# DATGANIAD YSGRIFENEDIG

# GAN

# LYWODRAETH CYMRU

|  |  |
| --- | --- |
| **TEITL** | **Ail Gartrefi a Fforddiadwyedd a’r Cynllun Peilot Cysylltiedig: y diweddaraf ar ôl chwe mis** |
| **DYDDIAD** | **26 Ionawr 2023** |
| **GAN** | **Julie James AS, Y Gweinidog Newid Hinsawdd** |

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i roi’r newyddion diweddaraf am y datblygiadau yng nghynllun peilot Dwyfor i’r Senedd bob chwe mis, fel yr argymhellwyd gan y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai. Mae hyn yn cynnwys asesiad o effeithiolrwydd y mesurau a sail yr asesiad hwnnw.

Yn gyntaf, fodd bynnag, rwyf am ddarparu rhywfaint o gyd-destun o fewn ystod eang ein hymrwymiadau a’n gweithgareddau sydd â’r nod o greu mwy o ysgogiad i gydbwyso a rheoli niferoedd yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Mae’r gwaith hwn hefyd yn adlewyrchu ac yn ymateb i’n hymrwymiadau o fewn rhaglen lywodraethu Llywodraeth Cymru a’r Cytundeb Cydweithio gyda Phlaid Cymru.

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori’n helaeth ar gynigion mewn perthynas â newidiadau i drethiant lleol ar ail gartrefi, y fframwaith cynllunio, Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg, a Threth Trafodiadau Tir. Fis Rhagfyr diwethaf, lansiodd y Llywodraeth ymgynghoriad ar y cynigion ar gyfer cynllun trwyddedu statudol ar gyfer pob math o lety ymwelwyr, gan gynnwys llety gwyliau tymor byr.

Dros y flwyddyn ddiwethaf mae Llywodraeth Cymru, yn sgil yr ymgynghoriadau hyn, wedi cyflwyno newidiadau deddfwriaethol a newidiadau eraill i fynd i'r afael â'r nifer fawr o ail gartrefi a thai anfforddiadwy sy'n effeithio ar lawer o gymunedau yng Nghymru a gosod rhaglen radical i sicrhau bod pawb yn cael y cyfle i fyw'n fforddiadwy yn eu cymuned leol – boed hynny'n brynu neu rentu cartref

Trothwyon ar gyfer Ardrethi Annomestig

Mae Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio’r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022 wedi dod yn gyfraith. Mae’n diwygio’r cyfnod lleiaf o amser y mae gofyn i lety gael ei osod mewn gwirionedd er mwyn cael ei restru ar gyfer ardrethi annomestig yn hytrach na’r dreth gyngor. Mae’r trothwy yn cynyddu o’r 70 o ddiwrnodau cyfredol i 182 o ddiwrnodau o fewn unrhyw gyfnod o 12 mis. Mae hefyd yn diwygio’r cyfnod lleiaf o amser y mae gofyn i lety fod ar gael i’w osod, gan ei gynyddu o 140 o ddiwrnodau i 252 o ddiwrnodau. Bydd y meini prawf newydd yn gymwys i bob asesiad ar gyfer y rhestr ardrethi annomestig, o 1 Ebrill 2023.

Mae Llywodraeth Cymru o’r farn mai dim ond os ydynt yn cael eu gosod ar sail fasnachol am y rhan fwyaf o’r flwyddyn y dylai eiddo sy’n darparu llety hunanddarpar gael eu categoreiddio yn annomestig, ac y dylai eiddo sy’n cael eu gosod yn anaml fod yn atebol am y dreth gyngor. Yn ogystal â sicrhau bod eiddo o’r fath yn gwneud cyfraniad teg i’w cymunedau a’u heconomïau lleol, nod y meini prawf gosod uwch yw helpu i sicrhau bod yr eiddo dan sylw yn cael eu gosod yn rheolaidd. Mae hyn er mwyn helpu i fynd i’r afael ag effaith niferoedd uchel o ail gartrefi a llety gwyliau, gan gynnwys effaith eiddo a danddefnyddir, ar argaeledd tai lleol.

