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

Jeremy Miles AS/MS
Gweinidog y Gymraeg ac Addysg
Minister for Education and Welsh Language

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Dr Seimon Brooks

6 Gorffennaf 2021

Annwyl Dr Brooks,

Croesawyd eich adroddiad amserol a chytbwys, sef *Ail gartrefi: Datblygu polisïau newydd yng Nghymru* gan Weinidogion Llywodraeth Cymru yn flaenorol. Roedd yr adroddiad, a gomisiynwyd gan Academi Hywel Teifi, Prifysgol Abertawe, hefyd yn ymgorffori argymhellion polisi y gofynnwyd i chi eu datblygu gan y Gweinidog Iechyd Meddwl, Llesiant a'r Gymraeg bryd hynny. Rydym yn hynod ddiolchgar i chi am wneud hynny ac yn dymuno cofnodi ein gwerthfawrogiad i chi eto.

Roedd eich adroddiad yn amhrisiadwy yn tynnu sylw at yr effaith andwyol y mae nifer anghymesur o ail gartrefi yn ei chael ar gymunedau, yn enwedig yng nghyd-destun y Gymraeg.

Mae'r argymhellon a wnaethoch wedi bod yn hynod o ddefnyddiol fel sylfaen i'r camau gweithredu y byddwn yn eu cymryd dros yr wythnosau nesaf ac wedi hynny.

Bydd y llywodraeth hon yn mynd i'r afael â'r heriau hyn yn uniongyrchol. Mae sicrhau bod pobl leol yn gallu fforddio byw yn y cymunedau lle cawsant eu magu, a sicrhau iechyd a bywiogrwydd y Gymraeg fel iaith gymunedol sy'n mynd o nerth i nerth yn brif flaenoriaethau i Lywodraeth Cymru. Rydych yn ymwybodol, rwy'n siŵr bod ein rhaglen Lywodraethu yn cynnwys nifer o ymrwymiadau i'r perwyl hwn, yn enwedig yr addewid uchelgeisiol iawn o gyflenwi 20,000 o dai carbon isel ychwanegol am rent cymdeithasol ledled Cymru a datblygu Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg.

Cyn symud ymlaen at ein hymateb ymarferol, roeddem am roi rhywfaint o gyd-destun i'n dull gweithredu cyffredinol a'n hamcanion, sy'n adlewyrchu eich argymhellion trosfwaol.

- Byddwn yn gweithio'n ddiflino i sefydlogi nifer yr ail gartrefi, a thrwy'r camau gweithredu y byddwn ni a'n partneriaid yn eu cymryd, yn lleihau'r nifer hynny dros amser mewn ardaloedd lle mae hyn yn peri pryder.
- Rydym yn hynod ymwybodol o effeithiau tebygol y pandemig a Brexit ar niferoedd ail gartrefi ac ar gyflenwad tai fforddiadwy ar hyn o bryd, ac yn y dyfodol. Mae'r ffactorau hyn yn ystyriaeth allweddol mewn perthynas â'n ffordd o weithio.

Canolfan Cyswllt Cyntaf / First Point of Contact Centre:
0300 0604400
Gohebiaeth.Julie.James@llyw.cymru
Correspondence.Julie.James@gov.Wales

Bae Caerdydd • Cardiff Bay
Caerdydd • Cardiff
CF99 1SN

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.

- Rydym yn cydnabod y dimensiynau *lleol* clir sy'n perthyn i rai materion, a byddwn yn achub ar gyfleoedd i gydweithio mewn ffyrdd gwahanol i adlewyrchu graddau o hyblygrwydd i'n polisïau yn lleol.
- Mae'n ymatebion brys, uchelgeisiol yn golygu gweithio ar draws portffolios y llywodraeth er mwyn mynd i'r afael â'r gwahanol broblemau. Byddwn yn parhau i wneud hynny drwy gydol tymor y llywodraeth hon.

Yn allweddol, mae'r Cabinet yn llwyr gefnogi'r dull gweithredu hwn.

Gan adeiladu ar eich argymhellion penodol, rydym wedi datblygu dull gweithredu a fydd yn gwneud y newidiadau sy'n ofynnol mewn perthynas â'r **system a rheoleiddio,** er mwyn sicrhau **cyfraniad tecach** sydd o fudd i gymunedau, ac, ar lefel uniongyrchol ac ymarferol, er mwyn datblygu ymhellach **ein cefnogaeth i bobl ifanc allu byw yn fforddiadwy yn eu cymunedau lleol**. Rydych yn cydnabod yn eich adroddiad y bydd rhai o'r argymhellion yr ydych yn eu cynnig yn cymryd amser i'w gweithredu, oherwydd bod angen ymgynghori'n briodol ar newidiadau sy'n cael ei gwneud i'r gyfraith. Er bod hynny'n gywir, rydym yn cymryd camau ar unwaith i weithredu nifer o argymhellion.

