

**Welsh Government consultation on planning legislation
and policy for second homes and short-term holiday lets**
Response from Propertymark
February 2022

Background

Propertymark is the leading professional body for estate and letting agents, commercial agents, inventory providers, auctioneers and valuers, comprising nearly 18,000 members across the UK. We are member-led, with a Board which is made up of practising agents and we work closely with our members to set professional standards through regulation, accredited and recognised qualifications, an industry-leading training programme and mandatory Continuing Professional Development.

Question 1: Do you agree or disagree that amending secondary legislation as proposed would be an effective means of helping to address the impacts of second homes and short-term holiday lets that have been identified in some communities?

1. Propertymark does not consider the proposed amendments to planning policy to be necessary or effective in relation to second home ownership. We believe the proposals are likely to have a largely detrimental impact on local property markets as well as potentially negative consequences for conveyancing. Whilst we concede that the proposed changes may have more benefit in tackling perceived issues resulting from short-term holiday let activity, we would suggest that there are other, more appropriate, mechanisms available to moderate and manage property use, such as the application of council tax premiums, tightening of non-domestic rates exemptions and introduction of short-term let registration and licensing.
2. In this regard, we would urge the Welsh Government to complete its related consultations and undertake analysis of the levers currently available before making significant, costly and burdensome changes to planning legislation as proposed. Whilst acknowledging that the incidence and impact of second homes and short-term holiday lets is localised and varied, we note that, at a national level, second homes as a proportion of total chargeable dwellings increased by just 0.19 per cent in the five years to 2021.¹ We do not consider such a marginal increase to warrant the complex changes proposed when other (frequently underutilised) options are already at the disposal of local authorities.
3. Propertymark understands that any changes to planning policy are unlikely to be retrospective, and it is therefore possible that in certain local areas, where the proportion of short-term let property is already high, the proposed changes to the planning system will have negligible benefit. We believe that, without an established registration and/or licensing regime, it may also prove problematic to demonstrate use upon change of ownership. Consequently, in overseeing existing short-term let property, we feel that registration and licensing schemes are likely to be more effective, providing a local authority with accurate data on the extent of ongoing business activity and enabling them to regulate and manage it in perpetuity.

¹ StatsWales, Chargeable empty and second homes: <https://statswales.gov.wales/Catalogue/Local-Government/Finance/Council-Tax/Dwellings/chargeableemptyandsecondhomesbylocalauthority>.

Question 2: Do you agree that use class C3 should be amended and new use class C5 (secondary homes) and use class C6 (short-term lets) be created? If not, please explain why.

4. No, Propertymark does not agree that the UCO should be amended as proposed. We do not consider the use of a dwelling as a second home to constitute development, material change of use or character. To the contrary, we would envisage change of use from a primary home to a second home to result more often in *less* disruption in development terms, and believe the powers afforded to local authorities to apply council tax premiums to owners of second home to outweigh any potential negative impacts on local amenity.
5. We believe there may be more merit in introducing a separate use class for short-term lets, or amending existing use class C1 to include short-term holiday lets, which arguably present more environmental and social costs than second homes and would urge the Welsh Government to adopt a consistent definition of short-term lets to ensure clarity across policy areas. In our response to the Welsh Government's consultation on [Local Taxes for Second Homes and Self-Catering Accommodation](#), we suggested that consideration should be given as to whether the threshold for non-domestic rates might be raised such that a property must be available to let for at least 180 days and commercially let for at least 90 days to ensure that only legitimate businesses are captured for non-domestic rates purposes. We would recommend that any amendment to the UCO acknowledges this interpretation.

Question 3: Do you agree with the descriptions of the new and revised use classes? If not, please explain why.

6. We suggest that the scenarios outlined for class C3 should include use as a second home – that is, a dwelling occupied for 183 days or less by a single household – and permit the use of a dwelling as a short-term let for up to 90 days per year. Where a dwelling under C3 is a second home, the provisions under the Local Government Finance Act 1992 (as amended by the Housing (Wales) Act 2014) enable a local authority to levy a council tax premium, and we do not consider there to be a need to introduce a separate use class.

Question 4: Are there any scenarios whereby use as a dwellinghouse under use class C3 could become unclear? Please provide examples.

7. Should the proposals be adopted, we would urge the Welsh Government to clarify that a landlord letting a property within the long-term private rented sector would not be required to apply for a change of use under an Article 4 Direction if their property was occupied for less than 183 days in a calendar year through no fault of their own.