Mae'r canllawiau drafft wedi'u diweddaru ar ddefnyddio premiymau'r dreth gyngor sydd wedi'i gyflwyno i awdurdodau lleol ar gyfer ymgynghoriad hefyd yn cadarnhau'r disgresiwn sy’n bodoli os bydd llety gwyliau'n methu â bodloni'r meini prawf gosod newydd.

Premiymau’r Dreth Gyngor ar Ail Gartrefi ac Eiddo Gwag Hirdymor

Ar hyn o bryd, Llywodraeth Cymru yw unig weinyddiaeth y DU sy’n darparu pwerau disgresiwn i awdurdodau lleol i godi premiwm y dreth gyngor ar ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor. Fe wnaethom gyflwyno deddfwriaeth newydd i gynyddu’r premiwm uchaf y gallai awdurdodau lleol ddewis ei godi o’r terfyn cyfredol o 100% i 300% o 1 Ebrill 2023 ymlaen.  Bydd yr eithriadau cyfredol i bremiymau’r dreth gyngor yn parhau i fod yn berthnasol ond mae Llywodraeth Cymru hefyd wedi cyhoeddi deddfwriaeth a chanllawiau drafft ar eithriadau ychwanegol i’r premiwm, er mwyn ymgynghori arnynt.

Mae hyn er mwyn sicrhau bod modd gweithredu'r pecyn o fesurau rydyn ni'n eu gweithredu mor effeithiol â phosibl, tra'n lliniaru canlyniadau anfwriadol. Daeth yr ymgynghoriad i ben ar 22 Rhagfyr – rydym yn dadansoddi’r ymatebion a bydd crynodeb yn cael ei gyhoeddi maes o law. Byddai’r eithriadau ychwanegol yn berthnasol i amodau cynllunio eraill pan fydd Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio’r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022 yn cael effaith ymarferol yn 2023.

Caiff awdurdodau lleol deilwra’r defnydd a wneir o’r pwerau hyn er mwyn ystyried yr amgylchiadau yn eu hardaloedd hwy. Rydym wedi annog awdurdodau lleol i ddefnyddio’r refeniw ychwanegol y maent yn ei gynhyrchu o bremiymau ar gyfer datrysiadau tai fforddiadwy.

Tai Gwag

Y tu hwnt i hyn, rydym hefyd yn cymryd mesurau pellach i ddod â chyfran uwch o gartrefi presennol, ac yn enwedig cartrefi gwag, i berchnogaeth gyffredinol ar lefel leol.

Cynllunio

Mae Llywodraeth Cymru wedi creu tri dosbarth newydd: ‘prif gartref’, ‘cartrefi eilaidd’ a llety gwyliau tymor byr. Bydd y dosbarthiadau defnydd newydd hyn yn galluogi awdurdodau cynllunio lleol, pan fydd tystiolaeth ganddynt, i wneud diwygiadau lleol i’r system gynllunio er mwyn eu galluogi i ystyried a oes newid defnydd sylweddol wedi digwydd, ac felly a oes angen caniatâd cynllunio er mwyn newid o un dosbarth i’r llall. Mae hyn yn ddigynsail yng nghyd-destun y DU.

Rydym hefyd wedi cyflwyno newidiadau cydategol i bolisïau cynllunio cenedlaethol sy’n ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol, lle bo’n berthnasol, i ystyried niferoedd yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr wrth ddatblygu eu polisïau lleol.

Treth Trafodiadau Tir

Yn dilyn yr ymgynghoriad a gynhaliwyd y llynedd, mae gwaith yn mynd rhagddo ar ddatblygu fframwaith cenedlaethol y bydd awdurdodau lleol yn gallu ei ddefnyddio i wneud cais i gyfraddau treth trafodiadau tir uwch fod yn berthnasol o ran ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn eu h ardaloedd. Mae’r gwaith yn cynnwys mynd i’r afael â’r amrywiol ystyriaethau polisi a chyfreithiol ac ymgysylltu â rhanddeiliaid, sef awdurdodau lleol yn bennaf.

Y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg

Cyhoeddwyd y Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg ar 11 Hydref. Sefydlodd y cynllun Gomisiwn Cymunedau Cymraeg. Bydd y Comisiwn yn cynnal astudiaeth fanwl o gymunedau a fydd yn cynnwys effeithiau dwysedd uchel o ail gartrefi. Bydd yn darparu adroddiad o fewn dwy flynedd.

