



Ein cyf / Our ref LF/CS/0471/14:

Jocelyn Davies AC
Cadeirydd
Y Pwyllgor Cyllid
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA

09 Mehefin 2014

Annwyl Jocelyn

Bil Tai (Cymru) – Goblygiadau ariannol gwelliannau'r Llywodraeth

Yn fy llythyr dyddiedig 19 Chwefror 2014 a anfonais yn ateb i'ch llythyr dyddiedig 7 Chwefror, addewais y byddwn yn ysgrifennu atoch eilwaith, i amlinellu goblygiadau ariannol y gwelliannau i Fil Tai (Cymru) pan gyflwynid hwy. Fel y gwyddoch, mae'r holl welliannau Cam 2 bellach wedi eu cyflwyno, a'r Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol wedi pleidleisio arnynt. Rhai technegol eu natur yn bennaf, heb unrhyw oblygiadau ariannol, oedd nifer fawr o'r gwelliannau Cam 2.

Rwyf wedi nodi isod y gwelliannau Cam 2 a gytunwyd sydd â goblygiadau ariannol iddynt, ynghyd ag esboniad byr o'u heffaith. Byddaf yn ysgrifennu atoch eto pan gyflwynir gwelliannau Cam 3.

Y Sector Rhentu Preifat

Gwelliant 288 – Gorchmynion Ad-dalu Rhent a 290 Gorchmynion Ad-dalu Rhent: darpariaeth bellach

Mae'r gwelliannau hyn yn darparu y caiff awdurdodau tai lleol wneud cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am Orchmynion Ad-dalu Rhent mewn amgylchiadau pan fo awdurdod o'r farn bod troseddau penodol yn cael eu cyflawni o dan Ran 1. Bydd y gwelliant yn galluogi awdurdod trwyddedu, awdurdod tai lleol neu denant (gan ddibynnu ar yr amgylchiadau) i ofyn i Dribiwnlys am orchmyn i ad-dalu rhent ac unrhyw arian arall sy'n gysylltiedig â deiliadaeth yr adeilad. Mae hyn yn adlewyrchu'r hyn sydd mewn deddfwriaeth dai arall.

Mae'r goblygiadau ariannol i'r Tribiwnlys o ganlyniad i hyn yn debygol o fod yn fach iawn, ac yn annhebygol o ychwanegu llawer at y goblygiadau ariannol a nodir eisoes yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol. Er bod hyn yn gosod cyfrifoldeb ychwanegol ar y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, nid ydym yn rhagweld y caiff Gorchmynion Atal Rhent eu defnyddio'n rhy aml. disgwyliwn y cânt eu defnyddio yn hytrach pan fo camau gorfodi eraill wedi methu, neu pan ystyrir hwy'n amhriodol. Yn ogystal, trwy gyflwyno'r mesurau hyn yn ystod y cam hwn, bydd modd delio â holl gyfrifoldebau ychwanegol y Tribiwnlys Eiddo Preswyl o fewn yr un cyrsiau hyfforddi (sydd wedi'u nodi eisoes) a gwneud unrhyw newidiadau yn y ffurflenni etc yr un pryd.

Bydd angen hefyd diwygio Rheoliadau Gweithdrefnau a Ffioedd Tribiwnlys Eiddo Preswyl (Cymru) 2012 yng ngoleuni'r Bil (sydd wedi'u nodi eisoes) a chaiff ffioedd am orchmynion ad-dalu rhent eu nodi yn y Rheoliadau diwygio; bydd hynny'n caniatáu i'r Tribiwnlys godi ffioedd i adennill ei gostau.

Yn ychwanegol, pan gyllidir y taliadau am rent neu am wasanaethau gan fudd-dal tai neu gan ddyfarniadau perthnasol o gredyd cynhwysol, caiff y awdurdod trwyddedu neu awdurdod tai lleol wneud cais am i'r taliadau hynny gael eu had-dalu i'r awdurdod ei hunan. Bydd pŵer gan Weinidogion Cymru i wneud darpariaeth mewn rheoliadau ynglŷn â'r modd y trinnir derbyniadau o'r fath.