Question 5: Would you support amending primary legislation (i.e. the TCPA 1990) for the purpose of managing second homes and short-term holiday lets?

8. As previously indicated, we do not believe that the planning system provides the most effective mechanism to manage second home ownership, nor do we consider the use of a dwelling as a second home to constitute development. We note Section 55 of the TCPA 1990 and would suggest that use of a property as a short-term let – that is, a property used commercially for short-term letting for at least 90 days per year, as per our recommendation – is unlikely to be construed as “incidental to the enjoyment of the dwellinghouse as such”. Consequently, we see no reason for the TCPA 1990 to be amended to introduce separate use classes and would suggest that an amendment to class C1 might be a more appropriate way of capturing short-term let activity alongside hotel, guest house and B&B uses.

Question 6: Do you agree the GPDO should be amended to permit changes of use set out in Table 2 if the proposed changes to the UCO are taken forward? If not, please explain why.

9. We agree that, if the changes to the UCO are implemented, the GPDO should be amended to facilitate unlimited changes of use where the evidence demonstrates no negative or unintended consequences to the local community and economy.

Question 7: Do you agree the use of Article 4 Directions by local planning authorities provides an appropriate targeted response to a location-specific issue? If not, please explain why and/or suggest an alternative approach.

10. We do not believe that use of a dwelling as a second home constitutes a change of use and have further concerns that the current lack of data on short-term let property would undermine the ability of a local authority to serve an Article 4 Direction on the basis of reliable evidence. Registration and licensing of short-term let property would be key to capturing existing and future such usage and regimes would need to be well-established before informed decisions could be taken about whether an Article 4 Direction was appropriate.

Question 8: In respect of change of use to a second home or short-term holiday let, where an Article 4 Direction is made, should applicants have a right to claim compensation if a local planning authority refuses permission or grants permission subject to conditions other than those imposed by the GPDO within the first 12 months?

11. Yes, Propertymark agrees that, should the proposals be taken forward, homeowners should have a right to claim compensation where an application is refused or granted with conditions within 12 months of the Direction being implemented.

Question 9: Do the proposed amendments to PPW make it clear that the prevalence of second homes and short-term holiday lets must be considered by local planning authorities when developing the requirement for market and affordable homes within a particular area and whether a local policy approach is required in a Local Development Plan?

12. We would urge the Welsh Government to ensure that sufficient homes are available across all tenures to meet the needs of all households. Such an objective must be based on sound analysis of both housing need and demand, and the proposed amendments to paragraphs 4.2.5 and 4.2.9 of PPW are considered to be clear and beneficial in this regard. However, we do not support the suggestion that class C3 (as defined in the proposals) restrictions might be placed on new housing developments. This is likely to have significant implications for development viability and mortgageability and may even worsen affordability if fewer homes are built as a result, or if those that are built are not mortgageable.

Question 10: Do the proposed amendments to PPW support the proposed amendments to the UCO and GPDO?

13. Please refer to our response to question 9.

Question 11: Do you consider the potential positive consequences of the proposed planning measures for the management of second homes and short-term holiday lets outweigh the potential negative consequences (or vice versa) regarding house prices and the impact on the local housing market? Please explain your response, with reference to evidence where appropriate.

14. No, we have concerns that the proposed changes are likely to be detrimental to second home markets. The proposals, if implemented, could see restrictions placed on use that would

invariably have implications for prospective purchasers, reducing their usage options and having a corresponding impact on market value. Purchasers of additional homes are already subject to the higher rate of Land Transaction Tax (LTT), and as previously noted, can be charged up to a 100 per cent premium on council tax, and we feel that the uncertainty over whether a change of use would be granted where an Article 4 Direction is in place would add a further complexity to the conveyancing process. Where a prospective purchaser must apply for planning permission to use a property as a second home, they will need to do so prior to completion, increasing the buying and selling timeframe. While we agree that no fee should be payable for such planning applications, we are particularly worried that already under-resourced local planning authorities will be unable to process these applications, leading to further delays and potential costs for sellers and agents, particularly if sales fall through as a result of increased timeframes.

Question 12: Do you have any comments or evidence about the potential consequences, both positive and/or negative, the proposed planning measures for the management of second homes and short-term holiday lets may have for local economies?

