

Shelter

Cymru

Opsiw'n cynaliadwy?

Perchentaeth a gweithredoedd
meddiannu morgesiaiu yng Nghymru



Pwy ydyn ni:

Shelter Cymru, yr elusen dai a digartrefedd.

Yr hyn y credwn ynddo:

Mae tai gwael yn difetha bywydau a dylai pawb gael cartref gweddus ac addas.

Yr hyn rydym yn ei wneud:

Rydym yn cynorthwyo pobl i ddod o hyd i gartref a'i gadw. Ymgyrchwn dros dai gweddus i bawb.

Rydym yn:

- Annibynnol
- Heriol ac awdurdodol
- Gadarnhaol
- Gynhwysol
- Ymatebol
- Angerddol a gwybodus

Rydym am:

- Ddiwedd ar ddigartrefedd
- Fwy o lais i bobl ynglŷn â'u cartrefi a'u bywydau
- Cartref addas, fforddiadwy a diogel i bawb
- Mynediad at gefnogaeth i bawb sydd ei angen
- Cymdogaethau sy'n ddiogel, a chanddynt wasanaethau da a lle mae pobl yn dymuno byw.

Opsiwn cynaliadwy?

Perchentaeth a gweithredoedd meddiannu morgesiau yng

Nghymru. Ysgrifennwyd gan John Pritchard, gwaith ymchwil gan John Pritchard, Mal Devonshire a Tessa Colquhoun. Golygydd Caroline Rees. © Shelter Cymru Chwefror 2008

Shelter Cymru, 25 Heol Walter,
Abertawe SA1 5NN
Ffôn: 01792 469400
Ffacs: 01792 460050
E-bost: policy@sheltercymru.org.uk
Safwe: www.sheltercymru.org.uk
Cyfeirnod elusen: 515902

Diolchiadau

Dymuna Shelter Cymru ddiolch i'r aelwydydd a'r darparwyr benthyciadau a gymerodd ran yn yr ymchwil hwn. Hefyd, roedd cyfraniad Gweithwyr Achos Cyfraith Tai Shelter Cymru, a Chymdeithas Tai Clwyd a Chymdeithas Tai Hafod a hwylusodd gyswllt ag aelwydydd yn hanfodol. Yn ogystal, hoffem ddiolch i staff Llys Sirol Wrecsam am gael mynediad at ddata'r llys. Yn olaf, mae Shelter Cymru yn ddiolchgar am gyfeiriad, cefnogaeth a sylwadau'r Grŵp Llywio, a oedd yn cynnwys Uned Ymchwil a Chyfarwyddiaeth Cymunedau Adran Cyfiawnder Cymdeithasol a Llywodraeth Leol Llywodraeth Cynulliad Cymru a Chymdeithas Adeiladu'r Principality.

Cynnwys

1. Cyflwyniad a chefnidir ymchwil

2. Dull

3. Adolygiad a Chyd-destun Llenyddol

4. Canfyddiadau ymchwil

5. Casgliadau ac Argymhellion

Llyfryddiaeth

Atodiad 1

Holiadur Aelwydydd

Atodiad 2

Holiadur Darparwyr Benthyciadau

1. Cyflwyniad a chefnidir ymchwil

Mae Cronfa Syniadau Newydd Llywodraeth Cynulliad Cymru yn cynnig y cyfle i ymgymryd â phrosiectau ymchwil byr yn unol â'r blaenoriaethau o fewn y portffolio Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio. Llwyddodd Shelter Cymru i gael arian ar gyfer ymchwil i brofiadau pobl ag ôl-ddyledion morgais oedd wedi colli eu cartrefi'n ddiweddar neu oedd yn wynebu gweithred meddiannu neu'r bygythiad o weithredu. Yn y lle cyntaf edrychodd y prosiect ar y rhesymau y tu ôl i'r duedd mewn gweithrediadau, ac os, pryd a sut mae aelwydydd yn ceisio cyngor a chymorth, gyda'r bwriad o ganfod gweithrediadau a allai atal ôl-daliadau rhag digwydd gan arwain at adfeddiannu.

Nod yr ymchwil yw bod o gymorth wrth fynd i'r afael â blaenoriaethau portffolio a pholisi Tai Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio ynghyd â nod polisi ehangach Llywodraeth y Cynulliad i wella mynediad at gyfleoedd perchentyaeth gynaliadwy.

Yn ôl Strategaeth Ddigartrefedd Genedlaethol 2006-2008:

'The incidence of repossessions amongst homeowners is rising, although still at relatively low levels. Every effort must be made to ensure home owners are appropriately insured and are able to negotiate repayment arrangements with the mortgagee.'

Mae'r strategaeth yn gwneud ymrwymiad pellach i ystyried camau i hyrwyddo perchentyaeth gynaliadwy.¹

Yn ogystal mae'r astudiaeth yn berthnasol i amcan Cymru: Gwlad Well i gyfrannu at gymunedau cryfach a mwy diogel drwy dai cynaliadwy a fforddiadwy. Gan fod problemau dyledion a phroblemau ariannol yn effeithio ar iechyd a lles, mae camau i sicrhau bod tai'n fforddiadwy, yn gynaliadwy ac o safon dda, yn cyfrannu at agenda trawsbynciol i wella iechyd a lles.²

Yn fwy diweddar, mae gwella'r stoc o dai fforddiadwy a chynaliadwy yn fater allweddol o fewn agenda Cymru'n Un a gyhoeddwyd gan Lywodraeth y Cynulliad.³

Mae cynaliadwyedd perchentyaeth o bwys sylfaenol gan fod perchentogaeth yn ddyhead gan y mwyafrif o aelwydydd a hwyluso mynediad at berchenogaeth yw prif nod polisi Llywodraethau'r Cynulliad a'r DU fel ei gilydd. Materion allweddol i'w hystyried yw sicrhau bod darparwyr benthyciadau yn gweithredu'n gyfrifol a bod pobl yn ymwybodol o'r peryglon a bod modd iddynt gael cyngor, cymorth a rhwyd ddiogelwch digonol os oes problemau'n codi.

Nodau Ymchwil

Mae gan yr astudiaeth hon dri phrif nod:

- Er mwyn cael gwell dealltwriaeth am brofiadau aelwydydd sydd ag ôl-ddyledion, sy'n wynebu adfeddiannu neu sydd wedi colli eu cartrefi ac i archwilio ymhellach y rhesymau am weithrediadau meddiannu
- Er mwyn archwilio os, pryd a sut mae aelwydydd yn cael gafael ar gyngor a chymorth
- Er mwyn nodi arferion a newidiadau ymarferol a allai leihau adfeddiannu

2. Dull

Cychwynnodd yr ymchwil ym mis Ionawr 2007 a chynhaliwyd y gwaith maes rhwng mis Ebrill a mis Hydref. Arweiniwyd y prosiect gan Grŵp Llywio a oedd yn cynnwys cynrychiolwyr o Uned Ymchwil a Chyfarwyddiaeth Cymunedau Adran Cyfiawnder Cymdeithasol a Llywodraeth Leol Llywodraeth Cynulliad Cymru, Cymdeithas Adeiladu'r Principality a Shelter Cymru. Cyfarfu'r Grŵp Llywio nifer o weithiau yn ystod y prosiect, gan dderbyn adroddiadau cynnydd, a rhoi cyngor a sylwadau ar y dull a'r adroddiad terfynol. Roedd y fethodoleg fel a ganlyn:

Adolygiad llenyddol

Mae'r adran yn darparu cyd-destun ar gyfer yr astudiaeth ac yn archwilio ffactorau megis twf perchentyaeth yng Nghymru a'r DU, y farchnad dai yn y DU a thu hwnt, tueddiadau mewn gweithrediadau meddiannu, ac effaith adfeddiannu ar fenthycwyr.

Gwaith maes

Roedd y gwaith maes ar gyfer yr ymchwil yn cynnwys arolwg o aelwydydd yng Nghymru a oedd wedi profi problemau gyda'u morgesiau yn ystod 2006 a 2007 a chyfweliadau holiaduron gyda darparwyr benthyciadau morgais a Chyngor Benthycwyr Morgais (CML). Hefyd roedd y gwaith maes yn ymgorffori sampl o achosion adfeddiannu a ymddangosodd o flaen Llys Sirol Wrecsam rhwng mis Hydref 2006 a Mawrth 2007.

Arolwg Aelwydydd

Cynhaliwyd cyfweliadau gydag aelwydydd ledled Cymru. Roedd pob un wedi profi, ac mewn nifer o achosion yn parhau i profi, problemau gyda'u morgesiau yn ystod 2006 a 2007. Roedd yr arolwg yn cynnwys 30 o holiaduron ac mae'r holiadur a ddefnyddiwyd i'w weld yn Atodiad 1.

Canfuwyd aelwydydd drwy gyfrwng gwaith achos Shelter Cymru a'r Cynlluniau Achub Morgesiau a weithredwyd gan Gymdeithas Tai Clwyd a Chymdeithas Tai Hafod.

Tabl 1 – Proffil Daearyddol

Ardal yng Nghymru	Nifer
Gogledd ddwyrain	8
Gogledd orllewin	6
De ddwyrain	9
De orllewin	5
Canolbarth	2
Cyfanswm	30

Mae Tabl 2 yn dangos math yr aelwydydd sy'n cymryd rhan.

Tabl 2 – Proffil aelwyd

Math yr Aelwyd	Nifer
Dyn Sengl	1
Menyw Sengl	1
Pâr â phlant	12
Pâr	5
Rhiant Unigol Gwryw	1
Rhiant Unigol Benyw	9
Aelwyd Oedolion	1
Cyfanswm	30

Proffil oed benthycwyr

Roedd y mwyafrif o fenthycwyr yng ngrŵp oed 35-44, gyda'r mwyafrif o'r gweddill yn y grwpiau rhwng 45-54 a 25-34 mlwydd oed. Rhoddwyd cyfweliad i 30 o aelwydydd fel rhan o'r arolwg benthycwyr ac mae Tabl 3 yn cynnwys grŵp oed cyd-fenthycwyr.

Tabl 3 – Proffil oed benthycwyr

Grŵp oed	Nifer
18-24	1
25-34	8
35-44	20
45-54	12
55-64	3
64+	1
Cyfanswm	45

¹ Strategaeth Ddigartrefedd Genedlaethol 2006-2008 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2005). ² Mae Canolfan Iechyd Cymru yn archwilio'r cysylltiadau rhwng bod mewn dyled a iechyd gwael ar hyn o bryd. Gweler www.wch.wales.nhs.uk. ³ Cymru'n Un – Rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru (Cytundeb rhwng Grŵp Llafur a Grŵp Plaid Cymru yn y Cynulliad Cenedlaethol, 27 Mehefin 2007).

Proffil oed plant dibynnol ac aelodau eraill o'r aelwyd

Roedd yr aelwydydd yn y sampl yn cynnwys 42 o blant dibynnol rhwng 0 ac 17 mlwydd oed. Roedd y mwyafrif o'r rhain rhwng 11 ac 17. Yn ogystal roedd hefyd aelodau eraill o'r aelwyd o'r ddau grŵp oed rhwng 18-24 ac 25-34.

Tabl 4 – Proffil oed plant dibynnol ac aelodau eraill o'r aelwyd

Grŵp oed	Nifer
0-5	9
6-10	10
11-17	23
18-24	10
25-34	2
Cyfanswm	54

Daliadaeth bresennol

Arhosodd y mwyafrif (19) o'r aelwydydd yn eu heiddo adeg y cyfweiliad er bod llawer ar fin wynebu colli eu cartrefi.

Tabl 5 – Proffil daliadaeth

Daliadaeth	Nifer
Llety wedi'i rentu'n breifat	3
Tai Cymdeithasol	5
Perchen-feddiannaeth	19
Rhannu perchenogaeth	2
Llety dros dro arall	1
Cyfanswm	30

Camau'r Weithred Feddiannu

Roedd cyfranogwyr ar wahanol gamau yn y broses feddiannu, o anawsterau cynnar i Orchmynion Meddiannu Gohiriedig a Gwarantau. Roedd y mwyafrif (23) wedi cyrraedd y cam gweithred llys.

Tabl 6 – Cam y Weithred Feddiannu

Gweithred Feddiannu	Nifer
Dim cais	3
Cyflwynwyd cais meddiannu	4
Gorchymyn Gohiriedig	11
Gwnaethpwyd Gorchymyn	3
Codwyd Gwarant	7
Gweithredwyd Gwarant	2
Cyfanswm	30

Arolwg Darparwyr Benthyciadau

Roedd yr adran hon yn cynnwys dosbarthu holiaduron i 10 darparwr benthyciadau, a derbyniwyd atebion ar ran chwech o'r rhain, a chyfathrebiad gyda CML ynglŷn â nifer o gwestiynau. Roedd yr arolwg yn cynnwys cwestiynau ynglŷn ag ardaloedd penodol a gododd o'r arolwg aelwydydd. Ymhlith y rhai y cysylltwyd â hwy oedd darparwyr benthyciadau prif ffrwd a'r rheiny sy'n darparu is brif-forgeisiau. Mae holiadur y darparwyr benthyciadau i'w weld yn Atodiad 2.

Data Llys Sirol Wrecsam

Roedd y gwaith hwn yn golygu casglu data ynglŷn â 63 o achosion adfeddiannu morgesiau a ymddangosodd ger bron y llys rhwng mis Hydref 2006 a mis Mawrth 2007. Roedd y wybodaeth a oedd ar gael yn cynnwys manylion am y darparwyr benthyciadau a'r benthycwyr, lefel yr ôl-daliadau ac, mewn rhai achosion, y rhesymau dros y diffyg taliadau.

3. Adolygiad a Chyd-destun Llenyddol

Mae'r adran hon yn cynnig adolygiad o'r llenyddiaeth ar berchentaeth, y farchnad dai, ac adfeddiannau yn y DU. Y bwriad yw darparu cyd-destun ac i lywio'r arolwg empirig.

Perchentaeth yng Nghymru ac yn y DU

Perchen-feddiannaeth yw'r ddeiliadaeth fwyaf amlwg ei dewis yn y DU gyda lefelau uchel o berchnogaeth yn enwedig yng Nghymru, Lloegr a Gogledd Iwerddon.

Mae'r duedd tuag at berchentaeth yn gynnrych gwleidyddiaeth dyheadau, gan greu cyfoeth a chyfranogiad sifil a welir yn uwchraddol i rentu. Fe'i cysylltir yn gryf â sefydlogrwydd, cael lle mewn 'democratiaeth sy'n berchen ar eiddo' ac fel deiliad cyfrifoldeb, cyfle unigol, hawliau a hunanddibyniaeth neu reolaeth.

Gwelwyd bod deiliadaeth tai yn y DU yn dechrau newid yn gynnar yn yr ugeinfed ganrif. Tra roedd llety wedi ei rentu'n breifat gyda'r ddeiliadaeth fwyaf cyffredin hyd yn hwyr yn y 19eg Ganrif, gwelodd dechrau'r 20fed Ganrif fwy o anfonlonrwydd ynglŷn ag amodau tai, Plaid Lafur a oedd yn blaenoriaethu gwella amodau, ac yn ogystal cafwyd llai o fuddsoddi mewn rhentu preifat gyda mwy o bwysau i lynu wrth gynllunio a safonau iechyd cyhoeddus.

*'Public renting and home ownership emerged as the alternative as there was little sympathy for private landlords or confidence that this sector could still support the housing system.'*⁴

Ymddangosodd perchentaeth fel dewis mwy ffafriol na rhentu tai preifat neu gyhoeddus. Yn ogystal roedd cymhelliad gwleidyddol gan y gwelwyd perchenaeth fel modd o rwystro gweithredu cyfunol neu ddsbarth.

*'Indeed, the failings of private landlordism contributed to the new demands and organisation of the urban working class. State housing was not likely to be a bulwark against bolshevism as there was a danger identified by some that it would encourage the growth of demands for collective and state action.'*⁵

Cododd y nifer o fenthyciadau morgais gan yr Awdurdod Lleol yn sylweddol yn y 1920au ac roedd y mwyafrif o dai a adeiladwyd ar gyfer eu gwerthu. Yn ogystal roedd Deddf Tai 1923 wedi lleihau'r cymorthdaliadau a oedd ar gael ar gyfer tai awdurdod lleol. Felly fe welwyd perchentaeth fel grym sefydlogi, fel deiliad cyfrifoldeb a chyfle unigol, ac mae hyn yn aros at heddiw.

*"The Britain I believe in is a Britain of ambition and aspiration where there is no ceiling on talent, no cap on potential, and no limit on opportunity. And this Britain of ambition and aspiration is a Britain where more people must and will have the chance to own their own home."*⁶

Cafwyd awgrym cryf hyd yn oed gan yr ochr chwith yng ngwleidyddiaeth Prydain ym 1977 o ran perchenaeth gan ei weld fel ffordd o ddatrys problemau tai.

*'For most people owning one's own home is a basic and natural desire... The widening entry into home ownership for people with modest incomes will help solve housing problems which used to be faced by the public sector, as well as satisfying deep seated social aspirations.'*⁷

Fodd bynnag nid oedd y cynnydd mewn perchenaeth yn ddi-dor a phylodd y brwdfrydedd yn y 1940au wrth i ddyfodiad y wladwriaeth les ddod â newid o ran polisi gyda phwyslais ar dai cyhoeddus.

⁴ Richard Ronald, Housing Policy and Home Ownership Ideology: The Normalisation of Owner-Occupation and the Ideological Context, (Nottingham Trent University, 2002). ⁵ Ibid., t.6. Cymerwyd o A.Murie, Secure and Contented Citizens? Home Ownership in Britain, yn A.Marsh a D.Mullins (goln), Housing and Public Policy (OUP, 1998). ⁶ Gordon Brown, Canghellor y Trysorlys, 1 Ebrill 2005. ⁷ Adolygiad Polisi Tai Llywodraeth Lafur 1977, a ddyfynnir yn Richard Ronald, Housing Policy and Home Ownership Ideology: The Normalisation of Owner-Occupation and the Ideological Context, (Nottingham Trent University, 2002).

Fodd bynnag rhwng 1953 a 1971 cynyddodd perchen-feddiannaeth o 32 y cant hyd 51 y cant tra cododd y ganran o dai cymdeithasol yn ogystal - o 18 i 28 y cant. Erbyn diwedd yr 1980au roedd y mwyafrif o aelwydydd yn berchen ar eu cartrefi eu hunain.

Er y 1970au cafwyd dau reidrydd allweddol o ran polisi tai'r DU hynny yw lleihau gwariant cyhoeddus a'r dymuniad i ymestyn perchentyaeth.⁸ Tra roedd Papur Gwyrdd y Blaid Lafur ym 1977 o blaid y cysyniad o berchentyaeth y polisi mwyaf arwyddocaol ar y pryd oedd Yr Hawl i Brynu a gyflwynwyd gan y Llywodraeth Geidwadol ym 1980. Gyda hyn cyflymodd y cynnydd at lefelau uwch o berchentyaeth a, er bod hyn yn boblogaidd ledled y DU, cafwyd yr effaith fwyaf amlwg yng Nghymru, Yr Alban, gogledd-ddwyrain Lloegr a Llundain.

