

MEMORANDWM CYDSYNIAD DEDDFWRIAETHOL

Y BIL TAI A CHYNLLUNIO: RHYDDFREINIO AC ESTYN LESDDALIADAU HIR

1. Cyflwynir y Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol hwn o dan Reol Sefydlog 29.2. Mae Rheol Sefydlog 29 yn rhagnodi bod rhaid cyflwyno Memorandwm Cydsyniad Deddfwriaethol, ac y ceir cyflwyno Cynnig Cydsyniad Deddfwriaethol, gerbron Cynulliad Cenedlaethol Cymru os yw Bil Senedd y Deyrnas Unedig yn gwneud darpariaeth mewn perthynas â Chymru at ddiben sy'n dod o dan gymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru, neu'n ei ddiwygio.
2. Cyflwynwyd y Bil Tai a Chynllunio (y "Bil") i Dŷ'r Cyffredin ar 13 Hydref 2015. Gellir gweld y Bil yn: <http://services.parliament.uk/bills/2015-16/housingandplanning.html>

Crynodeb o'r Bil a'i Amcanion Polisi

3. Noddir y Bil gan yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol. Prif amcanion polisi Llywodraeth y Deyrnas Unedig o ran y Bil hwn yw bwrw ymlaen â chynigion i adeiladu mwy o gartrefi y gall pobl eu fforddio, rhoi cyfle i fwy o bobl berchen eu cartrefi eu hunain, a gwella'r ffordd y caiff tai eu rheoli.
4. Mae wyth rhan i'r Bil:
 - Mae Rhan 1 yn gwneud darpariaeth am dai newydd yn Lloegr.
 - Mae Rhan 2 yn rhoi mwy o bwerau i awdurdodau lleol fynd i'r afael â landlordiaid ac asiantau gosod tai twyllodrus yn Lloegr.
 - Mae Rhan 3 yn diwygio rheolau ynghylch gadael i eiddo rhent fynd yn segur yn Lloegr.
 - Mae Rhan 4 yn gwneud darpariaeth ynghylch tai cymdeithasol yn Lloegr.
 - Mae Rhan 5 yn gwneud darpariaethau ynghylch anghenion tai yn Lloegr, yn cyflwyno prawf 'person addas a phriodol' mwy llym ar gyfer landlordiaid sy'n gosod eiddo trwyddedig, megis tai amlfeddiannaeth yn Lloegr, yn ei gwneud yn ofynnol i ddata Cynllun Blaendal Tenantiaeth gael eu rhannu ag awdurdodau lleol yn Lloegr, yn diwygio Deddf Asiantau Tai 1977, ac yn gwneud darpariaethau ar gyfer lesddaliadau a thaliadau rhent yng Nghymru a Lloegr.
 - Mae Rhan 6 yn gwneud darpariaeth ar gyfer cynllunio yn Lloegr.
 - Mae Rhan 7 yn gwneud darpariaeth ar gyfer gwella'r drefn prynu gorfodol.
 - Mae Rhan 8 yn gwneud darpariaethau cyffredinol.

Darpariaethau yn y Bil y ceisir cydsyniad ar eu cyfer

5. Mae Cymal 90 o'r Bil Tai a Chynllunio fel y'i cyflwynwyd yn darparu ar gyfer cyfrifo mewn cysylltiad â rhyddfrefnio ac estyn lesddaliadau hir, ac mae Atodlen 5 i'r Bil yn newid y dull o gyfrifo symiau penodol o dan Ddeddf Diwygio Lesddaliadau 1967 ('Deddf 1967') a Deddf Diwygio Lesddaliadau, Tai a Datblygu Trefol 1993 ('Deddf 1993').
6. Mae Atodlen 5 i'r Bil fel y'i cyflwynwyd yn diwygio Deddfau 1967 ac 1993 i ddiddymu'r fformiwlâu rhagnodedig o fewn pob Deddf a'u disodli gan ddarpariaeth newydd sy'n pennu'r pris sy'n daladwy / gwerth ar gyfer y gwahanol denantiaethau dan sylw.
7. Cyflwynodd a chyhoeddodd Brandon Lewis AS, y Gweinidog Gwladol dros Dai a Chynllunio yn yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol, welliannau 129 -135 i'r Bil ar 24 Tachwedd 2015.
8. Effaith y gwelliannau hyn yw y caiff y fformiwlâu bellach eu cyfrifo yn unol â rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru yn hytrach nag yn unol â rheoliadau a wneir gan yr Ysgrifennydd Gwladol fel y nodir yn y Bil fel y'i cyflwynwyd. Mae'r weithdrefn a bennir ar gyfer rheoliadau a wneir gan Weinidogion Cymru yn ddarostyngedig i gael ei ddirymu yn unol â phenderfyniad gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru.
9. Adbrynwyd y Stoc Gyfnerthedig ('*gilt*') a ddefnyddir yn y fformiwlâu cyfredol gan Lywodraeth y Deyrnas Unedig ar 5 Gorffennaf 2015. Defnyddir y gilt i gyfrifo symiau mewn cysylltiad ag estyn lesddaliadau a chyfrifo 'mân fuddiannau canolraddol' wrth ryddfrefnio lesddaliadau ac estyn lesau a hefyd ar gyfer 'mân uwchdenantiaethau'. Roedd y fformiwlâu yn cyfeirio'n benodol at y 'gilt' ac nid oes darpariaeth ar gyfer disodli neu amnewid y gilt hwn.
10. Felly, mae angen darpariaeth newydd yn y Bil i ddarparu mecanwaith ar gyfer pennu fformiwlâ newydd sy'n disodli'r elfen 'gilt'.
11. Mae'r ddarpariaeth yn gymwys o ran Cymru.
12. Ym marn Llywodraeth Cymru, mae'r darpariaethau hyn o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru i'r graddau y maent yn ymwneud â rhyddfrefnio ac estyn lesddaliadau hir. Seilir y farn hon ar y ffaith fod 'rheoleiddio rhent' o fewn cymhwysedd deddfwriaethol Cynulliad Cenedlaethol Cymru yn unol â phwnc 11 ('Tai') o Atodlen 7 i Ddeddf Llywodraeth Cymru 2006.

Manteision defnyddio'r Bil hwn yn hytrach na deddfwriaeth gan y Cynulliad

13. Ym marn Llywodraeth Cymru, mae'n briodol delio â'r darpariaethau hyn yn y Bil DU hwn gan mai dyma'r cyfrwng deddfwriaethol mwyaf ymarferol a

chymesur er mwyn galluogi'r darpariaethau hyn i fod yn gymwys o ran Cymru.

14. Mae angen y darpariaethau newydd i alluogi fformiwla newydd i gael ei phennu ar gyfer prisiau sy'n daladwy mewn cysylltiad â rhyddfrenio ac estyn lesddaliadau hir. Drwy wneud darpariaethau mewn Bil Senedd y Deyrnas Unedig, gall y fformiwla newydd gael effaith yng Nghymru ac yn Lloegr ar yr un pryd heb roi lesddalwyr Cymru dan anfantais.

Goblygiadau ariannol

15. Nid oes unrhyw oblygiadau ariannol i Lywodraeth Cymru.

Lesley Griffiths AC
Y Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi
Rhagfyr 2015