15. Propertymark's key concern is the sustainment of local communities through the provision of housing across all tenures. We believe that both second homes and short-term holiday lets have a role to play in socio-economic terms, and though we would support the introduction of a new or amended use class for short-term lets that meet the non-domestic rates threshold, this must be implemented alongside registration and licensing to fully enable the sector to be managed. We would, however, urge Welsh Government to ensure that the unintended consequences outlined in our response are fully considered before any far-reaching changes are adopted to the planning system.

Ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar ddeddfwriaeth
a pholisi cynllunio ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr
Ymateb gan PropertyMark
Chwefror 2022

Cefndir

PropertyMark yw'r prif gorff proffesiynol ar gyfer asiantau tai a gosod, asiantau masnachol, darparwyr stocrestrau, arwerthwyr a phriswyr, sy'n cynnwys bron i 18,000 o aelodau ledled y DU. Rydym yn cael ein harwain gan aelodau, gyda Bwrdd sy'n cynnwys asiantau wrth eu gwaith ac yn gweithio'n agos gyda'n haelodau i bennu safonau proffesiynol drwy reoleiddio, cymwysterau achrededig a chydabyddedig, rhaglen hyfforddi flaenllaw y diwydiant a Datblygiad Proffesiynol Parhaus gorfodol.

Cwestiwn 1: A ydych yn cytuno neu'n anghytuno y byddai diwygio is-ddeddfwriaeth yn y ffordd a gynigir yn ffordd effeithiol o helpu i fynd i'r afael â'r effeithiau y nodwyd bod ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn eu cael mewn rhai cymunedau?

1. Nid yw PropertyMark yn ystyried bod y diwygiadau arfaethedig i bolisi cynllunio yn angenrheidiol nac yn effeithiol mewn perthynas â pherchnogaeth ar ail gartrefi. Credwn fod y cynigion yn debygol o gael effaith andwyol i raddau helaeth ar farchnadoedd eiddo lleol yn ogystal â chanlyniadau negyddol posib ar gyfer trawsgludo. Er i ni gydnabod y gallai'r newidiadau arfaethedig fod â mwy o fudd o ran taclo materion canfyddedig sy'n deillio o weithgarwch gosod llety gwyliau tymor byr, byddem yn awgrymu bod mecanweithiau eraill, mwy priodol, ar gael i gymedroli a rheoli'r defnydd o eiddo, megis cymhwyso premiymau treth y cyngor, tynhau eithriadau ardrethi annomestig a chyflwyno cofrestru a thrwyddedu ar gyfer llety tymor byr.
2. Yn hyn o beth, byddem yn annog Llywodraeth Cymru i gwblhau ei hymgyngoriadau cysylltiedig a chynnal dadansoddiad o'r ysgogiadau sydd ar gael ar hyn o bryd cyn gwneud newidiadau sylweddol, costus a beichus i'r ddeddfwriaeth gynllunio fel y'i cynigiwyd. Er i ni gydnabod bod niferoedd ac effaith ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn amrywiol ac mewn ardaloedd penodol, nodwn fod ail gartrefi ar lefel genedlaethol, fel cyfran o gyfanswm yr anheddau trethadwy, wedi codi 0.19 y cant yn unig yn y pum mlynedd hyd at 2021.² Nid ydym o'r farn bod cynnydd mor ymylol yn gwarantu'r newidiadau cymhleth a gynigir pan fo opsiynau eraill (sydd yn aml yn cael eu tanddefnyddio) eisoes ar gael i awdurdodau lleol.
3. Mae PropertyMark ar ddeall nad yw unrhyw newidiadau i bolisi cynllunio yn debygol o fod yn ôl-weithredol, ac felly mae'n bosib, mewn rhai ardaloedd lleol, lle mae cyfran yr eiddo gosod tymor byr eisoes yn uchel, y bydd y newidiadau arfaethedig i'r system gynllunio o fudd dibwys. Credwn, heb drefn gofrestru a/neu drwyddedu sefydledig, y gallai hefyd fod yn broblem i brofi defnydd wrth newid perchnogaeth. O ganlyniad, wrth oruchwylio eiddo gosod tymor byr presennol, teimlwn fod cynlluniau cofrestru a thrwyddedu yn debygol o fod yn fwy effeithiol, gan ddarparu data cywir i awdurdodau lleol ynghylch maint y gweithgarwch busnes parhaus a chan alluogi i'w reoleiddio a'i reoli hyd y gellir rhagweld.