Gwelliant 292 – Hysbysiadau cosb benodedig:

Mae'r gwelliant hwn yn adlewyrchu argymhelliad un gan y Pwyllgor Cyllid ac argymhelliad wyth yn yr adroddiad ar ystyriaeth o'r Bil gan y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol.

Mae'r gwelliant wedi mewnosod adran newydd yn y Bil sy'n darparu y caiff awdurdod trwyddedu, ac o bosibl awdurdodau tai lleol, ddyroddi hysbysiadau cosb benodedig os credir bod trosedd honedig o dan Ran 1 o'r Bil wedi ei chyflawni. Bydd hyn yn cynnwys yr amgylchiad o landlord yn gosod eiddo rhentu ac yntau heb gofrestru; neu berson yn rheoli eiddo rhentu heb drwydded; neu fethiant i ddiweddarau gwybodaeth fel sy'n ofynnol o dan y broses drwyddedu.

Effaith y gwelliant yw galluogi'r awdurdod trwyddedu a'r awdurdodau tai lleol i gymryd camau gorfodi ac annog cydymffurfiaeth â gofynion Rhan 1 o'r Bil heb ddwyn achos llys, pan fo person yn talu'r gosb. Mae'r gwelliant yn caniatáu i'r awdurdod trwyddedu neu'r awdurdod tai lleol gadw'r dirwyon a delir o ganlyniad i'r hysbysiadau cosb benodedig, ac yn pennu bod yr arian a godir i gael ei ddefnyddio at y diben o orfodi Rhan 1 o'r Bil.

Bydd cyflwyno'r hysbysiadau cosb benodedig hefyd yn lliniaru'r pryderon a godwyd o ganlyniad i benderfyniad y llys yn achos *Hemming v. Cyngor Dinas Westminster*, a fyddai'n rhwystro defnyddio'r ffi trwyddedu a chofrestru ar gyfer camau gorfodi yn erbyn unigolion sydd heb drwydded neu heb gofrestru.

Y cosbau fydd naill ai £150 neu £250, yn ôl y math o drosedd. Bydd modd i Weinidogion Cymru ddiwygio lefel y dirwyon, trwy orchymyn a gymeradwyir gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru.

Digartrefedd

Gwelliant 33: Pŵer i ddiwygio neu ddirymu darpariaethau ynglŷn ag angen blaenoriaethol am lety

Mae'r gwelliant hwn yn rhoi pŵer i Weinidogion Cymru ychwanegu, diwygio neu ddileu (drwy orchymyn) categorïau o bersonau sydd ag angen blaenoriaethol. Gwnaed hyn ar gais y Pwyllgor a'r rhanddeiliaid, a bydd y gwelliant yn caniatáu i Weinidogion Cymru ddiddymu angen blaenoriaethol yn llwyr pan fo hynny'n briodol. Credaf fod y Bil yn gam allweddol ymlaen tuag at gyrraedd y nod hwn.

Ni fydd y gwelliant yn cael effaith ariannol ar unwaith, ond bydd yr effaith ar awdurdodau lleol a chost budd-daliadau i'w themlo os a phan ychwanegir / diwygir categorïau angen blaenoriaethol yn y dyfodol, pe rhoddid diogelwch ychwanegol, neu fynediad i wasanaethau megis llety argyfwng, i ragor o grwpiau. Byddai unrhyw orchymyn o'r fath a wneir o dan y pwerau hyn yn destun craffu deddfwriaethol llawn gan y Cynulliad yn ogystal ag Asesiad Effaith Rheoleiddiol.