Yn ogystal, mae pwyslais y polisi presennol ar berchentyaeth yn cael ei lywio'n rhannol gan y ganran o bobl sy'n anelu at berchentyaeth. Dengys arolygon o 1986 yn rheolaidd, fod rhyw 80 y cant o aelwydydd yn dymuno perchentyaeth o fewn 10 mlynedd ac yr hoffai rhwng 72 ac 81 y cant gael perchentyaeth o fewn 2 flynedd.⁹ Er bod y dymuniad i berchen wedi tyfu ar draws pob grŵp oedran, y rheiny yn y grŵp oed 25 i 34 sydd fwyaf awyddus i ddod yn berchentywyr o fewn 2 flynedd.¹⁰ Fodd bynnag, oherwydd cwmp mewn fforddiadwyedd cafwyd lleihad yn y nifer o aelwydydd o

dan 25 mlwydd oed sy'n gallu cael mynediad at berchentyaeth. Mewn dadansoddiad o ddeiliadaeth yn 2007 o ran blaenoriaeth mewn gwledydd ac ardaloedd y DU, dim ond yn Yr Alban mae canran y rheiny sy'n dymuno perchentyaeth o fewn 10 mlynedd o dan 80 y cant.¹¹

Cymru

Mae perchentyaeth yn uwch yng Nghymru nag yn unrhyw un o wledydd eraill y DU, er bod gan rai ardaloedd yn Lloegr megis y de-ddwyrain a'r de-orllewin gyfraddau o 75 y cant.¹² Mae ffigurau a gyhoeddwyd yn ddiweddar, gan ddibynnu ar sail y sampl, yn darparu asesiadau amrywiol ynglŷn â chanran perchentyaeth yng Nghymru, gyda lefelau rhwng 71 a 74 y cant.^{13 14}

Mae hwn yn barhad o batrwm hanesyddol diweddar gyda Chymru yn ogystal yn dangos lefelau uchel o berchentyaeth yn y 1960au, 70au ac 80au. Tra arhosodd perchentyaeth yn sefydlog ar 71 y cant yn ystod y rhan fwyaf o'r 1990au, gwelwyd cynnydd pellach o 3 y cant yn y cyfnod rhwng 1998 a 2004.

Tabl 7 – Canran perchentyaeth yn y DU

	1961	1971	1981	1991	2000
Cymru	48	55	62	71	72
Lloegr	44	52	58	68	70
Yr Alban	30	31	36	52	63
Prydain	43	51	56	66	69

(Ffynhonnell: Ystadegau Tai Cymru 2005, Tabl 1.3. Burrows a Wilcox, Low-income ownership in Wales, 2004)

Mae nifer o resymau dros y lefelau uwch o berchentyaeth yng Nghymru, gan gynnwys y cydberthynas rhwng perchentyaeth a gwaith llafur crefftus e.e. yn y diwydiannau glo a gwaith dur, a'r traddodiad o ran lefelau uwch o berchentyaeth mewn ardaloedd gwledig.

Yng nghyfnod cynnar yr 20fed ganrif hyrwyddwyd perchentyaeth yn weithredol drwy gymdeithasau adeiladu a chlybiau adeiladu 'as well as the concepts of self-help, thrift and 'respectability' which were well established features of the Welsh working class.'¹⁵ Yn hyn o beth, gwelwyd perchentyaeth fel ffordd o dorri'r rheolaeth oedd gan berchnogion glo a diwydianwyr dros fywydau pobl eraill.

Ymhlith rhesymau eraill mae'r ganran uwch o bobl hŷn sy'n byw yng Nghymru o'i chymharu â naill ai Lloegr neu'r Alban a'r 'gydberthynas glir' rhwng pobl hŷn a perchentyaeth.¹⁶ Yn hanesyddol mae prisiau tai is wedi cyfrannu at y twf hwn.

Prisiau tai, fforddiadwyedd, a thlodi

Mae'r twf ym mhrisiau tai wedi bod yn danwydd i'r ddadl barhaus ynglŷn â gallu pobl i gael mynediad a chynnal perchentyaeth yn y DU.

Prisiau tai

*'In some ways the housing market has resembled a drunk standing at the bar in some back-street boozery. With every drink he has, people think he must soon stagger and tumble over. But he doesn't. He keeps drinking and he remains standing. He stays up for so long that eventually people decide they were wrong to think he would fall over. But then, just as they decide he will never fall, he takes the last drink and finally tumbles to the ground.'*¹⁷

Bu'r cynnydd mewn prisiau tai yn y DU gyda rhai o'r rhai uchaf yn Ewrop ac, ochr yn ochr â Sbaen, gwelodd y DU y cynnydd blynyddol uchaf mewn chwyddiant prisiau tai rhwng 1971 a 2002. Rhwng 1995 a 2002, o blith gwledydd y Sefydliad ar gyfer Cydweithrediad a Datblygiad Economaidd (OECD), dim ond yn y DU, Iwerddon a'r Iseldiroedd cafwyd cyfartaledd chwyddiant prisiau tai blynyddol o dros 8 y cant.^{18 19}

Mae'r OECD yn nodi bod y cyfnod o dyfiant diweddaraf wedi gweld y twf gwirioneddol mwyaf mewn prisiau tai. Mae gwledydd megis Iwerddon, Awstralia, Norwy, Sweden, Denmarc, Ffrainc, yr Iseldiroedd, yr UD a'r DU i gyd wedi profi cynnydd yn uwch na'r rhai a gafwyd yn ystod cyfnodau twf blaenorol. Yn ogystal bu cyfnod y twf yn hwy a bu'r cynnydd yn fwy cyffredinol ar draws y gwledydd na'r rhai a gafwyd yn flaenorol.²⁰

Mae'r rhesymau dros y cynnydd mewn prisiau yn cynnwys hinsawdd economaidd ffafriol gyda chyfraddau llog isel - roedd y cyfraddau sylfaenol oddeutu 12 y cant yn y 1980au a'r 1990au cynnar, cyn syrthio i 5.25 y cant ym 1994, gan gyrraedd isel bwynt o 3.5 y cant yn 2003 a chynyddu yn y blynyddoedd diwethaf - a diweithdra isel, ynghyd â thyfiant o ran enillion, mynediad at gynhyrchion ariannol newydd y farchnad prynu i rentu yn y DU, Iwerddon, yr UD ac Awstralia, a hyder defnyddwyr.²¹

Yn ogystal mae ymchwil yn cyfeirio at gyflenwad fel ffactor sy'n gyfrifol am gynyddu prisiau.^{22 23} Tra bod prisiau tai'n parhau i godi, mae chwyddiant wedi aros yn gymharol isel ar, neu ychydig yn uwch, na 2 y cant gydol

y cyfnod twf presennol, ac ond yn ddiweddar yn codi i 3 y cant. Mae hyn yn golygu bod twf prisiau tai gwirioneddol yn ystod blynyddoedd cynnar y ganrif hon yn gryfach nag yn ystod y cyfnodau twf blaenorol, ar ddechrau'r 1990au er enghraifft, am fod chwyddiant wedi aros yn isel.

Mae newidiadau demograffig megis mudo, lleihad ym maint aelwydydd a thwf yn y boblogaeth mewn grwpiau oed ffurfio aelwydydd (megis pobl yn eu tridegau), hefyd wedi cynyddu'r galw ac felly'r prisiau.²⁴

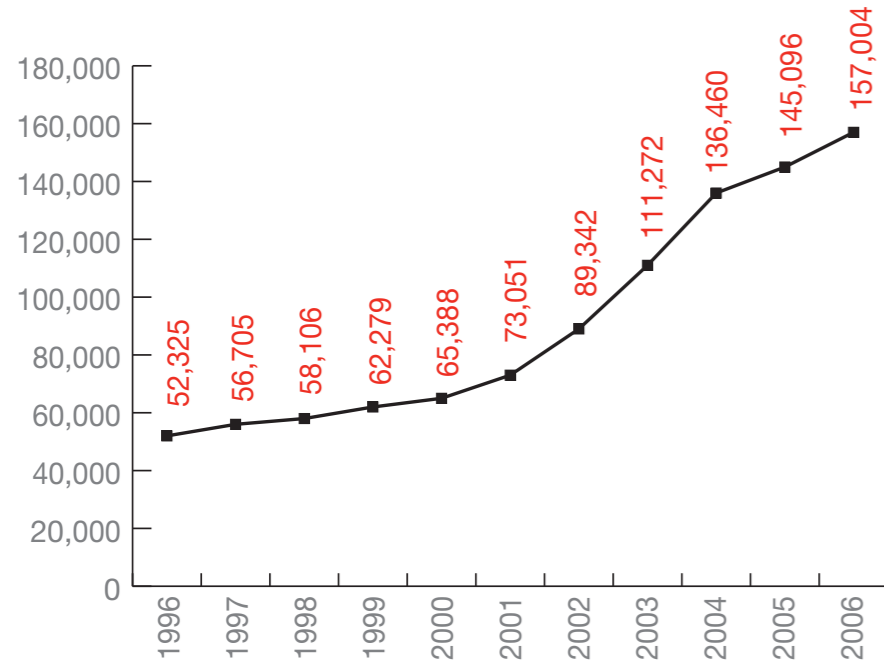
Fel yn y DU yn gyffredinol, gwelodd Cymru gyfnod o dwf cyflym ym mhrisiau tai. Yn ystod chwarter olaf 2006 pris cyfartalog tŷ oedd £157,004, o'i gymharu â £65,388 yn 2000 a £52,325 ym 1996.²⁵

Cododd prisiau cyfartalog yng Nghymru o 200 y cant rhwng diwedd 1996 a diwedd 2006 a digwyddodd 115 y cant o'r twf rhwng 2001 a 2006. Mae'r duedd wedi cynyddu ym mlynnyddoedd cynnar y ganrif, o'i chymharu â'r 1990au diwethaf gyda chynnydd o 22, 23 a 25 y cant rhwng 2001 a 2004.

⁸ Sarah Brown a John G. Sessions, Housing, privatisation and the 'Right to Buy', Applied Economics 1997, 29, 581-590. ⁹ Bob Pannell a James Tatch, Improving attitudes to home-ownership, CML Housing Finance, Mawrth 2007). Mae'r erthygl yn defnyddio data o Arolygon Omnibus y BMRB ac ymchwil MORI. ¹⁰ Ibid. ¹¹ Ibid., t.7. ¹² Roger Burrows a Steve Wilcox, Low-income homeowners in Wales (Joseph Rowntree Foundation, 2004). ¹³ Byw yng Nghymru 2004 – Deiliadaeth, (Cynulliad Cenedlaethol Cymru, SDR 94/2005, Medi 2005). ¹⁴ Ystadegau Tai Cymru 2005, (Cynulliad Cenedlaethol Cymru, 2006). ¹⁵ Peter Williams, Ownership and the Private Housing Market, yn Robert Smith, Tamsin Stirling a Peter Williams (goln), Housing in Wales – The Policy Agenda in an Era of Devolution, (Y Sefydliad Tai Siartredig, 2000). ¹⁶ Jackie Bennett, Home ownership in Wales: issues and challenges, (Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Housing Finance, Haf 2004).

¹⁷ Ashley Seager, The boom is over, the price must yet be paid, (The Guardian, 19 Chwefror 2007). ¹⁸ OECD Economic Outlook, Preliminary Edition, Housing Markets, Wealth and the Business Cycle, (OECD, 2004). ¹⁹ Susan J. Smith, Banking on housing? Speculating on the role and relevance of housing wealth in Britain, (Papur a baratowyd ar gyfer Ymchwil y Joseph Rowntree Foundation i Berchnogaeth Tai 2010 a thu hwnt, Chwefror 2005). ²⁰ op.cit., N.Girouard, M.Kennedy, P.van den Noord a C. Andre, Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals, (OECD, Economics Department Working Papers No.475., Ionawr 2006). ²¹ op.cit., Peter Williams a Bob Pannell, Sustaining affordable housing: facing up to the challenges in the UK, (Mehefin, 2004). ²² op.cit., Jennet Vass, Affordability: testing times ahead, (Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Housing Finance, Hydref 2004). ²³ op.cit., N.Girouard, M.Kennedy, P.van den Noord a C. Andre, Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals, (OECD, Economics Department Working Papers No.475., Ionawr 2006). ²⁴ Ibid. ²⁵ Data prisiau eiddo preswyl Gorfennaf – Medi 2006, (Y Gofrestrfa Tir, Tachwedd 2006).

Prisiau Tai yng Nghymru 1996 – 2006**



(Ffynhonnell: Cofrestrfa Tir EM, Adroddiadau Pris Eiddo Preswyl – Chwarter Hydref hyd Rhagfyr)
**Seiliwyd y ffigurau ar y pris cyfartalog ar draws yr holl fathau o eiddo yn ystod y chwarteri Hydref – Rhagfyr.)

Dengys data o 2007 cynnar fod y twf yn y prisiau yng Nghymru rhwng mis Ebrill 2000 a Rhagfyr 2006 yn 141 y cant, o'i gymharu ag 87 y cant yn ne-ddwyrain Lloegr ac 82 y cant yn Llundain.²⁶

Mewn cymhariaeth, tra bod prisiau tai yn tyfu'n gryf, cododd enillion wythnosol gros canolrifol yng Nghymru rhwng 1997 a 2006 i 31 y cant – o £251 (£13,052 yn flynyddol) hyd £330 (neu £17,160).²⁷

Mae'r cynnydd blynyddol mewn prisiau tai wedi lleihau yn 2007 a, fel y digwyddodd yn hwyr yn 2007, mae Hometrack, y CML a darparwyd benthyciadau unigol yn rhagweld y bydd y twf mewn prisiau'n gostwng yn 2008 wrth i amodau economaidd barhau i droi'n fwy heriol.²⁸

Fforddiadwyedd

Mae dwy brif elfen i'r gallu fforddio perchentyaeth:

- Mynediad i'r farchnad – e.e. talu blaendal, a
- Gwasanaethu ad-daliad dyled^{29 30}

Gall benthycwyr gael eu heffeithio gan naill ai un neu'r ddau ffactor hyn, gyda phrisiau tai cynyddol yn arwain at yr angen am flaendal uwch a mwy o fenthyciad; a newidiadau economaidd, megis cynnydd mewn cyfraddau llog neu anwadaliadau mewn cyflogaeth, yn effeithio ar allu'r benthyciwr i wasanaethu'r ddyled. Yn ystod y cyfnod diweddaraf yng Nghymru, tra bod prisiau tai wedi cynyddu, mae'r hinsawdd economaidd gyffredinol o gyfraddau llog isel a lefelau cyflogaeth uwch wedi golygu mai mynediad i'r farchnad yn hytrach na gwasanaethu'r ddyled sydd wedi achosi'r fwyaf o

bryder. Mae benthyciadau drutach yn 2007 yn amlwg wedi gwneud ad-daliadau'n anoddach, a rhagwelir gan nifer yn y diwydiant y bydd y sefyllfa hon yn parhau yn ystod 2008.³¹

Mae arwyddion o broblemau ariannol ymysg defnyddwyr, megis y lefelau uchaf erioed o fethdaliadau, a gweithgaredd meddiannu morgesiau cynyddol.

'Total UK personal debt has continued to grow and stood at around £1.3 trillion as at November 2006. In early 2006, the consumer-credit cycle appeared to be turning as the growth rate in consumer lending slowed for both mortgages and unsecured lending. However, as the year progressed, growth in consumer lending picked up and registered 10.4% for the year to November 2006.'^{32 33}

Mae'r Awdurdod Gwasanaethau Ariannol (FSA) yn cofnodi bod nifer cynyddol o ddefnyddwyr yn profi anawsterau er bod y mwyaf yn gallu rheoli eu hymrwymadau ariannol. Mae'n debygol y bydd y sefyllfa hon yn gwaethgu wrth i'r hinsawdd bydeang a domestig barhau i fynd yn fwy heriol, ac wrth iddi fynd yn anoddach i gael benthyciadau.³⁴

Mae ymchwil yn awgrymu bod 'pob agwedd o fforddiadwyedd yn dechrau gwaethgu'³⁵ gyda chynnydd mewn prisiau tai'n golygu bod angen mwy o flaendal ar brynwyr. Yn 1997, pris cyfartalog tŷ yng Nghymru oedd £56,000 ac felly roedd blaendal o 10 y cant yn £5,600. Yn 2006, pris cyfartalog tŷ oedd £157,000 ac roedd y blaendal gofynnol dros £15,000. Mae blaendaliadau yn awr yn un o'r rhwystrau mwyaf i'r farchnad dai ac mae prynwyr am y tro cyntaf yn cymryd 50 y cant yn hwy i gynilo blaendal nag oedd yr achos degawd yn ôl.³⁶

Mae'r sefyllfa hon wedi golygu bod mwy o bobl yn benthyc gan y teulu er mwyn cael mynediad i'r farchnad. Mae Arolwg Tai Lloegr yn cofnodi tra bod saith y cant o brynwyr ym 1995 wedi benthyc blaendal gan y teulu neu ffrindiau, roedd hyn wedi cynyddu i 17 y cant yn 2002/2003. Mae Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS) yn cofnodi bod pryderon tebyg yn bodoli yng Ngogledd Iwerddon, lle

mae rhai sy'n prynu am y tro cyntaf yn wynebu'r problemau fforddiadwyedd gwaethaf er 1991 oherwydd y gwahaniaeth rhwng prisiau tai ac incwm.³⁷

Mae'r berthynas rhwng prisiau tai ac incwm yn ganolog i benderfynu fforddiadwyedd. Tra bod prisiau wedi codi, mae enillion aelwydydd yn cynnyddu ar lefel llawer is ac mae hyn yn ei dro'n gosod pwysau ar allu'r aelwydydd i wasanaethu eu dyledion morgais.³⁸

Yn ystod y cyfnod diweddaraf o dwf prisiau fe effeithiwyd yn ddifrifol ar y rhai sy'n prynu am y tro cyntaf. Mae Wilcox yn amlygu'r pwysau cynyddol ar fforddiadwyedd prynwyr am y tro cyntaf yng Nghymru. Yn 2005 roedd pris eiddo â 2/3 ystafell wely 4.6 gwaith cyflog blynyddol cyfartalog y rheiny mewn gwaith llawn amser, cyfradd lawer uwch na'r 2.9 gwaith incwm a gyrhaeddwyd yn ystod y ffyniant tai yn y 1990au cynnar.³⁹ Yn yr un modd, dengys y data ar gyfer Iwerddon fod pris cyfartalog tŷ newydd wedi cynnyddu o 2.6 gwaith yr incwm gwario ym 1994 hyd at bedair gwaith y lefel incwm yn 2002.⁴⁰

O ganlyniad i gyfraddau llog isel, nid yw costau morgesiau fel canran o incwm wedi codi yn yr un modd a chymhareb pris tŷ i incwm. Fodd bynnag, hyd yn oed ar y cyfraddau llog presennol, mae costau morgais

yn cynrychioli 27.5 y cant o enillion cyfartalog prynwyr am y tro cyntaf o'i gymharu â 31 y cant o enillion yn ystod 1989 pan oedd cyfraddau llog dros 14 y cant.⁴¹

Yn ei hadroddiad 2004, mae Kate Barker yn cysylltu'r diffyg fforddiadwyedd cynyddol yn y farchnad dai gyda'r stoc wan o dai yn y DU.⁴² Tra bod prisiau tai wedi codi, mae adeiladu tai yn y DU wedi aros yn isel a heb ymateb i'r galw ac mae Barker yn dyfynnu hyn fel ffactor gyfrannol i'r twf mewn prisiau tai.⁴³

Mae gwaith diweddar gan yr OECD yn cefnogi'r honiad hwn ac yn nodi'r rheolau cynllunio cymhleth, rheoliadau annigonol ac arafwch y broses o awdurdodi caniatad cynllunio fel rhesymau dros broblemau gyda'r cyflenwad a'r duedd i brisiau tai gynyddu.⁴⁴ Dywedir bod ffactorau tebyg ar waith yn Iwerddon, yr Iseldiroedd, Corea a'r UD.

Fodd bynnag, yn Iwerddon, canfuwyd mai'r prif ffactorau y tu ôl i'r twf mewn prisiau tai oedd newid demograffig, cynnydd mewn incwm gwario a lleihad mewn cyfraddau llog morgesiau yn hytrach na stoc wan. Er nad yw'r cyflenwad wedi cadw i fyny â'r galw mae'n dal i fod yn gryf gyda 60,000 uned yn cael eu hadeiladu yn 2002 a mwy eto yn 2003.⁴⁵

²⁶ Graddfeydd Strydoedd 2007, (www.mouseprice.com, Ionawr 2007.) Yn seiliedig ar ddata gan y Gofrestrfa Tir. ²⁷ Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion 1997 – 2006. ²⁸ op.cit., Ashley Seager, The boom is over, the price must yet be paid, (The Guardian, 19 Chwefror 2007). ²⁹ Jennet Vass, Affordability: testing times ahead, (Cyngor Benthycwyr Morges, Housing Finance, Hydref 2004). ³⁰ Peter Williams a Bob Pannell, Sustaining affordable housing: facing up to the challenges in the UK, (Mehefin, 2004). ³¹ op.cit., Jennet Vass, Affordability: testing times ahead, (Cyngor Benthycwyr Morges, Housing Finance, Hydref 2004). ³² Financial Risk Outlook 2007 (Yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol, 2007). ³³ Roger Hamilton, Trends in Households Aggregate Secured Debt, Bank of England Quarterly Bulletin, (Hydref 2003).

