

Rhif: WG31760



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Llywodraeth Cymru

Ymgynghoriad – crynodeb o ymatebion

Cyfradd comisiwn cartrefi mewn parciau

Mai 2018

Mae'r ddogfen yma hefyd ar gael yn Saesneg.
This document is also available in English.

Cynnwys

Cyflwyniad	1
Crynodeb manwl o'r ymatebion fesul cwestiwn yn y ddogfen ymgynghori	2
Y camau nesaf	3 0

Crynodeb o'r ymatebion i'r ymgynghoriad ar gyfradd comisiwn cartrefi mewn parciau.

Cyflwyniad

Prif nod yr ymgynghoriad hwn oedd sefydlu p'un a ddylai cyfradd y comisiwn sy'n daladwy i berchnogion cartrefi pan werthir cartref mewn parc barhau ar ei lefel bresennol o 10% neu p'un a ddylid ei lleihau neu ei diddymu. Cynhaliwyd yr ymgynghoriad rhwng 25 Mai ac 17 Awst 2017. Er bod gwybodaeth ariannol gan berchnogion parciau yn cael ei hystyried yn hanfodol i gynorthwyo i wneud penderfyniadau, mae safbwyntiau a phrofiadau pawb yn y sector yn yr un mor bwysig i sicrhau y cafwyd y darlun llawn.

Aeth Llywodraeth Cymru ati i gynnal ymarfer caffael i sicrhau cwmni annibynnol o gyfrifwyr. Cafodd y cwmni llwyddiannus, MHA Broomfield Alexander, y dasg o ddadansoddi'n annibynnol yr wybodaeth ariannol a gyflwynwyd gan rai perchnogion safleoedd mewn parciau, er mwyn asesu'n llawn effaith ariannol unrhyw newidiadau posibl yng nghyfradd y comisiwn.

Mae'r adroddiad i'w weld yma: <https://beta.llyw.cymru/cyfradd-y-comisiwn-ar-gartrefi-mewn-parciau>

Roedd cwestiynau'r ymgynghoriad yn targedu perchnogion safleoedd yn bennaf er mwyn deall eu busnesau yn well, a chael y dystiolaeth angenrheidiol i ystyried effaith unrhyw newid posibl. Fodd bynnag, gofynnwyd am 'safbwyntiau a phrofiadau hefyd i sicrhau agwedd gytbwys.

Fel y rhagwelwyd, yn gyffredinol, mae yna raniad clir a chyson rhwng barn preswylwyr a pherchnogion parciau, gyda'r rhan fwyaf o breswylwyr yn cefnogi gostwng neu ddiddymu'r comisiwn a delir, tra bo'r holl berchnogion safleoedd yn dymuno ei weld yn cael ei gadw ar 10%.

Mae'r papur hwn yn darparu crynodeb o'r holl safbwyntiau, gwybodaeth a thystiolaeth a gyflwynwyd yn ystod yr ymgynghoriad, ac nid yw'n gymeradwyaeth i'r safbwyntiau hynny.

Mae'r holl ymatebion wedi'u cyhoeddi'n unol â pholisi Llywodraeth Cymru. Yng ngoleuni natur rhai o'r sylwadau a wnaed, a pha mor agored i niwed yw rhai o'r ymatebwyr, mae pob ymateb gan unigolion wedi'i gynnwys yn ddiennw, ac mae rhai sylwadau wedi'u golygu am resymau cyfreithiol, neu mewn mannau lle y gallent olygu y gellid adnabod rhywun yn anfwriadol nad yw wedi rhoi caniatâd i hynny ddigwydd.

Mae'r ymatebion a dderbyniwyd gan sefydliadau cynrychiadol wedi'u cyhoeddi heb fod yn ddiennw, ond lle gallent olygu y gellid adnabod rhywun yn anfwriadol nad yw wedi rhoi caniatâd i hynny ddigwydd, mae'r sylwadau hyn wedi'u golygu.

1. Pwy a ymatebodd?

Derbyniwyd 385 o ymatebion i'r ymgynghoriad gan 377 ymatebydd

- 31 o berchnogion parciau
- 318 o breswylwyr cartrefi mew parciau (perchnogion cartrefi) gan gynnwys 1 â 42 o lofnodwyr o un parc.
- 11 o breswylwyr cartrefi mewn parciau (tenantiaid)
- 4 corff cynrychioliadol ar gyfer perchnogion parciau
- 4 corff cynrychioliadol ar gyfer preswylwyr
- 9 yn eu hystyried eu hunain yn "arall" neu wedi ymateb ar ran rhywun arall.

DS: Ymatebodd rhai pobl fwy nag unwaith i'r ymgynghoriad. Lle mae unigolyn wedi ymateb mwy nag unwaith, mae'r rhain wedi'u cyfrif fel ymatebion ar wahân lle mae sylwadau neu wybodaeth ychwanegol wedi'i darparu, ond dim ond unwaith y cafodd eu hymateb i C2 ei gyfrif er mwyn peidio ag ystumio'r safbwyntiau a gynrychiolir.

2. A ddylai comisiwn ar ailwerthu cartrefi mewn parciau yng Nghymru gael ei gadw ar y lefel bresennol o 10%, ei leihau neu ei ddiddymu?

- Mae 256 yn credu y dylid ei ddiddymu
- Mae 49 yn credu y dylid ei leihau
- Mae 39 yn credu y dylid ei gadw ar y lefel gyfredol o 10%
- Nododd 15 opsiynau eraill fel yr ateb mwyaf addas
- Credai 11 y dylid ei ddiddymu, ond pe na bai hynny'n bosibl, ei leihau neu ei newid mewn ffordd arall
- Ni wnaeth 7 fynegi dewis penodol

Mae pob perchennog parc a'u cyrff cynrychioliadol yn credu y dylai'r gyfradd comisiwn aros ar 10%. Awgrymodd nifer fach o berchnogion parciau, pe bai newidiadau yn cael eu gwneud, mai'r argymhelliad a gynigiwyd gan PACEC yn eu hadroddiad yn dilyn eu hadolygiad o economeg y sector cartrefi mewn parciau, fyddai'r dull y byddent yn ei ffafrio ar gyfer unrhyw newid a gyflwynir.

Roedd bron pob un o'r preswylwyr yn teimlo y dylid ei ddiddymu neu ei leihau. Credai 4 o breswylwyr y dylid ei gadw ar 10%.

Roedd awgrymiadau eraill yn cynnwys:

- cyfradd benodedig o £500 neu £1,000 efallai heb ystyried y pris gwerthu
- cyfyngu'r gyfradd comisiwn i rhwng 1% a 2% o'r pris gwerthu i'w wneud yn fwy tebyg i ffioedd Gwerthwyr Tai.
- dim ond ar unrhyw elw rhwng y pris prynu a dalwyd a'r pris gwerthu y dylai cyfradd comisiwn fod yn daladwy (awgrymiadau ar gyfer y gyfradd yn amrywio o 5% i 10%).
- system gradd sêr a allai olygu bod awdurdodau lleol yn dyfarnu hyd at dair seren. Byddai safleoedd â thair seren yn cael comisiwn o 10%, safleoedd â dwy seren yn cael 5% a safleoedd ag un seren yn cael 0% fel cymhelliant i berchnogion safleoedd wella a buddsoddi yn eu safleoedd, a'u cynnal i safon uchel.

Sylwadau a dderbyniwyd gan breswylwyr a'u cyrff cynrychioliadol

Mae mwyafrif y preswylwyr yn credu y dylid ei ddiddymu gan eu bod yn teimlo ei fod yn annheg ac anghyfiawn. Roeddent yn teimlo y dylid ei leihau i lefel is o leiaf, neu fod angen cyfiawnhad dros ei gadw ar y lefel bresennol.

Mae llawer o'r preswylwyr a ymatebodd o'r farn bod y tâl comisiwn yn hen ffasiwn gan iddo gael ei gyflwyno yn y 1950au pan ddechreuodd cartrefi gael eu gwerthu am

elw. Ar y pryd, roedd perchnogion yn teimlo bod cyfran o'r elw wedi'i gael oherwydd bod y cartref ar eu tir nhw. Mae'r Llywodraethau blaenorol wedi deddfu i osod cap ar y comisiwn sy'n cael ei dalu yn dilyn gwerthu cartref mewn parc. Teimlai llawer fod hynny'n gydnabyddiaeth i'r pryderon a godwyd, gwerth cynyddol o gartrefi, a phryder bod lefel y cyfraddau comisiynu a godwyd bryd hynny'n rhy uchel.

Roedd rhai preswylwyr yn credu mai dim ond os yw perchnogion safleoedd yn defnyddio'r arian ar gyfer cynnal a chadw a gwella'r safle er lles pawb y dylai comisiwn gael ei dalu. Roedd llawer yn teimlo nad oeddent wedi gweld gwaith cynnal a chadw na gwelliannau ar eu safleoedd a fyddai'n cyfiawnhau'r comisiwn a dalwyd. Dywedodd eraill nad oeddent wedi gweld unrhyw dystiolaeth bod yr incwm o'r comisiwn yn cael ei ddefnyddio at ddibenion o'r fath.

Roedd rhai o'r farn y byddai system gradd sêr yn annog perchnogion safleoedd i wella eu parciau. Y rhesymeg dros hynny yw y byddai cartref mewn parc â gradd uwch yn gwerthu am swm uwch, a byddai'r perchennog y parc yn cael budd o'r system hon hefyd. Awgrymwyd y gallai'r awdurdodau lleol ddyfarnu'r graddau.

Teimlai llawer, gan nad yw perchnogion safleoedd yn helpu i werthu eiddo bellach, ni ellir cyfiawnhau'r comisiwn mwyach. Roedd eraill o'r farn nad oedd unrhyw gyfiawnhad amdano gan awgrymodd ei fod yn annheg gan nad yw'n daladwy ar ddeiliadaethau tai eraill. Roedd rhai'n teimlo bod y ffi llain ynghyd â chostau eraill megis treth gyngor, morgais, a'r holl filiau cyfleustodau yn ddigon i orfod ei dalu ac na ddylid codi comisiwn ar ben y rhain.

Roedd nifer yn poeni na allent fforddio prynu unrhyw le arall pe bai rhaid iddynt werthu a phe bai'r costau hyn yn cael eu tynnu o'r pris gwerthu terfynol.

Roedd rhai'n pryderu hefyd y gallai perchnogion safleoedd godi ffioedd lleiniau i lefelau na ellir eu fforddio 'yn lle' incwm comisiwn, oni bai eu bod yn cael eu rhwystro rhag gwneud hynny gan y Llywodraeth.

Roedd nifer fechan yn pryderu y byddai eu parc yn dirywio heb y buddsoddi o'r comisiwn, gan nad yw'r ffioedd lleiniau ar eu pen eu hunain yn ddigon i dalu'r holl gostau cynnal a chadw. Roedd rhai'n poeni y gallai eu safle orfod cau a gallent fod yn ddigartref wedyn. Pryder arall oedd y byddai ffioedd lleiniau'n codi er mwyn cadw'r parc yn weithredol, ond gan eu gwneud yn anfforddiadwy. Roeddent yn teimlo ei bod yn well cadw'r ffioedd comisiwn a ffioedd lleiniau fel y maent ar hyn o bryd.

Sylwadau gan berchnogion parciau a'u cyrff cynrychioliadol

Roedd y rhan fwyaf o berchnogion parciau a ymatebodd yn teimlo na fyddai eu safle'n parhau'n hyfyw heb yr incwm a geir o gomisiwn. Teimlai llawer na fyddai eu model busnes cyfredol yn gynaliadwy mwyach. Heb yr incwm, gwnaethant awgrymu mai isafswm o waith cynnal a chadw a gwella fyddai'n cael ei wneud ar safleoedd ac y byddent yn dirywio. Gwnaethant fynegi'r farn y byddai cartrefi a safleoedd yn colli eu gwerth o ganlyniad i lai o fuddsoddiad.

