

Dim eiliad i'w golli

Medi 2021

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





Cynnwys

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

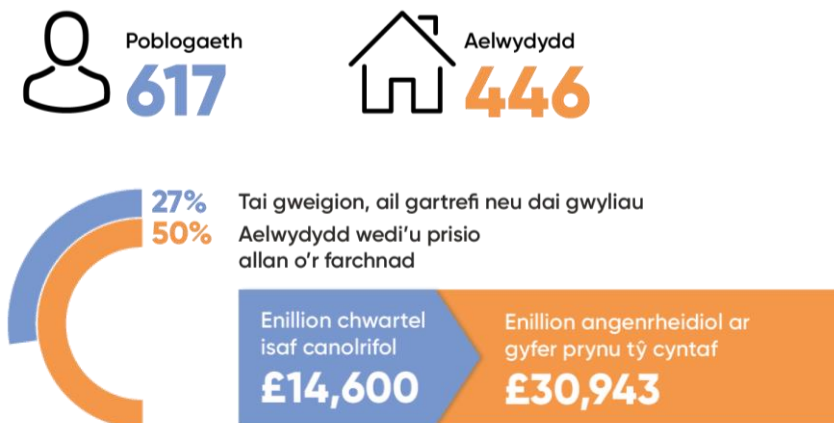
Rhagair

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

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

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

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



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

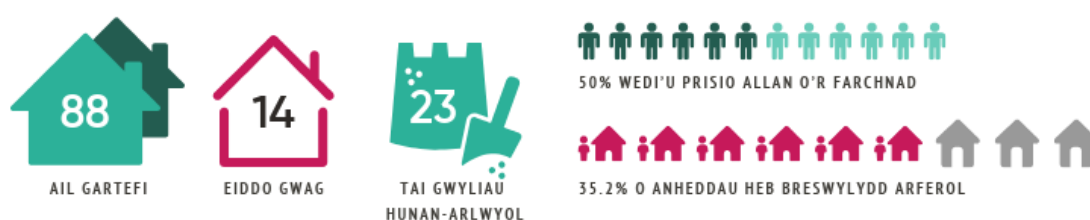
Cynigir canfyddiadau a gwaith y Partneriaeth yma megis gwybodaeth a thystiolaeth gyd-destunol ynghylch cyffredinrwydd, goblygiadau ac effaith perchnogaeth ail gartrefi yng Nghymru.