³⁴ op.cit., Financial Risk Outlook 2007 (Yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol, 2007). ³⁵ op.cit., Jennet Vass, Affordability: testing times ahead, (Cyngor Benthycwyr Morges, Housing Finance, Hydref 2004). ³⁶ Ibid. ³⁷ RICS, Ionawr 2007. ³⁸ op.cit., Jennet Vass, Affordability: testing times ahead, (Cyngor Benthycwyr Morges, Housing Finance, Hydref 2004). ³⁹ op.cit., Young Working and STILL Homeless – Housing market affordability in Wales in 2005 (Sefydliad Tai Siartredig, Medi 2006). ⁴⁰ Tony Fahey, The housing boom in Ireland: causes, effects on affordability and policy responses (The Economic and Social Research Institute, Dublin, Mehefin 2004). ⁴¹ op.cit., Young Working and STILL Homeless – Housing market affordability in Wales in 2005 (Sefydliad Tai Siartredig Cymru, Medi 2006). ⁴² Kate Barker, Review of Housing Supply – Delivering Stability: Securing our Future Housing Needs, (Trysorlys ei Mawrhydi, Mawrth 2004). ⁴³ op.cit., Jackie Bennett, Home ownership in Wales: issues and challenges (Cyngor Benthycwyr Morges, Housing Finance, Haf 2004). ⁴⁴ Nathalie Girouard, Mike Kennedy, Paul van den Noord a Christophe Andre, Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals, (OECD, Economics Department Working Papers No.475., Ionawr 2006), t.22. ⁴⁵ op.cit., Tony Fahey, The housing boom in Ireland: causes, effects on affordability and policy responses (The Economic and Social Research Institute, Dublin, Mehefin 2004).

Yng Nghymru mae rhai o'r prif resymau y tu ôl i'r cynnydd mewn prisiau tai yn cynnwys twf economaidd parhaus a chyfraddau llog isel; gyda ffactorau megis twf mewn prynu i rentu a chynnydd mewn cyfoeth etifeddol yn ffactorau cyfrannol.

*'The key point... is that the marginal shortfall in house building levels in Wales since 1981 can, at most, only have been a very minor factor in the house price rises experienced during that period.'*⁴⁶

Mae problemau fforddiadwyedd ymhlith yr aelwydydd ifancach sy'n gweithio yng Nghymru yn llym gyda 43 y cant yn methu prynu tŷ 2/3 ystafell wely o fewn y chwarter isaf o brisiau tai.⁴⁷ Ni allai 22 y cant fforddio prynu o fewn y ddengradd isaf prisiau ar gyfer tai 2/3 ystafell wely. Ar lefel leol mae hyn yn golygu gall y gymhareb prisiau i incwm fod yn uwch na 5.5 to 1.⁴⁸

Tra bod prisiau tai'n parhau i roi perchentyaeth y tu hwnt i gyrraedd llawer o aelwydydd, mae hefyd effaith ar rannau eraill o'r sector tai a'r opsiynau llety sydd ar gael. Mae Ymchwil gan Brifysgol Caergrawnt yn nodi perthynas wrthdro rhwng y cynnydd mewn prisiau tai a gosodiadau yn y sector tai cymdeithasol. Wrth i brisiau godi ceir mwy o alw am dai cymdeithasol ond llai o osodiadau a lefelau uwch o ddigartrefedd yn ogystal.⁴⁹

Tlodi a pherchentyaeth

Mae rhai ymchwil yn awgrymu bod penbleth achosol o fewn y drafodaeth o ran perchentyaeth, hynny yw rhwng y syniad bod aelwydydd mwy ariannog yn dod yn berchen-feddianwyr oherwydd ansawdd y gwasanaeth yn y sector hwn a bod perchen-feddiannaeth yn creu aelwydydd goludog a sicr.

*'There is an observation that more affluent, stable and secure households become home owners in circumstances where the quality of service provided in that sector is greater than available elsewhere. This association however becomes converted into a view that it is home ownership which creates affluent stable and secure households.'*⁵⁰

Mae hyn yn ei dro'n arwain at roi pwyslais arwyddocaol ar hyrwyddo perchen-feddiannaeth ac yn gwrthsefyll buddsoddiadau mewn ffurfiau eraill o ddeiliadaeth tai er bod tystiolaeth bod gan bobl sy'n rhentu llety'r un faint o sefydlogrwydd a sicrwydd.

Oherwydd y diffyg fforddiadwyedd yn y farchnad mae llawer o aelwydydd ar hyn o bryd yn cael eu heithrio o berchentyaeth ac mae ymchwil yn awgrymu nad yw perchentyaeth fel ag y mae yn cynnig ffordd allan o dlodi.

■ Mae 72% o'r holl eiddo anaddas yn y sector perchen-feddiannaeth. Y gost ar gyfartaledd o adfer pob un eiddo perchen-feddiannaeth yw £4,800. Y buddsoddiad sydd ei angen ar gyfer y sector cyfan yw £439 miliwn.⁵¹

■ Mae tri allan o bump o'r aelwydydd sy'n byw mewn eiddo heb wres canolog yn perchen-feddianwyr. Mae oddeutu 50% o aelwydydd heb wydr dwbl yn berchen-feddianwyr.⁵²

■ Mae'r cymarebau cost morgais/incwm cyfartalog ar gyfer prynwyr tro cyntaf yng Nghymru yn uwch na rhai Yr Alban ac yn uwch na rhanbarthau gogledd Lloegr hefyd.⁵³

Mae Burrows a Wilcox yn awgrymu bod hyn yn golygu bod lefelau uwch o bobl sy'n berchen tŷ ar incwm isel yng Nghymru.

*'Taking all these measures together it can be broadly argued that homeowner households in Wales, as in England, comprise 'half the poor'.'*⁵⁴

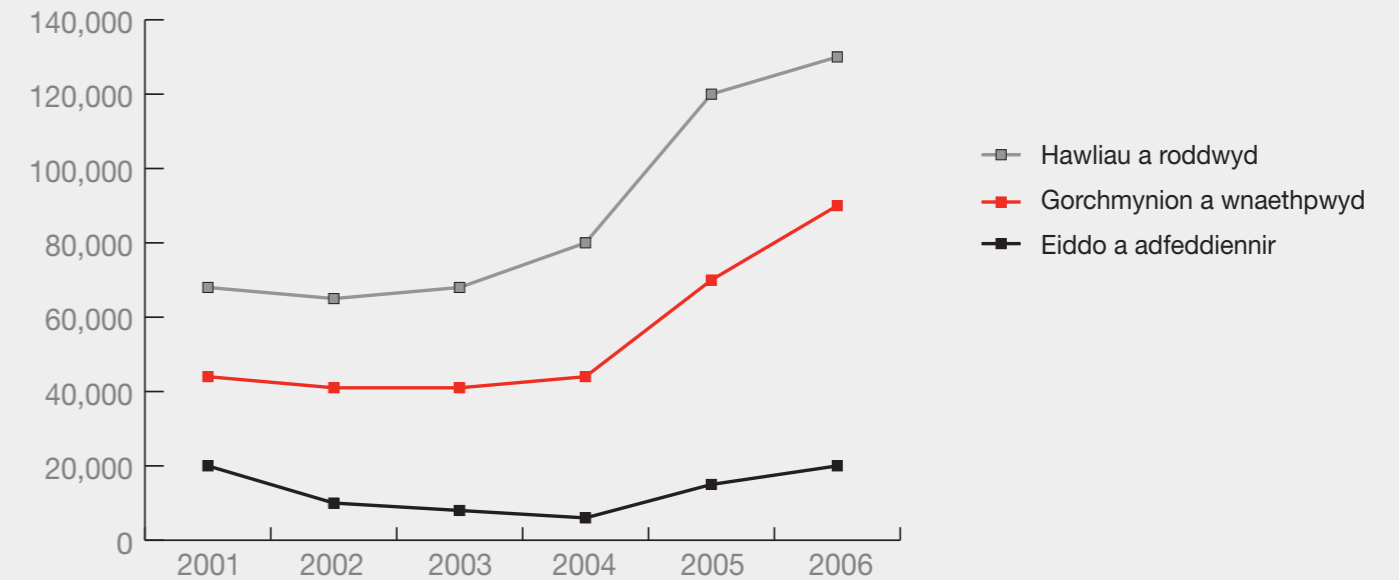
Mae ymchwil gan Ymddiriedolaeth Rowntree yn amlygu bod hanner y tlodion ym Mhrydain yn berchen-feddianwyr tra bod 41% yn byw mewn tai cymdeithasol a 9% mewn llety preifat wedi ei rentu.⁵⁵

Adfeddiant

Dengys Arolwg Panel Aelwydydd Prydain rhwng 1992 a 2004 fod gan Gymru'r lefel uchaf o broblemau addalu morgesiau, tra bod gan Yr Alban y lefelau isaf a adroddwyd.⁵⁶

Mae data gan y Weinyddiaeth Cyfiawnder yn dangos bod gweithrediadau adfeddiant yng Nghymru a Lloegr wedi cynyddu yn ystod y blynyddoedd diwethaf.

Gweithredoedd Meddiannu Morgesiau ac adfeddiannau yng Nghymru a Lloegr 2001-2006



(Ffynhonnell: Bwletin Ystadegol, (Adran Materion Cyfansoddiadol, Rhifyn Q4/2006, Chwefror 2007). Darperir ffigurau ar gyfer eiddo a gafodd eu hadfeddiannu gan Gyngor Benthycwyr Morgesiau yn ddwyieithog. Nid ydynt yn cael eu darparu ar wahan ar gyfer Cymru.

Cynyddodd y nifer o hawliadau a geisiwyd yng Nghymru a Lloegr o 16 y cant rhwng 2003 a 2004 gyda chynnydd pellach o 48 y cant o 2004 hyd 2005. Tra arafwyd y cynnydd yng Nghymru a Lloegr i 14 y cant yn 2005 - 2006, ar lefel Cymru'n unig, cafwyd cynnydd o 26 y cant yn y nifer o hawliadau a geisiwyd.

Gweithrediadau Meddiannu yng Nghymru

Tra bod 34 y cant o berchenogion yn berchen eu heiddo eu hunain yn gyfan gwbl, mae gan y mwyafrif o berchen-feddianwyr yng Nghymru forgesiau.⁵⁷

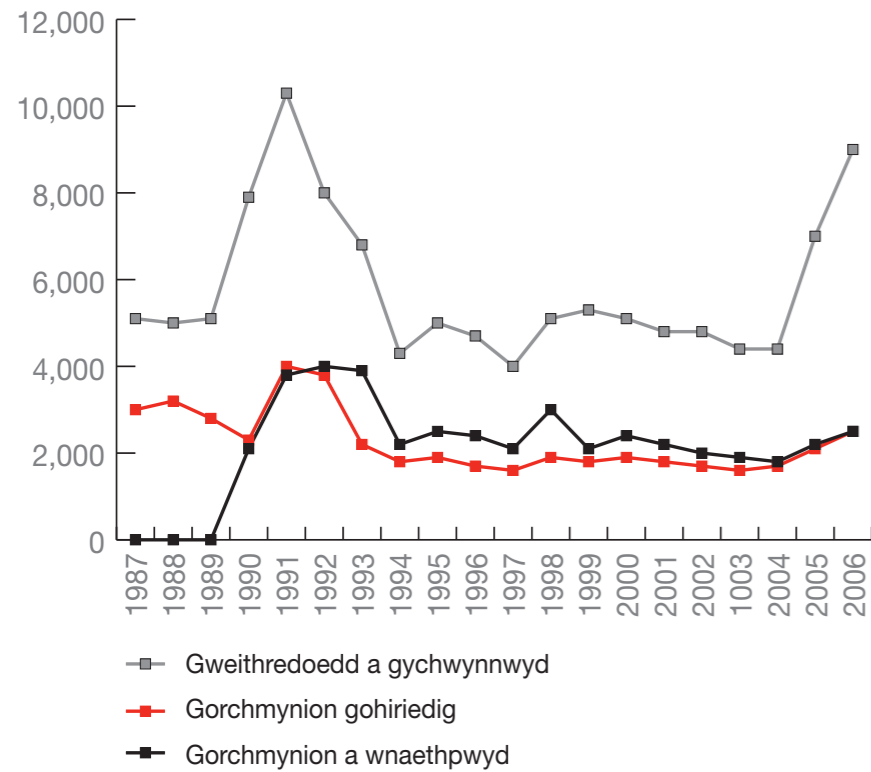
Cafwyd cynnydd blynyddol yn nifer yr hawliadau yng Nghymru rhwng 2004 a diwedd 2007. Bu i'r nifer o hawliadau gan fenthycwyr gynyddu 109% rhwng 2004 a 2007, tra y bu i nifer y gorchmynion (yn cynnwys y rhai gohiriedig) gynyddu 137%.

Bu cynnydd o 49 y cant yn nifer yr hawliadau rhwng 2004 a 2005, gyda 6559 o hawliadau o gymharu â 4394. Cynyddodd nifer y gorchmynion 49 y cant yn ogystal.⁵⁸

⁵⁷ Cyfrifiad 2001. ⁵⁸ Mortgage and Landlord Possessions Proceedings Issued in the County Courts, (Economic and Statistics Division, Department for Constitutional Affairs, Awst 2006). Hefyd, Adfeddiannu Morgesiu yng Nghymru - chwarter Mawrth 2005 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, SB 43/2005, Mehefin 2005).

⁴⁶ op.cit., Young Working and STILL Homeless - Housing market affordability in Wales in 2005 (Sefydliad Tai Siartredig Cymru, Medi 2006). ⁴⁷ Ibid. ⁴⁸ Ibid. ⁴⁹ Michael Jones, The Social Housing Cycle: Lettings and Homelessness in Wales 1980 - 2005, (Cambridge Centre for Housing and Planning Research, 2006). ⁵⁰ op.cit., Richard Ronald, Housing Policy and Home Ownership Ideology: The Normalisation of Owner-Occupation and the Ideological Context. ⁵¹ op.cit., Roger Burrows and Steve Wilcox, Low-income homeowners in Wales (Joseph Rowntree Foundation, 2004). ⁵² Ibid. ⁵³ Ibid., t.5. ⁵⁴ Ibid. ⁵⁵ op.cit., Susan J. Smith, Banking on housing? Speculating on the role and relevance of housing wealth in Britain, (Papur a baratowyd ar gyfer Ymchwil y Joseph Rowntree Foundation i Berchnogaeth Tai 2010 a thu hwnt, Chwefror 2005). ⁵⁶ Hollie-Anne Bowie-Cairns a Gwilym Pryce, Trends in mortgage borrowers' repayment difficulties, (Cyngor Benthycwyr Morgesiu, Housing Finance, Gorffennaf 2005).

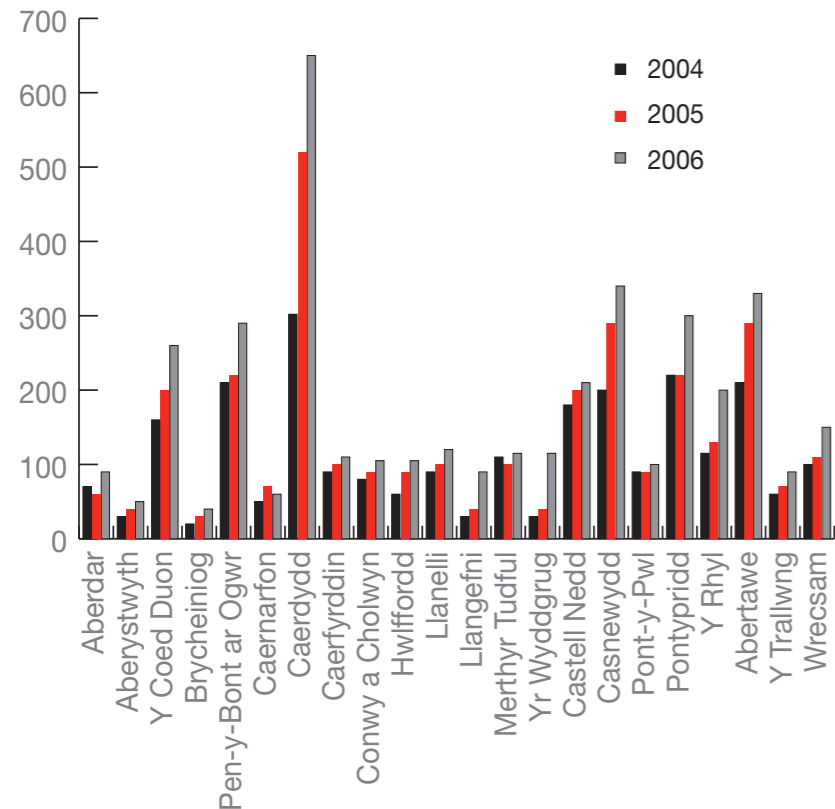
Gweithredoedd meddiannu morgeisiau yng Nghymru 1987 - 2006



Yn 2006 cafwyd cynnydd o 26 y cant yn nifer yr hawliadau, o 6559 i 8294 tra y cynyddodd nifer y gorchmynion 42 y cant. Yn 2007 dechreuodd darparwyr benthyciaid fwy o weithredoedd adfeddiannu yng Nghymru nag yn unrhyw flwyddyn ers 1992 gyda chynnydd pellach o 11 y cant yn nifer yr hawliadau, tra y cynyddodd nifer y gorchmynion 12 y cant.⁵⁹

Canlyniad i'r cynnydd yn y gweithrediadau llys fu cynnydd yn y nifer o warantau a godwyd ac a weithredwyd gan lysoedd sirol yng Nghymru. Cafwyd cynnydd o 25 y cant yn y nifer a godwyd rhwng 2004 a 2005 gyda 2641 yn cael eu codi yn 2005, o'i gymharu â 2117 yn 2004. Cododd y nifer hwn ymhellach gan 32 y cant i 3496 yn ystod 2006.

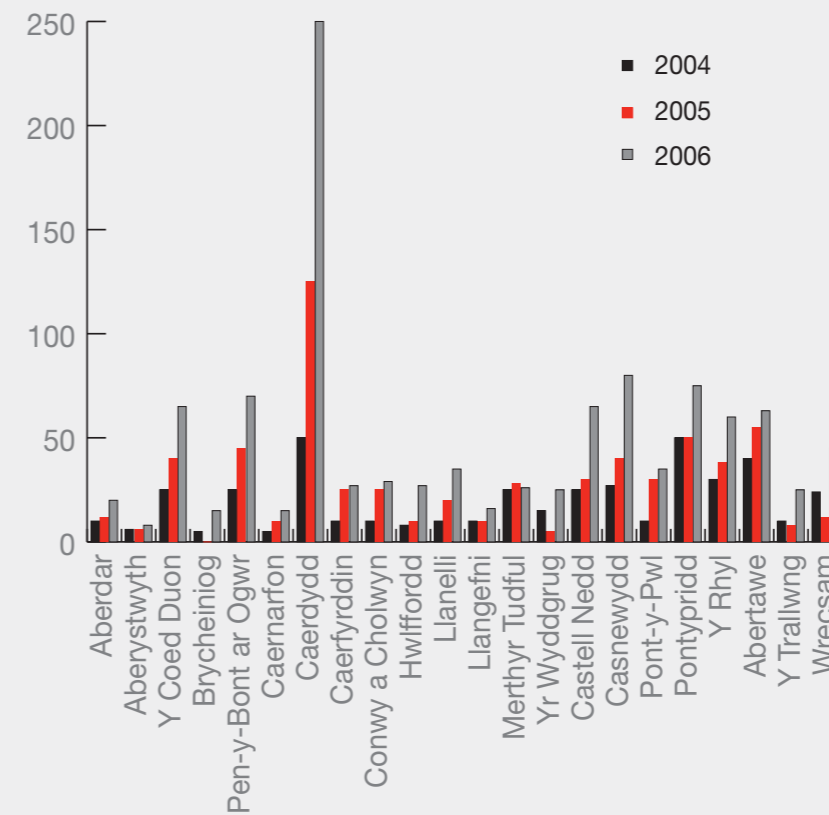
Gwarantau a godwyd gan lysoedd sirol 2004 - 2006



(Ffynhonnell: Adran Economeg ac Ystadegau, Adran Materion Cyfansoddiadol, Chwefror 2007)

Rhwng 2004 a 2005 cafwyd cynnydd o 62 y cant yn y nifer o warantau a weithredwyd yn llwyddiannus (o 333 i 540) gyda chynnydd pellach o 75 y cant rhwng 2005 a 2006 (o 540 i 947). Gwelir cynnydd yn y gwarantau a weithredwyd ym mhob un o'r llysoedd sirol ar wahân i Ferthyr.