Newid system reoleiddio

Byddwn yn cyflwyno **gwell rheolaeth ar niferoedd ail gartrefi ac eiddo gwyliau tymor byr drwy newidiadau i'r system a'r fframwaith rheoleiddio**. Mae eich argymhellion ar y system gynllunio i'w croesawu, ond rydych yn tynnu sylw at y cymhlethdodau cyfreithiol sydd yn ymwneud â hyn ac mae'n amlwg y bydd angen inni fynd i'r afael â'r rheini wrth inni ddatblygu'r camau sy'n cael eu cynnig.

Byddwn yn sefydlu **cynllun cofrestru statudol** ar gyfer *pob* llety gwyliau, gan gynnwys eiddo sy'n cael ei osod am dymor byr.

Byddwn hefyd yn profi sut y gallwn wneud newidiadau i'r system gynllunio, gan gynnwys y **Gorchymyn Dosbarth Defnydd mewn perthynas ag eiddo gwyliau tymor byr ac o bosibl dosbarth defnydd ar wahân ar gyfer ail gartrefi**. Yn hyn o beth, mae ein swyddogion polisi a'n cyfreithwyr yn edrych ar yr opsiynau ar gyfer ein camau nesaf ar fyrder. Rydym hefyd yn parhau i fonitro effaith y newidiadau a wnaed i ddeddfwriaeth sylfaenol yn yr Alban yn sgil Deddf Cynllunio (Yr Alban) 2019.

Roeddech yn argymell **treial** ar gyfer y dosbarth defnydd posibl ar gyfer ail gartrefi. Rydym yn cael ein denu i brofi'r cynigion hyn a chynigion eraill yn y modd hwn a byddwn yn sefydlu cynllun peilot neu gynlluniau peilot a werthusir yn annibynnol i asesu effeithiau a chanlyniadau newidiadau cynllunio posibl a newidiadau eraill. Fel yr ydych yn cydnabod, bydd yn hanfodol sicrhau cefnogaeth y gymuned i gynllun peilot a chlywed barn o bob rhan o'r gymuned. Dros yr haf, byddwn yn parhau â'r trafodaethau ynghylch meysydd peilot gyda'r awdurdod neu'r awdurdodau lleol perthnasol.

Cyfraniad tecach

Er ein bod yn croesawu'r manteision ariannol a chyflogaeth a all ddeillio o rai ail gartrefi, rydym am sicrhau y gall *pob* perchennog ail gartrefi wneud cyfraniad teg i'r cymunedau y maent yn prynu eiddo ynddynt.
Rydym yn mynd i edrych eto ar yr amgylchiadau lle gellir trosglwyddo eiddo i'r rhestr ardrethi annomestig (gan osgoi rhwymedigaeth treth gyngor ac ardrethi annomestig o ganlyniad).

Byddwn wedyn yn cynnal ymgynghoriad dros yr haf ar newidiadau posibl i drethi lleol i helpu awdurdodau lleol i reoli effaith ail gartrefi a llety hunanarlwyo yn eu cymunedau.

Byddwn yn parhau i gydweithio ag awdurdodau lleol a chydag Asiantaeth y Swyddfa Brisio er mwyn cryfhau'r broses o wirio dosbarthiadau eiddo a meini prawf gosod eiddo, a byddwn yn gweithredu ar hynny ochr yn ochr â'r rhaglen waith am y tymor hwy sy'n ystyried gwaith diwygio ehangach i'r system gyllido llywodraeth leol.

Byddwn hefyd yn archwilio sut y gallai newidiadau i'r cyfraddau uwch o Dreth Trafodiadau Tir helpu i roi mantais i bobl sy'n prynu cartrefi i'w meddiannu'n barhaol, gyda'r bwriad o ymgynghori ar unrhyw gynigion.

Rydych yn tynnu sylw at rai o'r heriau mewn perthynas â diffiniadau yn y maes hwn a bydd y camau yr ydym yn eu cynnig yn ein helpu i ddatblygu diffiniad llawer cliriach o ail gartrefi.

Mae dau o'ch argymhellion yn cyfeirio at yr hyn y gallai **awdurdodau lleol** ei wneud (ac mewn rhai achosion, yr hyn maent eisoes yn ei wneud). Bydd Llywodraeth Cymru yn parhau i'w cefnogi wrth iddynt ddefnyddio'u pwerau presennol mewn nifer o ffyrdd. Er enghraifft, byddwn yn ysgrifennu at yr holl awdurdodau cynllunio lleol yr haf hwn, er mwyn eu hatgoffa o'r dull gweithredu a'r polisi presennol yn *Polisi Cynllunio Cymru* gan ei gwneud yn ofynnol iddynt ystyried y materion a'r cyfleoedd sydd ar gael wrth adolygu Cynlluniau Datblygu Lleol.