Mae’r Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg hefyd yn dwyn ynghyd nifer o ymyraethau ymarferol ar draws materion economaidd, tai, datblygu cymunedol a chynllunio ieithyddol er mwyn sicrhau y gall cymunedau Cymraeg eu hiaith barhau i ffynnu.

Mae darparu cymorth a grymuso cymunedau i ddatblygu datrysiadau yn unol â’u hanghenion penodol yn thema ganolog.Mae hyn yn cynnwys cymorth i sefydlu mentrau a chydweithrediaethau cymdeithasol, yn ogystal â mentrau tai a arweinir gan y gymuned.

Gyda’i gilydd, mae’r camau hyn yn rhan o’r pecyn mwyaf cynhwysfawr a radical o fesurau er mwyn sicrhau bod gan Lywodraeth Cymru ac awdurdodau lleol y pŵer priodol i reoli niferoedd ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr.

Cynllun Peilot Dwyfor: diweddariad ar gynnydd

Mae’r cynllun peilot yn ardal Dwyfor, Gwynedd yn rhoi cyfle i brofi effaith unigol a chronnol y mentrau hyn (a mentrau eraill), ac asesu y defnydd ohonynt a’u heffaith ar fforddiadwyedd yn ardal y peilot.

Mae’r cynllun peilot yn parhau i gael ei ddatblygu dwy gydweithio agos â Chyngor Gwynedd, Parc Cenedlaethol Eryri, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a chymunedau lleol.

Ers cyhoeddi ein bwriad i leoli’r cynllun peilot yn Nwyfor, mae dau benodiad llawn amser wedi eu gwneud, y ddau wedi eu lleoli ym Mhen Llŷn , er mwyn ei weinyddu a thrafod â phobl leol. Maent wedi bod yn gweithio’n gynhwysol ac yn gwneud gwaith gwych.

Rydym wedi sefydlu grwpiau aml-randdeiliaid strategol a gweithredol gyda’r nod o sicrhau cydlyniaeth strategol ac effeithiolrwydd – ac i weithio drwy opsiynau pellach ar gyfer eu cynnwys yn y cynllun peilot.

Rydym wedi lansio gwefan ar gyfer y cynllun peilot, yn ogystal â briffio gwleidyddion lleol, cynghorwyr cymuned a chynghorwyr sir ardal Dwyfor, Tîm Arweinyddiaeth Gwynedd a Chyngor Ynys Môn ar gwmpas newidiadau diweddar (a rhai y bwriedir eu gwneud yn y dyfodol) a gwaith y cynllun peilot.

Mae Bwrdd Arfor sy'n cyfarfod yn chwarterol hefyd yn gyfrwng i rannu gwersi a ddysgwyd a chydlynu arferion da mewn perthynas â'r gwaith sy'n digwydd mewn tai ar draws y rhanbarth. Mae'r fforwm hwn yn rhoi cyfle i drafod a lledaenu arferion gorau ar sut mae pedwar awdurdod Arfor yn mynd ati i weithredu pwerau newydd a'r cysylltiad rhwng yr angen lleol am dai, creu cyfleoedd gwaith a chefnogi'r iaith.

Un enghraifft o’n dull cydgysylltiedig yw’r newidiadau rydym wedi cytuno arnynt gyda’n gilydd i brynu cynnyrch Prynu Cartref a sut mae bellach yn ymateb i amgylchiadau lleol yn Nwyfor. Mae mwy o hyblygrwydd gan Gynllun Dwyfor nawr o ran uchafswm incwm teulu, y canran o ecwiti y gellir ei geisio, a’r terfyn pris uchaf y gellir cytuno arno heb droi at Lywodraeth Cymru. Rydym wedi cefnogi’r hyblygrwydd hwn gyda hyd at £8.5 miliwn dros y tair blynedd nesaf ac eisoes hyd yma mae 4 cais Prynu Cartref yn Nwyfor wedi eu cymeradwyo gan Lywodraeth Cymru, a 3 gwerthiant wedi’u cwblhau. Mae 7 cais arall yn yr arfaeth gan Grŵp Cynefin, y mae pob un ohonynt yn chwilio am eiddo addas ar hyn o bryd. Mae hyn yn hynod o addawol ac yn brawf o’r gwaith caled y mae pawb sy’n ymwneud â’r cynllun peilot yn ei wneud.