Gwarantau a weithredwyd yn llwyddiannus 2004 - 2006



(Ffynhonnell: Adran Economeg ac Ystadegau, Adran Materion Cyfansoddiadol, Chwefror 2007)

Rhesymau dros adfeddiant
Mewn ymchwil a gyhoeddwyd yn 2001 archwiliwyd effaith adfeddiannu ar aelwydydd â phlant yn Lloegr. Yn y lle cyntaf defnyddiwyd holiaduron ar gyfer yr astudiaeth ac wedyn cyfweiliadau lled strwythuredig er mwyn casglu data o 30 aelwyd ac edrychwyd ar y rhesymau pam y profodd yr aelwydydd weithrediad adfeddiannu, y strategaethau a ddatblygwyd er mwyn ymdopi a'r effaith ar yr aelwydydd ac ar y plant.⁶⁰

Mae ymchwil a weithredwyd ar gyfer Gweithredaeth Yr Alban yn 2002 yn archwilio'r nifer a gafodd eu hadfeddiannu yn Yr Alban, arferion a pholisïau darparwyr benthyciadau morgais, a hefyd profiadau'r aelwydydd wrth iddynt wynebu colli eu cartrefi.⁶¹

Ceir nifer o brif resymau dros adfeddiannu, gan gynnwys:

- Ffactorau strwythurol megis cyfraddau llog, cymhareb benthyciad i incwm a lefelau cefnogaeth nawdd cymdeithasol.
- Ffactorau incwm a gwariant megis diweithdra, gostyngiad mewn incwm, salwch, tor-perthynas/priodas, costau annisgwyl a phroblemau ariannol.
- Ffactorau megis rheolaeth arian.⁶²

Mae data o'r White Horse Mortgage Service, sy'n seiliedig ar ddadansoddiad benthycwyr a dderbyniodd gyngor o ran ôl-daliadau, yn cynnig rhyw awgrym am y rhesymau dros ôl-daliadau morgais dros y cyfnod o ganol yr 1990au.

⁶⁰ Sarah Nettleton & Roger Burrows, Families coping with the experience of mortgage repossession in the 'new landscape of precariousness', (Community, Work & Family, Vol. 4, No. 3, 2001). ⁶¹ Emma McCallum ac Ewan McCaig, Mortgage Arrears and Repossessions in Scotland, (Scottish Executive Social Research, 2002). ⁶² René Böheim a Mark P. Taylor, My home was my castle: Evictions and repossessions in Britain, (Institute for Social and Economic Research and Institute for Labour Research, University of Essex, 2000).

⁵⁹ Statistical Bulletin, Statistics on Mortgage and Landlord Possession Actions in England and Wales, (Ministry of Justice, February 2008, Issue Q4/2007).

Data White Horse ar gyfer Cymru 1996 – 2006

%	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Diweithdra (Wedi ei ddatrys)	10.67	12.33	10	5.08	9.09	8.15	12.60	4.92	5.97	3.28	3.73
Diweithdra (Heb ei ddatrys)	15.73	10.96	7.22	8.47	5.45	8.15	5.51	3.28	2.99	1.64	5.22
Incwm Is (Wedi ei ddatrys)	11.24	13.70	10.56	9.04	9.70	11.11	15.75	11.48	8.96	24.59	23.13
Incwm Is (Heb ei ddatrys)	12.92	13.71	15	19.77	17.58	14.81	12.60	6.56	13.43	16.39	19.40
Gor Ddyled (Wedi ei ddatrys)	0.56	0.68	1.67	2.26	1.21	0	3.15	1.64	1.49	1.64	4.48
Gor Ddyled (Heb ei ddatrys)	3.93	1.37	3.33	1.69	0	3.70	1.57	1.64	1.49	0	3.73
Camreolaeth ariannol	14.04	15.07	9.44	14.69	12.73	16.30	15.75	9.84	26.87	14.75	14.93
Tor-perthynas	8.99	10.96	14.44	11.30	9.09	11.11	7.09	1.64	4.48	4.92	7.46
Salwch (Wedi Gwella)	5.13	3.42	4.44	3.39	4.24	4.44	6.30	6.56	7.46	1.64	8.22
Salwch (Tymor Hir)	4.99	7.53	6.11	11.30	11.52	10.37	7.08	0	7.46	6.56	5.22
Rhesymau eraill*	11.80	10.27	17.79	13.01	19.39	11.86	12.60	52.46	19.40	24.59	4.48

(Ffynhonnell: Canlyniadau Ôl-ddyledion Morgeisiau White Horse 1996 i 2007, White Horse Mortgage Services Limited.)

* Mae'r rhain yn cynnwys gwrthod talu bwriadol, twyll ac anghydfod technegol.

Er mai diweithdra oedd y prif reswm unigol dros ôl-daliadau yn ystod y 1990au cynnar i'w canol, enillion is neu 'diffyg cyflogaeth' yw'r prif yrrwr yng Nghymru a'r DU yn awr.^{63 64 65} Yn ogystal mae camreolaeth ariannol, tor-perthynas a salwch yn rhesymau arwyddocaol am anawsterau aelwydydd.

Mae llawer o'r rheiny sy'n colli eu cartrefi i adfeddiannu yn gwneud hynny oherwydd nifer o broblemau sy'n rhyngweithio tra bod y rheiny a oedd yn gallu adfer y sefyllfa wedi dioddef problem unigol dros dro.

'A common characteristic of those who were repossessed was that they suffered from a range of interacting difficulties, e.g. job loss, health problems and relationship breakdown.'^{66 67}

Roedd ymchwil ar ddyled morgeisiau a gyhoeddwyd ym 1998 yn awgrymu bod dyledrwydd yn debygol o barhau cyhyd â'r tueddiadau a welir yn y farchnad lafur, y farchnad dai a pholisi nawdd cymdeithasol yn parhau.⁶⁸ Yn ei hanfod, bod y problemau sylfaenol yn gynnyrch y system economaidd a'r polisiau cymdeithasol presennol.

'Many of the features most closely associated with a more flexible labour market are the very factors which lead to increased odds of mortgage indebtedness: part-time working; self-employment; increased job insecurity; and so on. At the same time current levels of social security and private insurance support for mortgagors experiencing the periodic downside of the flexible economy...are clearly inadequate and likely to become even more so.'⁶⁹

Cefnogir hyn gan Nettleton a Burrows sy'n disgrifio 'tirwedd newydd o ansicrwydd'. Mae'r amgylchedd hwn yn cynnwys sawl elfen ac yn eu plith mwy o hyblygrwydd yn y farchnad lafur ac ansicrwydd swyddi, a chyffredinolrwydd tor-perthynas a darpariaeth annigonol o les cymdeithasol.⁷⁰ Mae newidiadau strwythurol wedi cael mwy o effaith ar y farchnad waith yng Nghymru gyda lefelau uwch o batrymau gweithio hyblyg ymhlith gweithwyr gwrywaidd a benywaidd fel ei gilydd nag yn y DU yn gyffredinol.⁷¹

Dadreolaeth ac ehangu perchentyaeth
Mae twf is-fenthyg wedi hwyluso mynediad i'r farchnad i'r aelwydydd hynny sy'n cael eu hystyried yn fwy o risg gan ddarparwyr benthyciadau sefydledig.⁷² Cychwynnodd y math hwn o fenthyg yn dilyn proses o ddadreoli ariannol o 1984 pan welwyd twf yn yr amrywiaeth o ddarparwyr benthyciadau a oedd yn darparu benthyciadau i aelwydydd a fyddai wedi cael anhawster i gael mynediad at berchenogaeth yn flaenorol. Cafodd y broses hwb yn yr 1990au gyda'r cynnydd yn y nifer o aelwydydd â chredyd gwael, problemau ad-dalu dyledion a nifer fwy o fenthycwyr ffiniol sy'n chwilio am fynediad at berchentyaeth.^{73 74}

Er bod y mwyafrif o'r rhai sy'n berchen ar eu tai yn gallu gwasanaethu eu morgeisiau, mae'r newidiadau strwythurol yn yr economi ynghyd â chyfradd uwch o dor-perthynas yn golygu y gall perchentyaeth fod yn ddewis mwy heriol yn awr. Ar yr un pryd, mae perchenogaeth wedi parhau i dyfu ac - fel y ddaliadaeth o ddewis ar gyfer y mwyafrif - mae wedi tynnu i mewn aelwydydd sy'n fwy agored i niwed yn economaidd. Mae chwyddiant is yn golygu bod cost morgeisiau yn dal yn uwch am fwy o amser a bod rhwydi diogelwch cymdeithasol a phreifat wedi methu amddiffyn llawer o forgeiswyr.⁷⁵

Mae'n anodd dangos maint yr is-sector ond, yn 2001 amcangyfrifwyd bod yr is-fenthyg o ran morgeisiau werth oddeutu £6 biliwn. Yn 2005 amcangyfrifwyd bod y sector werth oddeutu £25-30 biliwn ac, er bod y CML yn credu bod y farchnad yn llai, mae'n parhau i amcangyfrif mai'r sector hon yw'r adran arbenigol ail fwyaf yn y diwydiant a hynny ar ôl y ddarpariaeth morgeisiau ar gyfer prynu i rentu, sydd oddeutu 5-6 y cant neu £15-16 biliwn o fenthyg gros.^{76 77}

Diffinnir y math o fenthycwyr a gysylltir yn gyffredinol â'r is-farchnad gan Y Swyddfa Masnachu Teg fel 'those with impaired or low credit ratings and who would find it difficult, generally to obtain finance from traditional sources on normal terms and conditions.'⁷⁸

Drwy ddadreoli rhoddwyd mwy o gyfleoedd i fenthycwyr, a aseswyd yn draddodiadol fel risg uchel gan ddarparwyr benthyciadau traddodiadol, am berchentyaeth.⁷⁹ Fodd bynnag, mae'r benthycwyr hyn yn wynebu cyfraddau llog uwch, costau benthyca uwch ac, yn ogystal, mae ymchwil yn awgrymu bod darparwyr benthyciadau is yn llawer mwy parod i godi costau ar y rheiny sydd ag ôl-ddyledion a dilyn gweithredoedd adfeddiannu.^{80 81}

Gellir ystyried is-fenthyg yn fodd o weithio yn erbyn perchentyaeth gynaliadwy gan fod costau a

thaliadau'n uwch, ac mae mwy o barodrwydd i fenthyg arian i'r rheiny sydd ar fudd-daliadau lles ac incwm is, ac i ymestyn telerau ad-dalu i mewn i ymdeoliad.⁸²

Effaith adfeddiannu

Nid yw'n syndod bod bygythiad adfeddiant yn brofiad ingol i'r rheiny sy'n cael eu heffeithio. Mae teuluoedd yn wynebu sefyllfa o ansicrwydd, pryder a cholli rheolaeth. Canfu Nettleton a Burrows fod aelwydydd yn wynebu ansicrwydd o ran a fyddai darparwyr benthyciadau yn troi allan, beth fyddai penderfyniad y llys, pa gymorth fyddai ar gael gan y llywodraeth leol ac, yn y pen draw, lle y byddent yn byw. Yn gysylltiedig â'r ansicrwydd hwn roeddent yn teimlo'n ddiymadferth, yn ddig, wedi eu cythruddo a'u difrodi. Roedd yr effeithiau a gafwyd yn sgil colli rheolaeth oherwydd yr adfeddiant yn cynnwys iechyd meddwl a chorfforol gwael.⁸³

'Imminent eviction or repossession is also associated with a decrease in mental well-being, particularly if it is as a result of persistent payment problems.'⁸⁴

Mae rhai awduron yn awgrymu – gan ystyried y farchnad lafur mwy hyblyg a'r ansicrwydd gwaith cynhenid – bod ôl-daliadau morgeisiau a'r posibilrwydd o gael eich troi allan yn ddigwyddiadau mor ingol y dylid eu hystyried yn fater iechyd cyhoeddus.⁸⁵

⁷² Is-forgeisiau yw'r rheiny nad ydynt yn cydymffurfio â meini prawf safonol neu'r prif feini prawf, gan ddarparu ar gyfer cwsmeriaid â hanes credyd gwael. ⁷³ Moira Munro, Janet Ford, Chris Leisham a Noah Kofi Karley, Lending to higher risk borrowers – sub-prime credit and sustainable home ownership, (Joseph Rowntree Foundation, 2005). ⁷⁴ Christine Whitehead a Katrina Gaus, At any cost? Access to housing in a changing financial marketplace, (Shelter, Medi 2007). ⁷⁵ Ibid., t.269. ⁷⁶ Ibid., t.47. Dyfynnir ffigurau monitro data yn astudiaeth y JRF. Cyfanswm benthyca morgeisiau yn 2001 oedd £122 biliwn. ⁷⁷ Adverse credit mortgages, (CML Housing Finance Issue 10 2006). ⁷⁸ op.cit., Munro et al., Lending to higher risk borrowers – sub-prime credit and sustainable home ownership, (Joseph Rowntree Foundation, 2005). ⁷⁹ op.cit., Adverse credit mortgages, (CML Housing Finance Issue 10 2006). ⁸⁰ Daylight Robbery, (NACAB, 2000). ⁸¹ op.cit., Munro et al., Lending to higher risk borrowers – sub-prime credit and sustainable home ownership, tt.50-51. ⁸² Ibid. ⁸³ op.cit., Sarah Nettleton & Roger Burrows, Families coping with the experience of mortgage repossession in the 'new landscape of precariousness', t.259. ⁸⁴ Mark P.Taylor, David J. Pevlin and Jennifer Todd, The Psychological Costs of Unsustainable Housing Commitments, (Institute for Social & Economic Research, Working Paper 2006-08). ⁸⁵ op.cit., Roger Burrows, Mortgage Indebtedness in England: An 'Epidemiology', (Housing Studies, Vol.13, No. 1, 5-22, 1998).

⁶³ White Horse Mortgage Services, Annual Bulletins 1992 – 2005. Mae maint sampl benthycwyr Cymru yn aneglur. ⁶⁴ Gweler hefyd Peter Williams, Ownership and the Private Housing Market, yn Robert Smith, Tamsin Stirling a Peter Williams (goln), Housing in Wales – The Policy Agenda in an Era of Devolution, (Y Sefydliad Tai Siartredig, 2000). Data o 1994 – 1998. ⁶⁵ op. cit., Emma McCallum ac Ewan McCaig, Mortgage Arrears and Repossessions in Scotland. ⁶⁶ Ibid. ⁶⁷ op.cit., Sarah Nettleton & Roger Burrows, Families coping with the experience of mortgage repossession in the 'new landscape of precariousness', (Community, Work & Family, Vol. 4, No. 3, 2001). ⁶⁸ Roger Burrows, Mortgage Indebtedness in England: An 'Epidemiology', (Housing Studies, Vol.13, No. 1, 5-22, 1998). ⁶⁹ Ibid. ⁷⁰ op.cit., Sarah Nettleton & Roger Burrows, Families coping with the experience of mortgage repossession in the 'new landscape of precariousness', (Community, Work & Family, Vol. 4, No. 3, 2001). ⁷¹ op.cit., Peter Williams, Ownership and the Private Housing Market, yn Robert Smith, Tamsin Stirling a Peter Williams (goln), Housing in Wales – The Policy Agenda in an Era of Devolution, (Y Sefydliad Tai Siartredig, 2000).

Mae'r canlyniadau eraill yn cynnwys effaith yr ansicrwydd ar iechyd ac addysg plant. Mae'r broses adfeddiannu'n gosod pwysau ar yr aelwyd fel uned ac os yw teuluoedd yn cael eu troi allan gall fod plant yn newid ysgol, gan ychwanegu at eu teimlad o ansicrwydd.⁸⁶

Mae'r broses yn dylanwadu ar y modd mae pobl yn gweld eu hunain, hynny yw o ran gwerthoedd, hunan hyder a pharch. Mae colli cartref yn cael effaith ar synnwyr hunaniaeth pobl - o ran termau categorïol ac ontolegol. Ar ôl ymdrechu i fod yn berchenogion mae pobl yn sylweddoli eu bod yn cael eu hystyried yn ddigartref neu fel tenantiaid gyda effaith ganfyddedig o sut mae pobl eraill a'r wlad yn edrych ar hyn.

*'People look at you in a different way. You fill in forms – the first thing it says is 'homeowner' the last thing on the list is 'rented/unfurnished/tenant'.*⁸⁷

Aelwydydd mwyaf tebygol o gael eu hadfeddiannu

Mae'r aelwydydd sydd fwyaf mewn perygl o weithredoedd adfeddiannu yn cynnwys y rheiny sydd yn hunan-gyflogedig, mewn gwaith tymhorol/nad yw'n barhaol, aelwydydd iau, prynwyr tro cyntaf, rheiny â morgesiau 100 y cant, neu sy'n benthyg yn agos at y lefel hwn, a lleiafrifoedd ethnig.^{88 89}

Mae categorïau eraill yn cynnwys y rheiny sydd wedi ysgaru neu wahanu, aelwydydd rhieni sengl, aelwydydd â thri o blant a gweithwyr llafur, tra bod anawsterau gydag ad-daliadau hefyd yn cynyddu ymhlith benthyccwyr yn ystod blynyddoedd cyntaf eu morgesiau.^{90 91 92}

*'Households with certain characteristics are significantly more likely to experience financial problems with their housing. For example, households with younger heads are at greatest risk of having mortgage arrears.'*⁹³

Mae'n amlwg bod rhai grwpiau sosio-economaidd dan fwy o berygl problemau morgesiau a methu gwasanaethu eu dyledion morgais. Mae dadansoddiad o Arolwg Panel Aelwydydd Prydain 1992 - 2004 yn dangos bod y rheiny sydd o ddsbarth cymdeithasol uwch - gweithwyr proffesiynol a'r rhai mewn grwpiau rheoli technegol yn llai tebygol o brofi ôl-ddyledion, tra bod y rheiny sydd mewn gwaith rhannol grefftus neu ddi-greffft yn profi'r lefelau uchaf o anawsterau morgesiau.⁹⁴

Rhwyd ddiogelwch morgesiau

Mae rhywfaint o ddiogelwch yn bodoli ar gyfer benthyccwyr sy'n cael problemau gydag ad-daliadau morgesiau. Mae cymorth y wlad yn cynnwys darpariaeth ar gyfer pobl

ar gymhorthdal incwm neu lwfans ceiswyr gwaith, hynny yw Yswiriant Morgesiau Cymhorthdal Incwm (ISMI) tra bod yswiriant preifat megis Yswiriant Diogelu Taliadau Morgais (MPPI), yswiriant salwch difrifol, yswiriant iechyd parhaol ac yswiriant diweithdra ar gael hefyd. Adolygydd y diogelwch hwn nifer o weithiau, hynny yw ym 1987 ac 1993.⁹⁵ Drwy welliannau pellach a gyflwynwyd ym 1995 newidiwyd y cymorth sydd ar gael e.e. mae'n rhaid i fenthyccwyr aros am 9 mis cyn i ddarpariaeth y wlad gael ei sbarduno. Un o nodau'r gwelliant hwn - yn unol â chredo'r Llywodraeth y dylai rhai sydd berchen ar eu cartrefi ddiogelu eu hunain rhag newid yn eu hamgylchiadau yn hytrach na dibynnu ar y wlad - oedd gostwng y costau i'r wlad drwy hyrwyddo polisiâu MPPI.