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

Bro Machno – Ymateb achos astudiaeth

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

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



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

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

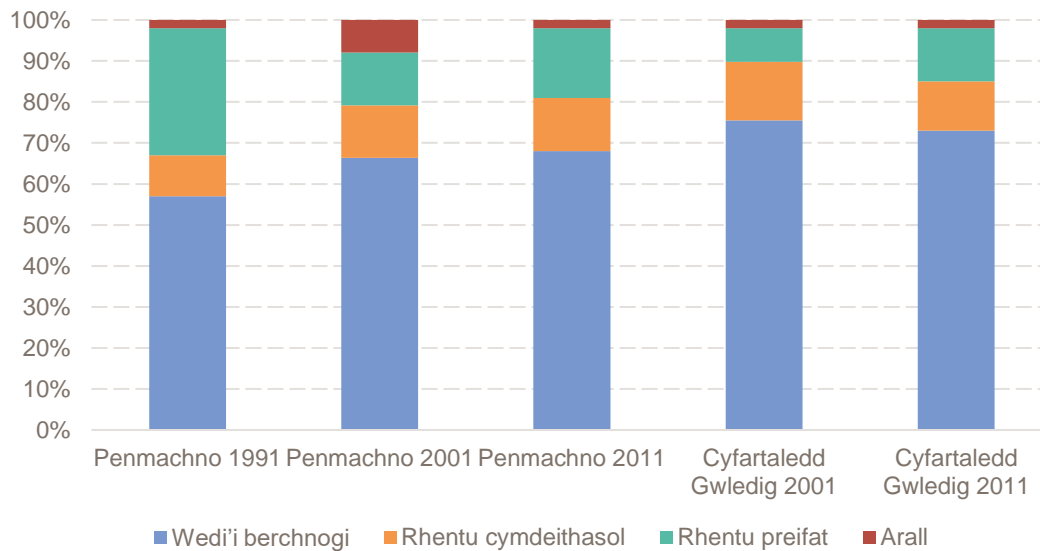
Newidiadau yn y boblogaeth

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

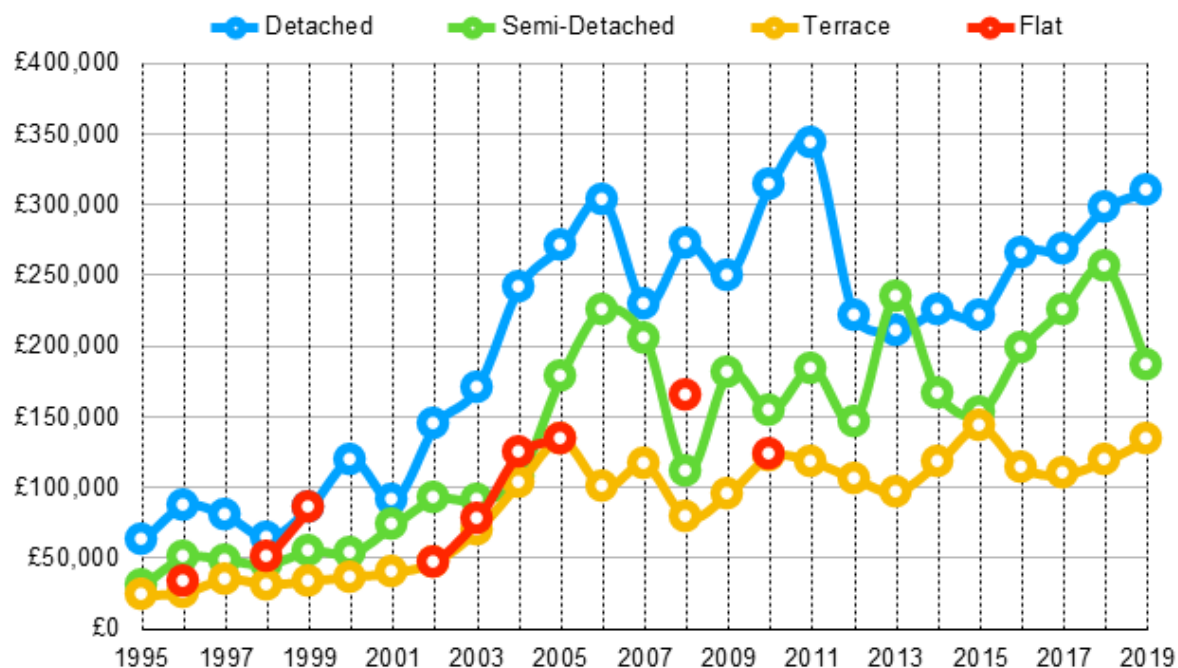
Tai

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

Perchnogaeth Cartrefi



Pris tŷ yn ôl math (£)



Llais y Gymuned

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Effaith perchnogaeth ail gartrefi ar Fro Machno

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

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

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

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

Partneriaeth Tai Bro Machno 2021

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

Anghenion presennol am dai ym Mro Machno

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

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

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

Prif faterion a godwyd

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

Polisiau a chynllunio a datblygu ymyriadau

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



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

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



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

Yr effaith ar fwynderau a gwasanaethau lleol.



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

Y diffyg safonau diogelwch ar gyfer eiddo gwyliau.



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

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



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

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



Ymyriadau

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

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

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

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

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



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

Asiantaeth Ynni Severn Wye Energy Agency Ltd

Temple Chambers
South Crescent
Llandrindod
Powys LD1 5DH

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

Rhif Cwmni: 03830608
Rhif Elusen: 1083812