Roedd nifer yn teimlo bod pob meddiannydd a darpar feddiannydd yn cael gwybod am y ffi o 10% ac yn derbyn a llofnodi cytundeb cyfreithiol rwymol o'u gwirfodd. Dywedodd llawer fod comisiwn yn gwneud gosod ffioedd lleiniau ar raddfa is yn bosibl, gan wneud byw mewn cartrefi mewn parciau'n ddeniadol a fforddiadwy i bobl sydd ag incwm sefydlog. Dywedasant pe bai ffioedd lleiniau'n gorfod codi i gynnal hyfywedd y busnes, ni fyddai byw mewn cartref mewn parc yn parhau i fod yn ddewis fforddiadwy i lawer.

Nododd mwyafrif y byddai prisiau prynu cartrefi a ffioedd lleiniau'n uwch heb y llif incwm comisiwn. Felly ni fyddai newid y comisiwn ar gontractau sydd eisoes yn bodoli'n ymarferol heb ryw ffordd arall o wneud iawn am golli'r ffrwd incwm honno a oedd yn incwm rhagamcanol yn eu model busnes. Roeddent yn ystyried ei bod yn annheg gwneud hyn i fusnesau ar ôl i breswylwyr gael prisiau prynu a ffioedd lleiniau is, ac y byddai'r newid hwn mewn contractau'n gwneud eu model busnes yn anymarferol.

Nododd rhai bod y safleoedd yn darparu cartrefi fforddiadwy'n aml mewn ardaloedd na fyddai'n anfforddiadwy i lawer fell arfer. Yn aml mae pobl yn gwerthu eu tai i ryddhau ecwiti a phrynu cartref bach fforddiadwy mewn lleoliad cymunedol, gan ryddhau cynilion i fwynhau eu ffordd o fyw newydd ac ymddeoliad mewn llawer o achosion. Maen nhw'n dadlau bod yr incwm cyfradd comisiwn yn galluogi perchennog y safle i gynnig ffi llain is a mwy fforddiadwy i breswylwyr, wrth gynnal model busnes hyfyw. Mae perchnogion y parciau'n teimlo bod preswylwyr yn derbyn hyn gan eu bod yn gwbl ymwybodol o'r comisiwn cyn prynu cartref ac mae'n rhwymedigaeth gytundebol y maent wedi cytuno iddi. Mynegodd llawer y farn mai dim ond i gontractau newydd y dylai unrhyw newid fod yn berthnasol fel y gallai modelau busnes gael eu haddasu i ymdopi â newid o'r fath.

Roedd eraill yn teimlo y byddai dileu'r gyfradd comisiwn yn gwrthio perchnogion safleoedd bach o'r farchnad ac yn cynyddu'r tebygolrwydd y byddai pobl llai cyfrifol yn prynu parciau a pheidio'u cynnal a'u cadw'n iawn. Yn ei dro byddai hyn yn troi'r sector cyfan yn ddaliadaeth annymunol a chreu mwy o broblemau i fwy o breswylwyr.

Awgrymwyd y gallai perchnogion cartrefi ddewis gwerthu ar y safle gyda chomisiwn yn daladwy am ddiogelwch y llain, neu werthu oddi ar y safle, heb lain na chomisiwn yn daladwy. Y farn oedd mai anaml y byddent yn gwerthu oddi ar y safle gan fod tua 80% o'r gwerth ailwerthu yn deillio o'r ffaith bod y cartref wedi'i leoli ar dir perchnogion y parc.

Tynnodd rhai sylw at yr adolygiad annibynnol a gynhaliwyd gan PACEC a'r argymhelliad y dylai cytundebau presennol aros fel y maent, ond y dylai unrhyw brynwyr cartref newydd gael dewis, wrth brynu, o dalu ffi llain uwch neu dalu comisiwn pan fydd yr eiddo ei werthu. Awgrymwyd y byddai hyn yn osgoi'r perygl o rai busnesau bach yn troi'n anhyfyw ac yn helpu i sicrhau bod preswylwyr yn prynu eu cartrefi yn gwbl ymwybodol o'r penderfyniad a gymerwyd ganddynt.

Awgrymwyd hefyd y dylid rhoi ystyriaeth i hyn ar gyfer preswylwyr presennol, gan gynnig dewis iddynt dalu comisiwn neu dalu ffi llain uwch, gan osgoi peryglu modelau busnes cyfreithlon presennol.

3. Faint mae'r incwm a geir o'r comisiwn yn cyfrannu at incwm cyffredinol busnes safle?

4. Ar gyfartaledd, pa mor aml mae perchennog parc yn derbyn incwm comisiwn (h.y. pa mor aml mae cartrefi mewn parciau sydd dan berchnogaeth yn barod yn cael eu gwerthu? Sut mae'r incwm hwn yn cael ei ymgorffori i'r cynllun busnes?

5. Sut mae'r incwm comisiwn a gaiff perchennog parc yn cael ei ddefnyddio?

Sylwadau gan breswylwyr a'u cyrff cynrychioliadol

Nid oedd preswylwyr yn gallu dweud faint yr oedd yn ei gyfrannu at fusnes y safle gan nad yw'r wybodaeth honno ar gael iddynt. Nid oedd y rhan fwyaf o'r farn y gellid cynnwys incwm comisiwn mewn cynlluniau busnes oherwydd natur afreolaidd y ffrwd incwm. Os nad oes modd ei ragweld, dim ond fel bonws y gellir ei ystyried sy'n ddim mwy nag elw ychwanegol i berchennog y safle.

Dim ond mewn perthynas â'r hyn a wyddent am werthiannau cartrefi ar eu safle eu hunain y gallai'r rhan fwyaf o breswylwyr ddarparu gwybodaeth. Yn gyffredinol, teimlwyd bod nifer y cartrefi a werthir ar draws safleoedd yn amrywio ac nad oedd yn ymddangos bod yna ffordd glir o bennu faint fyddai'n gwerthu. Yn gyffredinol, tybiwyd bod nifer y gwerthiannau'n mynd i fod yn fwy fel arfer ar safleoedd mwy gyda mwy o leiniau, na safleoedd llai. Ond roedd gwahaniaeth hefyd yng ngwerth cartrefi yn dibynnu ar leoliad y safle a chyflwr y cartref. Byddai'r newidynnau hyn yn effeithio hefyd ar swm y comisiwn a dderbynnir gan fusnes parc.

Roedd rhai preswylwyr yn gwybod bod nifer o gartrefi'n gwerthu ar eu safle bob blwyddyn ac yn gallu defnyddio hyn i awgrymu bod y comisiwn a gaiff perchennog y parc yn sylweddol. Eu pryder pennaf oedd nad oeddent yn teimlo bod dim o'r incwm hwn yn cael ei ddefnyddio i fuddsoddi yn y parc. Dywedodd eraill nad oedd unrhyw gartrefi wedi'u gwerthu ar eu safleoedd nhw ers sawl blwyddyn. Roedd hyn yn golygu eu bod nhw'n teimlo felly nad oedd modd ystyried yr incwm hwn mewn unrhyw fodel busnes ac na ellid ei drin fel dim heblaw elw annisgwyl pan fyddai'n dod i law..

Yn gyffredinol teimlwyd bod llawer o brynwyr cartref mewn parc yn bwriadu byw yn eu cartref tan iddynt farw. Weithiau, fodd bynnag, mae'n rhaid i breswylwyr werthu am resymau megis yr angen i fynd i gartref gofal neu ryw newidiadau eraill mewn amgylchiadau. Yn aml dyna pryd yr oedd goblygiadau'r taliad comisiwn sy'n daladwy ar werthiant y cartref yn rhwystr ariannol ac yn bryder. I rai, dyna'r adeg hefyd y maent yn dod yn ymwybodol gyntaf ei fod yn rhan o'u cytundeb. Roedd rhai preswylwyr wedi ei weld yn digwydd i breswylwyr eraill ar eu safle, ac yn sylweddoli'n awr y byddai'n broblem iddyn nhw pe baen nhw'n wynebu newid annisgwyl mewn amgylchiadau hefyd.

Dywedodd eraill os yw perchennog parc yn gwneud bywyd yn anodd ac yn anhapus i breswylwyr ar barc maent yn creu trosiant mawr o gartrefi wrth i bobl ddewis gwerthu. Awgrymwyd bod arferion twyllodrus fel hyn yn dangos sut y mae'r system yn agored i gael ei chamddefnyddio gan rai perchenogion parciau, gan eu galluogi i wneud mwy o arian o gomisiwn gwerthiannau.

Ar y cyfan, roedd y rhan fwyaf o'r preswylwyr a ymatebodd yn teimlo nad oedd unrhyw dystiolaeth bod yr incwm a dderbynnir o gomisiwn yn cael ei ddefnyddio er budd y safle. Roeddent yn teimlo bod hyn yn cyfrannu at y teimlad o anfodlonrwydd y mae llawer ohonynt yn ei deimlo wrth dalu'r comisiwn, gan nad oeddent yn teimlo bod modd ei gyfiawnhau. Roedd yna ryw faint o gydnabyddiaeth bod perchnogion safleoedd yn rhedeg busnesau ac yn cynnwys y comisiwn yng ngwaith rheoli'r parc ac yn ennill elw rhesymol ar eu buddsoddiad. Fodd bynnag, roedd y rhan fwyaf yn teimlo bod y rhain yn dod yn llai cyffredin, a bod y rhan fwyaf o safleoedd yn nwylo gweithredwyr mawr didostur, gydag elw enfawr yn unig nod.

Roedd nifer fechan o breswylwyr o'r farn bod yr incwm comisiwn yn cael ei ddefnyddio i ariannu gwaith cynnal a chadw a gwella ar eu safle. Roeddent nhw'n pryderu sut y byddai hyn yn parhau a beth fyddai'n digwydd i'w safle pe na bai'r incwm ar gael mwyach at ddibenion o'r fath.

Sylwadau gan berchnogion parciau a'u cyrff cynrychioliadol

Darparodd nifer o berchnogion safleoedd ganran gyfartalog ar gyfer y swm yr oedd comisiwn yn ei gyfrannu at incwm eu busnes yn seiliedig ar gyfartaleddau gwerthiant o flynyddoedd blaenorol. Roedd canrannau o gyfanswm yr incwm yn amrywio o 6% i 50% yn dibynnu ar y safle. Dywedodd y rhan fwyaf o berchnogion safleoedd bod comisiwn oddeutu 10% i 25% o'r gyfanswm incwm.

Y farn gyffredinol oedd bod incwm comisiwn yn ffrwd incwm ragweladwy i safleoedd sefydledig y gellir ei ddefnyddio i gynllunio gwaith cynnal a chadw hanfodol a gwelliannau, i gael gafael ar fenthyciadau busnes a sicrhau model busnes proffidiol a chynaliadwy. Er bod incwm comisiwn yn anghyson, weithiau'n doreithiog ac weithiau ddim, gellir ei reoli a'i gynnwys mewn cynlluniau busnes yn effeithiol, fel gyda'r rhan fwyaf o fodelau busnes. Weithiau, daw'r incwm ymlaen llaw a gellir ei ddefnyddio i greu cronfa y gellir ei defnyddio pan fydd tasgau o'r fath yn codi, ar adegau eraill mae perchennog y safle yn buddsoddi ei arian ei hun neu yn sicrhau benthyciad ar gyfer gwaith y mae incwm comisiwn yn ei dalu'n raddol wedyn. Mae tasgau mwy megis adnewyddu pibelli carthffosiaeth new nwy'n gallu bod yn ddud iawn ac maent yn fwy hylaw fel hyn ac yn galluogi i waith uwchraddio gael ei wneud heb ofyn am gyfraniadau ychwanegol gan breswylwyr.

Soniodd rhai bod eu banciau'n cydnabod ac yn ystyried incwm comisiwn hefyd fel ffrwd incwm gymharol ddibynadwy. Mewn un enghraifft benodol, dywedodd banc na allai fod wedi cymeradwyo benthyciad busnes penodol heb gynnwys y ffrwd incwm o gomisiwn yn y cynllun busnes.