Er i lefelau MPPI godi cyn 1995, twf bach oedd hwn a dim ond lleiafrif o ddarparwyr benthyccwyr oedd yn gwneud MPPI yn orfodol hyd yn oed yn achos y rhai hynny a ystyriwyd yn fenthyccwyr risg uchel. Mae problemau ynghylch y cymalau a'r eithriadau sy'n cael eu cynnwys mewn polisiâu o'r fath, a gall cost y premiymau rwystro'r aelwydydd mwyaf agored i newid hefyd.⁹⁶ Mae ymchwil diweddar yn nodi bod canran y morgesiau a ddiogelir gan MPPI yn gostwng yn awr, efallai o ganlyniad i gwmp mewn fforddiadwyedd.^{97 98}

Mae Nettleton a Burrows yn cwestiynu yn ogystal defnyddioldeb MPPI ac ISMI i aelwydydd sy'n wynebu ansicrwydd mwy y farchnad lafur presennol. Canfu ymchwil gan Brifysgol Efrog i 30 y cant o geisiadau MPPI ym 1997 gael eu gwrthod, gyda'r rhesymau dros wrthod yn cynnwys amgylchiadau meddygol cynharach a dod â chytundebau dros dro i ben.

Dioddefwyd ôl-daliadau gan ddau allan o bump o fenthyccwyr a oedd yn derbyn ISMI cyn i ISMI ddechrau eu taliadau tra roedd diffygion gan 80 y cant o'r rheiny a dderbyniodd taliadau (oherwydd bod ISMI yn seiliedig ar gyfradd llog gyffredin - sy'n cael ei chyfrifo drwy ddefnyddio cyfradd gyfartalog y llog morgais a godir gan yr 20 banc/cymdeithas tai mwyaf - yn hytrach nag ar y gyfradd wirioneddol a delir gan fenthyccwyr unigol). Canfu astudiaeth yn 2004 gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog (ODPM) ar y pryd mai dim ond lleiafrif o'r bobl a hawliodd ISMI a dderbyniodd daliadau llog llawn a bod y cyfnod aros yn achosi problemau i aelwydydd.^{99 100}

Canfu'r ymchwil yn ogystal fod gan leiafrif arwyddocaol o fenthyccwyr wybodaeth wael ynglŷn â'r yswiriant sydd ar gael ac y gall polisiâu MPPI fod yn ddrud ac felly nid ydynt yn cynrychioli werth am arian. Canfu ymchwil pellach nad oedd benthyccwyr yn ymwybodol o MPPI neu eu bod yn tybio eu bod wedi trefnu yswiriant pan nad oeddent mewn gwirionedd.^{101 102}

Ymddygiad benthyccwyr

Yn 2001 ymchwiliwyd i ymddygiad benthyccwyr wrth ystyried cynnyrch morgesiau ar ran yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol (FSA). Mae'r canfyddiadau'n dangos bod benthyccwyr yn dibynnu'n arwyddocaol ar gyfraddau llog i ddangos yr opsiwn lleiaf drud ac nid ydynt yn ystyried y costau o ran y tymor canolog neu'r tymor hir. Canfu Arolwg Miles yn 2004 fod defnyddwyr yn canolbwyntio ar gost fisol eu had-daliadau ac nid ar y perygl o gyfraddau llog yn codi tra bod ymchwil diweddar yn nodi nad yw disgwyliadau am newidiadau mewn cyfraddau llog yn dylanwadu ar y lefelau o ddyled maent yn eu cymryd.^{103 104} Hefyd, nid yw benthyccwyr yn ceisio gwybodaeth ynglŷn â chynnyrch cysylltiedig â morgesiau megis yswiriant bywyd neu MPPI. Mae hyn yn bennaf oherwydd bod defnyddwyr yn gweld y rhain fel rhan o'r morgais, bod y dewis yn gyfyngedig o ran y cynnyrch hwn neu y byddai chwilio o gwmpas yn peryglu'r ddêl gyda'r darparwr benthyccwyr.¹⁰⁵

Pan holwyd ynglŷn â strategaethau ar gyfer ymdopi â phroblemau ad-dalu a achoswyd gan godiad mewn cyfraddau llog, mae llawer o forgeiswyr yn ceisio newid eu morgesiau heb sylweddoli y byddai darparwyr benthyccwyr eraill hefyd yn ôl pob tebygrwydd wedi codi eu morgesiau sydd ar gyfradd newidiol hefyd. Mae tystiolaeth gan ddefnyddwyr hefyd yn awgrymu y byddai canran nodweddiadol o aelwydydd yn barod i dderbyn

cyfradd morgais a oedd wedi ei osod am gyfnod o dros 5 mlynedd - 26 y cant o'r atebwyr mewn arolwg CML a 49 y cant mewn arolwg gan y Cheshire Building Society yn 2003 - o'i chymharu â chanrannau llawer is o fenthyccwyr sydd â deliau o'r fath.¹⁰⁶

Mae adolygiad yr FSA yn nodi bod y defnyddwyr yn fodlon â'r wybodaeth sydd ar gael, tra bod pwysigrwydd eglurder o ran y wybodaeth a'r cyngor a roddir yn ffactor arwyddocaol hefyd. Mae'r canfyddiadau hyn yn awgrymu bod y rhan fwyaf o fenthyccwyr yn defnyddio amrywiaeth o ffynonellau gwybodaeth yn ystod y broses e.e. teulu/frindiau, y rhyngwryd, darparwyr benthyccwyr a chanolwyr. Dylanwadir ar ymddygiad defnyddwyr wrth ddewis cynnyrch morgais gan amrywiaeth o ffactorau. Yn eu plith mae:

- Gwybodaeth gyfyng ynglŷn â chynllunio ariannol tymor hir, gan gynnwys cysyniadau megis canran y gyfradd flynyddol
- Gormod o jargon, a chanfyddiad bod y mwyafrif o ddolau'r un peth
- Diffyg ymddiriedaeth yn y sector ariannol - gan gynnwys drwgdybio canolwyr oherwydd mae'n bosibl eu bod yn cael eu dylanwadu gan daliadau comisiwn
- Bodlonrwydd â'r darparwr benthyccwyr e.e. dewis darparwr benthyccwyr am ei fod yn buddsoddi gyda hwy
- Effeithiolrwydd - mae'r penderfyniad yn cael ei ddylanwadu gan yr amser neu'r duedd sydd gan y cwsmer i ddod o hyd i forgais.¹⁰⁷

⁹⁹ Janet Ford, Deborah Quilgars, Roger Burrows, David Rhodes, Homeowners Risk and Safety-Nets - Mortgage Payment Protection Insurance (MPPI) and beyond, (ODPM, Ebrill 2004). ¹⁰⁰ Elaine Kempson, Janet Ford a Deborah Quilgars, Unsafe Safety Nets, (Centre for Housing Policy, The University of York). ¹⁰¹ op.cit., Emma McCallum ac Ewan McCaig, Mortgage Arrears and Repossessions in Scotland. ¹⁰² op.cit., Janet Ford, Deborah Quilgars, Roger Burrows, David Rhodes, Homeowners Risk and Safety-Nets - Mortgage Payment Protection Insurance (MPPI) and beyond. ¹⁰³ David Miles, The UK mortgage market: taking a longer term view, Final report and recommendations, (Trysorlys ei Mawrhydi, Mawrth 2004), t.27. ¹⁰⁴ op.cit., Sarah Brown, Gaia Garino a Karl Taylor, Mortgages and Financial Expectations: A household level analysis, (University of Leicester, Department of Economics, Working Paper No. 05/09, April 2005 (diweddarwyd ym mis Rhagfyr 2005), t.4. ¹⁰⁵ Choosing a mortgage - Report of a research review and qualitative research on the mortgage buying process, (Yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol, 2001). ¹⁰⁶ op.cit., David Miles, The UK mortgage market: taking a longer term view, Final report and recommendations. Gwnaethpwyd arolwg y CML gan MORI, a chwblhawyd arolwg y Cheshire Building Society gan YouGuv. ¹⁰⁷ op.cit., Choosing a mortgage - Report of a research review and qualitative research on the mortgage buying process, (Yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol, 2001).

⁸⁶ op. cit., Emma McCallum and Ewan McCaig, Mortgage Arrears and Repossessions in Scotland, tt.99-100. ⁸⁷ op.cit., Sarah Nettleton & Roger Burrows, Families coping with the experience of mortgage repossession in the 'new landscape of precariousness'. ⁸⁸ op.cit., Roger Burrows, Mortgage Indebtedness in England: An 'Epidemiology', (Housing Studies, Vol.13, No. 1, 5-22, 1998), t.7. ⁸⁹ Janet Ford a Jude England, Data and Literature on Mortgage Interest: State Provision and Private Insurance - An Evaluation Report and Source Book, (Yr Adran Gwaith a Phensiynau, adroddiad mewnol 65). ⁹⁰ op. cit., Emma McCallum and Ewan McCaig, Mortgage Arrears and Repossessions in Scotland. ⁹¹ op.cit., Hollie-Anne Bowie-Cairns a Gwilym Pryce, Trends in mortgage borrowers' repayment difficulties, (Cyngor Benthyccwyr Morgesiu, Housing Finance, Gorffennaf 2005). ⁹² Matthew Hancock a Rob Wood, Household secured debt, Bank of England Quarterly Bulletin: Hydref 2004, (Bank of England, 2004). ⁹³ op.cit., René Böheim and Mark P. Taylor, My home was my castle: Evictions and repossessions in Britain, (Institute for Social and Economic Research and Institute for Labour Research, University of Essex, 2000). ⁹⁴ op.cit., Hollie-Anne Bowie-Cairns a Gwilym Pryce, Trends in mortgage borrowers' repayment difficulties, (Cyngor Benthyccwyr Morgesiu, Housing Finance, Gorffennaf 2005). ⁹⁵ Peter A.Kemp a Gwilym Pryce, Evaluating the Mortgage Safety Net, (Department of Urban Studies, University of Glasgow/ Cyngor Benthyccwyr Morgesiu, Mawrth 2002). ⁹⁶ op.cit., Hollie-Anne Bowie-Cairns a Gwilym Pryce, Trends in mortgage borrowers' repayment difficulties, (Cyngor Benthyccwyr Morgesiu, Housing Finance, Gorffennaf 2005). ⁹⁷ op.cit., Chrisitne Whitehead a Katrina Gaus, At any cost? Access to housing in a changing financial marketplace, t.18. ⁹⁸ op.cit., Hollie-Anne Bowie-Cairns a Gwilym Pryce, Trends in mortgage borrowers' repayment difficulties.

Yn ogystal canfu ymchwil ansoddol ar sampl o 90 defnyddiwr fod gan aelwydydd ddealltwriaeth gyffredinol mai benthyciad ar gyfer prynu tŷ oedd morgais a gallai diffyg yn y taliadau arwain at golli'r tŷ. Roedd defnyddwyr yn gwybod yn gyffredinol bod cyfraddau llog yn dylanwadu ar eu had-daliadau ond nid oeddent yn ymwybodol o arwyddocâd sut a phryd y cyfrifwyd cyfraddau.¹⁰⁸ Mae ymchwil diweddar gan FSA yn nodi bod defnyddwyr yn llawer mwy tebygol o siopa o gwmpas am eu morgaisiaid gyda 77 y cant yn derbyn gwybodaeth gan fwy nag un cwmni.¹⁰⁹

Cyngor

Canfu ymchwil ar ôl-daliadau ac adfeddiannau yn Yr Alban fod y cyngor a roddir i fenthycwyr yn wael a bod traean o'r aelwydydd a gafodd eu cyfweld heb gymryd cyngor gan ffynonellau ffurfiol megis cyfreithwyr neu ymgynghorwyr ariannol.¹¹⁰

Yn 2006 canfu astudiaeth FSA fod angen nifer o welliannau i'r broses o roi cyngor ar forgeisiau. Aseswyd 252 o gwmnïau gan yr astudiaeth a chanfuwyd bod angen rhoi mwy o sylw i anghenion cwsmeriaid, cadw cofnodion a systemau a rheolaeth yn gyffredinol.

Edrychodd Adolygiad Miles ar ddealltwriaeth benthycwyr o'r farchnad morgais ac argymhellwyd gwella'r canlynol:

- lefel y cyngor llafar a roddir i fenthycwyr
- safon y ddogfennaeth a ddarperir gan ddarparwyr benthyciadau
- dealltwriaeth benthyciwr a'u gallu i wneud penderfyniadau.¹¹¹

Dylai gwasanaethau ymgynghorol ddarparu mwy o wybodaeth ar gyfer benthycwyr ynglŷn â goblygiadau codiadau mewn cyfraddau llog a nodweddion amryw o gynnyrch morgaisiaid, a dylai ymgynghorwyr edrych ar sefyllfaoedd 'beth petai' personol ac agweddau at risg.

*'Monetary policy will be easier to manage if households make well-informed decisions about mortgage products that are priced in a transparent and sustainable way and where the risks of different types of mortgage are well-understood. Risks of over-indebtedness, debt affordability and excess volatility in the housing market – problems that can make monetary policy more difficult to operate – would be reduced.'*¹¹²

Perchentyaeth yw dyhead a nod y mwyafrif o aelwydydd a chyda'r pryderon presennol o ran fforddiadwyedd mae'r dyhead hwn yn anodd i lawer ei gyflawni'n gynaliadwy. Tra bod y rhan fwyaf o fenthycwyr yn gallu gwasanaethu eu dyledion ar hyn o bryd, mae dadreoli a'r twf mewn is fenthyciad hefyd yn cynnig y cyfle i fwy o aelwydydd agored i niwed geisio perchentyaeth. Bydd her gynyddol yr amgylchedd ariannol hefyd yn gwneud pethau'n anoddach i aelwydydd gael credyd a thalu eu costau tai. Dengys y llenyddiaeth fod diffyg dealltwriaeth o ran cynnyrch morgais, effaith cyfraddau llog a'r angen am well cyngor cyn prynu. Gall y cynnyrch diogelu morgais sydd ar gael ar hyn o bryd hefyd fod yn anfforddiadwy a chymhleth. Mae newidiadau yn y farchnad a newidiadau strwythurol yn yr amgylchedd economaidd a gwaith wedi gwneud perchentyaeth yn ddewis mwy heriol ar gyfer llawer.

4. Canfyddiadau ymchwil

Mae'r adran hon yn cyflwyno canfyddiadau'r ymchwil empirig a gynhaliwyd ar aelwydydd sy'n cael anawsterau morgais a barn sefydliadau benthyciad a Chyngor Benthycwyr Morgeisi.

Crynodeb o'r prif ganfyddiadau

- Y prif gymhelliannau dros perchentyaeth yw sicrwydd, buddsoddiad tymor hir a darparu etifeddiaeth ar gyfer y plant.
- Yn aml nid yw aelwydydd yn chwilio o gwmpas cyn cymryd morgais.
- Ar y cychwyn mae aelwydydd yn hyderus ynglŷn â'u gallu i dalu'r morgais.
- Mae rhai aelwydydd yn ymrwmo i forgeisiau nad ydynt yn gallu eu fforddio ac yn cael anawsterau yn y camau cynnar.
- Mae tri phrif grŵp o broblemau'n achosi anawsterau gyda morgaisiaid.
 - Salwch (sy'n arwain at golli enillion)
 - Tor-perthynas a phroblemau teuluol
 - Diweithdra neu ostyngiad enillion

Mae gorgyffyrddiadau arwyddocaol rhwng y prif grwpiau hyn ac achoswyd problemau gan gyfuniad o ffactorau, yn eu plith gor-amlygiad ariannol a phwysau benthyciadau ychwanegol.

- Yswiriant annigonol. Mae gan lawer o aelwydydd beth yswiriant ond maent mewn penbleth yn aml ynglŷn â beth sydd wedi ei gynnwys a hyd y polisi. Yn aml fe deimlir ei fod yn ddrud ac yn gymhleth.
- Mae'r sampl yn amlygu twf is-fenthyciad, ei ddylanwad ar y farchnad a lefel y gweithrediad cysylltiedig â'r sector hwn.
- Yn aml mae aelwydydd yn ceisio mynd i'r afael â phroblemau ariannol drwy fenthyciad mwy.
- Mae ansicrwydd a bygythiad colli cartref yn gosod pwysau ychwanegol ar aelwydydd, sy'n arwain at salwch meddyliol a chorfforol. Yn ogystal, mae ansefydlogrwydd y sefyllfa'n effeithio ar blant.
- Ni hyrwyddir gwasanaethau cyngor yn ddigonol i bobl ag anawsterau morgais.

¹⁰⁸ Ibid. ¹⁰⁹ Mortgages effectiveness review – Stage 1 Report, (FSA, Medi 2006). ¹¹⁰ op. cit., Emma McCallum ac Ewan McCaig, Mortgage Arrears and Repossessions in Scotland. ¹¹¹ op.cit., David Miles, The UK mortgage market: taking a longer term view, Final report and recommendations, (Trysorlys ei Mawrhydi, Mawrth 2004), t.27. ¹¹² Ibid. Cymeradwyir hefyd fod y Cyngor Gwasanaethau Ariannol yn sicrhau bod cynghorwyr yn gymwysedig i roi'r cyngor cynhwysfawr angenrheidiol e.e. ar gyfraddau llog, cynhyrchion morgais, peryglon ayyb. (t.98.).

Paratoi i brynu*Deiliadaeth flaenorol*

Roedd y mwyafrif yn yr arolwg wedi prynu am y tro cyntaf, ar ôl bod yn denantiaid mewn tai cymdeithasol neu dai wedi eu rhentu'n breifat neu'n byw gyda theulu yn flaenorol (Tabl 8). Roedd naw a oedd yn byw mewn tai cymdeithasol wedi prynu eu cartrefi drwy'r gynllun Hawl i Brynu.

Tabl 8 - Deiliadaeth cyn perchentyaeth

Deiliadaeth	Nifer
Rhentu'n breifat	5
Tai cymdeithasol	15
Perchen-feddiannydd	7
Teulu	3
Cyfanswm	30

Ceisio perchen

'Roedd yn gweithio allan y byddai'n ddrutach i brynu na rhentu ond roeddem am wella ein sefyllfa.' (HH1)

Fel y gwelwch yn Nhabl 9 isod, cynigwyd nifer o resymau amrywiol gan aelwydydd dros ymdrechu at berchentyaeth. Y prif ffactorau a ddylanwadodd ar aelwydydd oedd sicrwydd tymor hir, buddsoddiad, hunan-barch/statws, rhywbeth i'w adael i'w plant a chost rhentu eiddo

Tabl 9 - Cymelliadau dros berchen

Rheswm	Nifer
Sicrwydd tymor hir	16
Buddsoddiad	14
Etifeddiaeth y plant	12
Hunan-barch/statws	5
Rhatach na rhentu	11
Angen eiddo mwy o faint	2
Yr unig ffordd o gael eiddo o safon dderbyniol	2
Arall	5
Cyfanswm	67

Roedd y rhesymau 'eraill' a amlygwyd gan aelwydydd yn cynnwys priodi, cael lle ar yr ysgol eiddo, ac adleoli. Yn wreiddiol roedd dwy aelwyd yn ystyried eu heiddo fel prosiect tymor byr e.e. cyn symud dramor neu adleoli.

'Roeddwn yn teimlo'n falch iawn ohonof fy hun am fy mod wedi dod o'r gwaelod, gan adael Halifax heb ddim yn llythrennol a phrynu fy nhŷ fy hun wedyn...roedd yn teimlo fel llwyddiant sylweddol.' (HH2)

Cael gafael ar gyngor

'Byddai wedi bod yn hyfryd petaech wedi gallu mynd at rywun a gofyn am eu cymorth. Os ydych yn mynd at rywun megis...brocer...maent ddim ond am werthu eu pethau eu hun i chi, byddai'n braf mynd at rywun annibynnol...' (HH3)

Roedd llawer o'r aelwydydd wedi mynd at frocer, darparwyr benthyciadau neu at ei banc ei hun a heb chwilio am gyngor annibynnol ynglŷn ag opsiynau a fforddiadwyedd. Ar sawl achlysur argymhellwyd y brocer gan ffrind ac roedd broceriaid yn ymweld ag aelwydydd hefyd yn dilyn ymatebion i hysbysebion.