Treth Gyngor

Gwelliant 66: Cynyddu'r premiwm treth gyngor y caniateir i awdurdodau tai lleol ei godi ar anheddau gwag

Diben y gwelliant hwn yw cynyddu swm y premiwm treth gyngor y caiff awdurdodau lleol ei godi yn eu hardal am eiddo yn y categori o anheddau a fu'n wag am dymor hir. Newidir y premiwm sefydlog 50 y cant blaenorol yn uchafswm premiwm o 100 y cant. Bydd hyn yn caniatáu i awdurdodau lleol benderfynu cyfradd y premiwm a godir yn eu hardal ar sail yr amgylchiadau lleol. Ceir codi unrhyw gyfradd rhwng dim a 100% o'r dreth gyngor safonol a godir. Gwneir hyn yn ôl disgrisiwn yr awdurdod lleol

Nid ydym yn rhagweld y bydd awdurdodau lleol yn wynebu unrhyw gostau ychwanegol o ganlyniad i'r gwelliant hwn ac eithrio'r rhai a nodwyd yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol pan gyflwynwyd y Bil gyntaf. Bydd goblygiadau ariannol y gwelliant hwn yn cael eu diwallu allan o'r dyraniadau adrannol presennol

Bydd effaith y gwelliant hwn ar berchnogion eiddo yn dibynnu ar nifer yr awdurdodau a fydd yn dewis codi premiwm ychwanegol ar gartrefi gwag a pha awdurdodau fydd y rheini; ar lefel y premiwm a osodir; ac ar y cyfraddau casglu treth gyngor. Fodd bynnag, pe bai pob awdurdod lleol yn dewis codi premiwm treth gyngor o 100% ar gartrefi gwag, heb unrhyw esemptiadau, a phe bai'r perchnogion yn cadw'r holl eiddo yn wag, byddai uchafswm y dreth ychwanegol a godid ar berchnogion eiddo oddeutu £28.8 miliwn (ar sail y taliad treth Band D cyfartalog ar gyfer 2013-14 o £1,226 a chyfradd gasglu o 97% (sef y gyfradd gyfredol)). Mae'n annhebygol, fodd bynnag, y gellid cyrraedd cyfradd gasglu o 97% yn achos anheddau a fu'n wag am dymor hir.

Gwelliant 69: Cynyddu'r premiwm treth gyngor y caniateir i awdurdodau tai lleol ei godi ar anheddau a feddiennir yn gyfnodol

Diben y gwelliant hwn yw diwygio Deddf Cyllid Llywodraeth Leol 1992, trwy fewnosod adran 12B newydd yn y Ddeddf honno, a fydd yn caniatáu i awdurdodau lleol godi premiwm o hyd at 100 y cant ar y dreth gyngor ar anheddau a feddiennir yn gyfnodol (ail gartrefi).

Rhaid i bob awdurdod lleol unigol wneud penderfyniad ynghylch codi premiwm ar y dreth gyngor ar ail gartrefi, ac ni chaiff newid y penderfyniad hwnnw o fewn y flwyddyn. Bydd gan Weinidogion Cymru y pŵer i wneud rheoliadau, o ddilyn y weithdrefn negyddol, a fydd yn pennu pa ddsbarthiadau o anheddau a fydd yn esempt rhag y premiwm.

Disgwylir mai bach iawn fydd y costau ychwanegol a dynnir gan awdurdodau lleol o ganlyniad i'r gwelliant hwn gan fod ganddynt eisoes y feddalwedd a'r systemau casglu ac adrodd angenrheidiol. Yn ychwanegol, mae'n debygol eu bod eisoes yn casglu'r dreth gyngor safonol ar yr ail gartrefi yn eu hardal, a dylai gweinyddu'r premiwm hwn, felly, fod yn llai costus i'r awdurdodau lleol, o gymharu â'r premiwm treth gyngor ar eiddo gwag. Fodd bynnag, os bydd awdurdod yn dewis codi premiwm treth Gyngor ychwanegol ar ail gartrefi, bydd hynny'n ysgogi gofynion o ran monitro a gorfodi casglu'r dreth gyngor. Amcangyfrifir y gallai'r gost fod yn gyfwerth ag un aelod o'r staff, sef oddeutu £30,000 ym mhob awdurdod lleol – ond bydd hynny'n dibynnu ar nifer yr ail gartrefi yn ardal yr awdurdod.