Barn arall a gyflwynwyd oedd bod perchnogion parciau'n teimlo bod yr incwm comisiwn yn eu helpu i aros ar y blaen gyda gwaith adnewyddu ac uwchraddio seilwaith parhaus, ymdrin â materion pwysig wrth iddynt godi, ond hefyd i gyflawni

tasgau drutach - fel gwelliannau i ffyrdd, uwchraddio carthffosiaeth a draenio, wrth i'w llif arian gael hwb gan incwm comisiwn.

Darparodd nifer o berchenogion safleoedd enghreifftiau o'r mathau o waith cynnal a chadw, atgyweirio a gwella a wneir ar eu safle gan ddefnyddio incwm comisiwn. Roedd y rhain yn cynnwys:

- Ceblau trydan a phibelli carthffosiaeth o dan y ddaear
- System garthffosiaeth a draenio
- Clirio gwastraff oedd yn blocio pibell garthffosiaeth
- Offer diogelwch tân a phwyntiau tân
- Tirlunio, tocio, lladd chwyn
- Codi sbwriel ac ysgubo llwybrau
- Torri gwair a strimio
- Tocio, torri a chwympo coed
- Arwynebau ffordd ar lôn darmac a ffyrdd parc
- Trin rhywogaethau goresgynnol fel Clymog Japan
- Goleuadau stryd
- Glanhau a phaentio arwyddion
- Ffensys a gwrychoedd
- Bolardiau
- Clirio malurion o ffosydd draenio.

Mae rhai'n defnyddio'r incwm i fuddsoddi mewn offer cynnal a chadw newydd megis peiriannau torri gwair, offer graeanu, offer sglodion pren ac ysgubwr ffyrdd modur.

Mae pethau eraill y mae'r incwm yn cyfrannu atynt yn cynnwys:

- Costau trwyddedu
- Costau staff
- Costau llety staff ar y safle

Barn arall oedd y gellid cadw'r incwm comisiwn wrth gefn i dalu am wasanaethau y mae perchnogion parciau'n gyfrifol amdanynt e.e. prif bibellau dŵr, tapiau cau, ceblau trydan a mesuryddion, a'r system garthffosiaeth. Yn ôl y gyfraith ni ellir codi tâl am unrhyw un o'r rhain fel rhan o'r tâl cyflenwi.

Dywedodd rhai perchnogion safleoedd y byddai eu busnes mewn diffyg ariannol parhaol heb yr incwm hwn ac ni fyddai hyn yn gynaliadwy flwyddyn ar ôl blwyddyn.

Unwaith y mae lleiniau safle'n llawn, yr unig ffyrddiau incwm fyddai ffioedd lleiniau a chomisiwn. Mae llawer o gartrefi'n parhau'n addas i bobl fyw ynddynt am 40-50 mlynedd, ac efallai'n hirach hyd yn oed. Mae hyn yn golygu, pan werthir cartref, nad yw'r tir ar gael mwyach i berchennog y safle ar gyfer gwerthu cartrefi newydd am gyfnod sylweddol o amser.

Mynegwyd pryder gan berchnogion safleoedd ynghylch y tymor hirach, tra bod cynnydd mewn ffioedd lleiniau'n cael eu cyfyngu gan gyfradd y Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI), gall cyflenwadau a gwasanaethau y mae gofyn iddynt dalu amdanynt gynyddu ar sail cyfradd uwch y Mynegai Prisiau Manwerthu (RPI). Dros

amser, bydd hyn yn lleihau incwm drwy ffioedd lleiniau o gymharu â chostau gwariant a chreu mwy o ddibyniaeth ar incwm comisiwn i gynnal eu busnes.

6. Sut allai unrhyw newid i dalu comisiwn effeithio ar hyfywedd safleoedd cartrefi mewn parciau yn y tymor byr a/neu yn y tymor hir?

Sylwadau gan breswylwyr a'u cyrff cynrychioliadol

Roedd llawer o breswylwyr o'r farn na ddylai perchenogion parciau fod yn elwa ar eu preswylwyr drwy'r amser a bod yr incwm blyneddol o'r rhent tir ar y cartrefi ar eu safle yn fwy na digon i redeg y safle. Teimlai rhai na fyddai'r ffaith bod y busnes yn colli incwm comisiwn yn gwneud unrhyw wahaniaeth i'w safle, gan na fu unrhyw wariant ar gynnal a chadw a gwella eu parc beth bynnag.

Roedd eraill yn credu y byddai byw mewn cartref mewn parc yn dod yn fwy deniadol pe bai darpar brynwyr yn gwybod na fyddent yn colli 10% o'u buddsoddiad ar unwaith ac y byddai hyn o fudd i'r parciau.

Teimlai eraill, pe bai'r comisiwn yn cael ei ddiddymu, ac na allai'r perchennog ychwanegu at ei enillion trwy gyflwyno ffioedd lleiniau uwch, byddai'n cael effaith andwyol ar y safle.

Roedd rhai preswylwyr ar safleoedd llai yn poeni y gallai eu safle nhw gael ei orfodi i gau ac ystyried beth fyddai'n digwydd i'r preswylwyr. Pe bai awdurdodau lleol yn rheoli'r safleoedd, pwy fyddai'n talu am hynny? Roedd eraill yn meddwl y byddent yn ddigartref pe bai eu safle'n cau, ac y byddent yn colli swm sylweddol o arian ar werth eu cartrefi. Byddai cyngor Yna byddai angen i'r cyngor ddod o hyd i lety addas ar eu cyfer, gan gynyddu'r angen am fwy o dai cymdeithasol.

Roedd effeithiau posib eraill a awgrymwyd yn cynnwys:

- Os bydd y comisiwn yn cael ei ddileu'n llwyr, bydd pob parc yn cael ei roi ar y farchnad i'w werthu, gan ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol dderbyn cyfrifoldeb amdanynt a'u rheoli ar sail ddielw. Teimlwyd y byddai hyn yn gwella lles preswylwyr.
- Byddai gwelliannau a datblygiad gan barciau yn lleihau neu'n stopio'n syth gyda ffioedd lleiniau'n ddigonol i wneud gwaith cynnal a chadw parhaus, ond yn annigonol i naill ai ysgogi neu ariannu unrhyw beth arall.

Sylwadau gan berchnogion parciau a'u cyrff cynrychioliadol

Roedd pob perchennog safle'n poeni am y risg bosibl i hyfywedd tymor hir eu busnes pe bai'r gyfradd comisiwn yn cael ei lleihau neu ei ddiddymu. I rai, roeddent yn ystyried mai eu prif fusnes yw gwerthu cartrefi a bod ffioedd lleiniau'n gwneud dim mwy na thalu am redeg y llain penodol hwnnw o ddydd i ddydd. Mae adenillion ar fuddsoddiadau'n cael eu cynllunio flynyddoedd o flaen llaw, a bydd colli un o'r ffrydiau incwm heb fodd o gael rhywbeth yn ei lle'n cael effaith sylweddol ar y modelu busnes a ddefnyddir a chynlluniau busnes safleoedd unigol.

Roedd llawer o'r farn y byddai safleoedd bach mewn perygl o gau'n syth ond y gallai safleoedd mwy ymdopi â'r gost yn haws. Heb wneud newidiadau sylweddol i'w busnes, byddent yn masnachu gyda cholled gyson ac ni allai'r busnes oroesi yn y tymor hir. Teimlai rhai y gallent wneud newidiadau i atal hynny rhag digwydd ond y byddai'n niweidiol i amwynder y safle, ar draul eu safle, eu busnes a'r preswylwyr.

Amlygwyd bod y farn hon yn cael ei chefnogi gan ymchwil annibynnol ddiweddar Llywodraeth Cymru a'r Memorandwm Esboniadol gyhoeddwyd ar gyfer Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013. Awgrymodd y naill a'r llall y gallai lleihau neu ddileu incwm ffioedd comisiwn arwain at y posibilrwydd na fyddai modd cynnal rhai o'r busnesau parc llai.

Ystyriwyd y byddai busnesau heb fenthyciadau busnes dyledus yn fwy tebygol o oroesi na rhai sydd â benthyciadau, neu'r rhai sydd angen benthyc fel rhan o'u cynllun i gynnal a datblygu eu safle.

Awgrym arall oedd y byddai safleoedd yn cau yn cael effaith andwyol ar y sector tai gan y byddai yna ostyngiad yn y cartrefi cost isel fyddai ar gael yn yr ardaloedd hyn. Byddai gwerth y cartrefi ar safleoedd sy'n cau yn gostwng yn sylweddol heb ddiogelwch deiliadaeth sy'n cyd-fynd â gwerthu gyda llain ar safle trwyddedig. Byddai'n rhaid i breswylwyr ail-leoli eu cartrefi neu eu gwerthu heb lain a symud i rywle arall.

Teimlai nifer o berchnogion parciau bod perygl hefyd, pe bai busnesau'n cael eu gwerthu, byddai nifer cynyddol o safleoedd yn cael eu prynu gan brynwyr mwy diegwyddor. Awgrymwyd y byddai'r prynwyr hyn yn cynnig pris prynu llawer uwch ar gyfer y parciau, mewn arian parod, gan y byddent yn gwybod sut i wneud y gorau o'r elw y gallent ei wneud ar y safle. Byddai'r elw hwn yn dod o weithredu arferion gwael neu ddiegwyddor. Un enghraifft a ddyfynnwyd oedd perchennog safle a oedd ar werth yn dweud mai dim ond prynwyr y mae'r mwyafrif yn y diwydiant yn ceisio pellhau eu hunain oddi wrthynt sydd wedi dangos diddordeb yn y safle.

Un pryder a godwyd gan rai yw y byddai'r canlyniadau'n arwain at "ras i'r gwaelod", gyda pharciau yng Nghymru yn cael eu cynnal a chadw'n salach ac yn llai deniadol na phobman arall, yn hytrach na sector gyda pherchnogion parciau'n cael eu cymell i wneud eu safleoedd yn ddeniadol. Byddai'r patrwm o ddirywiad cyson yn caethiwo'r preswylwyr presennol a fyddai'n methu gwerthu eu cartrefi pe na bai neb eisiau byw yno.

Barn arall a amlygwyd oedd, yn wahanol i'r rhan fwyaf o daliadau gwasanaeth, nid yw'r adolygiad blynyddol o ffioedd lleiniau yn ystyried y costau gwirioneddol o gwbl. Mae hyn yn creu anawsterau sylweddol ar gyfer safleoedd â ffioedd lleiniau sydd wedi bod yn isel yn y gorffennol, gan fod perchnogion yn cael trafferth talu'r costau rhedeg gwirioneddol erbyn hyn, ac nid ydynt yn gallu codi cyfraddau sy'n debyg i'w cystadleuwyr. Y safleoedd hyn sy'n fwyaf dibynnol ar incwm cyfradd comisiwn. Mae'r rhai sydd â'r ffioedd lleiniau isaf eisoes yn dechnegol anhyfyw eisoes pan ystyrir yr holl gostau, ac maent yn debygol o fethu os yw'r gyfradd yn cael ei gostwng.

Cydnabuwyd yn gyffredinol y bydd effaith unrhyw newid yn amrywio o safle i safle. Nodwyd pum newidyn fel rhai arwyddocaol wrth bennu a fydd busnes yn gallu ymdopi â newid yn y gyfradd comisiwn ar safle, sef:

- A yw wedi'i ddatblygu'n llawn, neu a oes lleiniau ar gyfer cartrefi newydd ar gael o hyd?
- A yw'r ffioedd lleiniau wedi'u gosod ar lefel isel, canolig neu uchel?
- Ble yn y cylch cynnal a chadw y mae'r safle (h.y. cyflwr ffisegol)
- Nodweddion y parc (poblogaeth ddwys, darparu mwynderau, tirlunio sylweddol, afonydd, coetiroedd ac ati i'w cynnal)
- Maint y parc/busnes

Credir y bydd newid y gyfradd comisiwn yn cael effaith wahanol ar safleoedd yn dibynnu ar lefel eu ffi llain bresennol, ac y bydd cylchoedd gwaith cynnal a chadw yn dylanwadu ar hynny hefyd. Er enghraifft, os gwnaed darnau mawr o waith eisoes, gallai'r safle barhau i fod yn hyfyw, o gymharu â safle lle byddai angen gwneud gwaith cynnal a chadw ar raddfa fawr yn y dyfodol agos.