'Cefais fenthyciad ond nid oedd yn un mawr, ddim unrhyw beth yn debyg i'r hyn sydd gennyf yn awr, ac fe'm cyngorwyd (gan y banc) y byddai'n well petawn yn prynu'r eiddo. Ni chymerais gyngor gan unrhyw un heb law am yr hyn oedd yn y pecyn.' (HH4)

Cysylltodd rhai o'r aelwydydd â'r ymgynghorwyr ariannol a roddodd y cyngor iddynt, tra nad oedd dau o'r ymatebwyr ynghlwm wrth y broses morgeisiau gan mai eu partneriaid oedd yn rheoli hyn. Roedd un aelwyd newydd gysylltu ag asiant tai er mwyn cael gwybodaeth ynglŷn â pha eiddo oedd ar gael, tra roedd dau wedi ymweld ag asiant tai ac wedi siarad â brocer. Yn achos pobl oedd wedi prynu eiddo cyngor, roedd nifer wedi ymateb i gwmnïau a oedd yn canfasio yn yr ardal neu i hysbysebion ar y teledu yn eu hannog i ymarfer Hawl i Brynu.

Nid oedd ganddo ddi-ddordeb p'un a allem fforddio'r ad-daliadau neu beidio, roedd ar ôl ei gomisiwn yn unig.' (HH5)

Roedd atebwydd arall yn llai sicr o werth derbyn cyngor cyn prynu.

'Credaf na fyddai o unrhyw fudd y naill ffordd neu'r llall, rydych naill ai yn lwcus ac yn cadw eich swydd drwy holl gyfnod eich morgais ac rydych yn cael y ddêl dda, neu rydych yn cael yr anlwc rydyn ni wedi ei gael.' (HH6)

Nododd 21 o aelwydydd nad oeddent wedi chwilio o gwmpas am opsiynau morgais. Derbyniodd pedwar ohonynt argymhellion gan y teulu, asiant tai neu gyfreithwyr ynglŷn â pha ddarparwyr benthyciadau i fynd atynt, tra roedd tair aelwyd a brynodd dai drwy'r Hawl i Brynu naill ai wedi derbyn cyngor anffurfiol gan y cyngor ynglŷn â darparwr benthyciadau posibl neu cawsant eu canfasio gan gwmnïau a oedd yn targedu tenantiaid yn yr ardal honno ar y pryd.

'Roedd dau o'm ffrindiau'n gweithio i'r darparwr benthyciadau yn gwerthu yswiriant. Digwyddais sôn wrth un ohonynt fy mod yn ystyried prynu fy nhŷ a dywedodd y gallai gysylltu ag un o'i ymgynghorwyr morgais a gweld beth allent ei wneud. Fe ddaeth â'r ymgynghorydd atom ni.' (HH7)

Dywedodd un aelwyd eu bod wedi ymweld â nifer o ddarparwyr benthyciadau cyn penderfynu ar eu morgais.

'Do, fe aethom o amgylch rhai lleoedd cyn mynd at y darparwr benthyciadau hwn.' (HH8)

Dywedodd dwy aelwyd eu bod wedi gwneud ymdrechion yn bersonol i ystyried eu hopsiynau morgais tra roedd tair wedi ymweld â darparwyr benthyciadau cyn penderfynu ac roedd pedair wedi cysylltu â brocer annibynnol, a oedd wedi edrych ar

yr opsiynau ar eu rhan. Roedd dau arall wedi mynd at ymgynghorwyr ariannol a edrychodd ar eu hopsiynau ac argymell cynnyrch ariannol. Roedd un atebwydd yn methu cofio derbyn unrhyw gyngor.

Roedd un atebwydd yn syml wedi ymweld ag asiant tai a gweld tŷ roedd yn dymuno ei brynu. Derbyniodd 'gyngor' ynglŷn â'r eiddo a chael morgais, trefniadau blaendal ac ati, gan bersonél yn swyddfa'r asiant tai.

'Oherwydd 'mod i'n credu ei bod yn iawn...nid oeddwn wedi ei wneud o'r blaen ac fe welais y tŷ ac roeddwn am ei brynu a dyna fe.' (HH2)

Roedd eraill wedi gweld hysbysebion ar y teledu neu wedi derbyn galwadau ffôn gan gwmnïau ynglŷn â morgeisiau a benthyciadau.

'Ie, wel fe ffonion nhw fi mewn gwirionedd i ddweud wrthyf eu bod hefyd wedi symud i forgeisiau (ynghyd â benthyciadau) a dyna'r rhif y cefais ganddynt.' (HH9)

Mathau o forgeisiau, benthyciadau ac yswiriant.

Roedd gan nifer o gyfranogion, (gan gynnwys pedair aelwyd a oedd wedi cymryd morgeisiau 10 ac 19 o flynyddoedd yn wreiddiol o'r blaen) gynnrych gwaddol yn wreiddiol cyn ailforgeisio nifer o weithiau ar ddêl ad-dalu wrth i'r amgylchedd ariannol newid. Nid oedd llawer o atebwyr yn ymwybodol o, neu'n methu â chofio, y gyfradd llog roeddent yn ei thalu.

Nid oedd dau ar hugain o'r ymatebwyr yn teimlo o dan unrhyw bwysau i gael benthyciad ychwanegol wrth drefnu eu morgais tra bod pump wedi trefnu benthyciadau ond, ar y pryd, yn teimlo'n hyderus ynglŷn â'r penderfyniad hwn.

'Cawsom ein hannog i fenthyc mwy nag y dylem. Ar y pryd roeddem yn fodlon â hyn am ein bod ni'n dau'n gweithio ac yn dod i ben â'r morgais yn hawdd.' (HH10)

Dywedodd dwy aelwyd eu bod yn teimlo bod y darparwr benthyciadau wedi rhoi pwysau arnynt i fenthyc a bod mynediad at arian ychwanegol ar gyfer gwelliannau i'r cartref ac ati yn hawdd, tra roedd un 'ddim yn cael ei rwystro' rhag benthyc gan y darparwr benthyciadau.

'Wel pob tro roeddech yn talu eich morgais roeddent yn dweud bod ganddynt ddêl, a hoffech chi gael mwy o arian neu a hoffech gael benthyciad.' (HH11)

Yn debyg i ganfyddiadau ymchwil sydd eisoes mewn bodolaeth, ac arolwg gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog (ODPM) yn 2004, prynodd y mwyafrif o aelwydydd yswiriant diogelu.^{113 114} Roedd y polisiâu mwyafrif poblogaidd yn cynnwys diogelwch rhag salwch neu golli gwaith. Yn y lle cyntaf cyngorwyd pobl i drefnu yswiriant gan ddarparwr benthyciadau neu frocer, neu roeddent yn bersonol yn teimlo bod angen polisiâu arnynt. Ni dderbyniodd un ymatebwr gyngor i drefnu yswiriant.

Roedd llawer o ddryswch ynglŷn ag yswiriant diogelu, hynny yw a oedd yr yswiriant yn rhan o'r benthyciad ai peidio, y cyfnod a'r hyn roedd yn ei ddarparu ar ei gyfer, ac os oeddent yn parhau yn dilyn ad-drefnu morgais. Yn ogystal roedd cost yr yswiriant yn rhwystr.

'Wel newidiom forgeisiau ond do. Heb yn wybod i ni nid oedd (yr yswiriant) yn dod gyda'r morgais. Methwyd dweud wrthym ynglŷn â'r polisi yswiriant wrth i ni drosglwyddo.' (HH12)

¹¹³ op.cit., Janet Ford, Deborah Quilgars, Roger Burrows, David Rhodes, Homeowners Risk and Safety-Nets – Mortgage Payment Protection Insurance (MPPi) and beyond, (ODPM, Ebrill 2004). ¹¹⁴ CML news & views (Issue No.7, 27 Ebrill 2004).

Roedd pedwar o'r atebwyr yn ansicr ynglŷn ag a oedd ganddynt yswiriant neu beidio neu os oeddent wedi ei brynu yn y lle cyntaf (dau am nad oeddent wedi ymwneud â'r benthyciad gwreiddiol), tra roedd y gost yn ffactor a wnaeth argyhoeddi nifer o ymatebwyr rhag cymryd polisiau.¹¹⁵

'Na, dim byd felly. Roeddent tua £100 y mis neu fwy, felly na'. (HH5)

Canfu pum cyfranogwr nad oeddent yn gallu hawlio ar eu hyswiriant pan effeithiwyd ar eu gallu i dalu'r morgais oherwydd salwch neu golli gwaith, tra llwyddodd pump gyda'u ceisiadau. Llwyddodd un ohonynt i wneud cais ar y dechrau gan fethu cadw i fyny gyda'r taliadau yswiriant misol wedyn.

'Roeddwn i ffwrdd yn sâl. Ond gwrthodod nhw dalu gan ddweud nad oedd yn rhan o sicrwydd yr yswiriant. Maent yn rhoi rhestr i chi o'r hyn sydd raid i chi ei gael cyn iddynt dalu unrhyw ran o'ch morgais.' (HH8)

Tra roedd un aelwyd yn gallu hawlio am 6 mis ar bolisi salwch, roeddent yn talu £7,000 am eu polisi yswiriant dros gyfnod o 7 mlynedd.

'Fe wnaethom yn y lle cyntaf, ond roedd rhaid i ni dalu'r polisi yswiriant ar y cychwyn, felly aeth hynny ar y morgais. Felly roedd hynny'n £7,000. A pholisi saith mlynedd yn unig oedd hynny.' (HH13)

Teimlai llawer o bobl fod diogelwch rhag salwch a diweithdra'n bwysig ond dywedodd un ymatebwr ei bod yn rhy hawdd i atal taliadau pan oedd

problemau ariannol a dywedodd un arall fod angen gwell gwybodaeth ar hyd y diogelwch a gynigiwyd. Yn ogystal canfu astudiaethau blaenorol fod yswiriant diogelu'n ddrud a bod y cymalau eithrio a hyd y polisi'n broblemau.¹¹⁶

Rwyf wedi bob gyda'r banc hwn drwy'r amser. Nid wyf wedi bod gydag unrhyw un arall, ac nid wyf yn bwriadu bod. Rwyf wedi bod yn hoff o'i agwedd ar hyd yr amser. (HH14)

Dewisodd tri ar ddeg o'r benthycwyr eu darparwyr benthyciadau yn dilyn argymhellion gan froceriaid neu gyfreithiwr mewn un achos, tra aeth dau at ddarparwr benthyciadau penodol oherwydd eu hanes credyd gwael. Dewisodd un aelwyd y darparwr benthyciadau am eu bod yn bancio gyda hwy - gan ailforgeisio gyda banc arall am eu bod yn ffrindiau gyda'r rheolwr banc - tra roedd gan un arall forgeisio gyda'r darparwr benthyciadau yn barod. Sicrhaodd dau fenthyciwr eu morgeisiau ar ôl argymhellion gan eu banc tra penderfynodd aelwydydd eraill ar ôl ystyried cyfraddau ad-daliadau neu oherwydd eu bod yn credu bod y ddêl o dan gynnig iddynt 'ar gael' ar y pryd, a derbyniodd pedwar argymhellion ffrindiau/teulu, asiant tai neu'n ymateb i hysbysebion teledu neu hysbysebion mewn papurau newydd.*

*Ni chafwyd rhesymau penodol gan gyfranogwyr eraill yn yr arolwg dros ddewis darparwr benthyciadau ac nid oedd gan ddau ohonynt ran yn y penderfyniad.

Tabl 10 – Darparwyr Benthyciadau

Darparwr Benthyciadau	Nifer
Southern Pacific	1
Abbey National Platform	3
Preferred Mortgages	2
Principality	1
Nationwide	2
Advantage Home Loans	1
Derbyshire Home Loans wedyn)	1
Yorkshire Building Society	1
Bradford & Bingley	1
Northern Rock	1
Mortgage Express	1
CIS insurance	1
Woolwich	1
1st National	1
Lloyds TSB	1
Swift	1
Ocean Finance	1
Barclays plc	1
GMAC rfc	1
Royal Bank of Scotland	1
Halifax	1
Kensington	1
HSBC	1
Cheltenham & Gloucester	1
Bristol & West	1
Cyfanswm	30

Dengys Tabl 10 fod traean o fenthycwyr wedi cael eu morgeisiau drwy ddarparwyr benthyciadau sy'n gysylltiedig â chynnig 'is-forgeisiau'. Mae 'is-forgeisiau' yn cyfeirio at fenthyciad a dargedwyd at ddefnyddwyr nad ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf safonol a ddisgwylir gan ddarparwyr benthyciadau e.e. rheiny ag ond ychydig o hanes credyd, credyd-raddio diffygiol neu isel, dedfrydau llys sirol neu'r rhai sy'n hunangyflogedig neu ag incwm anghyson, a byddent yn cael anawsterau wrth geisio benthyciadau gan ddarparwyr benthyciadau mwy traddodiadol.¹¹⁷

Yn ychwanegol at yr arolwg o aelwydydd rhoddom ystyriaeth i chwe deg tri o achosion adfeddiannu morgeisiau yn Llys Sirol Wrecsam rhwng Hydref 2006 a Mawrth 2007. Roedd 68 y cant o'r morgeisiau (43 o'r 63 achos) yn ymwneud â darparwyr benthyciadau is.

Tabl 11 – Darparwyr benthyciadau sy'n ymwneud â gweithredoedd yn Llys Sirol Wrecsam

Darparwyr Benthyciadau	Nifer
Abbey National	1
Black Horse	1
Cheltenham & Gloucester	2
CitiFinancial Europe Plc	2
Derbyshire Home Loans Ltd	1
Future Mortgages Ltd	1
GE Money*	13
GMAC RFC Ltd	6
Halifax***	6
HSBC	2
Kensington Mortgages Company Ltd	1
Mortgage Express	1
Mortgages 1 Ltd	3
Nationwide	3
Northern Rock	6
Ocwen (Cwmnï anghyfyngedig, Ocwen Ltd gynt)	1
Platform Funding	3
Preferred Mortgages Ltd	1
Southern Pacific Mortgage Ltd	6
Swift 1st Ltd**	2
The Mortgage Business Plc	1
Cyfanswm	63

*GE Money – yn cynnwys GE Mortgages, GE Home Lending, GE Secured Loans

**Swift – yn cynnwys Swift Advances

***Halifax – yn cynnwys Birmingham Midshires ac Intelligent Finance

Tra bod is-fenthyciadau'n cyfrif am oddeutu 5-6 y cant o'r farchnad yn gyffredinol ymddengys o'r ymchwil hwn ac o waith arall diweddar ei bod yn cyfrif am ganran nodweddiadol uwch o weithredoedd adfeddiannu.¹¹⁸ Dengys gwaith gan CML fod y raddfa ad-daliadau yn yr is-sector yn bedair gwaith uwch tra roedd adfeddiannau yn ddeng gwaith uwch na'r rheiny ym mhrrif ffrwd y farchnad.¹¹⁹

Hyder

Nid yw'n syndod bod y mwyafrif o gyfranogwyr yn dweud eu bod yn teimlo'n hyderus pan oeddent yn prynu eu cartref. Teimlai llawer eu bod mewn sefyllfa ariannol dda ac nid oeddent yn gofidio ynglŷn â rheoli'r ad-daliadau. O'r pedwar eithriad, teimlai dau ohonynt eu bod wedi cael eu 'twyllo' gan yr ymgynghorydd neu eu 'perswadio' pan oeddent yn fwy hyderus mewn tai rhent. Roedd 'ofn' yr her ar un o'r aelwydydd ond oeddent yn ymfalchïo eu bod wedi llwyddo i brynu eu cartref. Roedd un aelwyd wedi codi morgais am resymau busnes ac felly teimlent nad oedd ganddynt unrhyw ddewis.

'Roeddwn yn credu ei fod yn sicrwydd ar gyfer fy ngwraig a'm plant am fod y wraig wedi bod yn byw gyda'i mam a'i thad o'r blaen, roedd yn byw mewn sefyllfa lle roeddent yn talu morgais ond roeddwn i o hyd wedi byw fel tenant cyngor. Nid oeddwn yn or-hyderus, roeddwn braid yn wylidawrus.' (HH4)

Roedd dau ar bymtheg yn fodlon neu ddim yn gofidio ynglŷn â'r risgiau cysylltiedig â chymryd morgais tra roedd deuddeg ymatebwr yn llai sicr, gyda thri ohonynt yn sylwi wrth edrych yn ôl nad oedd ganddynt ddigon o wybodaeth neu nad oeddent yn sylweddoli'r peryglon cysylltiedig. (Ni chafwyd gwybodaeth ar yr agwedd hon gan un o'r aelwydydd.)

¹¹⁵ op.cit., Emma McCallum ac Ewan McCaig, Mortgage Arrears and Repossessions in Scotland. ¹¹⁶ op.cit., Hollie-Anne Bowie-Cairns a Gwilym Pryce, Trends in mortgage borrowers' repayment difficulties, (Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Housing Finance, Gorffennaf 2005).

¹¹⁷ Bob Pannell, adverse credit mortgages, (CML Housing Finance, Issue 10, 2006), tt.1-2.

¹¹⁸ Howard Springett, Raging Bull, (ROOF Mai/Mehefin 2007). ¹¹⁹ M.Stephens a D.Quilgars, Managing arrears and possessions, CML Housing Finance, Issue 5 2007, (CML, Gorffennaf 2007).

Dywedodd dau ar bymtheg o'r cyfranogion nad oeddent wedi ystyried fforddiadwyedd eu heiddo yn y dyfodol petai eu hamgylchiadau'n newid, hynny yw, colli incwm neu gynydd yn y cyfraddau llog, tra roedd eraill yn cyfeirio at gael digon o incwm ac yn teimlo bod eu cyflogaeth yn sicr. Dywedodd pedair o'r aelwydydd hyn nad oeddent wedi ystyried fforddiadwyedd yn y dyfodol ac nid oeddent wedi cael eu hannog i wneud hyn gan eu hymgyngorwyr ariannol.

'Roedd yn bosibl i'w reoli ar y pryd ond nid oes llawer o bobl yn edrych i'r dyfodol.' (HH15)

Mewn llawer o achosion roedd cyfranogwyr yn teimlo y byddai wedi bod yn anodd rhagweld yr amgylchiadau a oedd yn sail i'w problemau ariannol e.e. marwolaethau yn y teulu a thor-perthynas. Teimlai pump ohonynt eu bod wedi ystyried a thrafod y mater hwn. Roedd rhai wedi cymryd yswiriant fel sicrwydd yn erbyn newidiadau yn eu hamgylchiadau tra roedd eraill yn teimlo eu bod wedi benthyg o fewn eu cyraeddiadau.

Ymdopi

Roedd llawer o'r aelwydydd yn yr arolwg wedi cynnal eu morgeisiau am gyfnodau byr yn unig cyn iddynt ddiodef anawsterau. Cefnogwyd hyn ymhellach gan y data o'r llysoedd.

Roedd un aelwyd wedi cynnal ei morgais am oddeutu 18 mis cyn

dechrau dioddef anawsterau. Roedd deg aelwyd ddim ond wedi cynnal eu morgeisiau am rhwng 2 a 4 mlynedd, tra roedd saith arall rhwng 5 a 9 mlynedd i mewn i'w tymor. Roedd gan ddeuddeg aelwyd forgeisiau ar gyfer rhwng 10 a 23 mlynedd.

Heblaw am un benthyciwr, roedd pawb a oedd wedi cynnal eu morgeisiau am rhwng 2 a 4 mlynedd a 5 a 9 mlynedd wedi ad-drefnu eu morgeisiau, wedi trefnu ail fenthyciad neu'r ddau. Roedd y patrwm hwn yn cael ei ailadrodd yn achos y rheiny a oedd wedi cynnal eu morgeisiau am fwy o amser.

