiynau Tai Teg, a bod rhai o'u ffrindiau wedi cofrestru am dai cymdeithasol.

“Hyd yn oed os ydych chi’n gweithio fel pennaeth ysgol neu feddyg, fuasech chi ddim yn medru fforddio’r prisiau hynny!” (aelod o’r gymuned leol)

“Dw i eisiau gallu dod yn ôl i Ben Llŷn i fyw ar ôl gorffen yn y Brifysgol, a chael fy annibyniaeth a’m rhyddid, ond mae’n debyg y bydd rhaid i mi fyw gyda fy rhieni am amser hir gan na fyddaf yn gallu fforddio cartref.” (person ifanc)

Cael eu magu yng Ngwynedd neu symud maes o law, a ffactorau sy’n dylanwadau ar y penderfyniad i aros yn yr ardal neu symud i mewn iddi

Ffigur 7.6 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 8: A gawsoch eich magu yng Ngwynedd neu a wnaethoch chi symud i Wynedd yn ddiweddarach?

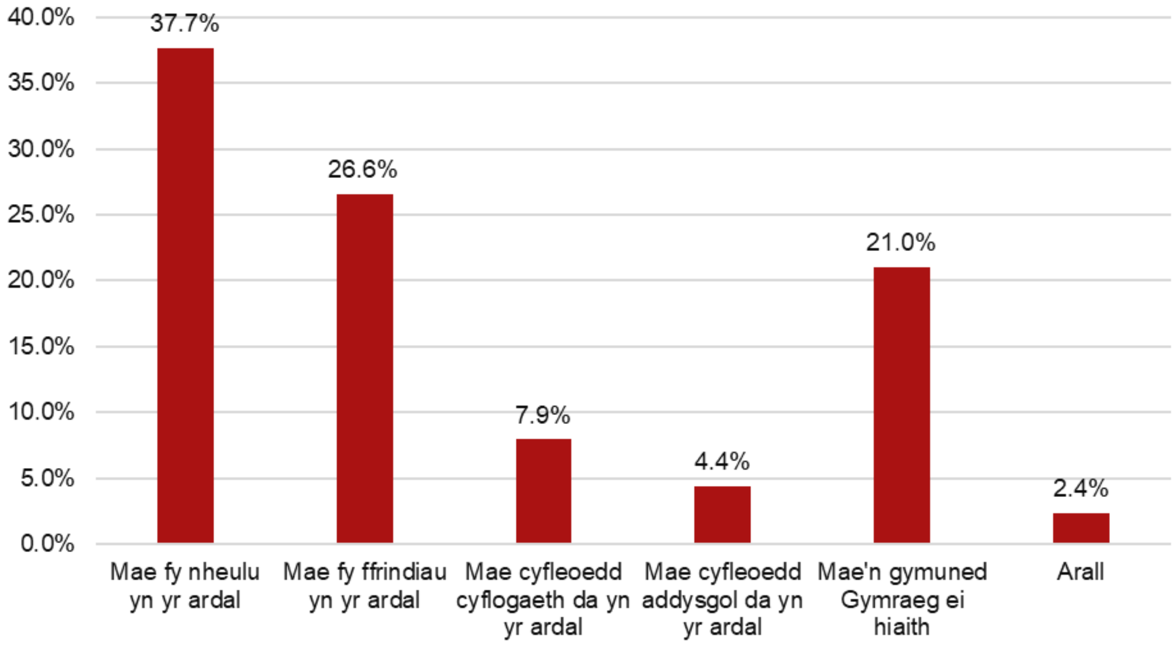


Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

7.14 Roedd y rhan fwyaf o bobl ifanc 18-35 oed a ymatebodd i'r arolwg wedi cael eu magu yng Ngwynedd (76.3%).

7.15 I’r gwrthwyneb, roedd y mwyafrif o’rr ymatebwyr 36 oed a hŷn wedi symud i Wynedd yn ddiweddarach (62.4%).

Ffigur 7.7 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 9: Pa ffactorau a ddylanwadodd ar eich penderfyniad i aros yn yr ardal hon? Dewiswch bob un sy’n berthnasol.

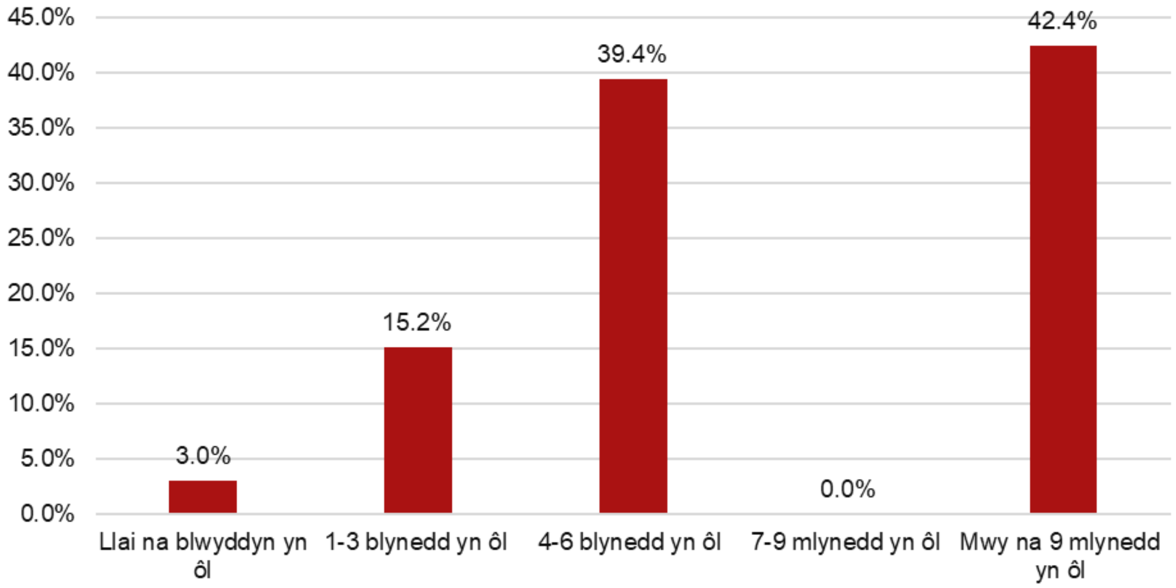


Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 106

7.16 Gofynnwyd cwestiwn 9 i’r 76.3% o ymatebwyr 18-35 oed a fagwyd yng Ngwynedd.[58] Y ffactor mwyaf cyffredin a ddylanwadodd ar benderfyniad yr ymatebwyr hyn i aros yn yr ardal oedd bod eu teuluoedd hefyd yng Ngwynedd (37.7%). Yr ail ffactor mwyaf cyffredin oedd bod ffrindiau yn yr ardal (26.6%). Statws Gwynedd fel cymuned Gymraeg oedd y trydydd ffactor mwyaf cyffredin a ysgogodd ymatebwyr arolwg 18-35 oed i aros yn yr ardal (21.0%). Ac eithrio’r ymatebion ‘Arall’, cyfleoedd addysgol oedd y ffactor a ddewiswyd lleiaf aml (4.4%).

[58] Dadansoddwyd yr ymatebion i'r cwestiwn hwn trwy ddefnyddio dadansoddiad ymateb lluosog sy'n cyfrifo amlder pob opsiwn a ddewiswyd.

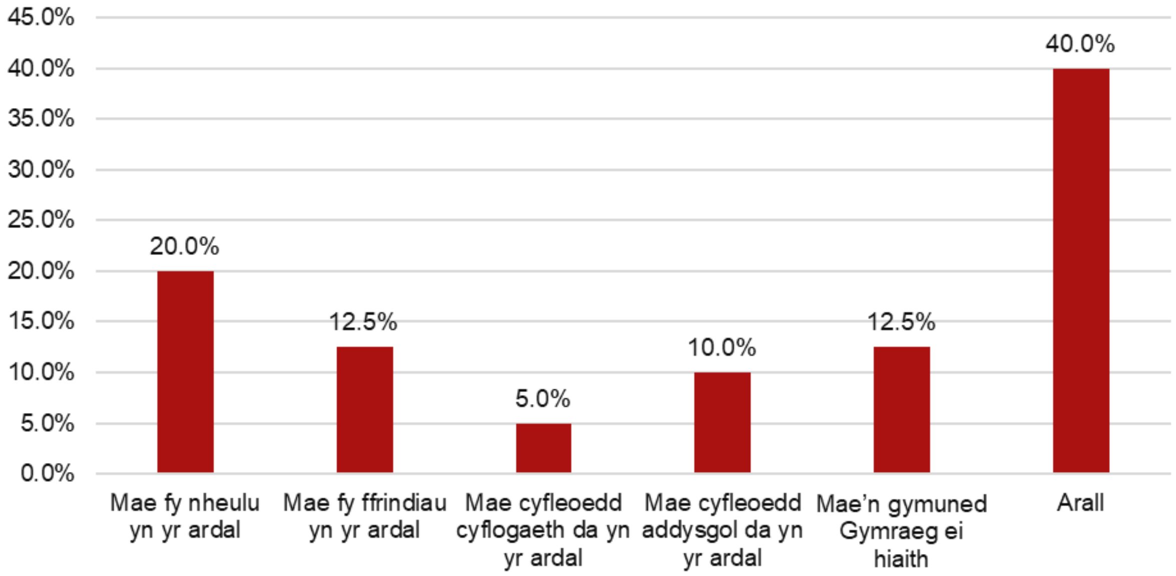
Ffigur 7.8 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 10: Pryd gwnaethoch chi symud i'r ardal?



Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 33

7.17 Gofynnwyd cwestiwn 10 i'r 23.7% o ymatebwyr 18-35 oed a symudodd i Wynedd yn ddiweddarach. Ymhlith y rhain, yr ateb mwyaf cyffredin oedd eu bod wedi symud i'r ardal dros 9 mlynedd yn ôl (42.4%). Y cyfnod mwyaf cyffredin nesaf yr adroddwyd arno oedd 4-6 blynedd yn ôl (39.4%), ac wedyn 1-3 blynedd yn ôl (15.2%).

Ffigur 7.9 Dadansoddiad o’r ymatebion i G11: Pa ffactorau a ddylanwadodd ar eich penderfyniad i symud i’r ardal hon? Dewiswch bob un sy’n berthnasol.



Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 33

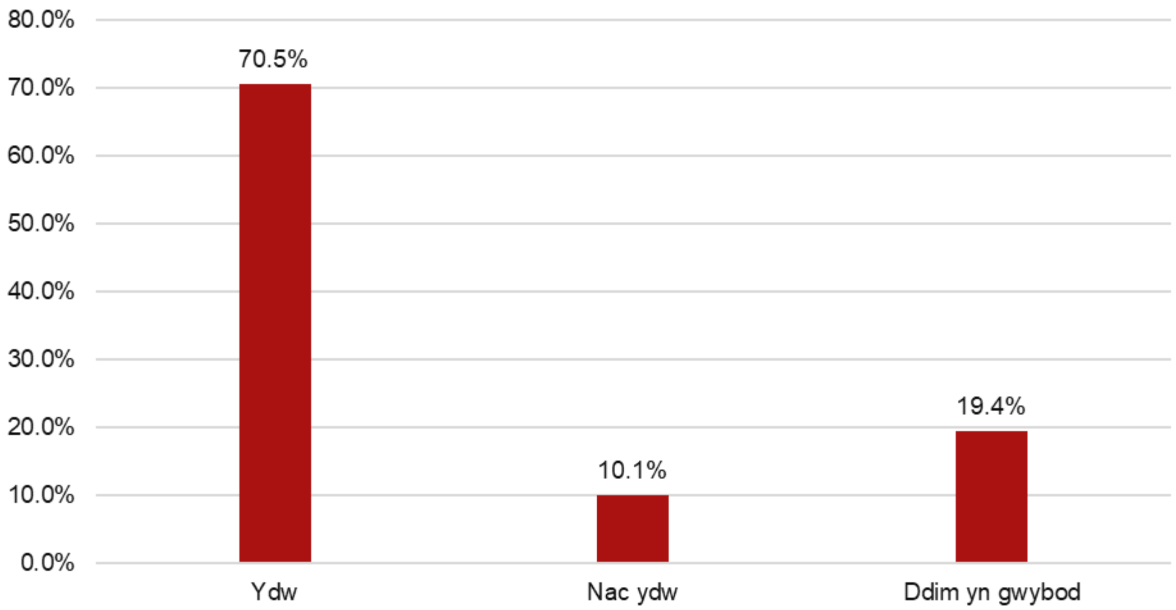
7.18 Fel yn achos Cwestiwn 10, gofynnwyd cwestiwn 11 hefyd i’r 23.7% o ymatebwyr 18-35 oed a symudodd i Wynedd yn ddiweddarach.[59] Dewisodd y rhan fwyaf o’r ymatebwyr yr opsiwn ‘Arall’ i restru’r ffactorau a ddylanwadodd arnynt i symud i’r ardal. Roedd y mwyafrif o’r ymatebion ‘Arall’ yn cyfeirio at deulu fel y rheswm dros symud, gan nodi’n aml eu bod wedi symud gyda’u rhieni. Yr ail reswm a roddwyd gan amlaf o dan y pennawd ‘Arall’ oedd tirwedd, natur wledig a harddwch yr ardal. Roedd y trydydd ymateb ‘Arall’ mwyaf cyffredin yn ymwneud â symud am resymau gwaith. Y tu hwnt i’r ymatebion ‘Arall’, yr ail ffactor mwyaf cyffredin a ysgogodd ymatebwyr 18-35 oed i symud i Wynedd oedd bod eu teulu yn yr ardal (20.0%). Y trydydd ffactor mwyaf cyffredin a ddylanwadodd ar ymatebwyr i symud i Wynedd oedd bod ganddynt ffrindiau yn yr ardal a statws Gwynedd fel cymuned Gymraeg (y naill a’r llall yn 12.5%). Cyfleoedd cyflogaeth yn yr ardal oedd y gyrrwr lleiaf cyffredin a ddewiswyd gan ymatebwyr (5.0%).

[59] Yn yr un modd â Chwestiwn 9, dadansoddwyd yr ymatebion i'r cwestiwn hwn trwy ddefnyddio dadansoddiad o ymatebion lluosog sy'n cyfrifo amlder pob opsiwn a ddewiswyd.

7.19 Thema gyffredin ar draws yr holl berchnogion ail gartrefi a llety gosod tymor byr a gyfwelwyd oedd brwdfrydedd i rannu eu gwerthfawrogiad a'u hoffter o Gymru a'r ardal leol. Cafodd y mwyafrif o berchnogion ail gartrefi a gyfwelwyd eu geni a’u magu yng Nghymru cyn gadael am resymau gwaith pan oeddent yn oedolion, ac roeddent yn gweld prynu ail gartref yn ffordd o ailgysylltu â’r wlad.

Cynlluniau i’r dyfodol – aros yng Ngwynedd ynteu symud allan o’r ardal, a ffactorau sy'n dylanwadu ar hyn

Ffigur 7.10 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 12: A ydych yn bwriadu aros yn yr ardal hon dros y 10 mlynedd nesaf?



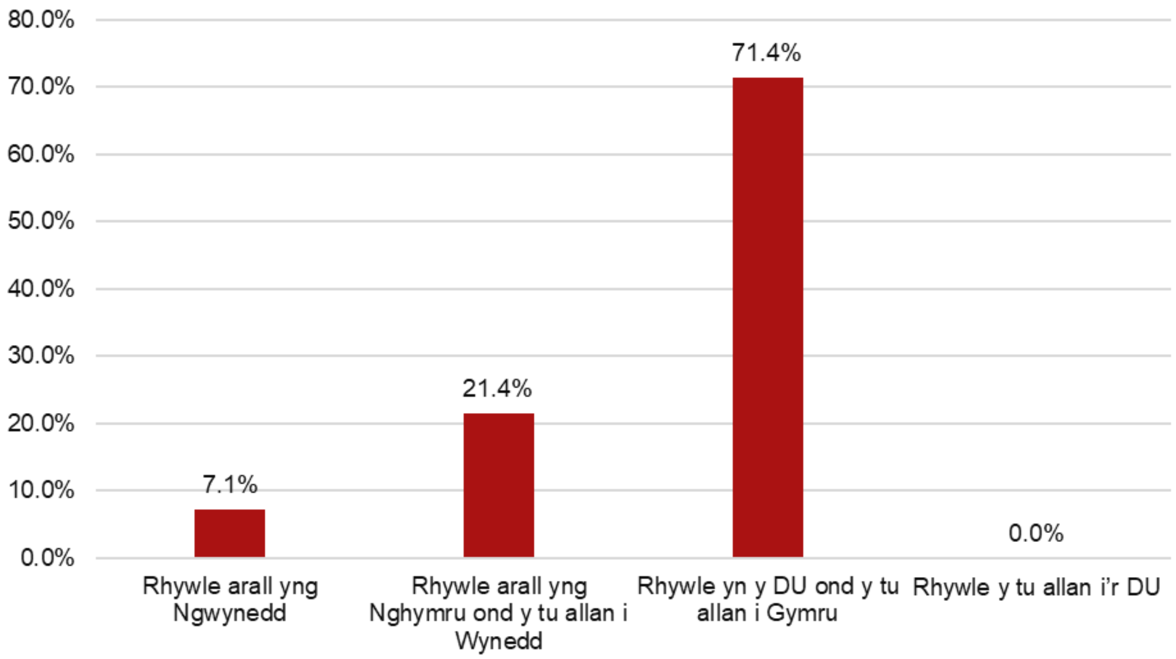
Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

7.20 Yn dilyn cwestiynau ar wahân i ymatebwyr a fagwyd yng Ngwynedd a'r rhai a symudodd i'r ardal yn ddiweddarach, gofynnwyd i'r holl ymatebwyr a oeddent yn bwriadu aros yn eu hardal yng Ngwynedd dros y 10 mlynedd nesaf (Cwestiwn 12). Dywedodd y mwyafrif o ymatebwyr yr arolwg 18-35 oed mai eu bwriad oedd aros yn yr ardal dros y 10 mlynedd nesaf (70.5%). Roedd hyn hefyd yn wir am ymatebwyr 36 oed a hŷn, a 77.3% ohonynt am aros yn yr ardal.