Teimlwyd hefyd y byddai colli incwm comisiwn, heb ddulliau eraill o gynhyrchu incwm, yn effeithio'n sylweddol ar werth cyfalaf busnes a'i allu i fuddsoddi a chynnal opsiwn o gartrefi hygyrch o safon. Yn ei dro, bydd hyn yn effeithio'n sylweddol ar werth y parc, a'r cartrefi sydd wedi'u lleoli ar y parc. Wrth i hyfywedd y busnes ddirywio, gall hyn orfodi perchnogion parc cyfrifol i ystyried gwerthu a symud ymlaen, gan roi'r busnes a'r perchnogion cartrefi presennol mewn perygl o weithrediadau diegwyddor gyda gwerthoedd ac arferion rheoli a allai fod yn wahanol i'r hyn y mae preswylwyr yn gyfarwydd â nhw'n flaenorol.

Rhoddodd rhai perchnogion safleoedd dystiolaeth anecdotaidd ynghylch effaith andwyol unrhyw newid i hyfywedd parhaus eu busnes. Fodd bynnag, gan fod llawer o berchnogion safleoedd wedi darparu eu cyfrifon busnes ar gyfer dadansoddiad annibynnol, ni roddir y dystiolaeth anecdotaidd yn y papur hwn gan ei bod yn agored i'w herio.

Roedd pryderon eraill a godwyd yn cynnwys:

- ☐ Gydag effaith anhysbys Brexit ar fusnesau bach, mae pob diwydiant yn wynebu cyfnod ansicr. Gallai newid i'r status quo fod yn ormod i rai busnesau teuluol llai ymdopi â nhw.
- ☐ Pe bai busnes parc o'r fath yn methu, efallai y bydd gofyn i awdurdodau lleol ymyrryd a derbyn cyfrifoldeb am reoli'r busnes. Byddai hyn yn ymgymeriald beichus o ran amser ac adnoddau prin i awdurdodau lleol.

7. Sut allai perchennog parc geisio lliniaru effaith y risgiau hynny i hyfywedd tymor byr neu dymor hir eu safle?

Sylwadau gan breswylwyr a'u cyrff cynrychioliadol

Nid oedd y rhan fwyaf o breswylwyr yn teimlo bod unrhyw risgiau i hyfywedd eu parc yn y dyfodol. Roedd rhai'n pryderu, er nad oedd unrhyw reswm da, y byddai perchnogion safleoedd yn ceisio adennill yr incwm a gollwyd trwy ffioedd lleiniau. Roedd rhai yn teimlo bod hyn yn ymddygiad nodweddiadol ymhlith rhai perchnogion safleoedd diegwyddor. Roedd rhywfaint o ddryswch ynghylch a fyddent yn cael gwneud hynny ai peidio, ond roedd llawer yn teimlo y dylid eu hatal rhag gwneud hynny gan ddeddfwriaeth os yw'r gyfradd comisiwn yn cael ei lleihau neu ei diddymu.

Roedd pryderon hefyd bod yna dactegau eraill y gallai rhai perchnogion safleoedd diegwyddor eu defnyddio i wneud iawn am golli incwm comisiwn, megis:

- Newid biliau cyfleustodau, trwy wrthod rhoi gostyngiadau a roddir iddynt gan gyflenwyr nwy a thrydan ar gyfer trefniadau talu debyd uniongyrchol a thaliadau prydlon
- Cyflwyno prydles i tymor byr
- Cynnig prynu cartrefi am bris isel pan fydd preswylwyr eisiau gwerthu, fel y gallant osod ffi llain uchel newydd ar gartref cyn ei ailwerthu
- Dychryn ac aflonyddu ar breswylwyr oedrannus er mwyn prynu eu cartrefi am gyfran fach o'u gwerth gwirioneddol er mwyn ail-werthu neu roi cartrefi drutach yn eu lle
- Codi crochris prisiau am gysylltu â chyfleustodau
- Cynnal a chadw cyffredinol yn cael ei alw'n welliannau a godir yn ychwanegol amdanynt
- Prydlesu parciau i gwmnïau eraill sy'n eiddo i aelodau o'r teulu fel y gellir codi mwy o daliadau cynnal a chadw
- Bygwth cau'r safle, gwerthu'r tir a gadael preswylwyr yn ddigartref

Awgrymodd rhai ymatebwyr y gallai perchnogion safleoedd ddibynnu ar incwm o'u busnesau eraill er mwyn gwneud iawn am unrhyw golledion yn deillio o redeg y safle.

Roedd preswylwyr a oedd yn credu bod incwm y comisiwn yn angenrheidiol er mwyn cadw eu safle ar agor yn pryderu a fyddent yn gallu fforddio'r cynnydd mewn ffioedd lleiniau y byddai ei angen i wneud iawn am yr incwm a gollwyd a chadw eu safle ar agor.

Sylwadau gan berchnogion parciau a'u cyrff cynrychioliadol

Roedd y rhan fwyaf o'r awgrymiadau a wnaed ar sut y gallai perchnogion parciau leddfu'r risgiau yn perthyn i dri categori eang sef (a) ffyrdd o leihau gwariant, (b) cynyddu incwm drwy ffynonellau eraill, neu (c) defnyddio tir mewn ffordd wahanol.

Enghreifftiau a awgrymwyd o ffyrdd y gellid gostwng alldaliadau:-

- Lleihau'r gwaith cynnal a chadw a'r atgyweiriadau i'r lefel isaf bosibl i fodloni gofynion trwydded
- Diffodd goleuadau stryd dros nos
- Cwmpo coed yn hytrach na thocio brig y coed o dro i dro
- Lleihau ardaloedd glaswellt a gosod dewisiadau amgen nad oes angen eu cynnal a'u cadw yn eu lle
- Lleihau nifer y staff a threulio llai o amser ar y safle
- Peidio cyflawni tasgau ychwanegol ad hoc i helpu preswylwyr analluog
- Lleihau oriau agor y swyddfa, gyda mwy o ddibyniaeth ar beiriant ateb ffôn
- Gohirio gwaith dilyniadol/gwella
- Aros i broblemau ddigwydd gyda gwasanaethau (carthffosiaeth, trydan, dŵr) cyn delio â nhw

Ystyriwyd y byddai lleihau gwaith cynnal a chadw yn cyfrannu at ddirywiad cyffredinol yng ngolwg ac apêl y safle hefyd. Yn ogystal, gallai disgwyli problemau godi yn hytrach na'u rhagweld arwain at wasanaethau salach i breswylwyr a chostau atgyweirio uwch.

Enghreifftiau a awgrymwyd ar gyfer ffyrdd o gynyddu incwm:-

- Defnyddio'r darpariaethau sydd yn nhelerau dealliedig Deddf 2013 i gynnal adolygiad o ffioedd lleiniau i wneud iawn am yr incwm coll oherwydd newidiadau yn y gyfraith
- Cynyddu taliadau sefydlog am ddŵr, trydan a charthffosiaeth trwy sianeli priodol
- Cynyddu pris gwerthu cartrefi newydd
- Ceisio cael ad-daliad gan breswylwyr ar gyfer gwariant sy'n cael ei ysgwyddo gan y busnes fel arfer ond y gellir ei godi'n gyfreithlon ar breswylwyr yn lle hynny
- Codi tâl ychwanegol ar breswylwyr am bob gwelliant neu uwchraddiad
- Ceisio cael benthyciad masnachol i helpu i dalu costau
- Edrych am ffyrdd eraill o gynhyrchu incwm trwy ddulliau eraill

Tynnwyd sylw at y ffaith y byddai cynyddu ffioedd lleiniau'n cynyddu costau byw i breswylwyr i lefel na allai llawer ei fforddio hefyd. Pe na bai perchnogion cartrefi'n gallu fforddio ffioedd lleiniau uwch, byddai perchnogion parciau yn wynebu penderfyniadau anodd ynghylch a ddylid cymryd camau i adennill taliadau ganddynt. Roedd yna deimlad y byddai hyn yn achosi ansicrwydd a phryder i rai perchnogion cartrefi gan nad dyna wnaethant gytuno iddo pan wnaethant gytuno i brynu cartref cost isel mewn parc a thalu ffi llain cost-isel, gan ohirio talu rhan o'r gost tan iddyn nhw neu eu holynyddion ei werthu. Roeddent yn teimlo na wnaethant gytuno i dalu 'rhent marchnad' uwch er mwyn i berchnogion parciau allu adennill colledion.

Awgrymwyd hefyd bod yna risg y bydd cynnydd mewn ffioedd lleiniau'n cael effaith negyddol ar werth y farchnad a gwerthiant cartrefi symudol yn y dyfodol. Os na all prynwyr bosibl fforddio talu ffioedd lleiniau uwch byddai hyn yn gwneud cartrefi mewn parciau'n fwy anodd ei werthu, drwy barciau a chan breswylwyr presennol.

Gwnaeth eraill grybwyll yr anawsterau ariannol y byddai preswylwyr yn eu hwynebu pe na baent yn gallu fforddio'r costau ar gyfer gwella gwaith pan fyddai'r gwaith yn cael ei wneud.

Pryder arall a godwyd oedd y gallai fod yn anoddach cael benthyciadau gan fanciau. Yn ogystal, gallai'r perchnogion hynny sydd wedi benthycu yn erbyn y parc eisoes er mwyn cyflawni gwaith datblygu wynebu anhawster wrth ad-dalu'r benthyciad os collir yr incwm comisiwn neu os caiff ei leihau'n sylweddol.

Credai eraill os na fydd cynnydd mewn ffioedd lleiniau'n ddigon i gymryd lle incwm comisiwn coll, gallai preswylwyr wynebu cyfuniad o gynnydd mewn ffioedd lleiniau a lefelau is o amwynderau/gwasanaethau. Gallai hyn beri dirywiad parhaus yn y berthynas rhwng perchnogion cartrefi a pherchennog y parc, gan arwain at achosion mwy chwerw gerbron y Tribiwnlys Eiddo Preswyl ac o bosib sector mewn dirywiad terfynol.

Enghreifftiau a awgrymwyd ar gyfer defnyddio'r tir yn wahanol:-

- ☐ cyflwyno cartrefi rhent ar y parc
- ☐ ystyried newid defnydd i barc gwyliau neu gynyddu nifer y lleiniau gwyliau
- ☐ gwerthu'r parc fel busnes hyfyw
- ☐ ystyried newid defnydd ar gyfer y tir i'w ddatblygu i adeiladu tai neu ei werthu i ddatblygwyr.

Roedd rhai'n teimlo y byddai symud oddi wrth leiniau perchennog-feddiannaeth gyda diogelwch deiliadaeth tuag at fodel cartrefi rhent yn debygol o gynyddu'r incwm o'r busnes. Fodd bynnag, pryder a fynegwyd ynghylch y model hwn oedd y gall preswylwyr rhent sy'n byw ochr yn ochr â phreswylwyr perchen-feddiannaeth beri anghydfod gan fod preswylwyr rhent yn dueddol o fod yn llai ymrwymedig i'r safle a'u cymdogion, ac yn dangos llai o falchder yn eu cartrefi weithiau. Dim ond diogelwch cyfyngedig a gynigir gan denantiaethau byrddaliadol sicr, a gallai eu defnyddio newid cymeriad cymunedau parciau, fel y byddai'n cynyddu neu'n newid i leiniau rhent ar gyfer gwyliau.

8. Sut mae comisiwn a delir gan feddiannydd newydd yn effeithio ar allu preswlydd i werthu'r cartref symudol/cartref mewn parc?