'Cewch afael ar fenthyciad arall imi, fy syniad oedd cael benthyciad arall - un ddyled mewn un blerwm, blerwm - ond roeddwn yn ceisio gwneud popeth i gadw fy ngafael ar fy nhŷ. Meddyliais, gall pethau byth fynd yn waeth. Roeddwn yn gweithio gymaint ag y gallwn, roedd yn rhaid i bethau wella.' (HH2)

'I gael cyfandaliad er mwyn prynu pethau neis ar gyfer y cartref. Hefyd, roedd gan y gŵr rai dyledion cerdyn credyd roeddem (ni) am eu clirio.' (HH16)

Roedd cyfanswm o bymtheg aelwyd â morgeisiau am rhwng 2 a 9 mlynedd wedi cymryd ail fenthyciadau ac ymhlith y rhesymau dros y benthyciadau hyn roedd talu dyledion cardiaid credyd/cardiaid stôr, gwelliannau i'r tŷ, prynu ceir a thalu am wyliau.

'I fynd ar wyliau. 'Galwadau gan y darparwr benthyciadau yn ein hannog i fenthyg mwy o arian. Maent yn ei wneud i swnio'n fforddiadwy.' (HH17)

Mae patrwm tebyg i'w weld ymhlith rheiny â morgeisiau o rhwng 10 ac 23 mlynedd gydag un-ar-ddeg o'r deuddeg â benthyciadau eilaidd neu'n ad-drefnu eu morgais. Unwaith yn rhagor, mae llawer o'r benthyciadau hyn yn cael eu cymryd er mwyn hwyluso gwelliannau i'r cartref megis tai gwyr, adnewyddu ffenestri a lloriau, tra roedd un aelwyd wedi benthyg £20,000 yn erbyn eu cartref er mwyn prynu car.

(Roedd y llog) *'dros 10% rwy'n credu. Dydw i ddim yn hollol siŵr ond roedd i fynd i fyny'n hwyrach yn y flwyddyn unwaith yn rhagor. Ond wrth gwrs, pan rydych mewn llanast ariannol ac maent yn cynnig ffordd allan i chi dydych chi ddim yn darllen y print mân a dyna pam rwy'n credu y dylai'r print mân fod mewn llythrennau bras...'* (HH15)

Yn yr un modd, gydag eithriad o 4 morgeisydd tymor hir, roedd y mwyafrif o'r aelwydydd y gweithredwyd yn eu herbryn gan ddarparwyr benthyciadau yn Lys Sirol Wrecsam yn berchen ar eu morgeisiau presennol am rhwng un a phedair blynedd yn unig. Roedd 44 y cant o'r rhai ag anawsterau wedi benthyg yn ystod 2005, ac roedd y mwyafrif o'r rhain (15) wedi cymryd eu morgais allan yn ystod chwe mis olaf 2005, ac roedd yn golygu eu bod yn cael anawsterau ers cyfnod cynnar y tymor morgais.

Tabl 12 – Data Llys Sirol Wrecsam*

Dyddiad y morgais	Nifer yr achosion
1986	1
1990	1
1995	2
1999	1
2000	1
2002	3
2003	6
2004	10
2005	28
2006	5
Cyfanswm	58

*Nid oedd y data ar gael ar gyfer 5 achos

Mae argaeledd credyd wedi annog a galluogi benthyccwyr i ddefnyddio eu hasedau tai er mwyn ariannu amcanion eraill, heb ystyried y peryglon cysylltiedig bob tro.¹²⁰

Er mai dim ond 3 y cant o aelwydydd mewn arolwg gan MORI yn 2003 a ddywedodd y byddent yn benthyg arian mewn ymdrech i wella'r sefyllfa petaent yn wynebu problemau ad-daliadau mae'n debyg bod rhai aelwydydd yn mynd i fwy o ddyled fel modd o ddelio â phroblemau dyledion sydd eisoes yn bod.¹²¹

Anawsterau – pryd a sut

Roedd tri phrif grŵp o broblemau yn arwain at aelwydydd yn dioddef dyled morgeisiau.

- Salwch (yn arwain at golli incwm)
- Tor-perthynas a phroblemau teuluol
- Diweithdra, gostyngiad mewn incwm neu broblemau ariannol

Gan adlewyrchu canfyddiadau ymchwil, roedd gorgyfyrrdiadau arwyddocaol rhwng y grwpiau problem hyn ac, mewn nifer o achosion cyfuniad o ffactorau, gan gynnwys pwysau benthyciadau ychwanegol, oedd yn achosi'r argyfwng.¹²² Mae Tabl 13 yn dangos y prif resymau dros ddyled morgeisiau o fewn yr arolwg.

Tabl 13 – Achosion dros ddyled

Prif reswm dros ddyled	Nifer o Aelwydydd
Salwch	8
Tor-perthynas	7
Diweithdra neu ostyngiad incwm	12
Problemau ariannol	3
Cyfanswm	30

Mae'r patrwm hwn yn cael ei adlewyrchu bellach gan ddata Llys Sirol Wrecsam fel y gwelir yn Nhabl 14. Er nad yw'r rhesymau dros pam mae'r aelwydydd yn methu o hyd ar gael, roedd data o 20 achos yn dangos bod tor-perthynas a phroblemau teuluol, gostyngiad incwm a diweithdra, a dyled ariannol i gyd yn faterion achosol. Yn yr un modd, mewn nifer o achosion, er mai'r prif reswm a roddwyd oedd diweithdra/gostyngiad incwm, roedd gan ffactorau eraill megis tor-perthynas a salwch eu heffaith hefyd.

¹²⁰ op.cit., Steve Wilcox, Home-ownership risks and sustainability in the medium term, (Joseph Rowntree Foundation, Rhagfyr 2005).

¹²¹ MORI Omnibus Survey 14 a 16 Mawrth 2003. Fe'i dyfynnir hefyd yn Mutual Advice: BSA and Shelter's Guide to Mortgage Arrears, (Shelter, Awst 2003). ¹²² op.cit., Emma McCallum ac Ewan McCaig, Mortgage Arrears and Repossessions in Scotland a Sarah Nettleton a Roger Burrows, Families coping with the experience of mortgage repossession in the 'new landscape of precariousness'.

Tabl 14 – Achos dyled yn ôl Data Llys Sirol Wrecsam*

Prif reswm dros ddyled	Nifer
Diweithdra neu ostyngiad incwm	6
Tor-perthynas/ problemau teuluol	9
Problemau ariannol	4
Salwch/gostyngiad incwm/tor-perthynas	1
Cyfanswm	20

* Nid oedd rhesymau ar gael mewn 43 o achosion.

Mae'r canfyddiadau hyn yn unol ag ymchwil sydd eisoes mewn bodolaeth sy'n awgrymu bod pobl yn cael problemau o ganlyniad i gyfuniad o ffactorau megis diweithdra neu ostyngiad mewn incwm gwaith, salwch, y teulu'n chwalo neu ddiffyg rheolaeth ariannol. ^{123 124 125 126}

'Collais ychydig (daliadau) rwy'n credu pan oeddwn yn gweithio neu rhwng swyddi.' (HH18)

Nodwyd problemau iechyd gan nifer o aelwydydd fel y prif reswm dros ôl-daliadau morgeisiau. Arweinwyd pobl, oherwydd iechyd gwael, i adael eu gwaith presennol a dychwelyd i safleoedd cyflog is neu i ddod yn ddibynnol ar fudd-daliadau. Gwelodd eraill fod eu hincwm yn gostwng pan drawyd hwy gan salwch ond roedd eu hyswiriant yn gwrthod talu am gyflrau oedd eisoes yn bod.

'Rwy'n credu y dylent fod wedi gofyn i Tony, oes gennynt ti gyflwr parhaol? Oes gennynt ti unrhyw salwch? Ond gofynnon nhw ddim iddo.

Felly llofnododd y ffurflenni hyn, ac wedyn dyma ni'n credu wel mae gennym yr ad-daliad hwn, bydd hynny'n talu'r morgais, does dim rhaid i ni boeni. Felly fe aeth i'r ysbyty, ac wedyn daeth allan ym mis Gorffennaf ac anfonom y ffurflen i mewn, ond dywedon nhw mae gennynt ti gŵyn sydd eisoes mewn bodolaeth. Mae'n dod fel sioc, achos rydych chi'n meddwl, rwyf wedi bod yn talu hwnna a bydd yr yswiriant yn talu. Felly, pan ddywedon nhw na, rydych chi'n meddwl wel, pam na wnaethon nhw ofyn pan gymeron ni'r yswiriant, oes rhywbeth yn bod amat ti neu oes gennynt ti unrhyw broblemau, wyt ti wedi bod yn yr ysbyty. Gwastraff amser ac arian, a gwastraff hyder ynddyn nhw. Mae'n dod yn ôl at ofyn y cwestiynau anghywir.' (HH19)

Roedd atebwyr yn ogystal wedi nodi bod tor-perthynas, yn arwain at golli incwm, yn ei gwneud hi'n anodd iddynt dalu eu morgeisiau.

'Collodd fy 'ex' ei swydd un mis cyn i ni wahanu. Fodd bynnag, dylai hyn fod wedi ei ddatrys am iddo gael taliad diswyddiad a chafodd swydd arall yn fuan. Y tor-perthynas oedd achos ôl-daliad y morgais.' (HH20)

Arweiniodd gostyngiad incwm, naill ai oherwydd diweithdra neu batrymau gwaith anghyson, hefyd at ddiffyg taliadau ar ran aelwydydd. Mewn un achos collodd y gŵr ei gyflog ac roedd yn rhaid iddo dalu £100 yr wythnos tuag at gostau cynnal plant. Roedd ymatebydd arall yn weithiwr gofali iechyd a chafwyd gostyngiad yn ei hincwm o ganlyniad i golli gwaith shifft, ynghyd â chyfnod salwch.

Roedd un cwpwl wedi cymryd morgais o £40,000 seiliedig ar

incwm ar y cyd a oedd oddeutu £26,000 yn 2001, ac o fewn 2 - 3 mlynedd dechreuont ddiodeff anawsterau. O fewn 2 - 3 mlynedd o'r morgais cymeront fenthyciad wedi ei warantu am £17,000, ac yn y pen draw ad-drefnwyd y morgais yn 2005 ac unwaith yn rhagor yn 2006. Cychwynnodd eu problemau dyled gyda'r benthyciad wedi ei warantu a dilynodd gweithred llys. Er bod ganddynt forgais ad-dalu yn y lle cyntaf ad-drefnwyd y morgais ar sail llog yn unig ac roedd yr ad-daliad benthyciad misol yn uwch na'r disgwyl. Yn 2006 collodd hi ei swydd ac fe gafodd ef ddamwain car ac o ganlyniad collodd ef ei swydd hefyd.

Mewn achos arall roedd yr aelwyd yn teimlo bod y mwyafrif o'r problemau wedi digwydd o fewn cyfnod o 12 mis. Roeddent wedi prynu eu tŷ cyngor o dan yr Hawl i Brynu yn ddiweddar yn 2001 gyda morgais o £19,000 ar gyfradd llog o 9.8%. Roedd eu hincwm misol oddeutu £1,200. Wedyn trefnwyd benthyciad wedi ei warantu o £19,000 yn 2002. Cychwynnodd y problemau yn 2005 yn eu tyb hwy.

'Y camgymeriad mwyaf oedd newid fy swydd. Dywedwyd wrthyf y byddwn yn cael yr un cyflog. Pan euthum yno nid felly oedd pethe, ac roedd tua £300 y mis yn llai nag yr oeddwn yn ei gael o'r blaen, ac roedd ychydig o bethau eraill...fel fy salwch. Roedd Sian yn sâl...ac roedd y pwysau'n fy ngwneud innau'n sâl. Roeddwn yn yr ysbyty, roedd gennynt boenau yn fy mrest. Roedd hi'n sâl ac yn diodeff o iselder ysbryd ar ôl genedigaeth ac felly roedd rhaid i fi edrych ar ei hôl hi a cheisio gweithio a chadw pethe i fynd ac roeddwn yn teimlo'r pwysau ac roedd hyn i gyd yn digwydd dros gyfnod o flwyddyn a dweud y gwir.

Roeddwn yn sâl â brech yr ieir, roedd yn rhaid i mi gael tair wythnos i ffwrdd, bron pedair, ac wedyn roedd rhaid i mi ddweud wrthynt (fy nghyflogwyr) bod fy mab bach mewn ysgol lle'r oedd achos o salwch ecoli...ac roedd yn rhaid i mi gael mis i ffwrdd heb gyflog. Chwe mis yn olynol ac nid oeddwn byth yn cael mwy na 4 neu 5 can punt y mis.' (HH21)

Canfuwyd y patrwm hwn hefyd ymhlith achosion a oedd yn ymddangos gerbron Llys Sirol Wrecsam. Yn un achos achoswyd yr ôl-daliadau gan dor priodas a diweithdra. Wedyn ar ôl gwahanu nid oedd y morgeisydd yn gallu ymdopi'n ariannol. Roedd wedi diodeff iselder ac wedi ceisio 'cuddio ei hun o'r golwg'.

Gweithredu yn ystod ôl-daliadau

'Nid oedd y darparwr benthyciadau yn barod i drafod gyda fi er mwyn gweithio allan rhyw gynllun ad-dalu ac fe gefais fy adfeddiannu am ôl-daliad o £1,500. Collais y tŷ hwn – tŷ £120,000 – am ad-daliad o £1,500 oherwydd nid oeddent yn barod i drafod gyda fi.' (HH22)

Dyweddodd y mwyafrif o'r cyfranogion (27) eu bod wedi cysylltu â'u darparwr benthyciadau er mwyn ceisio trefnu cynlluniau ad-dalu. Mae hyn yn adlewyrchu canfyddiadau tebyg gan astudiaeth MORI yn 2003, pan ddywedodd 91 y cant o aelwydydd y byddent, petaent yn diodeff dyled morgais, yn cysylltu â'u darparwr benthyciadau. ¹²⁷

Amlygodd yr arolwg o aelwydydd anawsterau yn y cyfathrebu rhwng darparwyr benthyciadau a benthycwyr ac, mewn rhai achosion, roedd darparwyr benthyciadau yn gwrthod cynnig opsiynau ad-dalu neu dderbyn cynigion o ran amrywio cynlluniau ad-dalu. Dywedodd nifer

o ymatebwyr nad oedd eu darparwyr benthyciadau wedi argymhell chwilio am gyngor annibynnol. Mewn dau achos trefnodd y darparwr benthyciadau gyfweiliadau gyda'u hymgyngorwyr dyled eu hunain am gost i'r benthyciwr o £100 hyd £150. Dywedodd nifer o ymatebwyr fod eu darparwyr benthyciadau prif ffrwd yn gynorthwyol ac yn barod i drafod tra bod darparwyr benthyciadau yr oeddent wedi trefnu is-forgeisiau gyda nhw yn anhyblyg ac yn gwrthod trafod opsiynau ad-dalu.

Sylwodd ymatebwyr nad oedd gan rai darparwyr benthyciadau ddiddordeb mewn trafod ad-daliadau ac roeddent naill ai yn amharod i gyfathrebu neu, i'r gwrthwyneb, yn ffonio neu'n ysgrifennu llythyron yn mynnu taliadau yn barhaol.

'Yn syml, mae arnoch chi £x mewn ôl-daliadau ac rydym am ei gael yn awr. Pan aeth Dave yn ôl i'w waith, fe ffoniodd nhw gan ddweud ein bod am wybod faint oedd arnom iddynt ac a allem wneud rhyw drefniadau ar gyfer ei dalu, a dywedodd y byddent yn derbyn £95 yr wythnos oddi ar yr ôl-daliadau. Felly dywedais nad oeddem yn gallu fforddio £95 yr wythnos a dywedodd mai dyna i gyd roeddent yn barod i'w dderbyn am na fyddent yn rhoi mwy na chwe mis i ni dalu'r ôl-daliadau. Felly dywedais na allaf fforddio hynny. Erbyn i mi dalu £95 yr wythnos a'r £200 yr wythnos roeddwn yn eu talu fel rheol beth bynnag. A dywedodd na fyddai'n trafod y mater â fi rhagor, dyna beth sydd ei angen arnom. Ffoniodd Dave nhw nifer o weithiau a dweud, rydym wedi gweithio'r arian allan ac fe allwn fforddio talu dim ond £25 yr wythnos, a dywedodd nad oedd hynny'n dderbyniol. Ni fyddwn yn gwneud unrhyw drefniadau amgen "Fe awn ni â chi i'r llys ac fe gawn ni chi allan o fewn 28 diwrnod." Nid oedd unrhyw ddiddordeb ganddynt." (HH14)

Mewn un achos ceisiodd yr aelwyd drefnu gyda thri darparwr benthyciadau morgais, ond fe gafodd hyn yn anodd. 'Na, roeddent i gyd yn debyg a dweud y gwir. Beth roeddent yn ei ddweud oedd, os nad ydych yn talu hyn, byddwn yn mynd i'r llys ac fe gewch chi eich troi allan.' (HH23)

Disgrifiodd un deiliad tŷ arall ei brofiadau gyda darparwr benthyciadau

'Hunllef. Roeddent yn fy mhoeni nos a dydd. Os nad oeddwn yn cael galwadau ffôn roeddwn yn cael llythyron bob yn ail ddydd, yn bygwth adfeddiant a throi allan. Roedd yn dechrau am 9 o'r gloch y bore, ac ambell waith roedd mor hwyr ag wyth o'r gloch y nos, ac roedd hynny'n cynnwys Sadyrnau a Suliau hefyd. Rydych yn dweud wrth un ohonynt yn y bore ac yn y prynhawn rydych yn cael galwad ffôn arall ac rydych yn dweud wrth y person hwnnw'r un peth ag y dywedoch wrth y person yn y bore.

Na (roeddent yn gwrthod trafod). Roeddem yn talu £10 y mis oddi ar yr ôl-ddyled yn wirfoddol dim ond er mwyn eu cadw draw oherwydd y pwysau o'u ffonio bob dydd. Ond wedyn cyn gynted ag yr oeddem wedi dechrau talu hynny dyma nhw'n gosod ffioedd taliad hwyr am £40 y mis. Felly roedd unrhyw beth roeddem yn ei wneud, roeddent yn gwrthweithio.' (HH22)

Byddai'r math hwn o ddull i'r gwrthwyneb i ddisgwyliadau cymal 13.3.2 yn y Mortgages and Home Finance: Conduct of Business Sourcebook (MCOB) o ran defnyddio ymdrechion rhesymol i ddod i gytundeb â chwsmeriaid. Mae adran 13.5.3 o MCOB hefyd yn nodi na ddylai cwmnïau osod pwysau ar gwsmeriaid drwy alwadau ffôn neu ohebiaeth ormodol.

¹²³ White Horse Mortgage Services, Annual Bulletins 1992 – 2005. ¹²⁴ op.cit., Peter Williams, Ownership and the Private Housing Market, yn Robert Smith, Tamsin Stirling and Peter Williams (goln), Housing in Wales – The Policy Agenda in an Era of Devolution, (Y Sefydliad Tai Siartredig, 2000). Data o 1994 – 1998. ¹²⁵ op.cit., Emma McCallum and Ewan McCaig, Mortgage Arrears and Repossessions in Scotland. ¹²⁶ op.cit., Sarah Nettleton & Roger Burrows, Families coping with the experience of mortgage repossession in the 'new landscape of precariousness', (Community, Work & Family, Vol. 4, No. 3, 2001).

¹²⁷ op.cit., MORI Omnibus Survey 14 a 16 Mawrth 2003.

Roedd sawl aelwyd yn yr arolwg wedi mynd at Gymdeithasau Tai ac wedi cael cymorth drwy achub morgeisiau neu drefniadau perchentyaeth gyfrannol. Yn ogystal daeth cwmnïau preifat i gysylltiad â chwprwl o aelwydydd gan gynnig cynlluniau prynu ac adlesu. Derbyniodd un aelwyd yr opsiwn hwn ac roedd yn rhentu'r eiddo yn ôl. Roeddent yn ansicr ar y pryd a fyddai budd-daliadau tai yn talu'r rhent.