7.21 Cwestiwn 13 – “Pam rydych chi eisiau aros yn yr ardal?” – gofynnwyd y cwestiwn hwn i’r 70.5% o bobl ifanc 18-35 oed a atebodd yn gadarnhaol eu bod yn bwriadu

aros yn yr ardal dros y 10 mlynedd nesaf. Y rheswm mwyaf cyffredin dros aros yng Ngwynedd oedd teulu – naill ai bod ganddynt deulu yn yr ardal neu eu bod eisiau magu teulu yn yr ardal. Y rhesymau nesaf a nodwyd amlaf oedd bod ganddynt ffrindiau yn yr ardal a gweithio yn yr ardal. Ffactorau eraill a grybwyllwyd yn llai cyffredin gan ymatebwyr oedd (i) mwynhau'r ardal oherwydd ei thirwedd a'i harddwch, (ii) eisiau aros o fewn cymuned Gymraeg, a (iii) mwynhau'r ymdeimlad o gymuned yng Ngwynedd.

Ffigur 7.11 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 14: I ble ydych chi'n bwriadu symud?



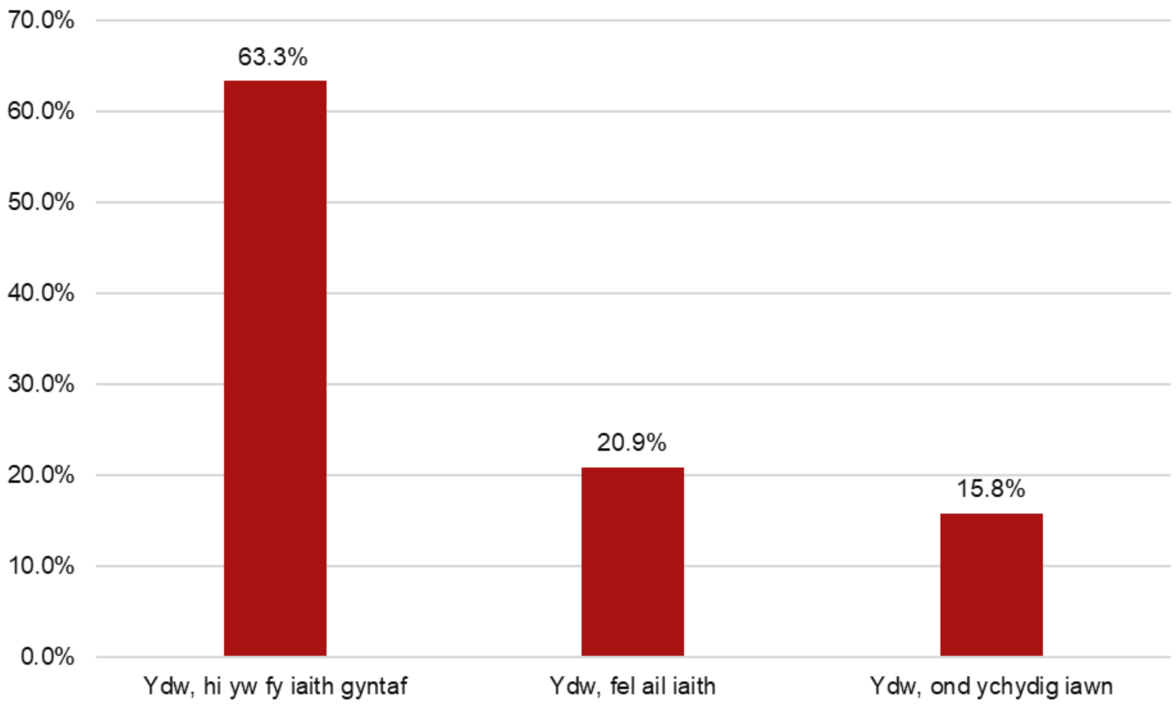
Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 14

7.22 Gofynnwyd cwestiwn 14 i'r 10.1% o ymatebwyr yr arolwg 18-35 oed sy'n bwriadu gadael eu hardal yng Ngwynedd o fewn y 10 mlynedd nesaf. Mae'r mwyafrif o'r ymatebwyr hyn yn bwriadu symud i rywle yn y DU, ond y tu allan i Gymru. Symud i rywle arall yng Nghymru ond y tu allan i Wynedd oedd yr ail ymateb mwyaf cyffredin, a ddewiswyd gan 21.4% o'r rhai oedd yn bwriadu symud. Symud i rywle y tu allan i'r DU oedd yr ymateb lleiaf poblogaidd, ac ni ddewisodd unrhyw ymatebydd 18-35 oed yr opsiwn hwn.

7.23 Cwestiwn 15 – “Pam rydych chi eisiau gadael yr ardal?” – gofynnwyd y cwestiwn hwn i'r un 10.1% o ymatebwyr 18-35 oed oedd yn bwriadu gadael eu hardal yng Ngwynedd o fewn y 10 mlynedd nesaf. Eglurodd y mwyafrif helaeth o'r ymatebwyr hyn eu bod am adael Gwynedd oherwydd diffyg cyfleoedd cyflogaeth, gan gynnwys cyfleoedd gyda photensial enillion uchel. Soniodd un neu ddau o ymatebwyr am fforddiadwyedd tai, a dyma oedd yr ail ffactor a grybwyllwyd amlaf.

Y Gymraeg – gallu a phwysigrwydd byw mewn cymuned Gymraeg

Ffigur 7.12 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 16: A ydych chi’n siarad Cymraeg?



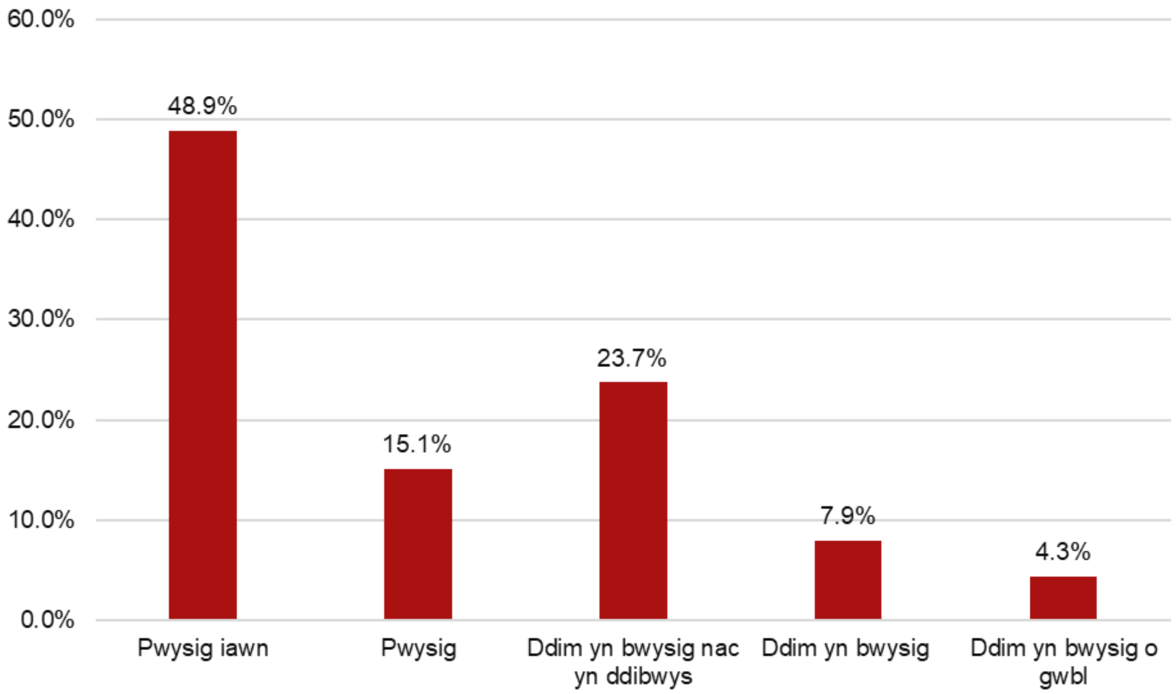
Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

7.24 Yn dilyn y cwestiynau ar wahân i ymatebwyr sy’n bwriadu ac nad ydynt yn bwriadu gadael eu hardal o fewn y 10 mlynedd nesaf, gofynnwyd i’r holl ymatebwyr ynglŷn â’u gallu i siarad Cymraeg (Cwestiwn 16). Nododd y mwyafrif o’r rhai 18-35 oed mai Cymraeg yw eu hiaith gyntaf (63.3%). Yr ail ymateb mwyaf cyffredin oedd siarad Cymraeg fel ail iaith (20.9%) a'r trydydd ymateb mwyaf cyffredin oedd siarad

Cymraeg, ond dim ond ychydig iawn (15.8%). Ni ddewisodd unrhyw ymatebydd 18-35 oed yr opsiwn, dim gallu i siarad Cymraeg.

7.25 Dywedodd 33.9% o'r ymatebwyr 36 oed a hŷn mai 'ychydig iawn' o wybodaeth am y Gymraeg oedd ganddynt, a hwn oedd yr ateb mwyaf cyffredin.

Ffigur 7.13 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 17: Pa mor bwysig yw hi i chi fyw mewn cymuned Gymraeg?



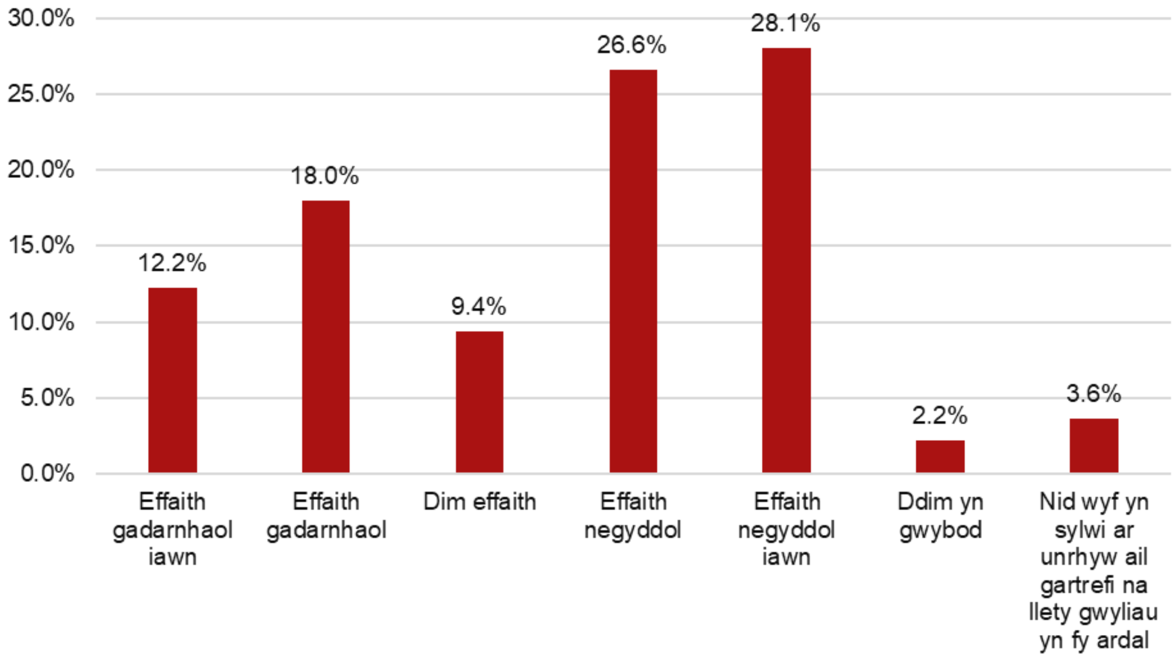
Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

7.26 Dywedodd y mwyafrif o'r ymatebwyr 18-35 oed (64.0%) ei bod naill ai'n bwysig (15.1%) neu'n bwysig iawn (48.9%) byw mewn cymuned Gymraeg. Dywedodd cyfran is o ymatebwyr (23.7%) nad yw byw mewn cymuned Gymraeg yn bwysig nac yn ddibwys. Yr ymateb lleiaf cyffredin oedd bod byw mewn cymuned Gymraeg yn ddibwys iawn (4.3%).

7.27 Yr ymateb mwyaf cyffredin gan ymatebwyr 36 oed a throsodd oedd nad yw'n bwysig nac yn ddibwys iddynt fyw mewn cymuned Gymraeg (40.7%).

Effaith gyffredinol ail gartrefi a llety gwyliau ar y gymuned

Ffigur 7.14 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 18: A yw ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith amlwg ar yr ardal yr ydych yn byw ynddi?



Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

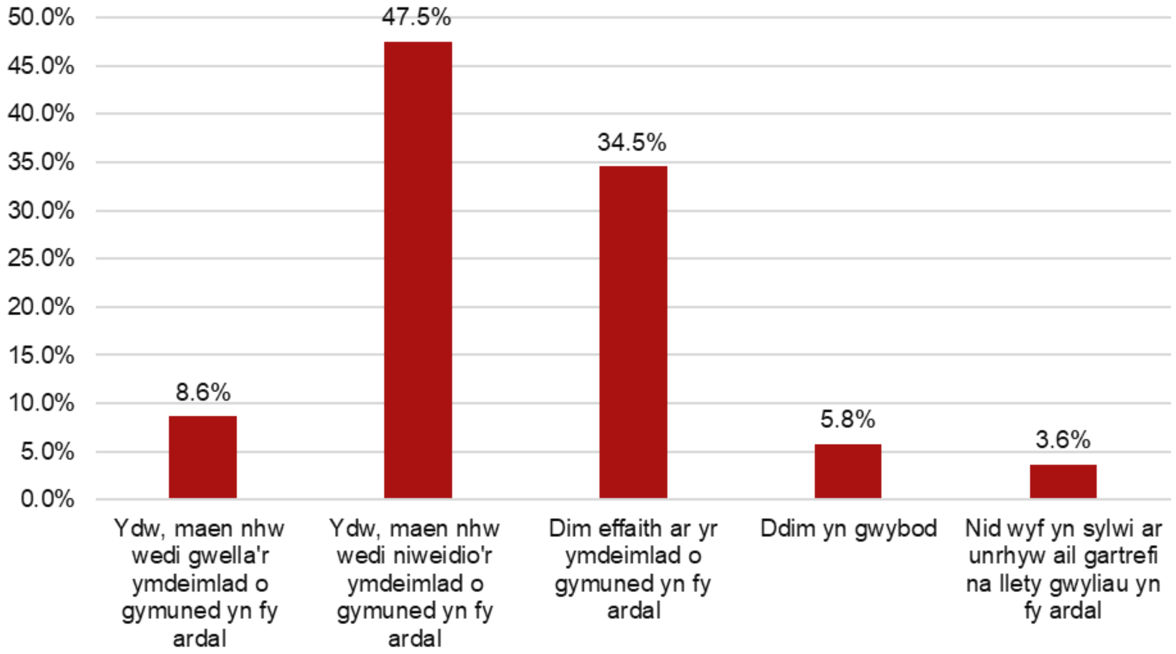
7.28 Mynegodd y mwyafrif llethol o'r ymatebwyr 18-35 oed fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith amlwg ar yr ardal y maent yn byw ynddi. Dywedodd mwyafrif o'r ymatebwyr (54.7%) fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith negyddol (26.6%) neu negyddol iawn ar yr ardal (28.1%). Teimlai cyfran lai o ymatebwyr (30.2%) fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith gadarnhaol (18.0%) neu gadarnhaol iawn (12.2%) ar yr ardal.

7.29 Ar y llaw arall, y teimlad mwyaf cyffredin ymhlith ymatebwyr 36 oed a hŷn oedd bod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith gadarnhaol (32.9%) neu gadarnhaol iawn (20.6%) ar eu hardal.

7.30 Teimlai mwyafrif o aelodau'r gymuned leol a'r ymgeiswyr tai fforddiadwy a gyfwelwyd fod gormod o ail gartrefi a llety gwyliau yn Nwyfor. Fodd bynnag, nododd un neu ddau o aelodau'r gymuned leol y gall yr eiddo hwn ddod â chyfleoedd gwaith a chyfoeth i'r ardal.

Effaith ail gartrefi a llety gwyliau ar yr ymdeimlad o gymuned

Ffigur 7.15 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 19: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar yr ymdeimlad o gymuned yn eich ardal?



Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

7.31 Y farn fwyaf cyffredin gan ymatebwyr yr arolwg 18-35 oed oedd bod ail gartrefi a llety gwyliau wedi niweidio'r ymdeimlad o gymuned yn eu hardal (47.5%). Yr ail farn fwyaf cyffredin oedd nad yw'r eiddo hwn wedi cael unrhyw effaith ar yr ymdeimlad o gymuned (34.5%), a'r drydedd farn fwyaf cyffredin oedd eu bod wedi'i gwella (8.6%).

7.32 Yr ymateb mwyaf cyffredin ymhlith y rhai 36 oed a hŷn oedd nad oedd ail gartrefi a llety gwyliau yn cael unrhyw effaith ar yr ymdeimlad o gymuned (42.3%).

7.33 Yn debyg i'r ymatebwyr 18-35 oed, roedd yr holl bobl ifanc, aelodau'r gymuned leol, ac ymgeiswyr tai fforddiadwy a gyfwelwyd yn teimlo bod ail gartrefi a llety gwyliau yn cael effaith niweidiol ar yr ymdeimlad o gymuned. Dywedodd y mwyafrif llethol o aelodau'r gymuned leol nad oedd preswylwyr yr eiddo yn byw yn yr ardal yn amser llawn, gan ei gadael yn 'wag' dros y gaeaf, sy'n golygu bod cyfleusterau megis banciau, tafarndai ac ysgolion yn cau. Awgrymodd un neu ddau o aelodau'r gymuned fod y newidiadau hyn yn golygu bod pobl ifanc yn gadael yr ardal. Roedd

y rhan fwyaf o aelodau'r gymuned ac ymgeiswyr tai fforddiadwy hefyd yn teimlo nad yw perchnogion ail gartrefi yn aml yn ymdoddi'n llawn i'r gymuned, a dau gyfranogwr yn awgrymu bod hyn yn creu 'is-gymunedau' yn yr ardal.