Un o’r ymrwymiadau sy’n rhan o’r Cytundeb Cydweithio yw gweithio gyda Phlaid Cymru ar y cwmpas ar gyfer cynllun morgeisi awdurdodau lleol.

Mae ymchwiliadau cychwynnol ynghylch cynllun morgeisi awdurdodau lleol wedi dechrau er mwyn sefydlu’r bwlch yn y farchnad, y cynhyrchion cyfredol sydd ar gael, a’i ddichonoldeb. Byddwn yn archwilio’r posibilrwydd o alluogi awdurdodau lleol i ddarparu morgeisi, yn enwedig i bobl sy’n prynu tŷ am y tro cyntaf, er mwyn helpu pobl i fforddio cartref yn eu hardal leol.

Fel rhan o waith y cynllun peilot, rydym wedi ymgysylltu â Chyngor Gwynedd i ganfod faint o archwaeth sydd ganddynt o ran cynllun morgeisi awdurdodau lleol, ac i archwilio opsiynau posibl ar gyfer darparu cynllun o’r fath.

Rydym yn gweithio’n agos ag awdurdodau cynllunio Cyngor Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri i gefnogi’r gwaith o ddatblygu sail dystiolaeth ddigon cryf ar gyfer cyfarwyddiadau Erthygl 4 posibl yn yr ardal beilot. Yn sgil natur ddigynsail y newidiadau i’r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd, rwyf wedi cynnig cymorth ariannol i Gyngor Gwynedd ar gyfer y costau gweithredu. Bydd hyn o gymorth inni ddeall y goblygiadau ymarferol ac o ran adnoddau ar gyfer datblygu a chyflwyno cyfarwyddiadau Erthygl 4 mewn rhannau eraill o Gymru.

Mae amrywiaeth eang o waith hefyd yn cael ei wneud ymysg partneriaid ac ar y cyd â’r Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg. Mae ffocws y ffrydiau gwaith hyn yn cynnwys datblygiadau pellach yn y Sector Rhentu Preifat, cymorth ar gyfer gweithgarwch mentrau cymdeithasol lleol, Hunanadeiladu Cymru a chaffael tir er mwyn ei ddatblygu. Mae rhywfaint o’r gweithgarwch hwn ar gam cynnar o ran ei ddatblygiad, ond rydym yn bwriadu nodi arferion da a defnydd hyblyg. Byddaf yn rhannu rhagor o newyddion â’r Aelodau yn fy niweddariad nesaf.

Yn olaf, rwyf wedi cymeradwyo cwmpas ac amcanion gwerthusiad annibynnol ar gyfer y cynllun peilot. Bydd hwn yn para am hyd y peilot, ond bydd hefyd yn tynnu ar y gwersi y byddwn yn eu dysgu o roi’r cynllun ar waith ac yn eu rhannu’n ehangach.

Mae’n dull gweithredu yma yng Nghymru, yn genedlaethol a thrwy’r ysgogiadau yr ydym wedi eu rhoi i lywodraeth leol, yn arloesol ac yn rhan o becyn cydlynol er mwyn rheoli’n well nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn fwy cynaliadwy. Trwy sicrhau cydbwysedd rhwng y ddau fath o eiddo, gallant chwarae rôl bwysig yn economaidd ac o safbwynt cyflogaeth, ac maent yn gwneud hynny. Bydd cyflawni hyn yn allweddol a bydd y cynllun peilot yn dangos llawer inni am effaith ein gweithredoedd a beth arall sydd angen inni ei wneud.

Wrth i ni barhau i fwrw ymlaen â'r pecyn o fesurau a thynnu ar y sylfaen dystiolaeth ddiweddaraf, byddwn yn parhau i adolygu'r ystod o ysgogiadau sydd ar gael yn barhaus a sut y gellir eu defnyddio.