² Ystadegau Cymru, 2021, Cartrefi gwag ac ail gartrefi sy'n daladwy:
<https://statscymru.llyw.cymru/Catalogue/Local-Government/Finance/Council-Tax/Dwellings/chargeableemptyandsecondhomesbylocalauthority>.

Cwestiwn 2: A ydych yn cytuno y dylid diwygio dosbarth C3 a chreu dosbarth C5 (Cartrefi eilaidd) a dosbarth defnydd C6 (Llety gosod tymor byr)? Os nad ydych, esboniwch pam.

4. Nac ydym, nid yw Propertymark yn cytuno y dylid diwygio'r gorchymyn dosbarthiadau defnydd fel y'i cynigiwyd. Nid ydym yn ystyried bod defnyddio annedd fel ail gartref yn ddatblygiad, newid defnydd neu gymeriad materol. I'r gwrthwyneb, byddem yn rhagweld bod newid defnydd o brif gartref i ail gartref yn arwain yn amlach at *lai* o aflonyddwch o safbwynt datblygu, a chredwn fod y pŵerau a roddir i awdurdodau lleol i gymhwyso premiymau treth gyngor i berchnogion ail gartrefi yn drech nag unrhyw effeithiau negyddol posib ar amwynder lleol.
5. Credwn y gallai fod mwy o werth mewn cyflwyno dosbarth defnydd ar wahân ar gyfer gosodiadau tymor byr, neu ddiwygio dosbarth defnydd presennol C1 i gynnwys llety gwyliau tymor byr, y gellid dadlau eu bod yn codi mwy o gostau amgylcheddol a chymdeithasol nag ail gartrefi ac y byddai'n annog Llywodraeth Cymru i fabwysiadu diffiniad cyson o osodiadau tymor byr er mwyn sicrhau eglurder ar draws meysydd polisi. Yn ein hymateb i ymgynghoriad Llywodraeth Cymru ar [Drethi Lleol ar gyfer Ail Gartrefi a Llety Hunanarlwyo](#), awgrymwyd y dylid ystyried a ellid cynyddu'r trothwy ar gyfer trethi annomestig fel bod yn rhaid i eiddo fod ar gael i'w osod am o leiaf 180 diwrnod a'i osod yn fasnachol am o leiaf 90 diwrnod er mwyn sicrhau mai dim ond busnesau cyfreithlon sy'n cael eu diffinio at ddibenion trethi annomestig. Byddem yn argymhell bod unrhyw ddiwygiad i'r gorchymyn dosbarthiadau defnydd yn cydnabod y dehongliad hwn.

Cwestiwn 3: A ydych yn cytuno â'r disgrifiadau o'r dosbarthiadau defnydd newydd a diwygiedig? Os nad ydych, esboniwch pam.

6. Awgrymwn y dylai'r senarios a amlinellir ar gyfer dosbarth C3 gynnwys eu defnyddio fel ail gartref – hynny yw, annedd a feddiannir am 183 diwrnod neu lai gan un aelwyd – a chan ganiatáu defnyddio annedd fel llety tymor byr am hyd at 90 diwrnod y flwyddyn. Pan fo annedd o dan C3 yn ail gartref, mae'r darpariaethau o dan Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992 (fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Tai (Cymru) 2014) yn galluogi awdurdod lleol i godi premiwm treth gyngor, ac nid ydym o'r farn bod angen cyflwyno dosbarth defnydd ar wahân.

Cwestiwn 4: A oes unrhyw sefyllfaoedd lle gallai defnydd fel tŷ annedd o dan ddsbarth ddefnydd C3 fod yn aneglur? Rhowch enghreifftiau.

7. Os caiff y cynigion eu mabwysiadu, byddem yn annog Llywodraeth Cymru i egluro na fyddai'n ofynnol i landlord sy'n gosod eiddo o fewn y sector rhentu preifat hirdymor wneud cais am newid defnydd o dan Gyfarwyddyd Erthygl 4 petai eu heiddo'n cael ei feddiannu am lai na 183 diwrnod mewn blwyddyn galendr heb unrhyw fai arnynt hwy eu hunain.

Cwestiwn 5: A fydddech o blaid diwygio deddfwriaeth sylfaenol (h.y. Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990) er mwyn rheoli ail gartrefi a llety gosod tymor byr?