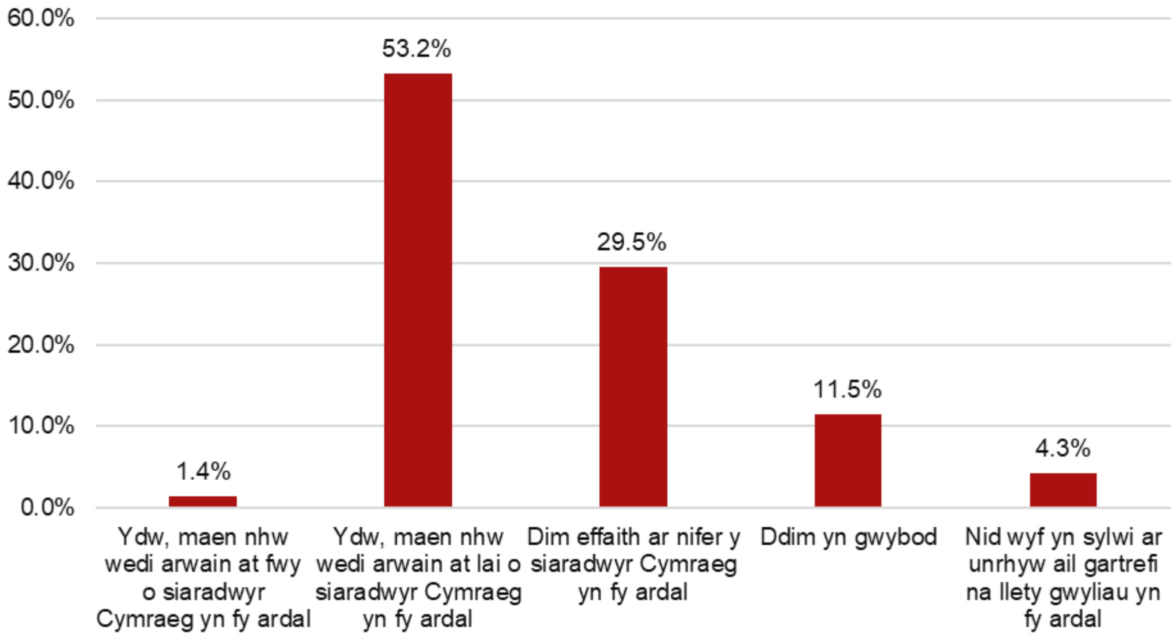
> "Mae'n wirioneddol anfoesol, pan na all pobl hyd yn oed yn gallu fforddio cartref, ond bod gan eraill fwy nag un tŷ. Mae hyn yn lladd ein cymunedau. Os bydd hyn yn parhau, ni fydd gan gymunedau Cymraeg unrhyw ddyfodol." (aelod o'r gymuned leol)

7.34 Fodd bynnag, roedd dau berson ifanc ac un aelod o'r gymuned yn teimlo bod perchnogion ail gartrefi yn ymdoddi'n fwy i'r gymuned na phreswylwyr llety gwyliau, yn enwedig pan oedd yr ail gartref wedi cael ei etifeddu gan bobl leol neu pan oedd y perchnogion wedi ymddeol i'w heiddo. Disgrifiodd dau berson ifanc a'r un aelod o'r gymuned hefyd sut mae'r ardal yn dibynnu ar dwristiaeth a'r cyfleoedd gwaith y gall llety gwyliau eu cynnig.

> "Hon yw'r ŵydd sy'n dodwy'r wyau aur. Mae llety gwyliau yn rhoi swyddi ac yn cefnogi cyfleusterau lleol. Does bosib nad ydyn ni am weld rhagor o swyddi a phobl. Pam nad yw pobl yn ceisio denu gweithwyr o bell i'r ardal hon?" (person ifanc)

Effaith ail gartrefi a llety gwyliau ar y Gymraeg yn y gymuned

Ffigur 7.16 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 20: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar y Gymraeg yn eich ardal chi?



Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

7.35 Y farn fwyaf poblogaidd gan ymatebwyr 18-35 oed i'r arolwg oedd bod ail gartrefi a llety gwyliau wedi arwain at lai o siaradwyr Cymraeg yn yr ardal (53.2%). Yr ail farn fwyaf cyffredin a fynegwyd oedd nad yw'r eiddo hwn wedi cael unrhyw effaith ar nifer y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal (29.5%). Yr ymateb lleiaf poblogaidd ymhlith pobl 18-35 oed oedd bod yr eiddo hwn wedi arwain at fwy o siaradwyr Cymraeg yn yr ardal (1.4%).

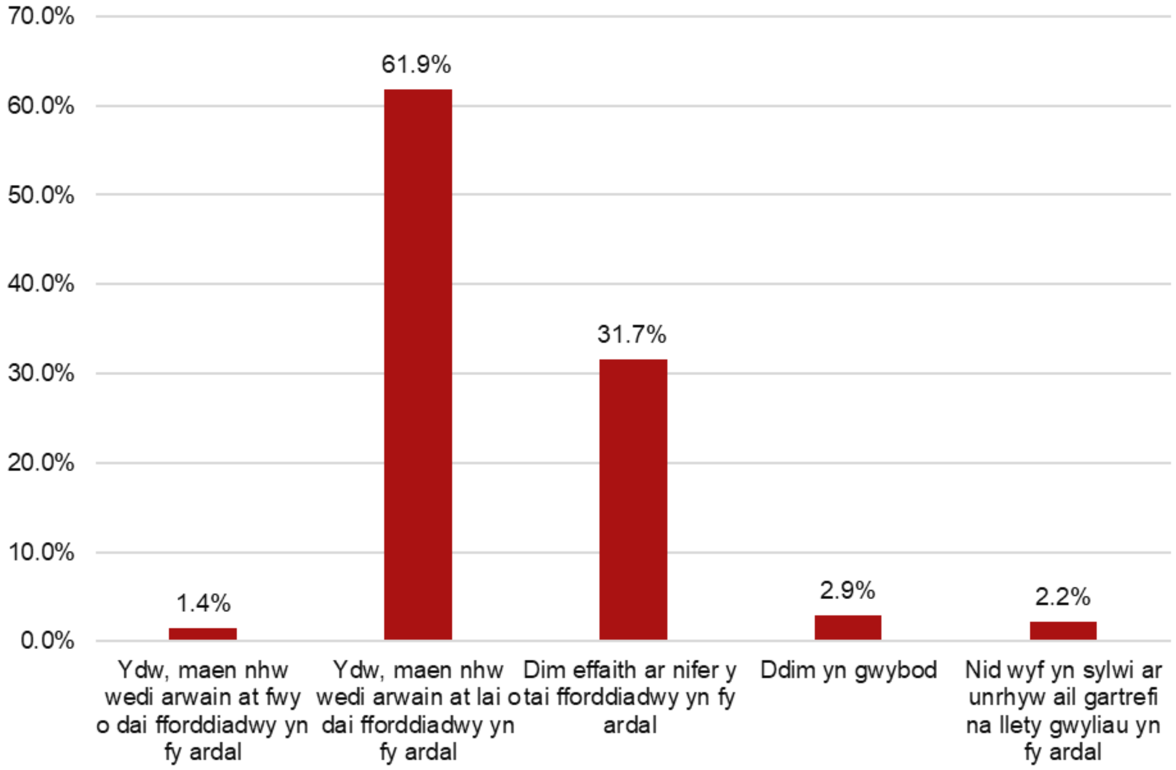
7.36 Roedd ymatebwyr 36 oed a throsodd yn teimlo'n fwyaf cyffredin nad oedd ail gartrefi a llety gwyliau yn cael unrhyw effaith ar y Gymraeg yn eu hardal (53.3%).

7.37 At ei gilydd, roedd pobl ifanc, aelodau'r gymuned leol, ac ymgeiswyr tai fforddiadwy a gyfwelwyd hefyd yn teimlo'n gryf bod ail gartrefi a llety gwyliau yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg yn eu cymuned. Aeth aelodau'r gymuned leol ymlaen i ddweud mai dim ond Saesneg y mae perchnogion a phreswylwyr yr eiddo hwn yn ei siarad yn aml, heb unrhyw ddiddordeb mewn dysgu Cymraeg.

“Nid yw'n ymddangos bod yna ymdeimlad o gymuned bellach. Mae mwy o Saesneg yn cael ei siarad yn yr ardal. Oherwydd bod gennym lai o bobl yn byw yn y gymuned, rwy’n poeni y bydd gennym lai o bobl yn siarad Cymraeg.” (person ifanc)

Effaith ail gartrefi a llety gwyliau ar fynediad at dai fforddiadwy

Ffigur 7.17 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 21: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar fynediad at dai fforddiadwy yn eich ardal?



Sail: ymatebwyr 18-35 oed, N = 139

7.38 Y farn fwyaf cyffredin ymhlith ymatebwyr 18-35 oed i’r arolwg oedd bod ail gartrefi a llety gwyliau wedi arwain at lai o dai fforddiadwy yn yr ardal (61.9%). Yr ail ymateb mwyaf poblogaidd ymhlith pobl 18-35 oed oedd nad yw’r eiddo hwn wedi cael unrhyw effaith ar dai fforddiadwy yn yr ardal (31.7%). Yr ymateb a ddewiswyd lleiaf aml (1.4%) oedd bod ail gartrefi a llety gwyliau wedi arwain at fwy o dai fforddiadwy yn yr ardal.

7.39 Yr ymateb mwyaf cyffredin gan ymatebwyr 36 oed a hŷn oedd nad oedd ail gartrefi a llety gwyliau yn cael unrhyw effaith ar fynediad at dai fforddiadwy (55.1%).

7.40 Soniodd ymgeiswyr tai fforddiadwy hefyd mewn cyfweliadau eu bod yn teimlo bod niferoedd uchel o ail gartrefi a llety gwyliau yn eu hardal leol wedi arwain at gynnydd mewn prisiau tai.

Ymwybyddiaeth a gwybodaeth am y Cynllun Peilot

7.41 Roedd gwahanol lefelau o ymwybyddiaeth o fesurau'r Cynllun Peilot ymhlith y bobl ifanc a gymerodd ran mewn cyfweliadau a grwpiau ffocws. Gan amlaf, roeddent wedi clywed am Gyfarwyddyd Erthygl 4, newidiadau trethiant, grantiau ar gyfer cartrefi gwag, a chymorth gan Dai Teg. At ei gilydd, roedd pobl ifanc yn teimlo'n obeithiol y byddai'r mesurau'n arwain at newid cadarnhaol.

> "Mwy o help, cyngor, a gwybodaeth i bobl ifanc am yr help sydd ar gael i brynu cartref a beth yw'r opsiynau." (person ifanc)

7.42 Yn gyffredinol, roedd aelodau'r gymuned leol yn ymwybodol o'r newidiadau i Gyfarwyddyd Erthygl 4 a threthi, ond nid oeddent at ei gilydd yn ymwybodol o fesurau eraill yn ymwneud â'r Cynllun Peilot. Disgrifiodd aelodau'r gymuned rywfaint o ansicrwydd o fewn eu cymunedau ynglŷn â'r mesurau, gyda'r rhan fwyaf o'r pryderon yn ymwneud â pha effaith y gallai Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei chael ar eu cartrefi nhw eu hunain - er enghraifft, gorfod gwerthu am bris gostyngol oherwydd bod prynwyr wedi cael eu digalonni gan newidiadau Cyfarwyddyd Erthygl 4. Teimlai rhai aelodau o'r gymuned nad oedd mesurau'r Cynllun Peilot yn ddigon penodol i Ddwyfor neu eu bod wedi'u gweithredu'n rhy hwyr i wneud gwahaniaeth mewn rhai ardaloedd (e.e., Aber-soch). Fodd bynnag, soniodd eraill eu bod yn obeithiol y byddai'r mesurau yn arwain at newid cadarnhaol.

> "Mae'n gadarnhaol bod rhai camau yn cael eu cymryd a rhai mesurau yn benodol ar gyfer Dwyfor, ond mae'n teimlo fel rhoi plastr bach ar glais mawr iawn!" (aelod o'r gymuned leol)

7.43 Roedd dau ymgeisydd am dai fforddiadwy yn ymwybodol o'r newidiadau trethiant a Chyfarwyddyd Erthygl 4, ond nid oedd y cyfwelai arall yn ymwybodol o fesurau'r Cynllun Peilot y tu allan i'r cymorth a gynigir gan Dai Teg.

7.44 Roedd pob perchennog ail gartref a’r mwyafrif o’r perchnogion llety gosod tymor byr yn ymwybodol o'r Cynllun Peilot. Yn ogystal, dywedodd rhai o'r cyfweleion hyn yn ddigymell eu bod yn ymwybodol o Gyfarwyddyd Erthygl 4, a dywedodd cwpl arall eu bod yn ymwybodol o bremiwm y dreth gyngor a'r newidiadau i gymhwysedd ar gyfer rhyddhad ardrethi annomestig ar lety gosod tymor byr. Dim ond un cyfwelai a nododd ei fod yn ymwybodol o Brynu Cartref - Cymru a chynlluniau fforddiadwyedd tai cysylltiedig yn rhan o'r Cynllun Peilot.

7.45 Gofynnwyd hefyd i’r mwyafrif o berchnogion ail gartrefi pa ffynonellau gwybodaeth a ddefnyddiwyd ganddynt i gael gwybodaeth am y Cynllun Peilot a materion cysylltiedig. Dywedodd rhai cyfweleion eu bod yn darllen cyfathrebiadau gan Gyngor Gwynedd. Dywedodd nifer fechan arall eu bod wedi cael gwybodaeth gan grwpiau Facebook sy'n boblogaidd gyda pherchnogion ail gartrefi yn yr ardal. Dywedodd un neu ddau o’r cyfweleion hyn eu bod wedi cael gwybodaeth am y Cynllun Peilot trwy adroddiadau newyddion rhanbarthol a chenedlaethol.

7.46 Hefyd, disgrifiodd rhai o’r perchnogion ail gartrefi nodau’r Cynllun Peilot yn eu geiriau eu hunain. O'r rhain, dywedodd dau mai prif nod y Cynllun Peilot yw gwneud tai yn fwy fforddiadwy i bobl leol. Nod arall a ddisgrifiwyd oedd nodi’r effaith y mae ail gartrefi yn ei chael ar y stoc dai a’r tai sydd ar gael.

Cyfiawnhad o'r Cynllun Peilot (safbwynt perchnogion ail gartrefi a llety gosod tymor byr)

7.47 Dim ond un perchennog ail gartref a ddywedodd fod cyfiawnhad dros y Cynllun Peilot. Roedd y perchennog hwn – siaradwr Cymraeg sydd â llety gosod tymor byr yn Nwyfor – yn croesawu’r Cynllun Peilot gan ddweud bod “argyfwng tai” i bobl ifanc yn yr ardal, a bod angen gweithredu. Dywedwyd hefyd fod Airbnb wedi difrodi cymunedau drwy aflonyddwch cymdeithasol a phrisiau tai uwch. Fodd bynnag, nododd y cyfwelai hwn, gan ei bod yn heriol gosod eu heiddo am y 182 diwrnod gofynnol bob blwyddyn, y gallai hyn olygu y bydd angen iddynt werthu. Awgrymodd y cyfwelai felly y dylid ystyried eithriad i’r gofyniad 182 diwrnod ar gyfer “llety Gwely a Brecwast traddodiadol”.

7.48 Dywedodd y rhan fwyaf o berchnogion ail gartrefi fod diffyg cyfiawnhad dros y Cynllun Peilot. Pan ofynnwyd i’r cyfweleion a ellid ei gyfiawnhau ar sail cynyddu

argaeledd tai i bobl leol, roedd barn pobl yn amrywio. Yn gyntaf, dadleuodd cwpl o'r rhai a gyfwelwyd na ellid cyfiawnhau'r Cynllun Peilot ar sail fforddiadwyedd tai, gan na fyddai'n cael yr effaith a ddymunir, oherwydd bod ail gartrefi yn fwy anghysbell a drud ac felly'n anymarferol i'w defnyddio yn brif breswylfeydd gan bobl oed gwaith. Serch hynny, roedd y cyfweleion yn cydymdeimlo ag amcanion y Cynllun Peilot ac yn "croesawu'r Cynllun Peilot" ac ymyriadau i gynyddu fforddiadwyedd tai (e.e. cynyddu'r stoc o dai cymdeithasol a fforddiadwy a Phrynu Cartref - Cymru). Ar y llaw arall, dadleuodd rhai cyfweleion fod digon o dai fforddiadwy eisoes yn Nwyfor, neu fe fynegwyd gwrthwynebiad i'r egwyddor o ddarparu cymorth ariannol i brynu cartrefi.

7.49 Mynegodd dau berchennog ail gartrefi a oedd yn wrthwynebus i'r Cynllun Peilot farn ar gyfiawnhad dros y syniad y byddai'r Cynllun Peilot yn cefnogi'r Gymraeg. Roedd un yn dadlau nad yw ail gartrefi yn tanseilio'r iaith i'r un graddau â siaradwyr Saesneg yn prynu cartrefi fel eu prif breswylfa. Dadleuodd cyfwelai arall mai diffyg cyfleoedd cyflogaeth cyflog-uchel sy'n tanseilio'r Gymraeg yn Nwyfor. Teimlent fod perygl i'r Cynllun Peilot danseilio'r diwydiant lletygarwch a thwristiaeth, gan gynyddu niferoedd y siaradwyr Cymraeg sy'n gadael yr ardal.

