



Eich cyf/Your ref ER
Ein cyf/Our ref JJ/01550/22

Y Cyngorydd Elwyn Jones
Cadeirydd y Cyngor
Cyngor Gwynedd

eirianroberts3@gwynedd.llyw.cymru

31 Awst 2022

Annwyl Elwyn,

Diolch am eich llythyr dyddiedig 14 Gorffennaf ynglŷn â'n hymgyngoriadau ar ail gartrefi a'r camau nesaf.

Mae Llywodraeth Cymru eisoes wedi cyflwyno ystod o fesurau, gan gynnwys o ran premiymau'r dreth gyngor ar ail gartrefi a thai gwag hirdymor, ac rydym wedi newid y rheolau ar lety gwyliau i sicrhau bod perchnogion a gweithredwyr yn gwneud cyfraniad teg i'w cymunedau lleol.

Yn y gynhadledd i'r wasg yn ddiweddar, cyhoeddwyd y bydd cyfreithiau cynllunio newydd, cynllun trwyddedu statudol a chynigion i newid y dreth trafodiadau tir yn cael eu cynnwys mewn pecyn o fesurau i fynd i'r afael â heriau niferoedd uchel o ail gartrefi.

Fel y gwyddoch, bu llawer o weithgarwch yn ymwneud â datblygu polisïau yn y maes pellgyrhaeddol hwn.

O ran ardrethi annomestig: Yn gynharach eleni, yn dilyn ymgynghoriad, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru newidiadau i'r meini prawf ar gyfer eiddo sy'n darparu llety hunanddarpar i gael ei ddsbarthu yn annomestig ac yn atebol am dalu Ardrethi Annomestig (NDR), yn hytrach na domestig ac yn atebol am dalu'r dreth gyngor. Roedd deddfwriaeth ddrafft i weithredu'r newidiadau a gyhoeddwyd yn destun ymgynghoriad technegol rhwng 1 Mawrth a 12 Ebrill.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cadarnhau bod Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio'r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022 wedi cael ei wneud yn gyfraith. Bydd yn diwygio'r cyfnod lleiaf y mae'n ofynnol i eiddo gael ei osod, gan ei gynyddu o 70 diwrnod i 182 diwrnod, o fewn unrhyw gyfnod o 12 mis. Bydd hefyd yn diwygio'r cyfnod lleiaf y mae'n ofynnol i eiddo fod ar gael i'w osod, gan ei gynyddu o 140 diwrnod i 252 diwrnod. Bydd y meini prawf newydd yn berthnasol i bob asesiad ar gyfer y rhestr Ardrethi Annomestig, o 1 Ebrill 2023.

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.Wales

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

O ran premiymau'r Dreth Gyngor: Yn dilyn ymgynghoriad, cyflwynodd Llywodraeth Cymru ddeddfwriaeth newydd i gynyddu'r premiwm uchaf y caiff awdurdodau lleol ei godi am ail gartrefi ac eiddo gwag hirdymor i 300% o 1 Ebrill 2023. Bydd yr eithriadau presennol i'r premiymau treth gyngor yn parhau i fod yn berthnasol, ond mae Llywodraeth Cymru hefyd yn ystyried a ddylai eithriad ychwanegol i'r premiwm fod yn berthnasol i amodau cynllunio eraill pan fydd Gorchymyn Ardrethu Annomestig (Diwygio'r Diffiniad o Eiddo Domestig) (Cymru) 2022 yn dod i rym yn ymarferol yn 2023.

O ran y Dreth Trafodiadau Tir: Cawsom dros 800 o ymatebion i'n hymgyngoriad ar amrywio'r dreth trafodiadau tir yn lleol. Rydym wedi dadansoddi'r ymatebion hynny ac wedi cyhoeddi crynodeb. Byddwn nawr yn gweithio gydag awdurdodau lleol i ddatblygu fframwaith cenedlaethol lle gall awdurdodau lleol ofyn am gyfraddau uwch o'r Dreth Trafodiadau Tir i'w rhoi ar waith yn eu hardaloedd.

O ran Cynllunio: Roedd lefel y diddordeb yn yr ymgynghoriad cynllunio yn ddigynsail ac roedd yn rhaid i ni sicrhau bod yr holl ymatebion yn cael eu dadansoddi. Fel y nodir yn y datganiad ar y cyd rhwng y Prif Weinidog ac arweinydd Plaid Cymru, bydd Llywodraeth Cymru yn gwneud y newidiadau angenrheidiol i'r system gynllunio erbyn diwedd yr haf. Bydd hyn yn caniatáu i awdurdodau lleol gyflwyno rheolaethau ar ail gartrefi mewn ardaloedd penodol lle mae ganddynt y dystiolaeth angenrheidiol.