8. Fel y nodwyd eisoes, nid ydym yn credu mai'r system gynllunio yw'r mecanwaith mwyaf effeithiol i reoli perchnogaeth ail gartrefi, ac nid ydym ychwaith yn ystyried bod defnyddio annedd fel ail gartref yn gyfystyr â datblygiad. Nodwn Adran 55 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a byddem yn awgrymu bod defnyddio eiddo fel llety gosod tymor byr – hynny yw, eiddo a ddefnyddir yn fasnachol ar gyfer gosod tymor byr am o leiaf 90 diwrnod y flwyddyn, yn unol â'n hargymhelliad – yn annhebygol o gael ei ddehongli fel "yn gysylltiedig â mwynhad y tŷ annedd fel y cyfryw". O ganlyniad, ni welwn unrhyw reswm dros ddiwygio Deddf Cynllunio

Gwlad a Thref 1990 i gyflwyno dosbarthiadau defnydd ar wahân a byddem yn awgrymu y gallai diwygiad i ddsbarth C1 fod yn ffordd fwy priodol o gofnodi gweithgarwch gosod tymor byr ochr yn ochr â defnyddiau gwestai, gwestai bach a sefydliadau gwely a brecwast.

Cwestiwn 6: A ydych yn cytuno y dylid diwygio'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir er mwyn caniatáu'r mathau o newid defnydd sydd i'w gweld yn Nhabl 2 os penderfynir bwrw ymlaen â'r newidiadau arfaethedig i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd? Os nad ydych, esboniwch pam.

9. Rydym yn cytuno, os gweithredir y newidiadau i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd, y dylid diwygio'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir i hwyluso newidiadau defnydd diderfyn lle nad yw'r dystiolaeth yn dangos unrhyw ganlyniadau negyddol neu nas bwriedir i'r gymuned a'r economi leol.

Cwestiwn 7: A ydych yn cytuno bod defnydd o Gyfarwyddydau Erthygl 4 gan awdurdodau cynllunio lleol yn ffordd briodol wedi'i thargedu o ymateb i fater sy'n un penodol-i-leoliad? Os nad ydych, esboniwch pam a/neu awgrymwch ffordd arall o ymateb.

10. Nid ydym yn credu bod defnyddio annedd fel ail gartref yn gyfystyr â newid defnydd ac mae gennym bryderon pellach y byddai'r diffyg data presennol ar eiddo gosod tymor byr yn tanseilio gallu awdurdod lleol i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar sail tystiolaeth ddibynadwy. Byddai cofrestru a thrwyddedu eiddo gosod tymor byr yn allweddol i gofnodi'r fath ddefnydd nawr ac yn y dyfodol a byddai angen i gyfundrefnau fod yn sefydledig cyn y gellid gwneud penderfyniadau gwybodus ynghylch a oedd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn briodol ai beidio.

Cwestiwn 8: O ran newid defnydd i ail gartref neu lety wyliau tymor byr, os gwneir Cyfarwyddyd Erthygl 4, a ddylai ymgeiswyr gael yr hawl i hawlio iawndal os bydd awdurdod cynllunio lleol yn gwrthod caniatâd, neu'n rhoi amodau ar ganiatâd heblaw'r amodau sy'n cael eu gosod gan y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, yn ystod y 12 mis cyntaf?

11. Ydy, mae Propertymark yn cytuno, os symudir ymlaen â'r cynigion, y dylai fod gan berchnogion cartrefi hawl i hawlio iawndal pan fo cais yn cael ei wrthod neu ei roi gydag amodau o fewn 12 mis i'r Cyfarwyddyd gael ei weithredu.

Cwestiwn 9: A yw'r diwygiadau arfaethedig i Bolisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn glir bod yn rhaid i awdurdodau cynllunio lleol ystyried nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr wrth ddatblygu'r gofyniad am dai ar y farchnad agored a thair fforddiadwy mewn ardal benodol ac a oes angen mabwysiadu polisi lleol mewn Cynllun Datblygu Lleol (CDLI)?