Effeithiau'r Cynllun Peilot (safbwynt perchnogion ail gartrefi a llety gosod tymor byr)

7.50 Disgrifiodd perchnogion ail gartrefi'r effeithiau personol posibl y gallai'r Cynllun Peilot eu cael arnynt. Er enghraifft, peidio â bwrw ymlaen â chynlluniau i brynu ail gartref yn Nwyfor neu orfod gwerthu ail gartref oherwydd premiwm y dreth gyngor – "Dydw i ddim eisiau gorfod ei werthu, fy nghartref ydi o". Dadleuodd un cyfwelai fod natur ôl-weithredol premiwm y dreth gyngor yn ei wneud yn wahanol iawn i ymyriadau blaenorol, megis treth stamp uwch neu'r Dreth Trafodiadau Tir (TTT) wrth brynu ail gartref. Dywedwyd fod hyn yn annheg a gall fod yn "ddychrynllyd" a "newid bywydau" y bobl y bydd yn effeithio arnynt. Ni chododd unrhyw gyfwelai fater Cyfarwyddyd Erthygl 4 pan ofynnwyd iddynt sut y byddai'r Cynllun Peilot yn effeithio arnynt yn bersonol.

7.51 Yna, mynegodd perchnogion ail gartrefi sut y gallai'r Cynllun Peilot effeithio ar yr ardal ehangach. Disgrifiodd y cyfweleion yn aml effaith negyddol ganfyddedig

Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar bobl leol. Er enghraifft, dadleuodd cwpl o'r cyfweleion y byddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dibrisio'r prif breswylfeydd sy'n eiddo i bobl leol, heb effeithio ar yr ail gartrefi presennol. Yn ogystal, disgrifiodd rhai cyfweleion bremiwm y dreth gyngor yn un annheg, ac un yn dadlau ei fod yn gyfrifol am “gwymp” yn y farchnad dai leol yn ystod y misoedd diwethaf. Fodd bynnag, disgrifiodd un cyfwelai gymorth y Cynllun Peilot i dai fforddiadwy – yn enwedig y cymorth i Brynu Cartref – Cymru yn Nwyfor – yn ymyriad cadarnhaol a fyddai'n cynyddu fforddiadwyedd i bobl leol; dywedodd fod “[Prynu Cartref – Cymru] yn eithriadol o dda ac y byddai'n help aruthrol gyda fforddiadwyedd tai.” Roedd perchennog llety gosod tymor byr a oedd yn siarad Cymraeg yn gobeithio y byddai'r Cynllun Peilot yn caniatáu i'r farchnad dai “ddychwelyd i normal” a'i gwneud hi'n haws i bobl leol fforddio cartref, ac roedd yn cydnabod bod angen Cyfarwyddyd Erthygl 4 i reoli'r twf mewn ail gartrefi.

7.52 Mynegodd un neu ddau o berchnogion ail gartrefi amheuaeth a fyddai'r arian a godir o bremiwm y dreth gyngor yn cael ei wario ar dai fforddiadwy. Er enghraifft, dywedodd un cyfwelai: "Beth sy'n cael ei wneud gydag arian y premiwm? Does dim tystiolaeth o gwbl o dai fforddiadwy newydd." Roedd hwn yn ffactor yn eu gwrthwynebiad i'r premiwm. Gall hyn awgrymu pe bai awdurdodau'n hysbysebu sut y caiff y premiwm ei wario, y gallai ennyn gwell dealltwriaeth a chymorth ymhlith perchnogion ail gartrefi.

Gwelliannau awgrymedig i'r Cynllun Peilot

7.53 Roedd newidiadau posibl i'r Cynllun Peilot a awgrymwyd gan bobl ifanc yn amrywio ond yn cynnwys (i) llenwi bylchau yng nghymorth Tai Teg, gan fod cwpl o bobl ifanc wedi canfod eu bod ychydig dros y trothwy ar gyfer cymorth, er eu bod yn dal i fethu â fforddio tai lleol, (ii) adeiladu mwy o dai i ddiwallu anghenion cymunedau, a (iii) edrych yn ehangach ar yr economi leol a chyfleoedd cyflogaeth sydd ar gael i bobl leol.

> “Mae'r Cynllun Peilot yn dda ond mae angen iddo fynd law yn llaw â chyflogaeth gynaliadwy yn yr ardal hefyd.” (person ifanc)

7.54 Roedd newidiadau pellach a awgrymwyd gan aelodau’r gymuned leol eto yn amrywiol ond yn cynnwys (i) cynyddu gweithgareddau codi ymwybyddiaeth, (ii) cynyddu cyflogau yn gyffredinol o fewn yr ardal, (iii) cyflwyno cytundebau cyfyngol wrth brynu tai i’w hatal rhag cael eu hailwerthu fel ail gartref neu lety gwyliau, a (iv) gwneud gwell defnydd o blotiau gwag o dir ac eiddo (e.e., eglwysi segur neu fflatiau uwchben siopau).

7.55 Teimlai’r ymgeiswyr tai fforddiadwy y dylai fod (i) ymdrechion i wella ymwybyddiaeth o weithgareddau’r Cynllun Peilot, (ii) mwy o gymorth yn benodol i bobl ifanc, a (iii) ymdrechion i gynyddu'r stoc dai ar gyfer llety 1-ystafell wely yn benodol.

7.56 Yn olaf, cynigiodd rhai perchnogion ail gartrefi ddiwygiadau i’r Cynllun Peilot a’i ymyriadau. Galwodd rhai am i’r Cynllun Peilot ganolbwyntio’n ehangach ar greu cyfoeth a swyddi sy’n talu’n dda i bobl leol yn yr ardal er mwyn cynyddu fforddiadwyedd tai. Awgrymodd dau gyfwelydd arall newidiadau i bremiwm y dreth gyngor, er enghraifft, (i) targedu ail gartrefi gwerth llai na £200,000 i weddu’n well i brynwyr tro cyntaf os cânt eu gwerthu, a (ii) targedu pentrefi sydd â’r crynodiad uchaf o ail gartrefi a phrisiau tai uchaf. Fodd bynnag, mae'r cynigion amrywiol hyn yn awgrymu bod diffyg consensws ehangach ar bwrpas y premiwm. Teimlai rhai cyfweleion mai’r diben craidd yw lleihau’r atyniad ariannol o fod yn berchen ar ail gartref, ac roedd eraill yn credu mai’r diben craidd yw codi refeniw y gellir ei ddefnyddio i gefnogi cynlluniau tai fforddiadwy.

Heriau recriwtio ar y cam ymchwil archwiliadol

7.57 Yn gyffredinol, bu'n her recriwtio cyfranogwyr ar gyfer cyfweliadau a grwpiau ffocws ar y cam ymchwil archwiliadol. Defnyddiwyd amrywiol sianeli i estun allan – papurau bro, rhestrau postio a bwletinau partneriaid cyflawni’r Cynllun Peilot a sefydliadau perthnasol eraill, a negeseuon ar y cyfryngau cymdeithasol o fewn grwpiau ar-lein perthnasol – yn ogystal â chyflwyno cymhellion talebau Love2Shop i bobl ifanc ac ymgeiswyr tai fforddiadwy (£10 ar gyfer cyfweliadau a £20 ar gyfer grwpiau ffocws) i annog pobl i gymryd rhan. Er gwaethaf hyn, ychydig fu’r diddordeb mewn ymgysylltu trwy gyfweliadau neu grwpiau ffocws, yn enwedig ymhlith ymgeiswyr tai fforddiadwy a pherchnogion ail gartrefi.

7.58 Weithiau, byddai’r cyfranogwyr yn cofrestru ar gyfer cyfweliadau a grwpiau ffocws ond yn tynnu'n ôl yn ddiweddarach - rhoesant resymau dros hyn. Er enghraifft, teimlai rhai perchnogion ail gartrefi fod yr ansicrwydd ynghylch newidiadau’r Cynllun Peilot a’r goblygiadau posibl i’w heiddo yn achosi gormod o straen iddynt gymryd rhan. Esboniadau eraill am ddiffyg diddordeb gan grwpiau megis ymgeiswyr am dai fforddiadwy yw sensitifrwydd pwnc fforddiadwyedd, yn ogystal â theimladau mwy cyffredinol o ddifaterwch neu ddiffyg ymddiriedaeth yn y llywodraeth neu sefydliadau ymchwil.

7.59 Wedi dweud hyn, bu'r arolwg ar-lein yn arf defnyddiol i gasglu barn pobl ifanc ac aelodau'r gymuned leol, o bosibl oherwydd yr ymrwymiad amser byrrach. Fodd bynnag, er i’r arolwg gael ei ddosbarthu drwy sianeli a oedd yn targedu pobl ifanc 18-35 oed, ymatebodd cyfran uwch o lawer o’r rhai 36 oed a hŷn nag yr oeddem wedi cynllunio ar ei chyfer. Roedd hyn yn golygu bod canfyddiadau'r arolwg yn gyffredinol yn gogwyddo tuag at y grŵp oedran hwn. Am y rheswm hwn, canolbwyntiwyd ar ymatebion pobl 18-35 oed yn y bennod hon, ond cawsom ddealltwriaeth werthfawr o farn y gymuned ehangach o ymatebion pobl 36 oed a hŷn.

7.60 Ar y cyfan, rydym wedi dysgu gwersi defnyddiol ynghylch y sianeli fydd yn effeithiol i hysbysebu cyfweliadau a grwpiau ffocws i’w gweithredu yn y dyfodol.

8. Y camau nesaf

8.1 Y cam nesaf rhwng mis Hydref 2024 a mis Medi 2025 yw cwblhau Cam 2, neu gam gwerthuso proses y Cynllun Peilot. Bydd y cam hwn yn canolbwyntio ar asesu’r broses y tu ôl i ymyriadau’r Cynllun Peilot i ddeall sut a pham y maent yn cynhyrchu canlyniadau bwriadol ac anfwriadol. Mae hyn yn cynnwys asesiad o'r hyn sydd wedi gweithio'n dda a'r hyn sydd heb weithio cystal, a pham.

8.2 Bydd Cam 2 yn cynnwys amrywiaeth o weithgareddau, gan ddechrau gydag adolygiad pen bwrdd o ddiweddariadau o ran data monitro’r Cynllun Peilot ac ystadegau eraill, yn ogystal â chynllunio strategaeth ar gyfer ymgysylltu â rhanddeiliaid allweddol yn y cyfnod hwn (trafodir hyn isod). Fel y trafodwyd yn flaenorol yn yr adroddiad hwn, fe wynebwyd heriau wrth recriwtio ar Gam 1, felly byddwn yn mynd â’r gwersi a ddysgwyd yn y cam hwn ac yn eu rhoi ar waith yn y cynllun ymgysylltu ar gyfer Cam 2 i sicrhau bod ein strategaethau recriwtio mor effeithiol â phosibl.

8.3 Ymhlith y grwpiau allweddol a fydd yn cymryd rhan trwy gyfweliadau a grwpiau ffocws ar Gam 2 mae (i) awdurdodau lleol, (ii) partneriaid prosiect, (iii) cymdeithasau tai, (iv) perchnogion ail gartrefi a llety gosod tymor byr, (v) grwpiau cymunedol, gan gynnwys pobl ifanc, a (vi) mentrau cymdeithasol. Yn rhan o Gam 2, byddwn hefyd yn llunio astudiaethau achos i ganiatáu ymchwiliad manwl i ddylanwad y Cynllun Peilot. Gyda phob astudiaeth achos, byddwn yn nodi ymyriadau penodol a'u heffaith ar grŵp penodol o randdeiliaid. Bydd union nifer a chynnwys yr astudiaethau achos yn cael eu llywio gan ganfyddiadau’r cyfweliadau a’r grwpiau ffocws a gynhaliwyd yng Ngham 2.

Cyfeiriadau

Alma Economics, 2023. Mapio data a delweddu ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, Adroddiad GSR rhif 60/2023.>. Ar gael yma.

Brooks, S., 2021. Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru. Ar gael yma.

Cwmpas, 2022. Buddsoddiad ar y cyd o £948,000 yn paratoi'r ffordd ar gyfer mwy o dai dan arweiniad y Gymuned yng Nghymru. Ar gael yma.

Cyngor Gwynedd, 2020. Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd. Ar gael yma.

Cyngor Gwynedd, 2019. Strategaeth Tai Gwynedd. Ar gael yma.

Cyngor Gwynedd, d.d. Tai Gwag. Ar gael yma.

Cyngor Gwynedd, d.d. Cynllun Tŷ Gwynedd. Ar gael yma.

OECD, 2021. HC.1.5. Trosolwg o ddangosyddion tai hyfforddiadwy. Ar gael yma.

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, d.d. Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri. Ar gael yma.

Powel, D., Grunhut, S., O'Prey, L., Edwards, C.W., Cunnington Wyn, L., Griffiths, E., 2021. Ymchwil i Ddatblygu Sail Tystiolaeth ar Ail Gartrefi. Ar gael yma.

Senedd, 2019. Eiddo gwag yng Nghymru: troi tai yn gartrefi. Ar gael yma.

Y Comisiwn dros Gymunedau Cymraeg, 2024. Grymuso cymunedau, cryfhau'r Gymraeg. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2024a. Ail gartrefi trethadwy yng Ngwynedd a Dwyfor: 13 Ebrill 2023 i 13 Ebrill 2024. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2024b. Datgelu cynlluniau ar gyfer cofrestru statudol a chynllun trwyddedu ar gyfer llety ymwelwyr yng Nghymru. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2024c. Cyfraddau uwch y Dreth Trafodiadau Tir. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2023a. Cynllun peilot ail gartrefi a fforddiadwyedd Dwyfor. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2023b. Premiymau'r dreth gyngor ar gyfer anheddau gwag hirdymor ac ail gartrefi: canllawiau i awdurdodau lleol. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2023c. Treth Gyngor ar dai gwag ac ail gartrefi. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2022a. Cymraeg 2050: Miliwn o siaradwyr Fframwaith Ymchwil a Gwerthuso. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2022b. Datganiad Ysgrifenedig: Newidiadau i ddeddfwriaeth a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gosod tymor byr. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2022c. Y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2022d. Cymorth Prynu Cartref Cymru Ardal Cynllun Peilot Fforddiadwyedd Dwyfor. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2022e. Y cyfraddau a'r bandiau trethi ar gyfer y Dreth Trafodiadau Tir. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2021. Llywodraeth Cymru – Y Rhaglen Lywodraethu – Diweddariad. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2018. Prynu Cartref – Cymru: canllaw i brynwyr. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, 2011. Rhent yn gyntaf - rhent canolradd: canllawiau. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, d.d. Prynu Cartref - Cymru. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, d.d. Cwestiynau Cyffredin Cymorth Hunanadeiladu Cymru. Ar gael yma.

Llywodraeth Cymru, d.d. Ardrethi busnes. Ar gael yma.

Comisiynydd y Gymraeg, 2020. Sefyllfa'r Gymraeg 2016–20: Adroddiad 5 Mlynedd Comisiynydd y Gymraeg. Ar gael yma.

Atodiad A – Deunyddiau ymchwil

Arolwg o bobl ifanc ac aelodau o'r gymuned leol

Comisiynwyd Alma Economics gan Lywodraeth Cymru i werthuso'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yn Nwyfor. Mae'r Cynllun Peilot yn ceisio helpu Awdurdodau Lleol i reoli nifer yr ail gartrefi, eiddo gwag, a llety gwyliau tymor byr yn eu cymunedau a helpu trigolion lleol i fyw'n fforddiadwy yn yr ardaloedd lle y'u magwyd. Gallwch ddarllen rhagor am y Cynllun Peilot yma: https://www.llyw.cymru/cynllun-peilot-ail-gartrefi-fforddiadwyedd-dwyfor.

Yn rhan o'r ymchwil hwn, bydd yr arolwg byr canlynol yn ein helpu i ddeall yn well y sefyllfa o ran tai, dyheadau ynghylch tai, a chymhelliant pobl leol 18-35 oed naill ai i aros yng Ngwynedd neu i symud i ffwrdd o Wynedd. Bydd y canfyddiadau'n bwydo i mewn i adroddiad a gyflwynir i Lywodraeth Cymru a fydd yn cael ei ddefnyddio i ddangos tystiolaeth o effaith y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd.

Mae'r arolwg hwn yn cynnwys cwestiynau amlddewis yn bennaf a bydd yn cymryd 5-10 munud i chi ei gwblhau. Bydd yr arolwg yn cau ar 16/4/24 am 11:45pm.

Gallwch ddod o hyd i ragor o wybodaeth am sut y caiff eich data ei storio a'i ddefnyddio at ddibenion yr ymchwil hwn yma: [Dolen at yr Hysbysiad Preifatrwydd].

Mae bar cynnydd ar waelod pob tudalen sy'n dangos faint o'r arolwg rydych chi wedi'i gwblhau. Sylwch nad oes opsiwn i gadw eich cynnydd ac ailddechrau yn ddiweddarach, felly gwnewch yn siŵr eich bod yn mynd trwy'r holl gwestiynau a thudalennau, a'ch bod yn dewis 'Cyflwyno' cyn cau eich porwr.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau neu os hoffech ragor o wybodaeth am yr ymchwil hwn, cysylltwch ag Anna Pearson (Ymchwilydd) ar anna.pearson@almaeconomics.com.