Byddwn yn cryfhau'r polisi yn *Polisi Cynllunio Cymru* gan ei gwneud yn glir bod effaith perchnogaeth ail gartrefi ac eiddo gwyliau tymor byr ar osod yn ffactor y dylai awdurdodau lleol ei ystyried wrth gynllunio ar gyfer tai newydd yn eu Cynlluniau Cyflenwi Lleol.

Byddwn yn cryfhau'r cyfeiriadau at ail gartrefi yn y canllawiau ar gyfer Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol, a hynny i gynnwys ystyriaeth o'r effaith ar y Gymraeg. Bydd y broses ddiwygiedig yn cynnwys pecyn newydd, canllawiau a deunyddiau ategol a fydd yn cael eu cyhoeddi yn yr hydref, ac i'r dyfodol, byddwn yn sicrhau bod cymorth a hyfforddiant ar gael i awdurdodau lleol pan fo'r pecyn newydd ar gyfer Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol yn cael ei roi ar waith.

Yn hynny o beth, byddwn yn sicrhau bod ail gartrefi a ffactorau sy'n ymwneud â'r Gymraeg wedi cael eu hystyried o fewn Asesiadau o'r Farchnad Dai Leol drwy broses sicrwydd Llywodraeth Cymru.

Roeddech hefyd yn galw am sefydlu Comisiwn i edrych ar yr heriau ieithyddol sy'n wynebu ardaloedd lle mae'r Gymraeg yn iaith gymunedol, yn wyneb ailstrwythuro cymdeithasol ac economaidd-gymdeithasol. Rydym yn croesawu'r argymhelliad hwn. Bydd ffurfio polisïau sy'n seiliedig ar dystiolaeth gadarn yn allweddol. Felly, byddwn yn sefydlu Comisiwn ar ddyfodol y Gymraeg fel iaith yn y gymuned. Rydym hefyd yn dymuno ei gwneud yn glir nad yw'r camau eraill a ddisgrifir yn y llythyr hwn yn ddibynnol ar sefydlu'r Comisiwn.

I gloi, er nad yw'n benodol i'ch adroddiad, byddwn yn darparu cymorth ymarferol i unigolion wrth i ni deilwra rhai o'n rhaglenni sydd eisoes yn bodoli fel rhan o'r cynlluniau peilot. Dros yr haf, byddwn yn cwmpasu ac yn datblygu pecyn eang ac uchelgeisiol o fesurau cymorth, a fydd yn debygol o ymwneud â'r meysydd peilot. Rhagwelir y bydd y pecyn yn cynnwys gweithgareddau i hybu cydberchnogaeth, hyrwyddo datrysiadau tai creadigol a fforddiadwy, helpu pobl i gael troed gadarn ar yr ysgol dai, a thargedu caffaeliadau ar gyfer rhent cymdeithasol.

Bydd hyn yn defnyddio ein cynlluniau rhannu ecwiti, yn ogystal â'n rhaglenni mentrau eraill fel Hunanadeiladu Cymru, a'n profiad o annog troi cartrefi gwag priodol yn gartrefi y gellir byw ynddynt drachefn. At hynny, byddwn yn parhau i annog awdurdodau lleol i ddefnyddio derbyniadau premiwm y dreth gyngor yn greadigol i gefnogi cyfleoedd am dai fforddiadwy. Rydym wedi nodi yma ein bwriad uniongyrchol o ran y gwaith sy’n mynd rhagddo yn ogystal â meysydd i'w harchwilio ymhellach. Roeddech yn cydnabod yr angen am ymgynghori ac y bydd rhai camau gweithredu, yn enwedig y rhai sy'n ymwneud â newidiadau i ddeddfwriaeth sylfaenol, yn cymryd peth amser. Er bod hynny'n gywir, byddwn yn symud ymlaen â’r camau gweithredu y mae modd i ni eu cyflawni yn y cyfamser.

Gobeithio bod yr ymateb hwn yn dangos ein ymrwymiad llwyr i fynd i’r afael â’r heriau yr ydych yn sôn amdanynt. Mae’ch adroddiad wedi bod yn help sylweddol wrth lunio ein dull o weithredu.

Yn gywir

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

Jeremy Miles AS/MS
Gweinidog y Gymraeg ac Addysg
Minister for Education and Welsh Language