Sylwadau gan breswylwyr a'u cyrff cynrychioliadol

Teimlai llawer o breswylwyr fod comisiwn yn cymell darpar brynwyr newydd i beidio prynu. Profiadau pobl oedd bod gwerthiannau'n gallu peidio digwydd pan fydd y prynwr yn sylweddoli bod yna 10% ychwanegol i'w dalu ar ben y pris prynu; neu eu bod yn wynebu colli 10% ar werthiant eu heiddo yn y dyfodol. Roedd rhai'n ymwybodol o gartrefi sydd wedi bod ar werth ers blynnyddoedd.

Roedd rhai o'r farn bod y system bresennol yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r prynwr dalu hyn ar ben y pris prynu y cytunir arno, a does dim dwywaith bod hynny'n rhwystro'r gwerthiant neu'n cyfyngu ar y pris y gofynnir amdano. Roedd eraill yn credu mai'r gwerthwr oedd yn gyfrifol am dalu'r comisiwn o'r pris gwerthu a gytunwyd.

Teimlwyd nad yw cartrefi mewn parciau'n cadw eu gwerth gan amlaf yn yr un ffordd â thŷ mwy confensiynol a'u bod yn colli gwerth yn y rhan fwyaf o achosion. Felly, mae'n debygol y bydd yn anodd i'r gwerthwr wneud elw wrth werthu ei gartref. Yna mae'n rhaid iddo dalu ffioedd gwerthwyr tai a ffioedd cyfreithwyr ac ysgwyddo gostyngiad pellach ar gyfer y comisiwn o 10%. Mae hyn yn golygu bod gan ddeiliaid presennol lai o arian i brynu cartref arall, neu dalu am dŷ gwarchod, gofal ac ati. Yn y rhan fwyaf o achosion, mae hyn yn arwain at breswylwyr yn wynebu colled ariannol sylweddol ar ôl gwerthu.

Credai nifer o bobl ei fod yn gwneud gwerthu'n rhy anodd ac yn llawer o straen. Roedd eraill yn teimlo eu bod yn cael eu llethu gan y system. Pe bai'r comisiwn yn cael ei diddymu roeddent yn teimlo y byddai'n gwneud prynu cartref mewn parc yn fwy deniadol ac yn gwneud gwerthu cartref yn haws.

Roedd rhai'n teimlo bod llawer o breswylwyr yn prynu gyda'r bwriad o fyw yno am weddill eu hoes. Dydyn nhw ddim yn meddwl y bydd y comisiwn yn effeithio arny'n nhw ac mae'n well ganddynt ffioedd lleiniau is gan y bydd y comisiwn yn daladwy ar ôl iddynt farw. Ond os yw eu hamgylchiadau'n newid a bod rhaid iddynt werthu, gall y gyfradd gomisiwn achosi caledi ariannol iddynt wedyn ac anawsterau sylweddol wrth gael rhywle arall i fyw.

Awgrymwyd nad yw cyfreithwyr yn dweud wrth brynwyr am y cymal hwn bob amser. O ganlyniad efallai nad yw preswylwyr yn ymwybodol o'r cymal hwn yn eu cytundeb, a gall fod yn sioc iddynt pan fyddant yn gwerthu.

Teimlai nifer fach nad oedd yn rhwystr o reidrwydd gan ei fod yn safonol ar draws y diwydiant, gyda phawb yn gwybod beth maent yn cytuno iddo a beth yw'r manteision a'r anfanteision. O ganlyniad i'r comisiwn, mae prynu cartref mewn parc a ffioedd lleiniau'n rhatach nag y byddent fel arall.

Sylwadau gan berchnogion parciau a'u cyrff cynrychioliadol

Roedd llawer yn teimlo bod y comisiwn yn cael effaith gadarnhaol ar allu preswlydd i werthu, gan fod yr arian yn cael ei ail-fuddsoddi yn y safle, gan wneud y safle'n

ddeniadol a'r cartref yn fwy dymunol i ddarpar brynwyr. Y risg yw bod hyn yn dirywio heb y gyfradd gomisiwn oni bai ffioedd lleiniau'n cael eu cynyddu i gymryd lle'r incwm hwn er mwyn cynnal atyniad y safle.

Dywedwyd gan nad yw morgeisi'n hawdd i'w cael ar gartrefi mewn parciau, mae prynwyr yn brynwyr arian parod yn aml sydd wedi dewis symud i gartref llai o faint a rhyddhau ecwiti o'u cartrefi. O'r herwydd, maent yn dewis ffordd o fyw wrth brynu fel arfer yn hytrach na'u bod yn bobl sy'n methu fforddio dim byd arall. Maent yn deall sut mae'r gyfradd comisiwn yn cadw'r pris gwerthu a'r ffioedd lleiniau'n is. Pe bai'r gyfradd comisiwn yn cael ei gostwng neu ei diddymu, ni fyddai ffioedd lleiniau uwch yn apelio at breswylwyr o reidrwydd os na allant fforddio'r costau byw uwch.

Roedd rhai'n credu bod eu preswylwyr yn disgwyl ar y cyfan mai hwn fyddai'r cartref olaf y byddent yn ei brynu eu cartref (nid oedd 65% o berchnogion cartrefi yn ymchwil PACEC yn disgwyl symud cartref eto yn ystod eu hoes), ac roedd y syniad y byddai'r comisiwn yn cael ei dalu ar ôl iddynt farw yn apelio mwy atynt, yn hytrach na thalu ffioedd lleiniau uwch yn ystod yr amser y maent yn byw yn eu cartref mewn parc. Mynegwyd y farn nad yw'r preswylwyr sy'n awyddus i weld y gyfradd comisiwn yn cael ei diddymu'n sylweddoli y gallai ffioedd lleiniau godi o ganlyniad i hynny.

Safbwynt arall oedd bod pris marchnad cartrefi yn annhebygol o newid yn syth fel canlyniad uniongyrchol i unrhyw ostyngiad yn y gyfradd comisiwn. Fodd bynnag, yn y tymor hirach, byddai unrhyw ostyngiad yn amwynderau, cymeriad neu olwg y parc yn debygol o gael effaith andwyol ar werth a marchnadwydd y cartrefi.

9. Faint o werth mae cael ei leoli ar lain yn ei ychwanegu at gartref mewn parc?

Sylwadau gan breswylwyr a'u cyrff cynrychioliadol

Roedd rhai o'r farn y gall cartref mewn parc heb lain/safle fod yn werth fawr ddim ac felly mae'n deg dweud bod y safle'n ychwanegu gwerth at y cartref. Ond maent yn teimlo hefyd bod angen cydnabod i'r un graddau nad oes gan barc heb unrhyw gartrefi arno unrhyw ffynhonnell incwm, felly mae'r cartrefi'n ychwanegu gwerth i fusnes y parc hefyd.

Roedd y rhan fwyaf yn cydnabod bod y swm yn amrywio, yn dibynnu ar ba mor dda y caiff y safle ei gynnal a'i gadw a lleoliad y safle. Bydd safle a gaiff ei gynnal a'i gadw'n wael neu sy'n llai dymunol yn ychwanegu llai o werth at y cartref.

Roedd rhai o'r farn nad oedd modd gwerthu cartref heb lain. Safbwynt arall a roddwyd oedd bod cyfreithiau cynllunio'n ei gwneud hi bron yn amhosibl gosod cartref parc ar safle adeiladu arferol. Felly, os ydych chi eisiau byw mewn cartref parc, bydd yn rhaid i chi ei roi ar safle. Soniodd eraill am ba mor ddud a chymhleth fyddai prynu cartref oddi ar safle. Mae'r costau sy'n gysylltiedig â threfnu iddo gael ei gludo a'i leoli'n golygu na fyddai'r rhan fwyaf o brynwyr yn ystyried prynu cartref nad yw ar lain.

Roedd rhai'n meddwl bod y gwerth ychwanegol yn adlewyrchu'r manteision a geir ar safle gan gynnwys ymdeimlad o gymuned a'r diogelwch deiliadaeth a geir. Fodd bynnag, roedd yr anfanteision yn cynnwys cyfyngiadau fel methu gallu dewis eich darparwyr cyfleustodau eich hun, cyfyngiadau ar rai gweithgareddau (e.e. anifeiliaid anwes, codi siediau ac ati) a rheolau eraill (nad ydynt yn cael eu hystyried yn deg bob amser) i gydymffurfio â nhw.

Roedd eraill yn teimlo nad yw'r safle yn ychwanegu unrhyw werth a bod gan gartref parc ei werth marchnad ei hun yn seiliedig ar ei faint, ei gyflwr, ei oedran, ac ati.

Sylwadau gan berchnogion parciau a'u cyrff cynrychioliadol

Teimlai llawer y bydd y swm yn amrywio'n sylweddol ac nad oes swm pendant y gellir ei gyfrifo. Mae cartref mewn parc yn cael ei leoli ar lain fel arfer gyda manteision cytundeb Deddf Cartrefi Symudol sy'n darparu diogelwch deiliadaeth nes bod y cytundeb yn cael ei derfynu. Caiff hyn ei werthu gyda'r cartref. Mae'r gwerth ychwanegol yn deillio o hyn ynghyd â'i leoliad (mae gwerthoedd tir yn amrywio ar draws y DU yn yr un modd â llety preswyl brics a mortar), cyflwr y cartref a'r cyfleusterau sydd ar gael ar y parc a'r cyffiniau. Safbwynt arall oedd bod y llain yn ychwanegu gwerth oherwydd bod angen caniatâd cynllunio er mwyn rhoi cartrefi symudol ar safle.

Rhoddodd llawer ohonynt enghreifftiau a chyfeiriwyd at y modd y gellir cymharu prisiau gan ddefnyddio'r pris a geir yn y canllaw masnach Glass's Caravan Guide sy'n rhestru gwerthoedd ar gyfer cartrefi nad ydynt ar barc ac ar safle o gymharu â gwerth cartref i'w werthu a'i farchnata ar lain ar safle. Wrth gymharu pris gwerthu'r un model o gartref o oedran tebyg ac mewn cyflwr tebyg, maent yn gwerthu am fwy pan

fyddant wedi'u lleoli ar lain na'r rhai a werthir oddi ar y safle. Gall y gwahaniaeth rhwng y ddau, gan ystyried yr holl ffactorau perthnasol, fod yn unrhyw beth rhwng 50 a 90 y cant yn fwy ar gyfer cartref mewn parc ar lain ar safle o gymharu â chartref mewn parc nad yw ar safle.

Cydnabuwyd y byddai gwerth y swm yn amrywio'n sylweddol, ond awgrymwyd bod darparu llain o faint digonol, gyda gwasanaethu priodol a llain wedi'i gynnal a'i gadw'n dda ar safle â thrwydded lawn sy'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda yn cyfrif am oddeutu 30%-50% o werth y cartref hwnnw. Roedd eraill o'r farn, pe bai perchennog cartref neu ei ystâd yn dymuno symud cartref oddi ar y safle, gallai'r gwerth ostwng 80-90%. Pe bai gofyn iddynt symud eu heiddo, ac y gwelir bod y cartref yn anaddas i fyw ynddo, gallai gostio mwy i'w waredu'n gywir. Awgrym arall oedd, yn dibynnu ar leoliad y safle ac oed y cartref, y gallai fod yn werth rhwng pedair gwaith neu hyd yn oed ddeg gwaith yn fwy ar y safle nac oddi arno.

Barn arall oedd, er bod pris masnach cartrefi symudol unigol yn tueddu i ostwng bob blwyddyn wrth iddyn nhw fynd yn hŷn nes eu bod yn werth y nesaf peth i ddim, mae gwerth llawer o gartrefi'n cynyddu oherwydd gwerth y llain y mae'r cartref yn cael ei werthu arno.

Mae lleoliad y safle, yn ogystal â diogelwch deiliadaeth y mae llain yn ei gynnig, yn dylanwadu ar werth cartref mewn parc hefyd. Un enghraifft a roddwyd yn dangos sut y byddai'r rhataf o dri model gwahanol o gartref symudol yn gwerthu am fwy na'r ddau fodel drutach model os yw wedi'i leoli mewn ardal sy'n fwy dymunol.