1. Cadarnhewch eich bod wedi darllen y wybodaeth uchod a'ch bod yn hapus i fwrw ymlaen â'r arolwg:
   Rwyf wedi darllen ac rwyf yn deall y telerau ar gyfer cymryd rhan fel y'u nodir uchod, ac rwyf yn cytuno i fwrw ymlaen â'r arolwg.
   Ydw/Nac ydw

Adran 1: Oed a lleoliad

Os ydych yn berchen ar fwy nag un eiddo neu'n byw mewn mwy nag un ardal (e.e., mewn llety prifysgol), seiliwch eich atebion ar eich man preswyl yng Ngwynedd:

2. Faint yw eich oedran?
   18-21 oed
   22-25 oed

26-29 oed
30-35 oed
36+ oed

3. Ym mha gyngor cymuned yng Ngwynedd ydych chi'n byw ar hyn o bryd? Mae croeso i chi ddefnyddio’r map hwn o wardiau cymunedol i helpu. Os nad yw hwn yn addas, rhowch wybod i ni beth yw enw eich tref neu bentref agosaf, a byddwn yn nodi ym mha ardal cyngor cymuned rydych chi’n byw

    [Testun agored]

4. Ym mha fath o lety ydych chi’n byw ar hyn o bryd?

    Fflat gyda chyfleusterau a rennir (e.e. ystafell ymolchi, cegin)
    Fflat
    Tŷ teras
    Tŷ pâr
    Tŷ ar wahân
    Arall [Testun agored]

5. Ydych chi'n berchen ar y lle rydych chi'n byw ynddo ar hyn o bryd?

    Ydw, rwy'n berchen ar fy eiddo heb forgais.
    Ydw, rwy'n berchen ar fy eiddo gyda morgais.
    Nac ydw, ond hoffwn fod yn berchen ar eiddo yng Ngwynedd o fewn y 10 mlynedd nesaf
    Nac ydw, a dydw i ddim eisiau bod yn berchen ar eiddo yng Ngwynedd o fewn y 10 mlynedd nesaf
    Arall [Testun agored]

6. Beth yw eich sefyllfa fyw bresennol?

    Byw ar fy mhen fy hun
    Byw gyda chymar/partner a/neu blant
    Byw gyda rhieni
    Byw gydag aelodau o'r teulu heblaw rhieni
    Byw gyda ffrindiau
    Byw gyda phobl nad oeddwn yn eu hadnabod cyn cytuno i rentu gyda'n gilydd
    Arall [Testun agored]

7. Yn eich barn chi, a yw eich trefniant byw presennol yn fforddiadwy?

    Ydy
    Nac ydy

8. A gawsoch eich magu yng Ngwynedd neu a wnaethoch chi symud i Wynedd yn ddiweddarach?

    Cefais fy magu yng Ngwynedd [Ewch ymlaen i Gwestiwn 9]
    Symudais i Wynedd yn ddiweddarach [Ewch yn syth i Gwestiwn 10]

Adran 2: Aros yn yr ardal neu symud allan ohoni

9. Pa ffactorau sy'n dylanwadu arnoch chi i aros yn yr ardal hon? Dewiswch bob un sy'n berthnasol.
    - Mae fy nheulu yn yr ardal [Ewch yn syth i Gwestiwn 12]
    - Mae fy ffrindiau yn yr ardal [Ewch yn syth i Gwestiwn 12]
    - Mae cyfleoedd cyflogaeth da yn yr ardal [Ewch yn syth i Gwestiwn 12]
    - Mae cyfleoedd addysgol da yn yr ardal [Ewch yn syth i Gwestiwn 12]
    - Mae'n gymuned Gymraeg ei hiaith [Ewch yn syth i Gwestiwn 12]
    - [Arall] [Ewch yn syth i Gwestiwn 12]
10. Pryd gwnaethoch chi symud i'r ardal?
    - Llai na blwyddyn yn ôl
    - 1-3 blynedd yn ôl
    - 4-6 blynedd yn ôl
    - 7-9 mlynedd yn ôl
    - Mwy na 9 mlynedd yn ôl
11. Pa ffactorau a ddylanwadodd ar eich penderfyniad i symud i'r ardal hon? Dewiswch bob un sy'n berthnasol.
    - Mae fy nheulu yn yr ardal
    - Mae fy ffrindiau yn yr ardal
    - Mae cyfleoedd cyflogaeth da yn yr ardal
    - Mae cyfleoedd addysgol da yn yr ardal
    - Mae'n gymuned Gymraeg ei hiaith
    - [Arall]
12. A ydych yn bwriadu aros yn yr ardal hon dros y 10 mlynedd nesaf?
    - Ydw [Ewch ymlaen i Gwestiwn 13]
    - Nac ydw [Ewch yn syth i Gwestiwn 14]
    - Ddim yn gwybod [Ewch yn syth i adran 3]
13. Pam ydych chi eisiau aros yn yr ardal hon?
    - [Testun agored] [Ewch yn syth i adran 3]
14. I ble ydych chi'n bwriadu symud?
    - Rhywle arall yng Ngwynedd
    - Rhywle arall yng Nghymru ond y tu allan i Wynedd
    - Rhywle yn y DU ond y tu allan i Gymru
    - Rhywle y tu allan i'r DU
15. Pam ydych chi eisiau gadael yr ardal?
    - [Testun agored]

Adran 3: Yr iaith Gymraeg

1. A ydych chi'n siarad Cymraeg?
   - Ydw, fy iaith gyntaf yw hi
   - Ydw, fel ail iaith
   - Ydw, ond dim ond ychydig iawn
   - Ddim o gwbl
2. Pa mor bwysig yw hi i chi fyw mewn cymuned Gymraeg?
   - Pwysig iawn
   - Pwysig
   - Ddim yn bwysig nac yn ddibwys
   - Ddim yn bwysig
   - Ddim yn bwysig o gwbl

Adran 4: Effeithiau ail gartrefi a llety gwyliau

1. A yw ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith amlwg ar yr ardal yr ydych yn byw ynddi?
   - Effaith gadarnhaol iawn
   - Effaith gadarnhaol
   - Dim effaith
   - Effaith negyddol
   - Effaith negyddol iawn
   - Ddim yn gwybod
   - Nid wyf wedi sylwi ar unrhyw ail gartrefi na llety gwyliau yn fy ardal
2. A ydych yn teimlo bod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar yr ymdeimlad o gymuned yn eich ardal?
   - Ydw, maen nhw wedi gwella'r ymdeimlad o gymuned yn fy ardal
   - Ydw, maen nhw wedi niweidio'r ymdeimlad o gymuned yn fy ardal
   - Dim effaith ar yr ymdeimlad o gymuned yn fy ardal
   - Ddim yn gwybod
   - Nid wyf wedi sylwi ar unrhyw ail gartrefi na llety gwyliau yn fy ardal
3. A ydych yn teimlo bod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar y Gymraeg yn eich ardal?
   - Ydw, maen nhw wedi arwain at fwy o siaradwyr Cymraeg yn fy ardal
   - Ydw, maen nhw wedi arwain at lai o siaradwyr Cymraeg yn fy ardal
   - Dim effaith ar nifer y siaradwyr Cymraeg yn fy ardal
   - Ddim yn gwybod
   - Nid wyf wedi sylwi ar unrhyw ail gartrefi na llety gwyliau yn fy ardal

4. A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar fynediad at dai fforddiadwy yn eich ardal?
    - Ydw, maen nhw wedi arwain at fwy o dai fforddiadwy yn fy ardal
    - Ydw, maen nhw wedi arwain at lai o dai fforddiadwy yn fy ardal
    - Dim effaith ar nifer y tai fforddiadwy yn fy ardal
    - Ddim yn gwybod
    - Nid wyf wedi sylwi ar unrhyw ail gartrefi na llety gwyliau yn fy ardal
5. Hoffech chi ymhelaethu ar unrhyw atebion a roddwyd gennych yn yr adran hon?
    - [Testun agored]

Adran 5: Rhagor o weithgareddau ymchwil

1. Yn rhan o'r ymchwil hwn, byddwn yn cynnal grwpiau ffocws i ganfod yn fanylach beth yw barn pobl leol ar ail gartrefi a llety gwyliau, yn ogystal â'u barn ar y newidiadau arfaethedig i'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd. Cynhelir y gweithgareddau ymchwil hyn rhwng mis Mawrth a mis Mai 2024. A fyddai gennych ddiddordeb i aelod o'r tîm ymchwil gysylltu â chi gyda rhagor o wybodaeth am y cyfleoedd hyn?
    - Byddai [Ewch ymlaen i'r ffurflen gofrestru ar wahân]
    - Na fyddai [Diwedd yr arolwg]

Canllawiau cyfweliadau a grwpiau ffocws i bobl ifanc, y rhai sy'n gymwys am dai fforddiadwy, ac aelodau'r gymuned leol

[Croeso a chyflwyno'r hwylusydd/hwyluswyr]

Rydym wedi cael ein comisiynu gan Lywodraeth Cymru i werthuso'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yn ardal Dwyfor, y byddaf yn cyfeirio ato fel 'y Cynllun Peilot' drwy gydol y sesiwn hon.

Pwrpas y cyfweliad/grŵp ffocws hwn yw deall eich barn ar y sefyllfa dai yn ardal Dwyfor yn ogystal â'r effaith, os o gwbl, y mae ail gartrefi, llety gwyliau tymor byr, ac eiddo gwag yn ei chael ar y gymuned leol. Bydd y canfyddiadau a gaiff eu rhannu yn bwydo i mewn i adroddiad a gyflwynir i Lywodraeth Cymru a fydd yn cael ei ddefnyddio i ddangos tystiolaeth o effaith y Cynllun Peilot.

Fe wnaethom hefyd rannu Hysbysiad Preifatrwydd â chi cyn y cyfweliad/grŵp ffocws hwn a oedd yn egluro pwrpasau'r ymchwil a beth fyddai eich cyfranogiad yn ei olygu. A hoffech i mi fynd dros unrhyw un o'r pwyntiau hynny eto neu ailrannu'r ddogfen hon â chi?

A oes gennych unrhyw gwestiynau am yr ymchwil neu am gymryd rhan cyn i ni ddechrau?

Ymgyfarwyddo

[Grwpiau ffocws yn unig] Gadewch i ni fynd o amgylch y grŵp a chyflwyno ein hunain gyda'r hyn yr hoffech chi gael eich galw a chyflwyniad byr, byddwn yn dechrau gyda [enw'r mynychwr cyntaf]…

Cwestiynau

1. Ers pryd ydych chi wedi byw yn ardal Dwyfor? [Nodyn i'r hwylusydd: os nad yw 'ardal Dwyfor' yn ddealladwy iddynt, dywedwch Ben Llŷn ynghyd â Beddgelert, a Phorthmadog ond heb gynnwys Caernarfon a Llanberis.]
    Cwestiwn trafod: [Os byddant wedi symud yn fwy diweddar] Beth ddaeth â chi i'r ardal yn wreiddiol?
    Cwestiwn trafod: Beth ydych chi'n ei hoffi am fyw yn yr ardal? Beth nad ydych chi'n ei hoffi?
    Cwestiwn trafod: Ydych chi'n gweld eich hun yn byw yn Nwyfor yn y 5-10 mlynedd nesaf? Pam?
2. Pa mor hygyrch yw tai fforddiadwy yn ardal Dwyfor?
    Cwestiwn trafod: A yw wedi newid o gwbl dros y blynyddoedd diwethaf?
    Cwestiwn trafod: A ydych chi'n bersonol wedi wynebu unrhyw heriau o ran fforddio dod o hyd i lety fforddiadwy yn yr ardal? Os felly, beth oedden nhw?
3. Beth yw eich barn am y nifer presennol o ail gartrefi a llety gwyliau yn ardal Dwyfor?
    Cwestiwn trafod: Pam ydych chi'n meddwl hyn? A yw'r farn hon yn cael ei rhannu gan eich ffrindiau a'ch teulu?
4. A ydych yn teimlo bod ail gartrefi a llety gwyliau wedi effeithio ar y gymuned leol yn ardal Dwyfor? Ym mha ffyrdd?
    Cwestiwn trafod: A ydych chi'n meddwl bod ail gartrefi a llety gwyliau yn cyfrannu at y gymuned leol? Ym mha ffyrdd?
    Cwestiwn trafod: A yw ail gartrefi neu lety gwyliau yn eich ardal chi yn aml yn wag trwy gydol y flwyddyn?
    Cwestiwn trafod: A ydych yn teimlo eich bod yn adnabod perchnogion yr eiddo neu'r rhai sy'n rhentu yno?
5. A ydych yn teimlo bod ail gartrefi a llety gwyliau wedi effeithio ar y Gymraeg yn ardal Dwyfor?
    Cwestiwn trafod: A yw perchnogion tai haf a llety gwyliau yn yr ardal fel arfer yn siarad Cymraeg ynteu Saesneg?
    Cwestiwn trafod: Ydy hi'n bwysig i chi gynnal y Gymraeg yn ardal Dwyfor?
6. Beth ydych chi'n ei wybod am y newidiadau diweddar i berchnogaeth ail gartrefi yn yr ardal?
    Cwestiwn trafod: A ydych chi wedi clywed am y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd sy'n digwydd yn ardal Dwyfor? Sut byddech chi'n ei ddisgrifio?
    Cwestiwn trafod: [Os ydych wedi clywed am y Cynllun Peilot] Beth oedd eich

ymateb cychwynnol wrth glywed am y Cynllun Peilot a'i amcanion?

[Cyflwyniad byr i'r Cynllun Peilot os bydd angen – gweler yr Atodiad]

7. A ydych yn teimlo bod y Cynllun Peilot wedi cael effaith, neu y bydd yn cael effaith, ar y materion yr ydym newydd eu trafod (tai fforddiadwy, perthynas rhwng y gymuned leol a pherchnogion ail gartrefi, a'r Gymraeg yn iaith gymunedol yn Nwyfor)?
   Cwestiwn trafod: Pa agweddau o'r Cynllun Peilot yn benodol ydych chi'n teimlo sydd wedi cael/fydd yn cael yr effaith fwyaf?
8. A oes newidiadau pellach i'r rheolau ar ail gartrefi a llety gwyliau yr hoffech eu gweld yn cael eu gweithredu gan y Cynllun Peilot?
   Cwestiwn trafod: A oes problem arall ynglŷn â thai fforddiadwy yn ardal Dwyfor y teimlwch y dylai'r Cynllun Peilot fynd i'r afael â hi?

Ôl-drafodaeth

A oes gennych unrhyw sylwadau neu gwestiynau eraill cyn i ni orffen?

[Grwpiau ffocws yn unig] Os oes unrhyw beth y teimlwch na allech ei godi yn y grŵp ffocws heddiw, gallwch anfon e-bost ataf yn [e-bost yr hwylusydd].

Canllawiau cyfweliadau i berchnogion ail gartrefi a llety gosod tymor byr

[Croeso a chyflwyno'r hwylusydd/hwyluswyr]

Rydym wedi cael ein comisiynu gan Lywodraeth Cymru i werthuso'r Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd yn ardal Dwyfor, y byddaf yn cyfeirio ato fel 'y Cynllun Peilot' drwy gydol y cyfweliad hwn.

Bydd y cyfweliad yn para hyd at 45 munud gyda'r nod o ddeall cymhellion perchnogion ail gartrefi dros brynu ail gartref a disgwyliadau neu bryderon am y Cynllun Peilot. Bydd y canfyddiadau a rennir yn bwydo i mewn i adroddiad a gyflwynir i Lywodraeth Cymru a fydd yn cael ei ddefnyddio i ddangos tystiolaeth o effaith y Cynllun Peilot.

Bydd y mewnwelediadau a rannwch yn gwbl ddienw o fewn yr allbynnau ymchwil, sy'n golygu na fydd unrhyw sylwadau neu ddyfyniadau gennych (os ydych wedi cytuno i'w dyfynnu) yn cael eu llunio mewn ffordd a allai eich adnabod. Hefyd, cofiwch ein bod ni fel gwerthuswyr yn annibynnol ar Lywodraeth Cymru ac nid ydym yn eu cynrychioli, felly byddwch mor agored a gonest â phosibl.

Fe wnaethom hefyd rannu Hysbysiad Preifatrwydd â chi cyn y cyfweliad hwn a oedd yn egluro pwrpasau'r ymchwil hwn a beth fyddai cymryd rhan yn ei olygu i chi. A hoffech i mi fynd dros unrhyw un o'r pwyntiau hynny eto neu ailrannu'r ddogfen hon â chi?

A oes gennych unrhyw gwestiynau am yr ymchwil neu am gymryd rhan cyn i ni ddechrau?

1. A ydych yn byw y tu allan i ardal Dwyfor neu a ydych yn berchennog tŷ lleol gydag

eiddo o fewn ardal Dwyfor?

[Nodyn i’r cyfwelydd: os nad yw ‘ardal Dwyfor’ yn ddealladwy, dywedwch Ben Llŷn ynghyd â Beddgelert, a Phorthmadog ond heb gynnwys Caernarfon, Pen-y-groes a Llanberis.]

2. Allwch chi ddweud wrthyf am yr ail gartref(i) yr ydych yn berchen arno/arnynt yn ardal Dwyfor?

    Cwestiwn trafod: Math o eiddo (fflat, teras, tŷ pâr, sengl, ac ati)?
    Cwestiwn trafod: Nifer yr ystafelloedd gwely?
    Cwestiwn trafod: Ers pryd ydych chi wedi bod yn berchen ar yr ail gartref(i) yma?

3. Sut ydych chi'n defnyddio eich ail gartref(i)? (E.e., fel cartref gwyliau i chi'ch hun neu ei osod i eraill)

    Cwestiwn trafod: Yn nodweddiadol, pa mor hir ydych chi'n aros yn yr eiddo mewn blwyddyn?

    Cwestiwn trafod: Pa adegau o'r flwyddyn ydych chi yno?

4. Beth wnaeth eich cymell i brynu ail gartref?
5. Beth wnaeth eich denu i ardal Dwyfor yn benodol?

    Cwestiwn trafod: A wnaethoch chi ystyried ardaloedd eraill (y tu mewn a thu allan i Gymru)?

6. A wnaethoch chi wynebu unrhyw rwystrau neu heriau i brynu ail gartref yn ardal Dwyfor?

    Cwestiwn trafod: Os felly, sut wnaethoch chi oresgyn y rhain?

7. A ydych yn bwriadu prynu ail gartref arall yn ardal Dwyfor neu ardaloedd eraill o Gymru o fewn y 3 blynedd nesaf?
8. A ydych chi wedi clywed am y Cynllun Peilot Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd neu'r newidiadau sy'n digwydd yn ardal Dwyfor?