Rhagwelir y gellid cynnwys y costau hyn o fewn y costau a dynnid gan awdurdodau lleol a fyddai'n codi premiwm treth gyngor ar anheddau a fu'n wag am dymor hir. Pe digwyddai fod awdurdod lleol yn dewis peidio â chodi premiwm teth gyngor ar eiddo a fu'n wag am dymor hir, ond yn dewis codi premiwm mewn perthynas ag ail gartrefi, ni fyddai'r costau i'r awdurdod lleol yn ddim mwy na'r costau mewn perthynas ag eiddo a fu'n wag am dymor hir, fel y'u nodwyd yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol pan gyflwynwyd y Bil gyntaf.

Mater i'r awdurdodau lleol fyddai gwrthbwysu'r costau ychwanegol y gellid eu hwynebu o ganlyniad i godi'r premiwm, yn erbyn yr incwm treth gyngor ychwanegol a enillid, cyn penderfynu a ddylid codi premiwm ychwanegol ar ail gartrefi ai peidio.

Bydd effaith y gwelliant hwn ar berchnogion eiddo yn dibynnu ar nifer yr awdurdodau a fydd dewis codi premiwm ychwanegol ar ail gartrefi a pha awdurdodau fydd y rheini; ar lefel y premiwm a godir; ac ar y cyfraddau casglu treth gyngor.

Roedd arolwg gan CLILC yn 2011 yn awgrymu bod oddeutu 23,000 o ail gartrefi yng Nghymru, er bod y ffigur hwnnw'n cynnwys rhai anheddau gwag ac eiddo hunan-arlwy. Ni ellir dyfynnu unrhyw ffigur pendant ar hyn o bryd, gan fod nifer o wahanol ffynonellau yn darparu data am ail gartrefi yng Nghymru, y disgowntiau treth gyngor a ganiateir ar gyfer ail gartrefi yn fater a adewir i ddisgresiwn yr awdurdodau lleol, a'r datganiadau treth gyngor a gyflwynir i Lywodraeth Cymru hefyd yn anghyflawn. Fodd bynnag, pe bai pob awdurdod lleol yn dewis codi premiwm treth gyngor o 100% ar ail gartrefi heb esemptiadau a'r perchnogion yn cadw'r eiddo fel ail gartrefi, byddai uchafswm y dreth ychwanegol a godid ar berchnogion eiddo oddeutu £27.4 miliwn (ar sail y taliad treth Band D cyfartalog ar gyfer 2013-14 o £1,226 a chyfradd gasglu o 97% (sef y gyfradd gyfredol)). Fel yn achos cartrefi a fu'n wag am dymor hir, mae'n annhebygol y gellid cyrraedd y gyfradd gasglu o 97%, er bod y cyfraddau ar gyfer eiddo a feddiennir yn tueddu i fod yn uwch nag ar gyfer eiddo gwag.

Mae niferoedd yr ail gartrefi yn amrywio yn ôl yr ardal, ac yn arbennig o uchel yn y gogledd-orllewin, y de-orllewin a chanolbarth Cymru. Mae'r data o Gyfrifiad 2001, ynglŷn â'r bobl sydd ag ail gartref yng Nghymru a ddefnyddir at ddibenion gwyliau, yn dangos bod oddeutu 80% o'r ail gartrefi hynny yng Ngwynedd, Ynys Môn, Conwy, Powys, Ceredigion neu Sir Benfro. Pe bai'r chwe awdurdod hynny yn cyflwyno premiwm treth gyngor o 100% heb ddim esemptiadau, byddai uchafswm y dreth ychwanegol a godid ar berchnogion eiddo, yn ôl amcangyfrif CLILC, oddeutu £21.9 miliwn (mae hyn eto'n seiliedig ar y taliad treth Band D cyfartalog ar gyfer 2013-14 a'r gyfradd gasglu gyfredol o 97%). Er mai cost fyddai hyn i berchnogion yr eiddo, byddai cynnydd cyfatebol yn refeniw treth gyngor yr awdurdodau lleol perthnasol.

Rwy'n gobeithio y bydd yr wybodaeth hon o fudd ichi..

Rwy'n anfon copi o'r llythyr hwn at Christine Chapman, Cadeirydd y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol.



Carl Sargeant AC / AM
Y Gweinidog Tai ac Adfywio
Minister for Housing and Regeneration