10. Mae Llywodraeth Cymru eisiau deall yr holl ganlyniadau pe bai'r comisiwn yn cael ei leihau neu ei ddileu. Eglurwch bob canlyniad yn eich barn chi a rhowch unrhyw dystiolaeth sydd gennych i gefnogi hyn.

Sylwadau gan breswylwyr a'u cyrff cynrychioliadol

Derbyniwyd amrywiaeth eang o sylwadau a safbwyntiau gan breswylwyr i'w hystyried ymhellach yng nghyd-destun unrhyw newidiadau. Roeddent yn cynnwys:

➤ ☐ Bydd diddymu'r comisiwn yn rhoi diwedd ar fygwth prynwyr posibl yn annheg gan berchnogion safleoedd a thactegau eraill fel cymryd 10% ac yna aflonyddu ar brynwyr newydd nes eu bod yn penderfynu symud a chael 10% arall.

➤ ☐ Mae ffioedd lleiniau'n darparu llif incwm parhaus ar bob llain. Hyd yn oed ar ôl i breswlydd farw, mae ffioedd lleiniau'n dal i fod yn daladwy ar y cartref o'r ystad.

➤ ☐ Er bod y gyfradd comisiwn yn rhan o'r cytundeb pan brynwyd y cartref mewn parc, roedd preswylwyr o'r farn y byddai'n mynd tuag at gynnal a chadw ond nid oedd y safle'n cael ei gynnal a'i gadw.

➤ ☐ Dylai'r defnydd o gomisiwn gan berchennog y parc fod yn dryloyw i'r holl breswylwyr, gan ddangos sut mae'n cael ei ddefnyddio ar gyfer gwelliannau a chostau cynnal a chadw'r parc.

☐ Pe byddai'r gyfradd lleiniau'n cael ei chynyddu yn sgil diddymu'r gyfradd comisiwn o 10%, byddai pobl sy'n byw ar y safle yn cael trafferth rheoli eu harian gan y byddai ffioedd lleiniau'n codi'n sylweddol ac mae bron pawb o'r preswyl yn bensiynwyr.

➤ ☐ Gwerthodd un perchennog safle uned i fenyw'n ddiweddar ac yna ei brynu'n ôl am £20,000 yn llai. Mae hyn yn ymddangos yn annheg.

☐ Dylai fod Ombwdsmon y gellir troi ato ynghylch camweddau gan berchnogion safleoedd megis cymryd camau heb hysbysu preswylwyr, eu gadael heb ddŵr yn sgil dirywiad neu ddiffygion mewn pibellau a pheidio â chael unrhyw ddewis ynghylch pwy sy'n darparu trydan.

➤ ☐ Os caiff y comisiwn ei ddiddymu bydd y sector yng Nghymru'n tyfu'n llawer cyflymach na gweddill y DU a bydd y ffordd hon o fyw yn apelio at genedlaethau'r dyfodol sy'n dymuno symud i gartref llai o faint. Pe bai'r sector yn diddymu/diwygio'r comisiwn, a chyda'r diogelwch ychwanegol a roddir i breswylwyr gan y Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru), gallai gwerthiannau gynyddu 25%.

➤ ☐ Byddai'r cartrefi'n dod yn fwy dymunol, a byddai safleoedd cartrefi mewn parc yn fwy gwerthfawr, gan ddarparu manteision ariannol uniongyrchol i berchnogion safleoedd.

□□Efallai bydd perchnogion safleoedd yn bygwth cau parciau, gan orfodi cynghorau i ailgartrefu preswylwyr a gwneud y cartrefi'n ddiwerth bron iawn. Dylai cynghorau naill ai ysgwyddo'r cyfrifoldeb am redeg y safleoedd neu adael i'r preswylwyr ffurfio cwmni cydweithredol i wneud hynny.

➤□Ar safle mawr o gartrefi mewn parc byddai canlyniadau diddymu'n fach gan fod y ffioedd lleiniau a delir yn talu am gynnal a chadw'r parc ac elw yn cael ei wneud gan y perchennog. Fodd bynnag, ar barc bach, ni fyddai'r ffioedd lleiniau'n ddigonol i gynnal y parc a darparu elw i'r perchennog. Dan yr amgylchiadau hyn mae perygl y byddai'r parc yn cau.

➤□Nid oedd un preswilydd eisiau prynu oherwydd y ffi comisiwn uchel, ond ni allai fforddio byngalo yn yr ardal, felly nid oedd ganddi ddewis heblaw prynu cartref mewn parc gan ei bod angen cartref ar un lefel.

➤□Pe bai perchennog y safle'n cael parhau i gael ffi comisiwn ar gartref mewn parc oedd newydd ei roi ar y safle, yna mae bron yn sicr y byddai perchennog (twyllodrus) y safle'n chwilio am ffyrdd o ddefnyddio ffaith hon i rwystro gwerthiant cartrefi preswylwyr presennol y parc.

➤□Nid yw rhai perchnogion safleoedd yn gwneud dim am eu hawl i godi comisiwn o 10%, nid ydynt eisiau preswylwyr hapus, gan fod preswylwyr yn hapus yn golygu £0.00 ar eu mantolen. Pe bai'r cam o ddiddymu'r 10% yn dod i rym, efallai y byddent yn gwella eu hagwedd tuag at y preswylwyr sy'n cadw eu busnes i fynd.

➤□Mae cartref a brynwyd ddeng mlynedd yn ôl ac sydd wedi cael ei gynnal a'i gadw'n dda ar werth yn awr am bris is nag a dalwyd wrth ei brynu ond mae'r perchennog yn dal i fod yn methu ei werthu. Ar ôl ei werthu, bydd perchennog y parc yn cymryd 10% a bydd y Gwerthwr Tai'n cymryd 2%. Nid yw hwn yn fuddsoddiad da.

➤□Mae'r parc yn cael ei gynnal a'i gadw'n dda iawn gan y perchennog, a byddai'r incwm ffioedd lleiniau a gesglir oddeutu £30 mil y flwyddyn. Nid yw hyn yn ddigon i gadw'r staff presennol a chostau deunyddiau/tanwydd i gadw'r safon fel y mae nawr ac felly byddai'n golygu naill ai cynnydd sylweddol yn y rhent neu ostwng safonau pe bai'r comisiwn yn cael ei ddileu.

➤□Byddai'n well gan rai i unrhyw gynnydd mewn taliadau ffioedd lleiniau o ganlyniad i newid ffioedd comisiwn ddigwydd ar ôl iddynt farw.

➤□Dylai lefel y comisiwn gael ei bennu ar sail faint o arian sydd ei angen ar y safle i osgoi codi ffioedd lleiniau neu leihau gwasanaethau i breswylwyr.

➤□Ni fyddai perchnogion safleoedd yn petruso am eiliad i godi'r rhent tir, byddai hyn yn cynyddu costau byw pensiynwyr tlawd, sy'n gallu dewis aros ar y safle ar hyn o bryd, ac felly osgoi costau comisiwn tra byddant yn byw yno.

Sylwadau gan berchnogion parciau a'u cyrff cynrychioliadol:

Yn yr un modd, cafwyd amrywiaeth eang o sylwadau a safbwyntiau gan berchnogion parciau. Roeddent yn cynnwys:

➤ ☐ Mae'r rhan fwyaf o breswylwyr yn gadael y parc oherwydd (i) maen nhw'n marw, (ii) mae angen iddynt fynd i lety gwarchod neu fod gyda theulu, neu (iii) maen nhw angen gofal nyrsio. Nid yw'r rhan fwyaf angen cyfalaf i ariannu pryniant arall.

➤ ☐ Os bydd rhai o'r safleoedd hyn yn cau bydd gostyngiad yn y cartrefi cost isel sydd ar gael yn yr ardaloedd hyn.

➤ ☐ Os bydd yn rhaid i rai safleoedd gau oherwydd nad ydynt yn hyfyw bellach, beth fyddai'n digwydd i'r preswylwyr hynny a'u cartrefi parc? Nid yw'n debygol y byddai croeso i gartrefi parc, yn enwedig cartrefi hŷn â chynteddau neu estyniadau mewn parciau eraill.

➤ ☐ Os caiff y comisiwn ei ddiddymu, pa gymorth fyddai'r Llywodraeth yn ei ddarparu i amddiffyn safleoedd bach sydd mewn perygl o gau?

☐ Dylai Llywodraeth Cymru ddatblygu polisi cartrefi gwledig ac ystyried darparu cymorth i berchnogion parciau sy'n cael trafferth gwneud parciau'n hyfyw gan eu bod yn darparu opsiwn cost isel mawr ei angen ar gyfer ardaloedd gwledig. Mae problemau cymdeithasol cymhleth yn effeithio ar y farchnad cartrefi rhent gwledig ac os nad eir i'r afael â'r problemau mewn ffordd effeithiol mae yna risg o niwed i gymunedau gwledig bregus.

➤ ☐ Byddai hyn yn peryglu buddsoddiad yn y sector parciau preswyl ac y byddai'n niweidio'r diwydiant gyda darpar brynwyr parciau'n newid i barciau gwyliau yn hytrach na pharciau preswyl.

➤ ☐ Mae prynwyr cartrefi'n dewis yr opsiwn hwn, gan wybod y bydd yn rhyddhau ecwiti o'u cartref presennol i fwynhau ymddeoliad mwy cyfforddus, gan eu galluogi i fyw mewn lleoliad dymunol na fyddent yn gallu fforddio byw ynddo fel arall.

➤ ☐ Mewn gwirionedd, ffi llain gohiriedig yw'r comisiwn sy'n golygu y gellir codi ffioedd lleiniau is a hynny'n gwneud prynu cartrefi symudol yn fwy deniadol gan fod preswylwyr yn tueddu i fod ag incwm sefydlog isel. Pe byddai ffioedd yn cael eu gosod ar y gyfradd ffioedd lleiniau "go iawn", byddai'r rhan fwyaf o breswylwyr yn ei chael hi'n anodd eu talu. Byddai angen i ffioedd lleiniau godi i wneud iawn am yr incwm a gollwyd neu bydd busnesau'n mynd i'r wal.

➤ ☐ Dim ond y rhai sydd eisoes yn berchnogion cartrefi mewn parciau sy'n gwerthu eu cartref fyddai ar eu hennill yn sgil lleihau neu ddiddymu comisiwn. Byddai'r rhai nad ydynt yn dymuno gwerthu dan anfantais wrth i ffioedd lleiniau gynyddu.

➤ ☐ Byddai'r parciau lleiaf yn dioddef yn sylweddol yn hytrach na'r rhai mawr mwy diegwyddor.

➤ ☐ Ni ddylai gweithredwyr parciau cyfrifol gael eu gweld yn yr un goleuni â gweithredwyr safleoedd twyllodrus. Ni ddylai perchnogion twyllodrus yn hytrach na pherchnogion egwyddorol fod ar eu hennill yn sgil unrhyw benderfyniad gan y

llywodraeth. Mae yna risg y bydd mwy o barciau'n disgyn i ddwylo twyllwyr o ganlyniad i hyn, a fydd yn peri anfantais i fwy o breswylwyr cartrefi mewn parciau yn hytrach na bod o fudd iddynt.

➤□ Bydd busnesau egwyddorol llai yn debygol o adael y diwydiant os na allant wneud busnes yn llwyddiannus. Tynnodd adolygiad PACEC sylw at nifer a oedd eisoes yn gweithredu gan wneud colled. Os collir incwm pellach, bydd mwy o fusnesau'n anhyfyw. Mae perygl wedyn y bydd mwy o safleoedd yn cael eu rhoi ar y farchnad gan greu amser pryderus i lawer o breswylwyr.

➤□ Mae perygl y bydd y senario hon yn arwain at yr elfen fwy "twyllodrus" ymhlith perchnogion safleoedd yn ehangu eu portffolios. Mae'r rhan fwyaf o barciau preswyl sydd wedi dod ar y farchnad ers 2013/2014 wedi cael eu prynu gan grŵp bach o weithredwyr nad yw eu dulliau busnes yn caniatáu iddynt ddod yn aelodau o Gymdeithas Parciau Gwyliau a Pharciau Cartrefi Prydain (BH&HPA).