    Cwestiwn trafod: Beth yw ei nodau, yn eich barn chi?
    Cwestiwn trafod: A ydych chi wedi ceisio gwybodaeth am y Cynllun Peilot drosoch eich hun neu wedi cael unrhyw wybodaeth gan eich awdurdod lleol, corff cynrychioliadol, perchnogion ail gartrefi eraill ac ati?
    Cwestiwn trafod: Pa rôl mae perchnogion ail gartrefi yn ei chwarae yn y gymuned leol?

[Cyflwyniad byr i'r Cynllun Peilot os bydd angen – gweler yr Atodiad]

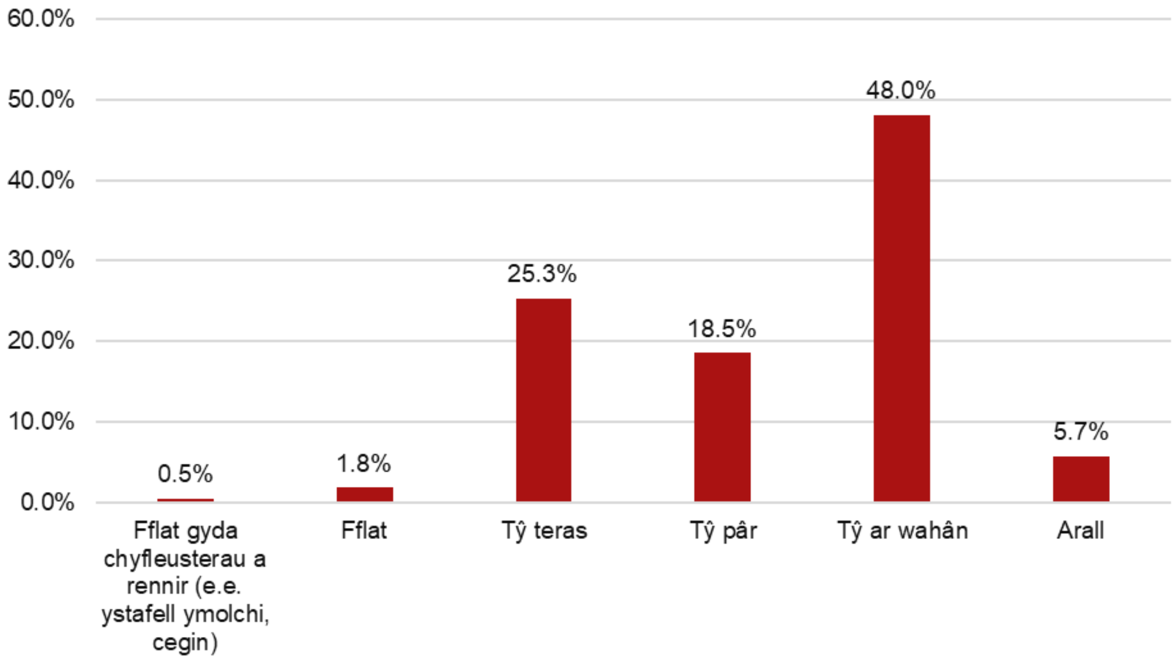
9. A ydych yn teimlo y gellir cyfiawnhau'r newidiadau a gynigir yn rhan o'r Cynllun Peilot?

    Cwestiwn trafod: I gynyddu fforddiadwyedd tai yn ardal Dwyfor?
    Cwestiwn trafod: I gynnal y Gymraeg?
    Cwestiwn trafod: Nod cyffredinol y Cynllun Peilot yw ‘gwella fforddiadwyedd a diogelu cymunedau lleol’, a fyddech chi’n ymdrin â hyn mewn ffordd wahanol?

10. Pa effaith, os o gwbl, ydych chi'n rhagweld y bydd y Cynllun Peilot yn ei chael arnoch chi?
    - Cwestiwn trafod: Sut ydych chi'n teimlo ynghylch talu'r dreth gyngor uwch i gyfrannu at gymunedau lleol?
    - Cwestiwn trafod: Sut ydych chi'n teimlo am newidiadau i reoliadau cynllunio? (E.e., angen caniatâd cynllunio i droi eiddo yn ail gartref neu'n llety gosod tymor byr)
    - Cwestiwn trafod: A fydd y Cynllun Peilot yn cael effaith ar y rhai sy'n rhentu gennych (os yw'n berthnasol)?
11. Pa agweddau o'r Cynllun Peilot, os o gwbl, sy'n peri pryder arbennig i chi?
    - Cwestiwn trafod: Ydy'r newidiadau/newidiadau arfaethedig wedi dylanwadu ar eich penderfyniad i gadw eiddo yn yr ardal?
12. A oes gennych unrhyw sylwadau neu gwestiynau eraill cyn i ni orffen?

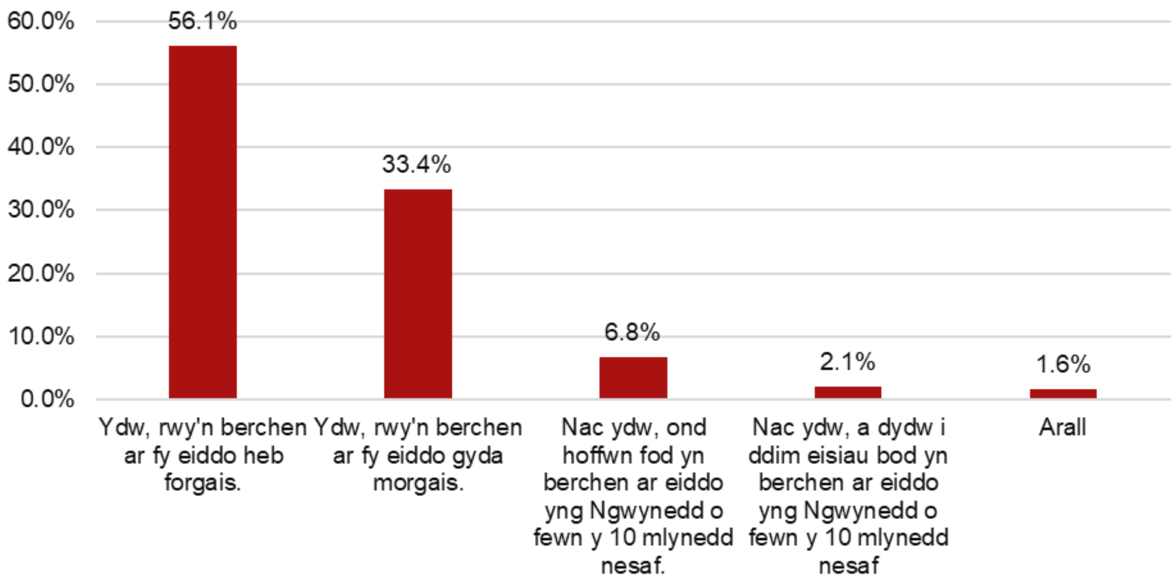
Atodiad B – Ymatebion arolwg gan rai 36 oed a throsodd

Ffigur B1 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 4: Ym mha fath o lety ydych chi'n byw ar hyn o bryd?



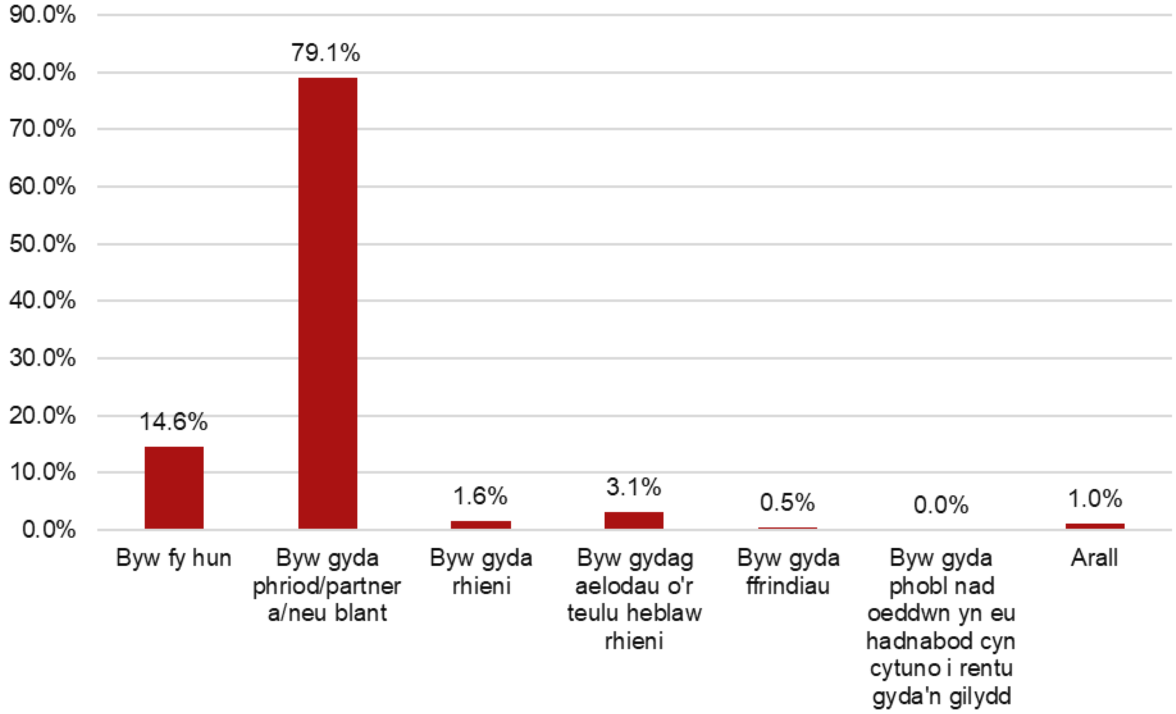
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

Ffigur B2 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 5: Ydych chi'n berchen ar y lle rydych chi'n byw ynddo ar hyn o bryd?



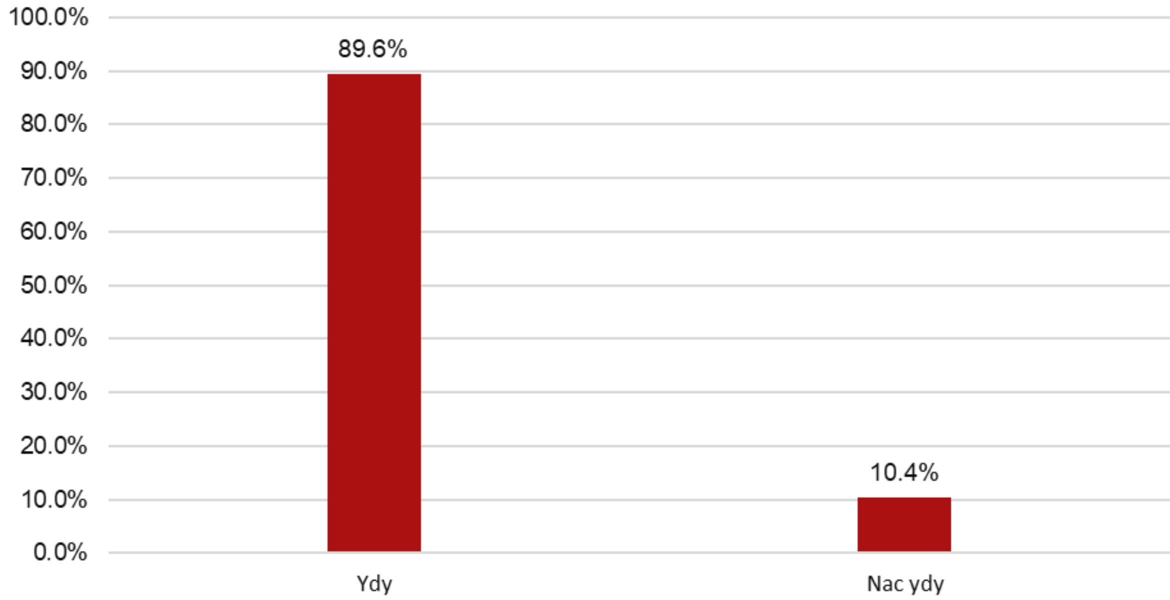
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

Ffigur B3 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 6: Beth yw eich sefyllfa fyw bresennol?



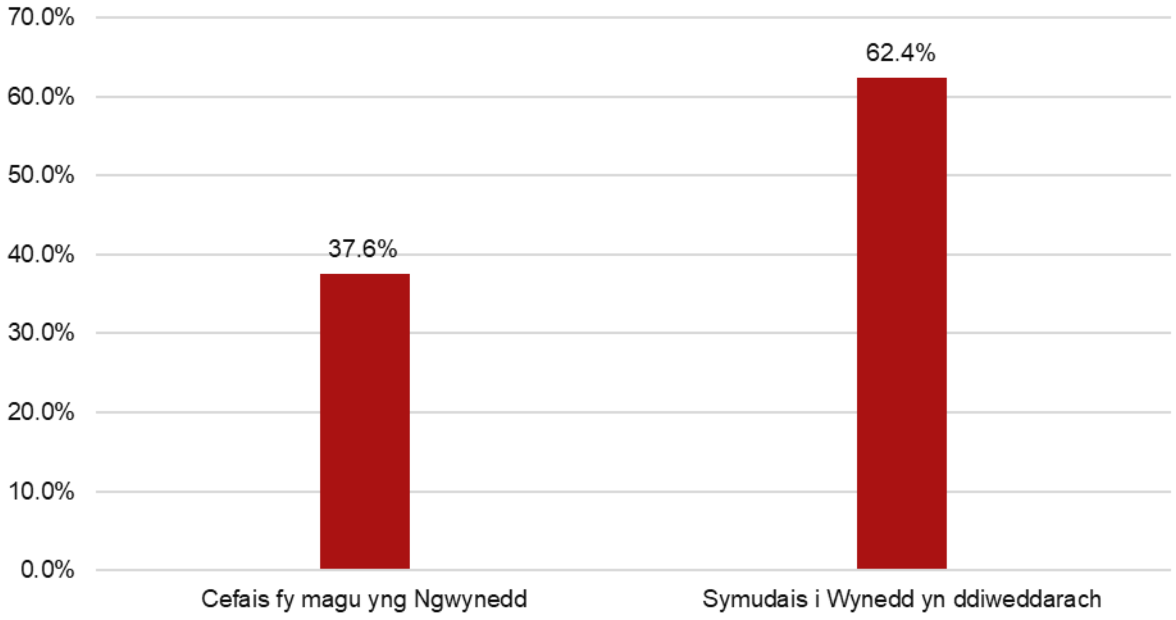
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

Ffigur B4 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 7: Yn eich barn chi, a yw eich trefniant byw presennol yn fforddiadwy?



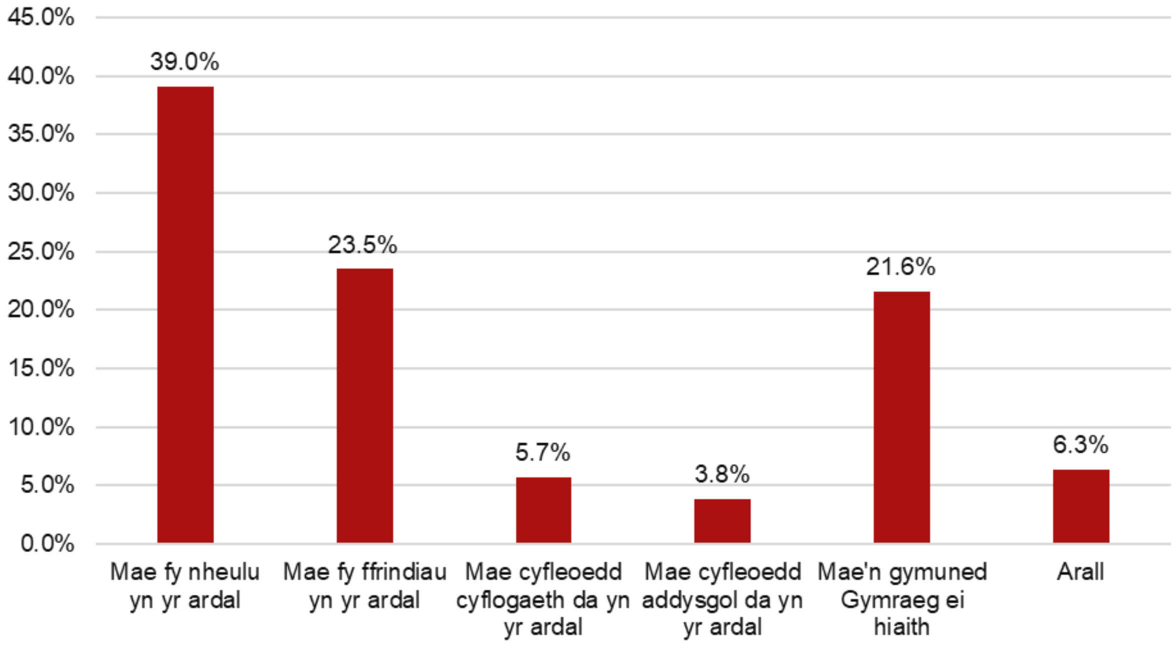
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

Ffigur B5 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 8: A gawsoch eich magu yng Ngwynedd neu a wnaethoch chi symud i Wynedd yn ddiweddarach?