O ran y Gymraeg: Roedd cryn ddiddordeb yn yr ymgynghoriad ar y Cynllun Tai mewn Cymunedau Cymraeg drafft gyda bron i 800 o ymatebion wedi dod i law. Yn dilyn dadansoddiad manwl o'r ymatebion, mae gwaith yn mynd rhagddo i greu'r Cynllun Tai mewn Cymunedau Cymraeg terfynol a fydd yn cael ei gyhoeddi ym mis Medi. Nod y cynllun yw cefnogi cymunedau Cymraeg sydd â dwysedd uchel o ail gartrefi gan ddod â materion sy'n ymwneud â thai, datblygu cymunedol, yr economi a chynllunio ieithyddol at ei gilydd.

Rydym eisiau i bawb allu fforddio byw yn eu hardal leol – boed hynny'n ymwneud â phrynu neu rentu cartref. Mae rhai o'n cymunedau yn ei chael hi'n anodd ar hyn o bryd gyda nifer fawr o ail gartrefi, llety gwyliau a thai gwag. Mae'r rhain yn faterion cymhleth ac rydym yn datblygu atebion cytbwys, gyda chyfiawnder cymdeithasol yn ganolog iddynt. Mae twristiaeth yn hanfodol i'n heconomi, ond nid yw cael gormod o lety gwyliau ac ail gartrefi, sy'n wag am sawl mis o'r flwyddyn, yn creu cymunedau lleol iach.

Felly, mae gennym ddull tair elfen o fynd i'r afael â fforddiadwyedd ac effaith niferoedd uchel o ail gartrefi a llety gwyliau yn gael ar ein cymunedau ac ar y Gymraeg. Mae hynny'n golygu darparu:

- Cymorth ymarferol
- Newid y systemau a'r fframwaith rheoleiddio; a
- Sicrhau bod perchnogion ail gartrefi a llety tymor byr yn gwneud cyfraniad teg drwy'r effaith gadarnhaol y maent yn ei gwneud i'r economi leol a thrwy drethiant teg.

Gyda phartneriaid lleol, rydym wedi sefydlu cynllun peilot yng Ngwynedd i asesu'r gwahaniaeth mae ein hymyriadau yn ei wneud. Mae'r prosiect peilot yn rhoi ffocws gwirioneddol ar ardal Dwyfor ac mae ganddo adnoddau sylweddol o ran staffio a chyllid. Mae grwpiau Gweithredol a Strategol wedi'u sefydlu ac wedi cyfarfod. Ar y cyd â Chyngor Gwynedd, Grŵp Cynefin ac UK Finance, rydym wedi cydweithio'n gyflym i wneud newidiadau i'r rhaglen Prynu Cartref-Cymru, yn benodol yn yr ardal beilot. Nod y newidiadau hyn yw adlewyrchu'r amgylchiadau lleol ac maent wedi cael cymorth cyllid

gwerth hyd at £8.5m hyd at 2025. Rydym yn falch o fod wedi cefnogi'r hyn a ddeallwn yw'r cartref cyntaf i'w gwblhau o dan y cynllun Prynu Cartref yn Nwyfor. Y cyntaf o lawer.

Rydym wedi ymrwymo i sicrhau bod mynediad at rentu preifat yn deg, ac un o'r prif agweddau o ran hyn yw fforddiadwyedd rhent. Byddwn yn cyhoeddi Papur Gwyn a fydd yn cynnwys cynigion ar gyfer hawl i gartref digonol, rhenti teg a ffyrdd newydd o sicrhau bod cartrefi'n rhai y gall pobl ar incwm lleol eu fforddio. Bydd y Papur Gwyn yn archwilio'r rôl y gallai rheoli rhenti ei gael wrth wneud y farchnad rhentu preifat yn fwy fforddiadwy. Mae hwn yn faes cymhleth, a byddwn yn comisiynu gwaith ymchwil i ddeall yr angen am unrhyw fesurau yr ydym yn eu cynnwys yn y Papur Gwyn, ac effeithiau a chanlyniadau posibl hynny.

Nid oes un ateb syml i'r mater hwn. Rydym yn ystyried yn ofalus unrhyw ganlyniadau anfwriadol i'n hymyriadau. Darperir pecyn cymorth o gamau i awdurdodau lleol y gallant eu defnyddio i ymateb i'w heriau lleol.

Yn gywir,



Julie James AS/MS
Y Gweinidog Newid Hinsawdd
Minister for Climate Change