➤□ Os yw prynwr parc yn bwriadu defnyddio unrhyw fodd posibl i greu elw o gyfleoedd gwerthu, gallant gynnig pris prynu uwch bob amser i gydnabod yr elw y maent yn ei ragweld. Felly, bydd buddsoddwr twyllodrus yn gallu talu mwy na buddsoddwr parc cyfrifol bob tro. Nid yw'r prawf person addas a phriodol wedi bod yn rhwystr o gwbl i brynu a gweithredu parciau yng Nghymru.

➤□ Dim ond ar sail y gyfradd CPI y gall ffioedd lleiniau gynyddu ond mae gwaith cynnal a chadw ac atgyweiriadau yn cynyddu'n fwy na'r CPI. Nid yw hyn yn gynaliadwy yn yr hirdymor.

➤□ Mae pris cychwynnol cartref yn cynyddu mewn ffordd sy'n ddim lles i lawer o brynwyr a fydd yn symud i gartref llai o faint gan amlaf, yn y gobaith o gael cartref mwy fforddiadwy ynghyd â ffordd o fyw gymunedol ei natur. Cyflwynwyd y taliadau comisiwn o 10% am y rheswm hwnnw ac ni ddylem golli golwg ar y ffaith bwysig hon sydd yn cael effaith sylweddol ar lif arian a gwerth busnes perchennog parc.

➤□ Bydd lleihau/diddymu comisiwn, ynghyd â rheolaeth gaeth ar adolygiadau ffioedd lleiniau (yn unol â CPI) yn ei gwneud hi'n fwyfwy anodd cynyddu'r bwlch ariannol cynyddol wrth i seilwaith y parc heneiddio. Os yw safleoedd ar werth yn yr amgylchiadau hyn pwy fyddai am eu prynu? Os na all werthu, efallai y bydd yn rhaid i'r parc gau.

11. Os ydych chi'n berchennog parc, a fydddech yn barod i rannu gwybodaeth fanwl am gyfrifon eich parc gyda Llywodraeth Cymru? Os felly, nodwch y ffordd orau o gysylltu â chi i drafod unrhyw drefniadau o'r fath.

Rhannodd 10 o berchnogion safleoedd wybodaeth ariannol am eu cyfrifon.

Aeth Llywodraeth Cymru ati i gynnal ymarfer caffael i sicrhau cwmni annibynnol o gyfrifwyr. Cafodd y cwmni llwyddiannus, MHA Broomfield Alexander, y dasg o ddadansoddi'n annibynnol yr wybodaeth ariannol a gyflwynwyd gan rai perchnogion safleoedd mewn parciau.

Mae'r adroddiad i'w weld yma: <https://beta.llyw.cymru/cyfradd-y-comisiwn-ar-gartrefi-mewn-parciau>

12. Pa effaith y mae cyflwyno'r Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 wedi'i gael ar y sector hyd yn hyn? Rhowch unrhyw dystiolaeth i gefnogi eich safbwynt.

Sylwadau gan breswylwyr a'u cyrff cynrychioliadol

Roedd llawer o breswylwyr o'r farn bod y Ddeddf wedi cael effaith gadarnhaol ar eu bywydau. Roeddent yn teimlo bod eu pryderon wedi cael eu clywed a bod penderfyniadau a wnaed wedi gwneud byw mewn cartref mewn parc yng Nghymru yn ddewis llawer gwell a oedd yn gwneud Cymru'n destun eiddgedd yng ngweddill y Deyrnas Unedig. Roedd y Prawf Addas a Phriodol yn galonddid i lawer er mwyn atal yr elfen droseddol. Roedd eraill yn teimlo bod cael gwared ar berchnogion safleoedd o'r broses werthu wedi gwella'r sefyllfa, ac yn gyffredinol roedd yr hawliau ychwanegol wedi gwneud i breswylwyr deimlo'n fwy saff a diogel. Mae'r Ddeddf wedi helpu perswadio darpar brynwyr i fynd ymlaen â'u pryniant oherwydd yr amddiffyniad ychwanegol a ddarperir.

Tynnwyd sylw at y ffaith y gall pobl hysbysebu bod eu cartrefi parc ail law ar werth heb orfod mynd trwy swyddfa'r safle. Mae gwerthwyr tai lleol yn hysbysebu cartrefi mewn parciau erbyn hyn fel mater o drefn ac mae hyn yn helpu'r gwerthwr i werthu ei eiddo.

Teimlai rhai ei fod wedi helpu i leddfu pryderon perchnogion cartrefi ynghylch rhai o'r sefyllfaoedd anghyfiawn oedd wedi digwydd ar rai parciau diegwyddor cyn cyflwyno'r Ddeddf a llwyddodd i ffrwyno camau'r ychydig o berchnogion parciau diegwyddor a oedd yn gweithredu ar y pryd.

Soniodd eraill fod y Ddeddf yn nodi hawliau a chyfrifoldebau perchennog y cartref a pherchennog y parc yn glir a'i bod yn ffynhonnell wybodaeth werthfawr i'r ddau barti. Yn ddiweddar, cadarnhaodd un perchennog y safle'r sefyllfa ynghylch ffioedd lleiniau yn ysgrifenedig ac eglurodd y byddai'n cael ei adolygu yn y dyfodol ar sail canran y CPI. Roedd hyn i'w groesawu'n fawr.

Roedd safbwyntiau eraill ar effaith y Ddeddf yn cynnwys:

- ☐ pobl na fyddent wedi meddwl am werthu cyn hynny, wedi gwneud hynny.
- ☐ perchnogion safleoedd wedi cymryd rhan lai blaenllaw
- ☐ mae llai o fwlio a bygwth
- ☐ mae gwelliant cyffredinol yn 'awyrgylch' rhai parciau.

Fodd bynnag, teimlai rhai preswylwyr nad oedd y Ddeddf wedi cael effaith gadarnhaol. Dywedodd rhai bod perchnogion eu safleoedd yn anwybyddu gofynion y Ddeddf yn fwriadol trwy ymddwyn yn frawychus a bygythiol tuag at breswylwyr, a pheidio caniatáu cymdeithasau preswylwyr, peidio arddangos gwybodaeth am gyfleustodau, anfon llythyrau bygythiol a brawychus at breswylwyr, a thorri safonau enghreifftiol.

Roedd rhai wedi mynd at y Tribiwnlys Eiddo Preswyl ynghylch eu hanghydfod â pherchennog parc, ac ar ôl ennill eu hachos, mae'n debyg na chafodd y problemau eu datrys oherwydd nad oes gan y Tribiwnlys y pwerau i orfodi eu penderfyniadau. Roedd rhai'n pryderu, er gwaethaf problemau amlwg a straen oherwydd ymddygiad perchennog parc, roedd y Cyngor wedi rhoi trwydded person addas a phriodol i'r perchennog o hyd, ac yn ymddangos yn amharod i ymyrryd yn y materion hyn. Roeddent yn teimlo bod y Cyngor yn gwneud y rheolau ac yna'n methu gweithredu pan nad oedd perchnogion yn cydymffurfio â nhw.

Un awgrym oedd pan oedd perchennog parc yn torri'r rheolau nad oedd yn ymddangos bod unrhyw system ar waith i gynnal y Ddeddf.

Un anfantais i'r Ddeddf oedd mai dim ond cartrefi ail law oedd yn eiddo i berchennog y safle oedd perchnogion safleoedd yn eu dangos i ddarpar brynwyr; nid oedd rhai eraill oedd ar werth ar y safle'n cael eu crybwyll.

Awgrymwyd hefyd nad yw llawer o breswylwyr oedrannus yn ymwybodol o hyd o'u hawliau o dan y Ddeddf.

Sylwadau gan berchnogion parciau a'u cyrff cynrychioliadol

Teimlai llawer fod y newidiadau o RPI i CPI a chostau ychwanegol i berchnogion safleoedd yn sgil gofynion trwyddedu safleoedd wedi lleihau incwm safleoedd eisoes, ac mewn rhai achoson bydd gostyngiadau pellach yn gwneud busnes safle'n anghynnaladwy mewn rhai achosion. Mae'n bosibl y gellir ymdopi ag effaith y newidiadau hyn ar safleoedd mawr, corfforaethol ond mae'n annhebygol y bydd hyn yn wir am fusnesau annibynnol llai.

Teimlwyd hefyd, a hithau'n ddwy flynedd ers gweithredu'r cynnydd ffioedd ar sail lefel y CPI, bod rhai perchnogion parciau'n sylwi ar effaith sylweddol ar eu hincwm eisoes a bydd hyn yn effeithio ar eu gallu i wneud gwaith cynnal a chadw. Nid yw cyflenwyr a gweithwyr parciau'n cael eu cyfyngu fel hyn, ac mae costau parciau'n cynyddu mwy nag incwm. Bydd hyn yn parhau i fod yn broblem gynyddol.

Roedd pryder hefyd ei bod yn ymddangos bod awdurdodau lleol wedi rhoi trwydded i bob un o'r 96 o safleoedd hyd yma ac nad oedd dim ohonynt wedi cael eu diddymu. Mae nifer o berchnogion y safleoedd trwyddedig hyn wedi'u gwahardd rhag bod yn aelodau o BH&HPA gan y gallai rhai o'u harferion niweidio enw da'r sefydliad. Roedd hyn yn codi cwestiynau ynghylch gweithdrefn a fwriadwyd i atal gweithredwyr diegwyddor a pham nad yw'n rhwystro pobl o'r fath. Efallai bod angen edrych o'r newydd ar y prawf person addas a phriodol gyda golwg ar ei gryfhau ymhellach?

Er bod rhai o'r pwerau statudol ychwanegol ar gyfer awdurdodau lleol a'r tryloywder ychwanegol mewn perthynas â phrosesau a gweithdrefnau, rheolau safleoedd a gwerthiant i'w croesawu, o ran mynd i'r afael ag ymddygiad perchnogion parciau diegwyddor, mae'n anorfod bod effaith y newidiadau yn y drefn yn cynyddu gwaith gweinyddol, graddfeydd amser, costau a dryswch. Mae'r canlynol yn destun pryder penodol:

- nid yw rhai awdurdodau lleol yn cyhoeddi eu cofrestr o reolau safle fel y mae'n ofynnol iddynt wneud o dan Reoliadau Cartrefi Symudol (Rheolau Safle) (Cymru) 2014 fel eu bod yn hygyrch i bawb yn y parth cyhoeddus, ac yn enwedig i brynwyr newydd
- ☐ effaith symud o RPI i'r mynegai CPI ar ffioedd lleiniau. Yn wahanol i incwm pensiwn a gynyddodd ychydig dros bump y cant (5.06%) rhwng 2015 a 2016, yn sgil y gwarant clo triphlyg o gynnydd blynyddol o 2.5% o leiaf, rhwng 2015 a 2016, mae ffioedd lleiniau wedi cynyddu llai nag un y cant (0.72 %)
- ☐ diffyg cefnogaeth broffesiynol briodol i berchnogion a darpar brynwyr mewn proses werthu sy'n rhagnodol a chymhleth ar y cyfan, i gael cyngor cyfreithiol proffesiynol priodol.

Soniodd eraill fod y gweithdrefnau, y prosesau a'r gwaith papur ychwanegol yn ymwneud â gwerthu'n gymhleth iawn ac yn anodd i breswylwyr oedrannus eu deall. Erbyn hyn mae gofyn cwblhau ffurflen oddeutu 12 tudalen o hyd gyda llythyr eglurhaol ar gyfer adolygiadau ffioedd lleiniau, lle'r arferai llythyr un dudalen gyflawni'r un dasg o'r blaen.