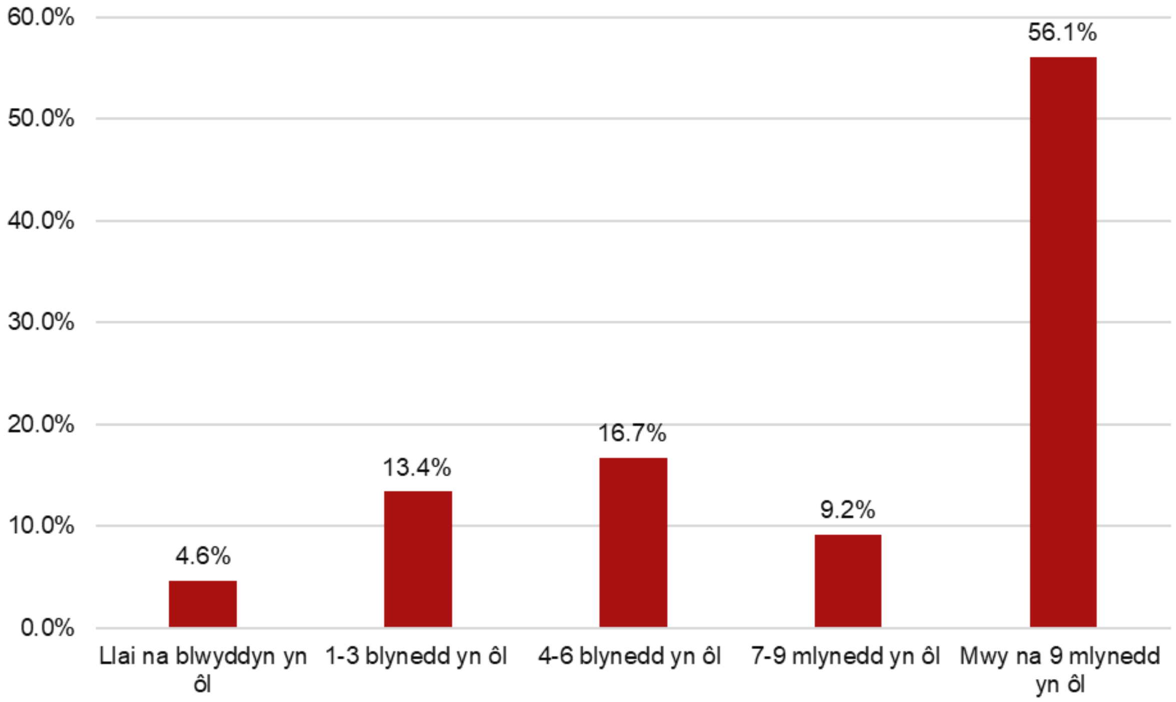
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

Ffigur B6 Dadansoddiad o’r ymatebion i Gwestiwn 9: Pa ffactorau a ddylanwadodd ar eich penderfyniad i aros yn yr ardal hon? Dewiswch bob un sy’n berthnasol.



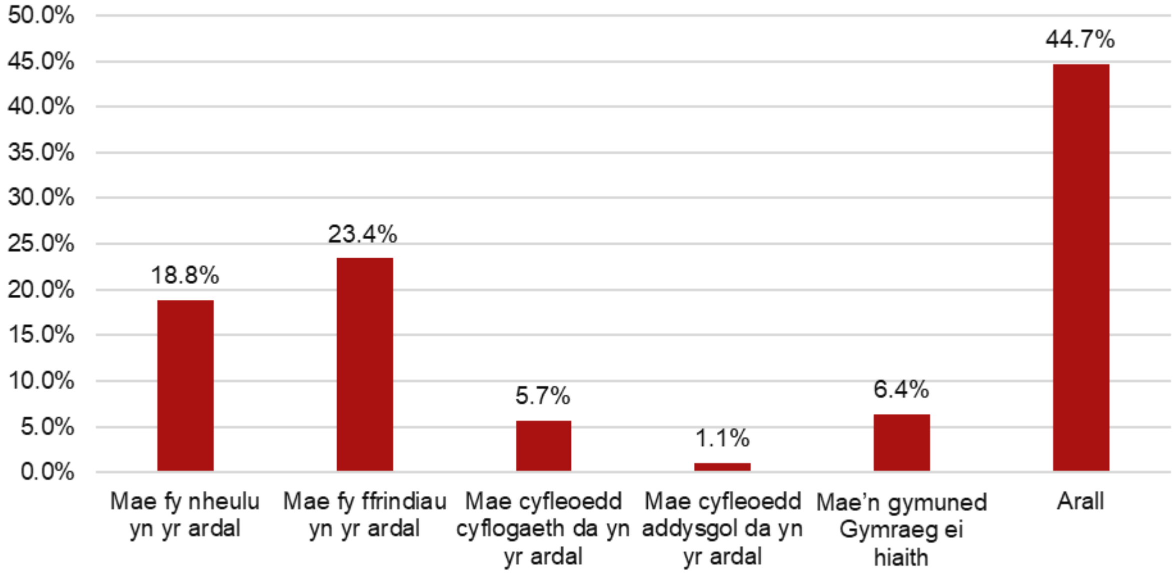
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 144

Ffigur B7 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 10: Pryd gwnaethoch chi symud i'r ardal?



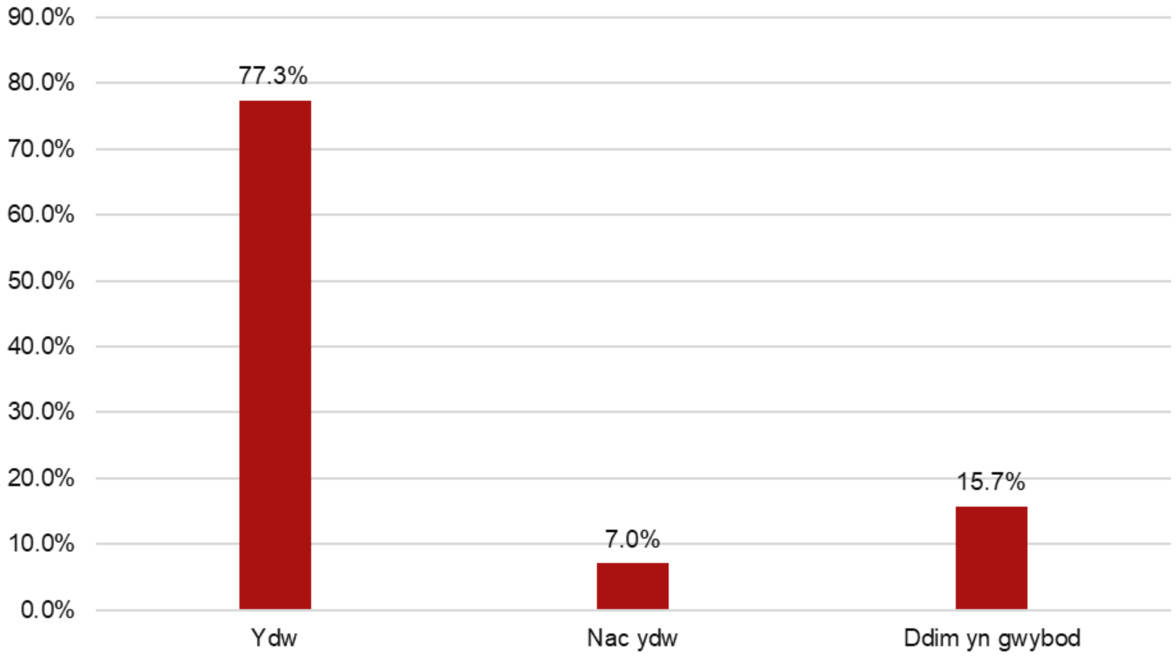
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 239

Ffigur B8 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 11: Pa ffactorau a ddylanwadodd ar eich penderfyniad i symud i'r ardal hon? Dewiswch bob un sy'n berthnasol.



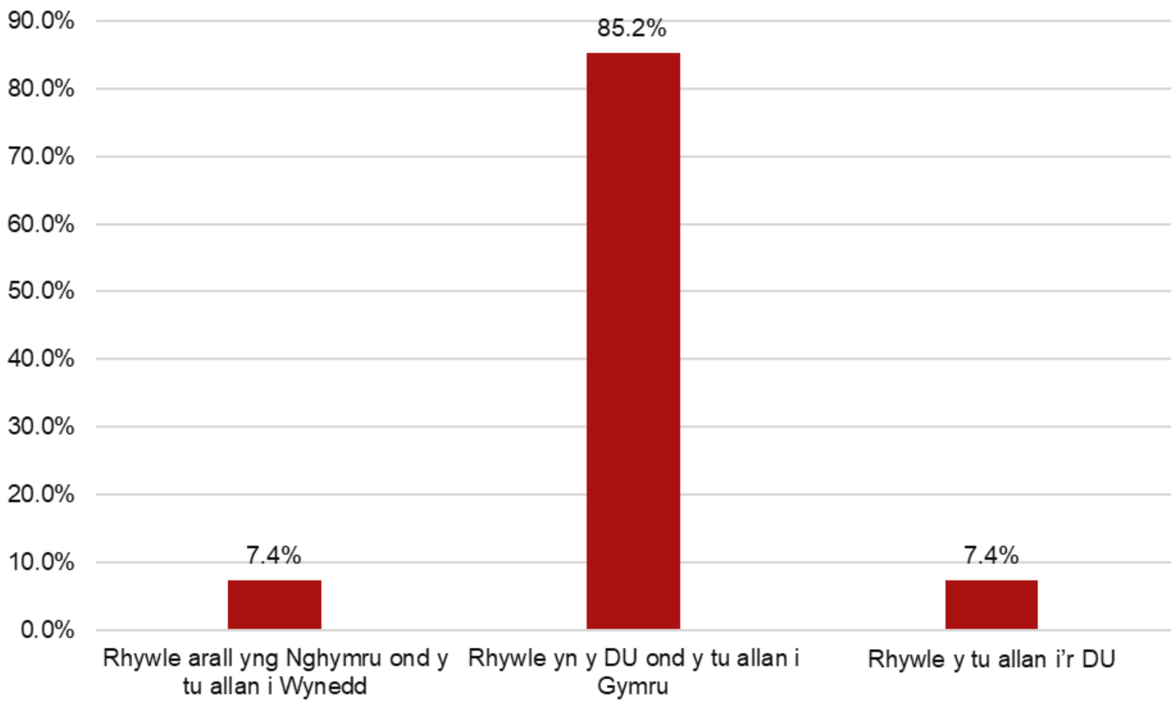
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 239

Ffigur B9 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 12: A ydych yn bwriadu aros yn yr ardal hon dros y 10 mlynedd nesaf?



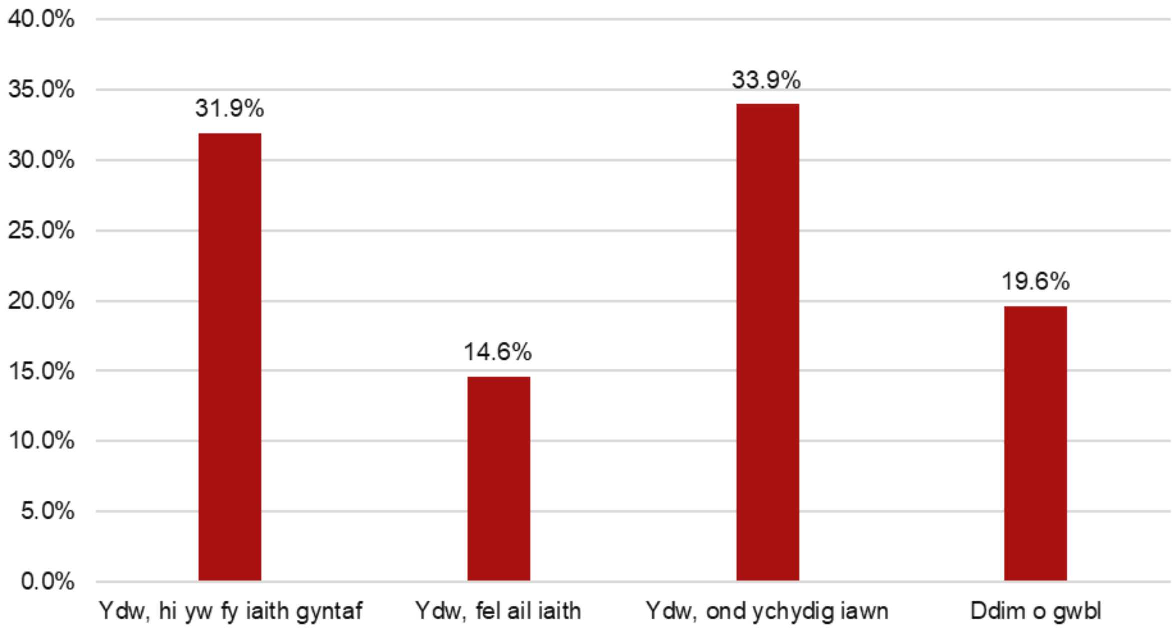
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

Ffigur B10 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 14: I ble ydych chi'n bwriadu symud?



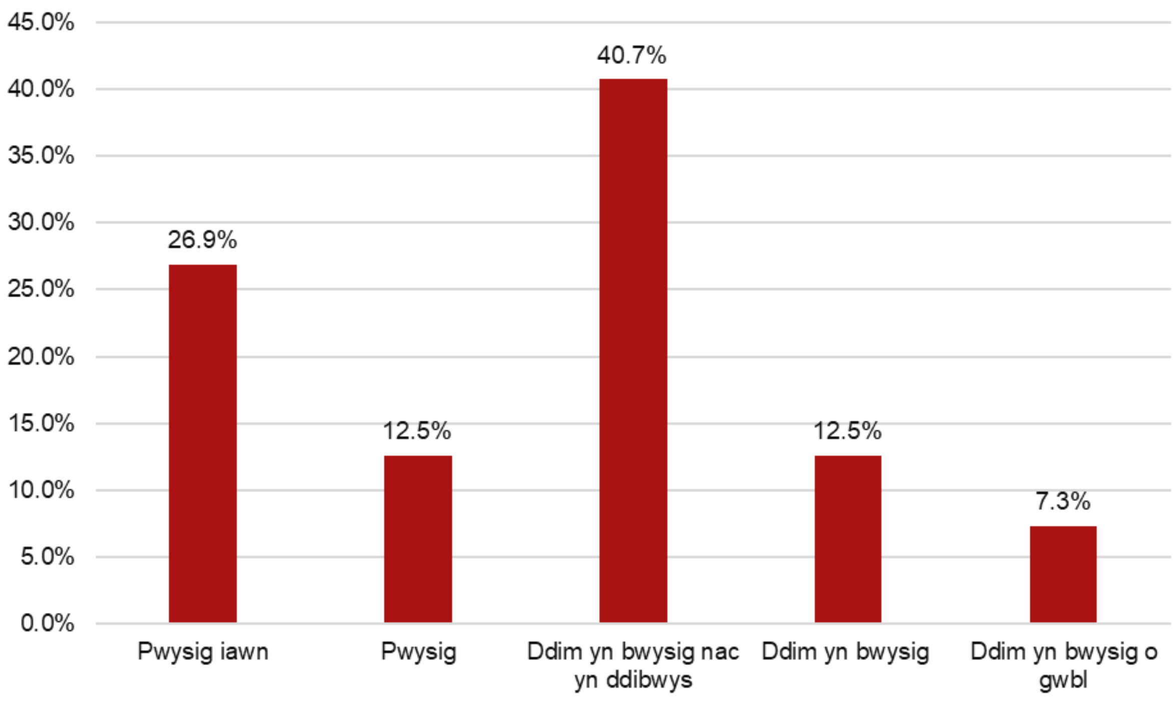
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 27

Ffigur B11 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 16: A ydych chi'n siarad Cymraeg?



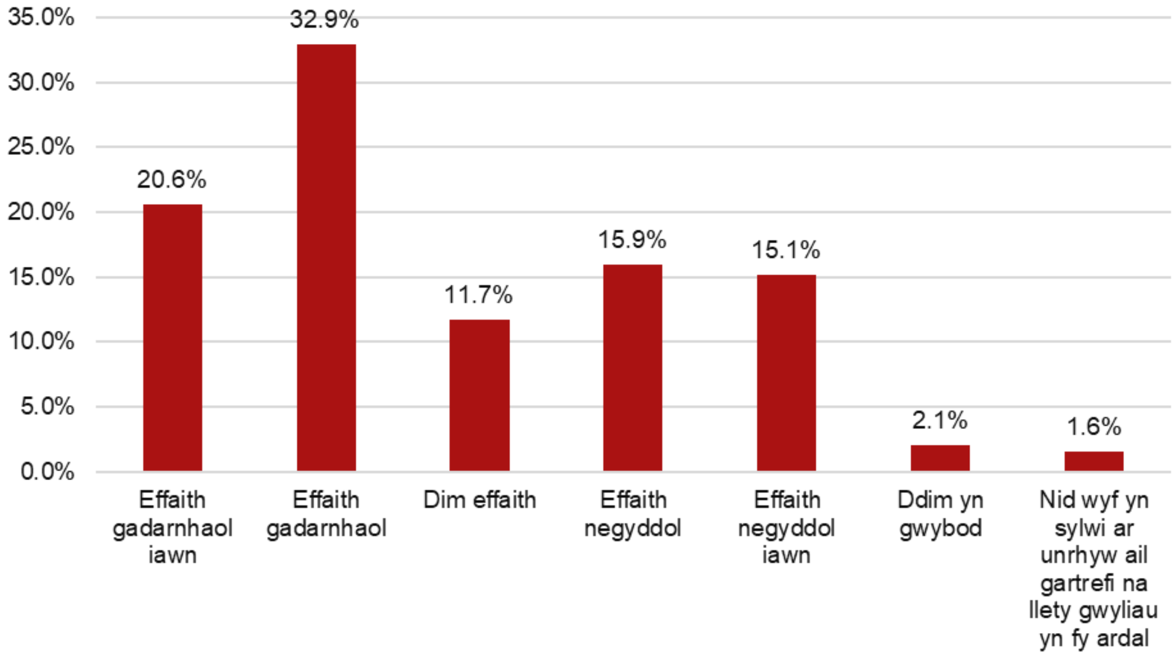
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

Ffigur B12 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 17: Pa mor bwysig yw hi i chi fyw mewn cymuned Gymraeg?