12. Byddem yn annog Llywodraeth Cymru i sicrhau bod digon o gartrefi ar gael ar draws pob daliadaeth er mwyn diwallu anghenion pob aelwyd. Mae'n rhaid i amcan o'r fath fod yn seiliedig ar ddadansoddiad cadarn o'r angen a'r galw am dai, ac ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig i baragraffau 4.2.5 a 4.2.9 Polisi Cynllunio Cymru'n glir ac yn fuddiol yn hyn o beth. Fodd bynnag, nid ydym yn cefnogi'r awgrymiad y gellid gosod cyfyngiadau dosbarth C3 (fel y'u diffinnir yn y cynigion) ar ddatblygiadau tai newydd. Mae hyn yn debygol o fod â goblygiadau arwyddocaol o ran hyfywedd datblygiadau a'r gallu i sicrhau morgeisi arnynt a gallai hyd yn oed waethgu fforddadwyedd os caiff llai o gartrefi eu hadeiladu o ganlyniad, neu os nad oes modd sicrhau morgeisi ar y rhai sy'n cael eu hadeiladu.

Cwestiwn 10: A yw'r diwygiadau arfaethedig i Bolisi Cynllunio Cymru yn cefnogi'r diwygiadau arfaethedig i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd a'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir?

13. Gweler ein hymateb i gwestiwn 9.

Cwestiwn 11: A ydych o'r farn bod canlyniadau cadarnhaol posibl y mesurau cynllunio arfaethedig i reoli ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn drech na'r canlyniadau negyddol posibl (neu i'r gwrthwyneb) o ran prisiau tai a'r effaith ar y farchnad dai lleol? Esboniwch eich ymateb, gan gyfeirio at dystiolaeth pan fo hynny'n briodol.

14. Nac ydym, mae gennym bryderon bod y newidiadau arfaethedig yn debygol o fod yn niweidiol i farchnadoedd ail gartrefi. Gallai'r cynigion, os cânt eu gweithredu, weld cyfyngiadau'n cael eu gosod ar ddefnydd ac yn ddi-os byddai gan hynny oblygiadau ar gyfer darpar brynwyr, gan leihau eu hopsiynau defnyddio a chael effaith gyfatebol ar eu gwerth ar y farchnad. Mae prynwyr cartrefi ychwanegol eisoes yn ddarostyngedig i'r gyfradd Treth Trafodiadau Tir (LTT) uwch, ac fel y nodwyd yn flaenorol, gellir codi premiwm o hyd at 100 y cant o dreth y gyngor arnynt. Teimlwn y byddai'r ansicrwydd ynghylch a fyddai newid defnydd yn cael ei ganiatáu pan fydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar waith yn ychwanegu cymhlethdod pellach at y broses drawsgludo. Pan fo'n rhaid i ddarpar brynwr wneud cais am ganiatâd cynllunio i ddefnyddio eiddo fel ail gartref, bydd angen iddynt wneud hynny cyn cwblhau, gan ymestyn yr amserlen prynu a gwerthu. Er i ni gytuno na ddylai unrhyw ffi fod yn daladwy ar gyfer y fath geisiadau cynllunio, mae gennym bryderon penodol na fydd modd i awdurdodau cynllunio lleol, sydd eisoes heb adnoddau digonol, brosesu'r ceisiadau hyn, gan arwain at oedi pellach a chostau posib i werthwyr ac asiantau, yn enwedig os bydd prosesau gwerthu'n methu o ganlyniad i amserlenni hirach.

Cwestiwn 12: A oes gennych unrhyw sylwadau neu dystiolaeth am y canlyniadau posibl, boed yn gadarnhaol a / neu'n negyddol, i economïau lleol yn sgil y mesurau cynllunio arfaethedig i reoli ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr?

15. Prif ddiben Propertymark yw cynnal cymunedau lleol drwy ddarparu tai ar draws pob daliadaeth. Credwn fod gan ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr rôl i'w chwarae mewn termau economaidd-gymdeithasol, ac er y byddem yn cefnogi cyflwyno dosbarth defnydd newydd neu ddiwygiedig ar gyfer gosodiadau tymor byr sy'n bodloni'r trothwy ardrethi annomestig, mae'n rhaid i hyn gael ei weithredu ochr yn ochr â chofrestru a thrwyddedu er mwyn galluogi'r sector i gael ei reoli'n llawn. Fodd bynnag, byddem yn annog Llywodraeth Cymru i sicrhau bod y canlyniadau nas bwriedir a amlinellir yn ein hymateb yn cael eu hystyried yn llawn cyn i unrhyw newidiadau pellgyrhaeddol i'r system gynllunio gael eu mabwysiadu.