Rhoddwyd enghreifftiau o barciau'n wynebu costau ac amser ychwanegol o ganlyniad i ofynion newydd y Ddeddf, megis:

- ☐ Ymgynghoriad Rheolau Safle (costau cyfreithwyr o £1680, 780 tudalen ychwanegol o ddogfennau a 40 awr o amser swyddfa)
- ☐ Trwydded Person Addas a Phriodol (ffi o £325 a 37 awr o amser swyddfa)
- ☐ Adolygiadau Ffioedd Blynyddol (£500 o gostau cyfreithwyr a 9 tudalen ychwanegol o ddogfennau)
- ☐ Proses ail-werthu (pedai awr o amser swyddfa 4 a 60 tudalen o ddogfennau ar gyfer pob cartref)

13. Hoffem wybod eich barn ar yr effeithiau y byddai'r newidiadau arfaethedig i gyfradd comisiwn ar gartrefi mewn parciau yn ei chael ar yr iaith Gymraeg? Sut ellid cynyddu effeithiau cadarnhaol, neu liniaru effeithiau negyddol?

14. Sut y gellid llunio neu newid y polisi arfaethedig er mwyn cael effeithiau cadarnhaol neu effeithiau mwy cadarnhaol ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r iaith Gymraeg ac ar sicrhau nad yw'r Gymraeg yn cael ei thrin llai ffafriol na'r Saesneg?

Nid wnaeth y rhan fwyaf o ymatebwyr ateb y cwestiynau hyn. O'r rhai a wnaeth ateb, nid oedd y rhan fwyaf yn deall perthnasedd y cwestiynau i unrhyw newid arfaethedig i'r gyfradd gomisiynu.

Awgrymodd rhai preswylwyr, pe bai byw mewn cartref mewn parc yng Nghymru yn fwy deniadol nag mewn rhannau eraill o'r DU o ganlyniad uniongyrchol i leihau neu ddiddymu'r gyfradd comisiwn, y gallai rhai preswylwyr oedd yn dewis prynu cartref ar safle yng Nghymru ystyried mynychu dosbarthiadau Cymraeg er mwyn teimlo eu bod yn perthyn i'w cymunedau newydd, yn enwedig mewn ardaloedd lle mae siarad Cymraeg yn gyffredin.

15. Os oes gennych unrhyw faterion cysylltiedig nad ydym wedi ymdrin yn benodol â nhw, nodwch nhw fan hyn.

Sylwadau gan breswylwyr a'u cyrff cynrychioliadol

Teimlai rhai preswylwyr y dylai pob cartref mewn parc dylai fod ym Mand Treth Gyngor A fel sy'n digwydd yn Lloegr. Roedd hyn yn arfer bod yn wir yng Nghymru ond newidiodd pan adolygwyd y Bandiau'r Dreth y Cyngor y tro diwethaf. O ganlyniad, mae preswylwyr cartrefi mewn parciau yng Nghymru dan anfantais. Crybwyllwyd bod preswylwyr yn cyfrannu tuag at oleuadau stryd a ffyrdd ddwywaith gan eu bod yn talu hyn ar gyfer y safle yn ogystal ag i'r cyngor.

Awgrymodd eraill y dylid gwneud mwy i helpu preswylwyr fel:

- ☐ rhoi cap ar argostau ac ail-godi tâl am gyfleustodau
- ☐ dylent allu dewis eu darparwyr cyfleustodau eu hunain
- ☐ gofyniad cyfreithiol i bob llain gael mesuryddion cyfleustodau
- ☐ Gofyniad bod canran benodedig o ffioedd yn cael ei rhoi mewn cronfa ad-dalu i dalu am atgyweiriadau/cynnal a chadw/buddsoddiadau tymor hir ac ati.
- ☐ rhwystro perchnogion parciau rhag codi crocbris am waith a wneir gan ddefnyddio tactegau bwlio
- ☐ mwy o gamau gorfodi gan awdurdodau lleol yn erbyn perchnogion safleoedd twyllodrus.

Roedd rhai'n teimlo bod y rheolau a'r rheoliadau ar safleoedd yn chwerthinllyd ac yno i wneud i breswylwyr deimlo'n ddiflas a dim arall. Mae rhai o'r cyfyngiadau hyn yn ymddangos yn annheg pan fyddant wedi talu eu holl ffioedd lleiniau.

Awgrymwyd bod rhai perchenogion parciau diegwyddor yn gweithredu trwy nifer o gwmnïau gwahanol weithiau. Drwy wneud hyn, gallant ddangos bod eu busnes yn y coch pan nad dyma'r sefyllfa mewn gwirionedd. Mewn un enghraifft mae'r is-gwmni sy'n gweithredu'r safle wedi'i gofrestru yn Ynysydd y Sianel. Awgrym arall oedd bod perchennog parciau wedi rhoi cyfran o'u hincwm mewn partneriaethau atebolrwydd cyfyngedig er mwyn osgoi treth o bosib.

Teimlai rhai tra bo'r tâl comisiwn yn parhau, bydd perchnogion safleoedd diegwyddor yn parhau i fwlio preswylwyr agored i niwed mewn ffordd anghyfreithlon ac ariannol broffidiol gan fod hyn yn digwydd ar rai safleoedd ar hyn o bryd.

Pwyntiau eraill a wnaed oedd nad yw pob perchennog yn ddiegwyddor. Mae pob safle'n wahanol ac mae perchnogion rhai safleoedd yn gyfeillgar ac yn agored i geisiadau am gael gwaith wedi'i wneud ac ati.

Awgrymwyd, wrth brynu cartref, y gallai rhai perchnogion safleoedd fod yn agored i drafod y gyfradd comisiwn ar ailwerthu'r cartref yn y dyfodol.

Teimlai rhai y dylai'r comisiwn gael ei adael fel y mae gan ei fod yn un o delerau'r contract a lofnodwyd. Teimlai rhai bod hyn yn well na ffioedd lleiniau'n cynyddu os mai dyna fyddai canlyniad diddymu'r gyfradd comisiwn.

Sylwadau gan berchnogion parciau a'u cyrff cynrychioliadol

Awgrymwyd y byddai newid yn y gyfradd gomisiynu, mewn rhai parciau, yn gwneud llanast o'r sail economaidd y cafodd y parc ei sefydlu arni'n wreiddiol a'i ddatblygu wedyn dros ddegawdau.

Pryder arall oedd bod yr ansicrwydd ynghylch y DU yn gadael yr Undeb Ewropeaidd wedi gwneud newid ar yr adeg hon yn fwy o bryder. Roedd ansicrwydd pellach i berchnogion cartrefi a pherchnogion parciau mewn perthynas â chynaliadwydd y ddeiliadaeth a'r ffordd o fyw yn annheg, yn enwedig os mai'r canlyniad yw bod gweithredwyr parciau parchus yn cael eu gorfodi i werthu a symud ymlaen gan adael busnes y parc mewn perygl posibl.

Mae rhai perchnogion parciau'n credu bod eu preswylwyr yn ail yn fodlon ar y cyfan gyda'r ffordd y maent yn rhedeg eu safleoedd ac yn cael eu calonogi gan amddiffyniad ychwanegol rheolau'r parc, y rheolau ynghylch ymddygiad cymdogion, ac yn cael cysuro gan yr amgylchedd cyfeillgar, a'r ffaith y gallant gysylltu â pherchnogion y parc os oes dybryd angen.

Safbwynt arall a fynegwyd oedd bod cartrefi mewn parciau'n cynnig ateb pwysig o ran cartrefi gan eu bod yn arbennig o addas ar gyfer y rhai y mae eu gallu i symud yn gyfyngedig, achos unwaith y mae rampiau i mewn i'r cartrefi'n cael eu hadeiladu, mae popeth yn fodern ac ar un lefel. Gellir addasu cartrefi i ddarparu ar gyfer problemau symudedd penodol.

Tynnwyd sylw hefyd at y ffaith bod rhai perchenogion parciau wedi dewis y math hwn o fusnes fel rhan o'u (lled -) ymddeoliad /cynllun/portffolio pensiwn eu hunain. Bydd unrhyw newidiadau'n cael effaith ar hyn hefyd.

Roedd rhai'n teimlo bod preswylwyr sy'n symud i'r parc yn gwneud hynny gan wybod a chytuno'n llawn y cymhwysir y comisiwn. Maen nhw'n credu bod y rhan fwyaf o breswylwyr yn ei weld yn deg, o gofio eu diogelwch deiliadaeth yn y tymor hir, a'r gwerth uwch sydd gan gartref a ailwerthir oherwydd ei fod wedi'i leoli ar barc (ac yn mwynhau pob cyfleuster). Awgrymwyd ei bod yn ymddangos bod manteision y 'gwerth ychwanegol' yn cynyddu po hynaf y cartref.

Roedd eraill yn dadlau, gan fod y darpariaethau cytundebol ynghylch comisiwn wedi'u cytuno'n rhydd ac agored rhwng perchnogion a phreswylwyr parciau, mae awgrymu y dylai hyn gael ei newid yn awr yn annheg yn ei hanfod, ac nid yw'n rhoi unrhyw gymhelliad nac anogaeth i berchnogion parciau wella safonau ymhellach.

Y camau nesaf

Ar ôl dadansoddi'n fanwl yr ymatebion i'r ymgynghoriad a'r dystiolaeth ariannol sydd ar gael, mae'r Gweinidog Tai ac Adfywio wedi rhoi ystyriaeth ofalus i'r dadleuon, ac i'r risg a'r cyfleoedd sy'n gysylltiedig ag ystod o opsiynau o ran dyfodol cyfraddau comisiwn yng Nghymru.

Mae'n amlwg bod yna bryder gwirioneddol cynyddol bod cyfradd y comisiwn, sef uchafswm o 10% ar hyn o bryd, wedi mynd yn rhwystyr i lawer o breswylwyr sydd eisiau symud i lety arall neu y mae angen iddynt symud i lety arall.

Mae'r Gweinidog wedi penderfynu y byddai lleihau cyfradd y comisiwn yn raddol dros gyfnod yn mynd i'r afael â phryderon perchnogion cartrefi mewn parciau, a hefyd y risgiau i rai safleoedd yn sgil lleihau neu ddiddymu cyfradd y comisiwn ar unwaith.

Bydd newid pethau yn raddol yn rhoi amser i berchnogion safleoedd wneud addasiadau i'w modelau busnes, a thrwy hynny leihau risg niweidio cynaliadwyedd eu busnesau yn y tymor hir a'r risg gysylltiedig i berchnogion cartrefi o orfod symud i safleoedd newydd yn sgil cau safle.

Byddai modd gwneud hyn drwy wneud newidiadau i is-ddeddfwriaeth, gan osgoi'r amserlenni hirfaith sy'n gysylltiedig â newid deddfwriaeth sylfaenol. Mae'r Gweinidog, felly, am geisio dwyn ymlaen Reoliadau maes o law.

Roedd yr ymatebion i'r ymgynghoriad a'r gwaith ymgysylltu â pherchnogion cartrefi hefyd yn tynnu sylw at nifer o feysydd lle roedd diffyg eglurder a/neu anghysondeb wrth gymhwyso'r fframwaith deddfwriaethol cyfredol o dan Ddeddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013.

Er enghraifft, roedd yna bryderon ynghylch cael gafael ar wybodaeth a chyngor ffeithiol o ansawdd pan oedd eu hangen, trefniadau trwyddedu ar gyfer perchnogion safleoedd a defnyddio pwerau gorfodi. Ynghyd â'r newid rheoliadol i leihau cyfradd y comisiwn dros gyfnod, mae'r Gweinidog felly wedi penderfynu ar raglen waith i fynd i'r afael â'r materion ehangach hyn, gyda'r nod o sicrhau bod safleoedd cartrefi mewn parciau yng Nghymru i gyd yn cael eu rheoli a'u cynnal i'r safonau uchaf, a bod y rheini sy'n prynu neu'n gwerthu cartrefi mewn parciau yn llawn ddeall y goblygiadau, a bod cyngor a chanllawiau addas ar gael iddynt.

Bydd y Gweinidog Tai ac Adfywio yn rhoi mwy o fanylion, gan gynnwys y gyfradd arfaethedig a graddfa'r gostyngiadau yn y comisiwn, mewn datganiad yn fuan.