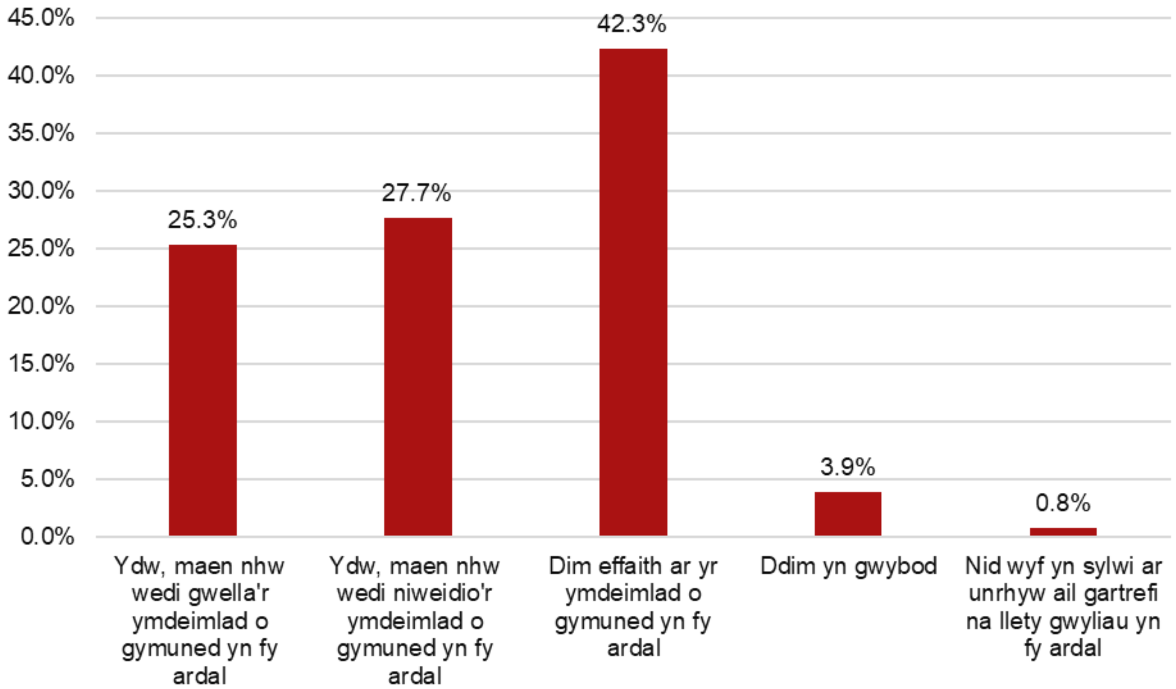
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

Ffigur B13 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 18: A yw ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith amlwg ar yr ardal yr ydych yn byw ynddi?



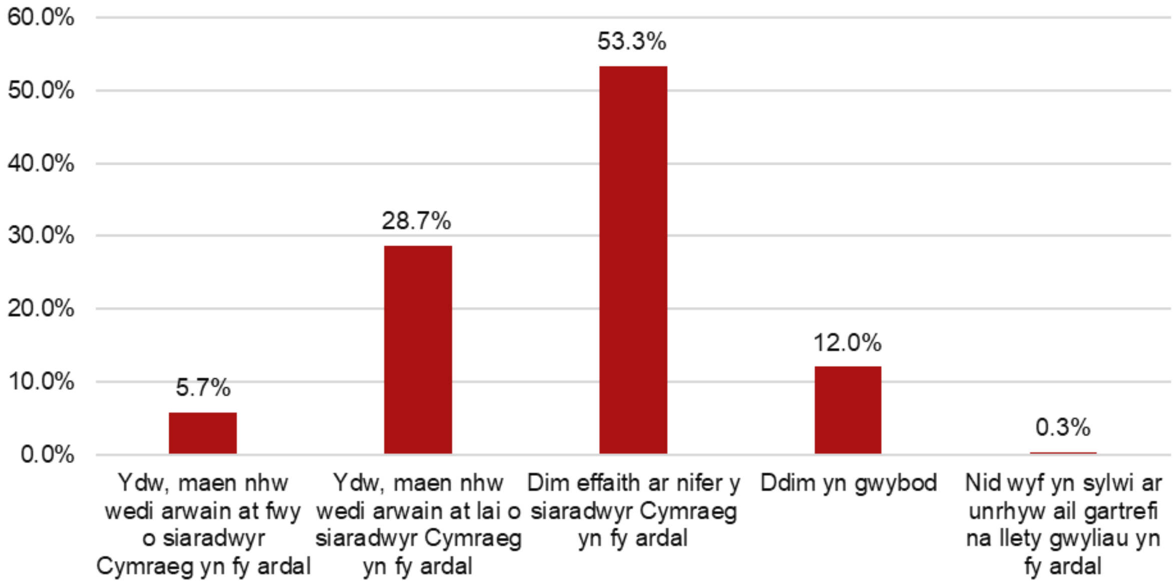
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

Ffigur B14 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 19: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar yr ymdeimlad o gymuned yn eich ardal?



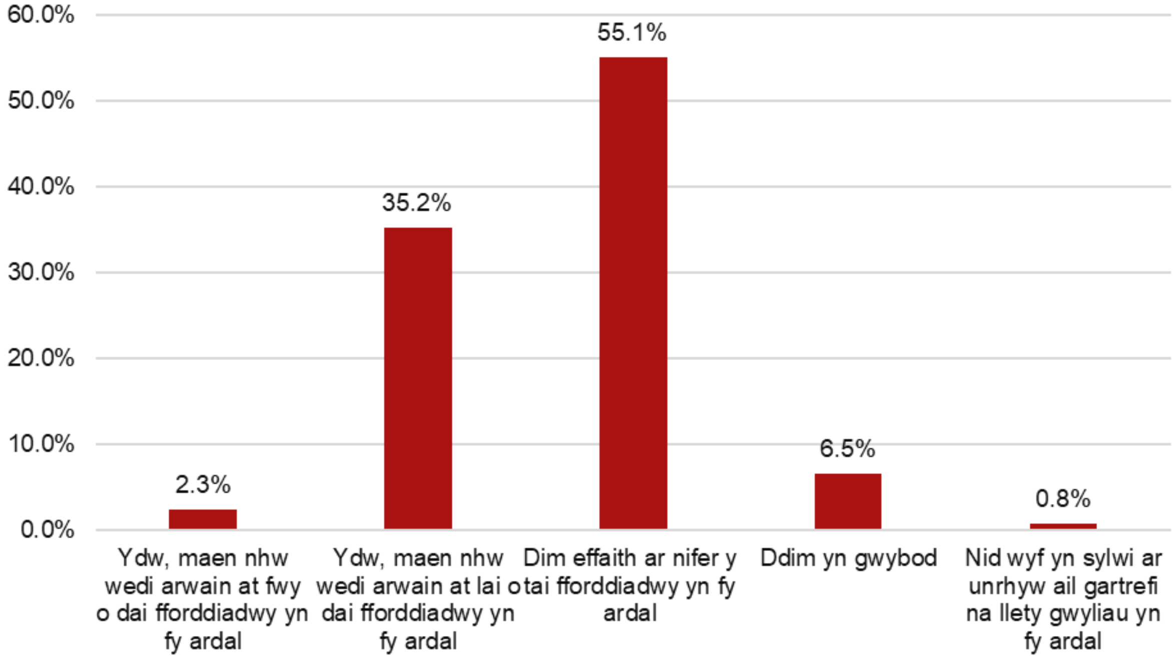
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

Ffigur B15 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 20: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar y Gymraeg yn eich ardal chi?



Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

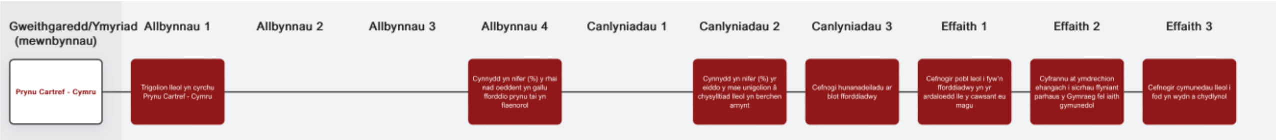
Ffigur B16 Dadansoddiad o'r ymatebion i Gwestiwn 21: A ydych yn teimlo fod ail gartrefi a llety gwyliau wedi cael effaith ar fynediad at dai fforddiadwy yn eich ardal?



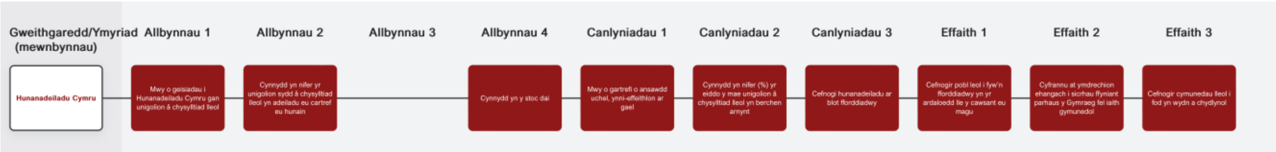
Sail: Ymatebwyr 36 oed a throsodd, N = 383

Atodiad C – Theori Newid – Cadwyni effaith

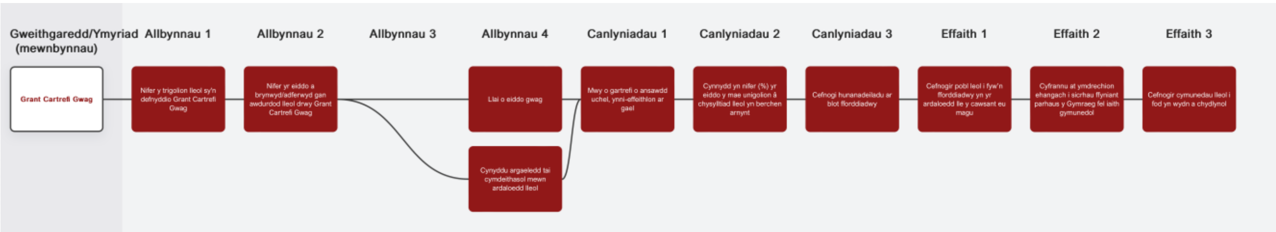
Prynu Cartref - Cymru



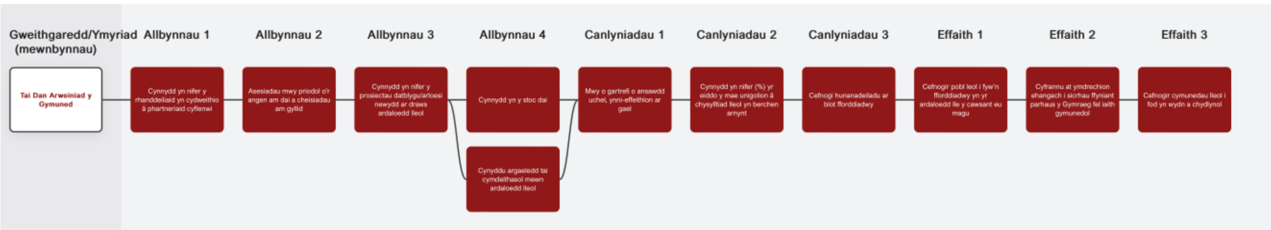
Hunanadeiladu Cymru



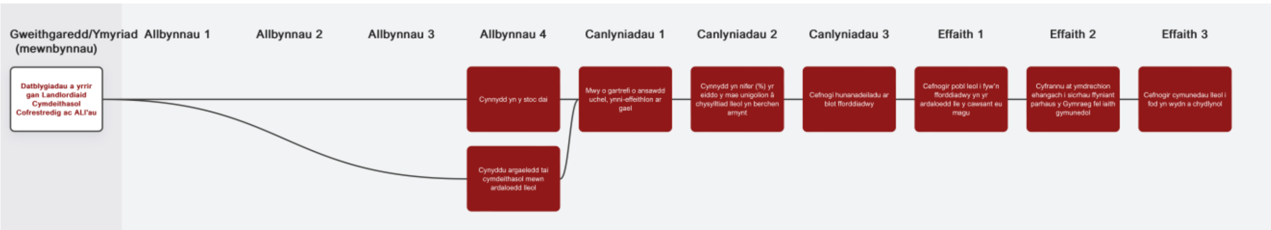
Grant Cartrefi Gwag



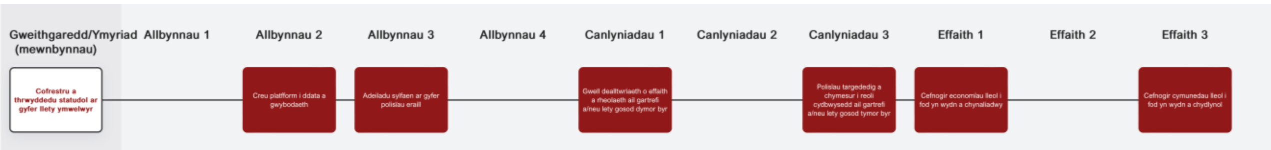
Tai Dan Arweiniad y Gymuned



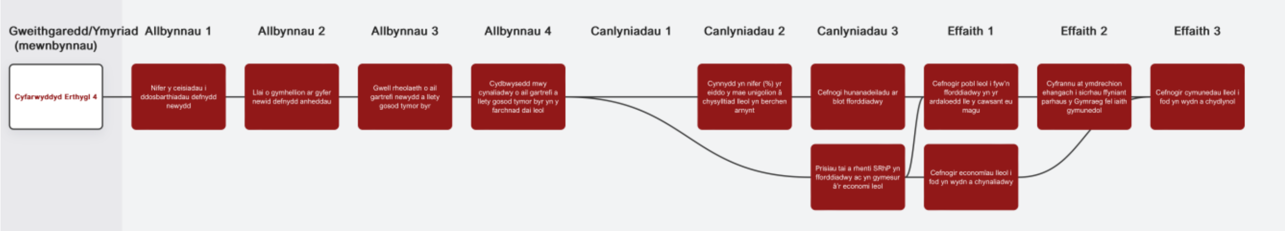
Datblygiadau a yrrir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ac ALI'au



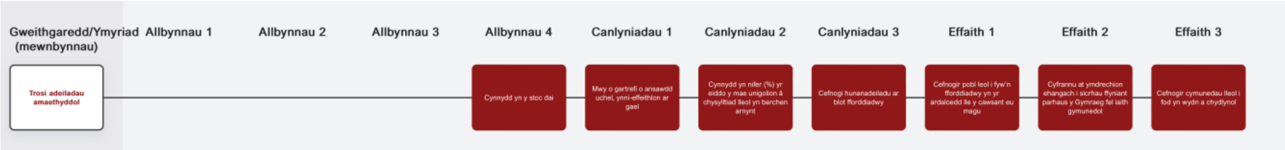
Cofrestru a thrwyddedu statudol ar gyfer llety ymwelwyr



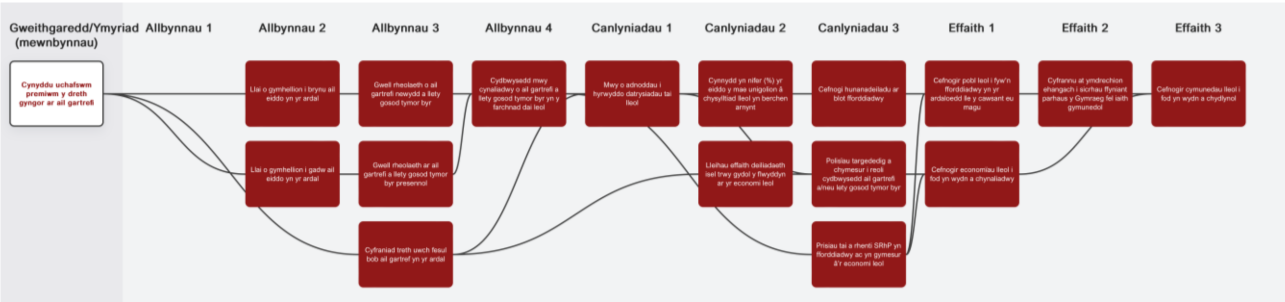
Cyfarwyddyd Erthygl 4



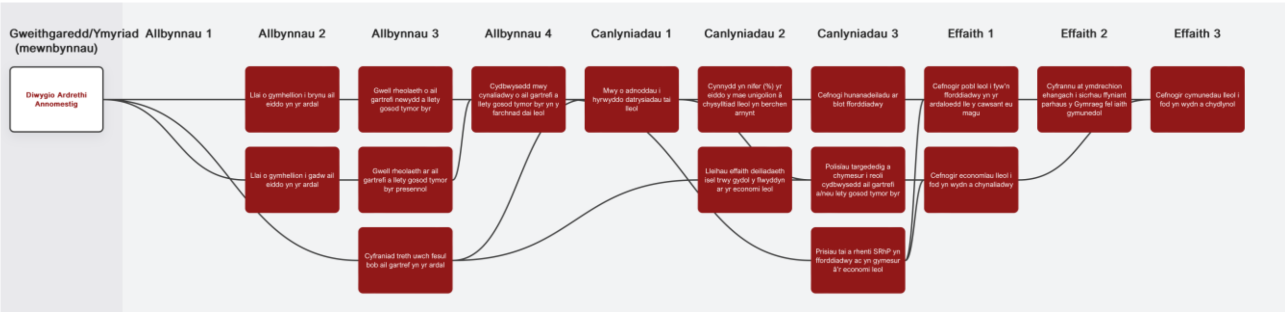
Trosi adeiladau amaethyddol



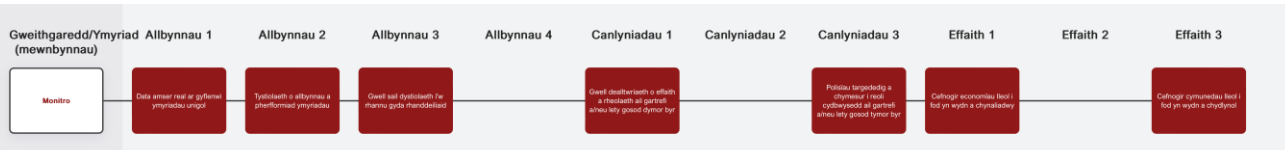
Cynyddu uchafswm premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi



Diwygio Ardrethi Annomestig



Monitro



Gwerthusiad ail gartrefi