Dengys tystiolaeth bellach gan Shelter Cymru fod hyn yn opsiwn sy'n cael ei hyrwyddo i aelwydydd mewn ôl-ddyledion morgeisiau. Bron yn ddieithriad mae cwmnïoedd yn talu pris lawer yn is na phris y farchnad i berchenogion y tai ac yn cynnig bach iawn o sicrwydd deiliadaeth i'r aelwyd. Ar hyn o bryd mae'r Trysorlys yn cael ei lobio i ganiatáu'r FSA i reoli cynlluniau prynu ac adlesu ac efallai bod yr arfer a'r modd y cysylltir ag aelwydydd yn gwarantu ymchwil pellach.¹²⁸

Hefyd cyfeiriodd nifer o aelwydydd at y costau ychwanegol a godwyd oherwydd ôl-daliadau. Dangosodd y darparwyr benthyciadau a ymatebodd nad oeddent yn codi cost galwadau ffôn na llythyron ar y benthycwyr oherwydd diffyg talu ond roedd ffioedd, er enghraifft £20 neu £50 y mis ar gyfer cyfrifon a oedd ar ôl yn eu taliadau a lle nad oedd unrhyw drefniadau i ad-dalu. Yn ogystal cafwyd ffi am gyngor dyled ac roedd hyn am gost o rhwng £88 a £100. Roedd ymchwil pellach ar gostau dyledion yn dangos bod, er bod y costau'n amrywiol, benthyciwr yn gyffredinol yn gallu talu rhwng £94 a £150 am ymweliad gan ymgynghorydd dyledion y darparwr benthyciadau.

Tabl 15 – Costau ymgynghorydd dyled darparwyr benthyciadau

Darparwr Benthyciadau	Cost yr ymgynghoryd dyled
Darparwr Benthyciadau 1	£94
Darparwr Benthyciadau 2	£94
Darparwr Benthyciadau 3	£94
Darparwr Benthyciadau 4	£100
Darparwr Benthyciadau 5	£110
Darparwr Benthyciadau 6	£150

*Ffynhonnell: Gwybodaeth a gyhoeddwyd gan Ddarparwr benthyciadau.

Mewn rhai achosion anfonwyd yr ymgynghorydd heb roi gwybod yn gyntaf i'r aelwyd neu ofyn am eu cytundeb.

'Wel, fe anfonon nhw rywun allan i weld ynglŷn â'm harian (ar ôl i'r achos llys gychwyn) a beth allwn i wneud i geisio datrys y sefyllfa ac fe gostiodd hynny £100! Anfonon nhw'r dyn heb ofyn i mi ac fe gostiodd £100 i mi. "Bydd rhaid i ti weithio mwy o oriau oni fydd?" A dyna oedd ei gyngor.' (HH9)

Mae ffioedd eraill yn cynnwys cost weinyddol fisol sy'n cael ei godi ar gyfrifon mewn ôl-ddyled a gall y costau hyn fod unrhyw beth rhwng £20 a £55 y mis. Hefyd gall y costau o anfon llythyron a gwneud galwadau ffôn fod rhwng £10 ac £27.50, tra bod rhai darparwyr benthyciadau yn codi rhwng £20 a £40 am ddarparu datganiad ôl-daliadau. Mae'r costau hyn (ynghyd ag unrhyw ffioedd cyfreithiol ac ati) yn cael eu hychwanegu at gyfrif y morgeisydd, ac wedyn codir llog ar hynny.

Dyweddod y CML y dylai costau darparwyr benthyciadau adlewyrchu cost wirioneddol y gwasanaeth a ddarperir.

'Credwn ei bod yn deg bod y costau hyn yn cael eu codi ar gwsmeriaid â diffyg talu -fel arall byddai angen eu trosglwyddo drwy gymhorthdal ar fenthycwyr eraill.' (cynrychiolydd CML)

Cofnodwyd arferion tebyg gan ddarparwyr benthyciadau o ran benthycwyr a oedd yn methu â thalu ad-daliadau morgeisiau. Mae'r prif ddulliau cyswllt yn cynnwys llythyron, galwadau ffôn ac, os yw'n angenrheidiol, ymweliadau personol. Mae'r cyswllt yn cychwyn fel rheol pan mae'r benthyciwr yn colli taliad un mis ac yn parhau drwy gyfrwng y ffôn a llythyron.

'Rydym yn cysylltu â chwsmeriaid dros y ffôn neu drwy lythyr o fewn y 3 diwrnod cyntaf iddynt syrthio i ôl-daliad. Rydym o hyd yn ceisio cysylltu â'n cwsmer dros y ffôn i drafod eu hamgylchiadau ac i ddatrys y mater, fodd bynnag anfonir llythyron at y cwsmer yn ogystal er mwyn cynnig cyngor ar lefel ôl-daliadau ac unrhyw weithred sydd ar ddigwydd. Mae'r gweithredu cyfreitha'n dueddol o gychwyn ar lefel 3 mis o ôl-daliadau, fodd bynnag edrychir ar hyn ar sail pob cais yn unigol. Gydol y broses Casglu/Cyfreitha'r ffôn yw'r prif fodd cyswllt.' (Ymateb darparwr benthyciadau)

O'r chwe darparwr benthyciadau a ymatebodd, nododd pump ohonynt y byddent yn defnyddio ymgynghorwyr dyled tra roedd un darparwr benthyciadau yn darparu'r gwasanaeth ar adegau prin yn unig. Dywedodd y rhai a oedd yn defnyddio ymgynghorwyr dyled eu bod yn cynnig y gwasanaeth pan oeddent yn cael anhawster i gysylltu â chwsmeriaid neu pan nad oeddent yn gallu dod i gytundeb drwy ohebiaeth neu dros y ffôn.

'Byddwn yn cynnig cyngor dyled fel gwasanaeth os nad ydym yn gallu dod i gytundeb dros y ffôn neu drwy lythyr.' (Ymateb darparwr benthyciadau)

Dyweddod pob darparwr benthyciadau eu bod yn gwneud penderfyniad ynglŷn â chychwyn cyfreitha ar sail un i un. Dywedodd dau ddarparwr benthyciadau y byddai risg colled yn ffactor mewn unrhyw benderfyniad ynglŷn â phryd byddent yn cychwyn cyfreitha.

'Ie. Mae cyfreitha'n cychwyn yn llawer mwy sydyn os oes perygl o golled.' (Ymateb darparwr benthyciadau)

O safbwynt gwneud trefniadau gyda benthycwyr, dywedodd tri darparwr benthyciadau y byddent yn gallu ymestyn cyfnod y benthyciad a chyfalafu ôl-daliadau. Dywedodd pedwar ohonynt y byddent yn gallu trosglwyddo'r benthyciad i dalu llog yn unig.

Nid oedd dau ddarparwr benthyciadau yn cynnig gwyliau talu, tra roedd un darparwr benthyciadau yn cynnig yr opsiwn hwn os oedd y cyfleuster wedi ei gynnwys yn y benthyciad ac y bodlonwyd y meini prawf, a dywedodd y darparwr benthyciadau arall ei fod yn opsiwn a oedd yn cael ei ddefnyddio llai a llai ar hyn o bryd. Hefyd dywedodd darparwyr benthyciadau fod y trefniadau eraill roeddent yn gallu eu cynnig yn cynnwys:

- Gadael i bobl dalu lai am gyfnod byr;
- Gwneud ad-daliadau misol ychwanegol; a
- Gwneud trefniadau newydd dros gyfnod penodol o amser e.e. rhwng 2 a 5 mlynedd.

Dyweddod darparwyr benthyciadau fod goblygiadau'r cynigion hyn o hyd yn cael eu hesbonio i fenthycwyr.

'Ie. Mae sgript briodol ar gael i'w ddefnyddio ar gyfer pob amrywiaeth e.e. gall ymestyn y tymor ostwng yr ad-daliad ond bydd rhaid talu dros gyfnod hwy, sydd yn costio mwy yn y tymor hir.' (Ymateb darparwr benthyciadau)

Cyngor

Roedd un ar hugain o'r aelwydydd yn y sampl wedi ceisio cyngor gan wasanaethau megis Shelter Cymru, Cyngor at Bopeth, ymgynghorwyr ariannol a chyfreithwyr ar ryw adeg neu'i gilydd yn ystod y cyfnod roeddent yn cael anawsterau. Roedd y mwyafrif o aelwydydd ddim ond wedi ceisio cyngor y gwasanaethau hyn yn ystod y camau olaf, pan oedd eu dyledion yn cynyddu ac yn aml ddim ond ar ôl i'r weithred meddiannu ddechrau. Gan fod y sampl wedi ei ddwyn yn bennaf o wasanaethau cyngor Shelter Cymru ni fydd yn adlewyrchu'r ganran is o aelwydydd sy'n ceisio mynediad at wasanaethau cyngor yn gyffredinol.

Cyfeiriwyd nifer o aelwydydd at wasanaethau cyngor drwy gysylltiadau megis ymwelwyr iechyd, cyfreithwyr, gweithwyr cymdeithasol, Canolfannau Gwaith, y cyngor lleol a ffrindiau a theulu, tra bod eraill yn ymwybodol o'r ddarpariaeth cyngor drwy, er enghraifft, cynllun dyletswydd llys. Cyfeiriwyd un aelwyd at Shelter Cymru gan Gyngor at Bopeth tra defnyddiodd eraill yellow pages/cyfeiriadur ffôn neu ymchwil cyffredinol ar y Rhyngwryd.

'Roeddwn yn siarad â mam a hi awgrymodd i mi fynd yno. Felly, unwaith yr es i yno, fe gefais lawer o gymorth.' (HH9)

Cyfeiriwyd rhai o'r rheiny a gysylltodd â'r gwasanaethau cyngor yn hwyrach yn y broses, hynny yw yn y llys neu wedyn (gan gynnwys y rheiny lle'r oedd y partneriaid wedi bod yn ymwneud â'r morgais) naill ai'n uniongyrchol gan y cyngor neu drwy'r llys at y cyngor ac wedi hyn at sefydliad cyngor.

Yn debyg i'r aelwydydd hynny a gafodd eu cyfwrdd yn yr arolwg, mae data'r llys yn dangos mai ychydig o bobl sydd wedi ceisio cyngor ynglŷn â delio â'u hanawsterau ariannol. Er ei bod hi'n anodd bod yn sicr os oedd aelwydydd wedi derbyn unrhyw gyngor o gwbl, ddim ond ychydig iawn ohonynt oedd â chynrychiolwyr. Hyd yn oed yn yr achosion hynny lle'r oedd y diffynnydd yn mynychu'r gwrandawriad llys, yn aml nid oes unrhyw gyfeiriad at gyngor neu gynrychiolaeth.

Mynychodd 22 diffynnydd - 35 y cant - y gwrandawriad llys. Yn ychwanegol, mewn saith achos roedd y partition wedi gwneud trefniadau'n barod ac nid oedd angen iddynt fynychu.

Mae lleiafrif o'r ffeiliau'n cyfeirio at gynrychiolaeth yn y llys neu at gyngor. Er nad yw hyn yn golygu o angenrheidrwydd nad yw'r aelwyd wedi derbyn cyngor cyn y llys, fe all mewn gwirionedd ddynodi hynny.

O ran cyngor, dywedodd darparwyr benthyciadau fod benthycwyr yn cael eu hannog i gysylltu ag asiantaethau megis Shelter, Cyngor at Bopeth a'r Llinell Ddyled Genedlaethol. Hefyd hyrwyddir taflenni FSA.

Tabl 16 – Cynrychiolaeth yn Llys Sirol Wreccsam

Ymddangosiad yn y llys	Nifer
Diffynnydd ag ymgynghorydd	5
Diffynnydd heb ymgynghorydd	22
Dim diffynnydd a dim ymgynghorydd	36
Cyfanswm	63

Yn y 36 achos lle nad oedd y diffynnydd nac unrhyw ymgynghorydd yn bresennol yn y llys, gwnaethpwyd gorchymnion meddiannu yn 18 o achosion tra gohiriwyd meddiannu mewn 6 achos arall. Mewn 8 achos fe ohiriwyd y mater (yn aml o dan y rhyddid i adfer) gan fod y diffynnydd wedi gwneud trefniadau gyda'r darparwr benthyciadau neu wedi talu cyfran o'r ddyled. Roedd dwy o'r hawliadau naill ai wedi eu croesi allan neu eu tynnu'n ôl. Yn un o'r ddau achos oedd yn weddi rhoddwyd gorchymyn gwarant, tra gwnaethpwyd gorchymyn yn y llall ond fe'i rhoddwyd i'r naill ochr gan ei gwneud hi'n bosibl i werthu'r tŷ.

Yn yr achosion lle'r oedd naill ai'r diffynnydd yr ymgynghorydd neu'r ddau'n bresennol, rhoddwyd gorchymyn meddiannu ond fe'i gohiriwyd mewn un deg tri o achosion ar y sail bod y benthyciwr yn talu'r rhandaliad morgais a swm ychwanegol o'r ôl-daliadau pob mis, tra mewn 5 achos arall gohiriwyd gwarant meddiannu. Mewn pedwar achos dyfarnwyd meddiant i'r darparwr benthyciadau. Mewn un achos codwyd gwarant, tra codwyd gwarant mewn achos arall ond wedyn cafodd ei dynnu'n ôl. Gohiriwyd dau achos gyda'r rhyddid i'w hadfer gan fod y partion wedi cytuno ar delerau ad-dalu. Mewn un achos gwnaethpwyd gorchymyn meddiannu ond nid oedd i'w orfodi heb ganiatâd.

Yn yr arolwg o aelwydydd roedd un ar bymtheg o aelwydydd wedi gwneud trefniadau â'u darparwr benthyciadau i dalu'r morgais ynghyd â rhan o'r ôl-daliadau hefyd tra methodd un deg pedwar ohonynt ddod i gytundeb. O bosib yn adlewyrchu'r anallu i dalu'r trefniadau a wnaethpwyd, methodd un ar ddeg i gadw at y cytundeb ac wedi naill ai colli'r eiddo, yn y broses o werthu neu o gael eu troi allan, neu wedi llwyddo i gael mynediad at gynllun achub morgeisiau.

Cynorthwywyd tair o'r aelwydydd gan Gymdeithas Tai Clwyd neu Gymdeithas Tai Hafod gan ddod yn denantiaid yn y pen draw. Mae wyth yn dal i fyw yn eu cartrefi ond yn dal i fod mewn sefyllfaoedd ansicr gyda'r ad-daliadau misol a thaliadau ychwanegol tuag at yr ôl-daliadau. Roedd un aelwyd yn teimlo y byddent yn llwyddo i wneud y taliadau gofynnol yn y pen draw er eu bod wedi methu â chadw at y trefniant presennol.

Mae patrwm tebyg yn ymddangos o safbwynt y pedair aelwyd ar ddeg a fethodd gwneud trefniadau gyda'u darparwr benthyciadau. Collodd pum aelwyd eu cartrefi ac roeddent naill ai'n byw mewn tai rhent preifat neu dai cymdeithasol tra roedd dau ymatebydd arall yn ceisio gwerthu eu cartrefi am nad oeddent yn gallu fforddio'r ad-daliadau a gytunwyd. Roedd dwy aelwyd yn parhau i wneud ad-daliadau ond roeddent yn ystyried hyn yn frwydr barhaus. Roedd un aelwyd am geisio ad-drefnu'r morgais unwaith yn rhagor ac wedi sicrhau gohiriad achos llys er mwyn caniatáu amser i wneud hyn. Roedd tair aelwyd wedi sicrhau cytundebau ad-dalu gyda'u darparwr benthyciadau ac yn dal i fyw yn eu heiddo, fodd bynnag roedd y darparwr benthyciadau yn yr achosion hyn wedi dechrau gweithred llys o ran meddiannu ac roedd yr aelwydydd yn brwydro

gyda'u hymrwymadau ariannol o dan orchmynion meddiannu gohiriedig. Derbyniwyd un aelwyd ar gynllun achub morgeisiau.

Effaith ar les

'Mae wedi rhoi pwysau ar ein priodas, roeddem yn cweryla, hyd yn oed yn dadlau gyda'r plant, ac nid bai'r plant oedd hyn ond ar y pryd dydych chi ddim yn sylweddoli beth rydych yn ei wneud am eich bod yn cael eich dicter allan ar bawb.' (HH24)

Mae llawer o gyfranogion yn yr arolwg yn disgrifio'r pwysau o fyw o dan fygythiad o golli eu cartrefi. Mae'r pwysau hwn yn mynegi eu hun mewn gwahanol ffyrdd, er enghraifft drwy salwch corfforol a meddyliol, tyndra, perthnasoedd teulu, a phroblemau o ran unrhyw blant ar yr aelwyd.

'Rwy'n credu bod gennym fwy o wallt llwyd. Rwyf wedi cael cyrchgyriadau nes i'm gwefusau droi'n biws ac wedi teimlo fy hun yn eistedd ar y llawr. Felly mae wedi bod yn ofid gwirioneddol. Ac am ei fod yn gweithio drwy'r amser, rwy'n dweud popeth y gallaf wrtho, ond dim ond hyn a hyn allwch ei ddweud am ei fod ar yr heol, gall e byth ag ymdopi â'r rhain yn ei ffonio oherwydd mae e i ffwrdd yn gwneud ei waith. Mae'r holl beth wedi bod yn hunllef. Mae gennyf dabledi oherwydd y pwysau gwaed. A phendroni ...a phan rydych ar eich pen eich hun drwy'r dydd, mae'n beth hawdd i bendroni.' (HH26)

Mae llawer o bobl yn cyfeirio at yr effaith mae'r sefyllfa'n ei chael ar eu hiechyd meddwl o ran pwysau, iselder, pryder, hunan-barch isel a hefyd eu heffaith andwyol ar salwch megis pwysedd gwaed uchel, diabetes, a phroblemau eraill gan gynnwys diffyg cwsg a cholli pwysau. Dywedodd dau ymatebydd eu bod wedi ystyried hunanladdiad. Hefyd fe gyfeiriodd yr aelwydydd at yr effaith ar eu perthnasoedd personol.

Mae'r canfyddiadau hyn yn debyg i'r rheiny mewn ymchwil diweddar o ran eu heffaith ar iechyd meddwl a chorfforol, y teimlad o fod yn ddiymadferth, pwysau, hunan-barch isel a cholli hunaniaeth bersonol.¹²⁹

'Fy hunan-barch, cyrhaeddais ryw gyflwr isel iawn lle nad oeddwn yn poeni mwyach, nid oeddwn yn poeni amdanaf i fy hun. Nid oeddwn yn gwybod lle roeddwn, roeddwn yn ebargofiant, roeddwn yn teimlo fel pe na bawn yn bod.' (HH5)

Disgrifiodd nifer o gyfranogion effaith y profiad ar y plant. Tra roedd y rhieni'n ymdrechu i ymdopi â'r baich ariannol - ambell waith yn gweithio oriau hir - roedd ganddynt lai o amser i'w roi i'w plant ac, yn enwedig yr enghreifftiau lle collodd yr aelwyd eu cartref, roedd yn rhaid i blant symud ysgol a cholli cysylltiad â ffrindiau.

'Maent o hyd yn gofyn lle rydyn ni'n mynd i fyw yn y pen draw. Rydyn ni wedi dweud wrthynt, dim ond ein bod ni i gyd gyda'n gilydd does dim gwahaniaeth lle rydyn ni'n byw yn y pen draw ac rydyn ni wedi dweud wrthynt ein bod yn mynd i ddechrau eto. Rydyn ni wedi gwneud camgymeriadau, rydyn ni wedi mynd i'r afael â hwy ac yn awr rydyn ni'n mynd i ddechrau unwaith eto.' (HH26)

Mewn rhai achosion mae'r effaith ar y plant wedi cael ôl-ffaith ar eu haddysg, gydag absenoldebau o'r ysgol.

'Na, nid yw un ohonynt wedi bod yn mynd i'r ysgol. Roedd yn credu y byddai rhywbeth yn digwydd i fi gyda'r achos llys a phob dim.' (HH2)

Gwneud gwahaniaeth

'Rwy'n credu mai'r peth sy'n digwydd yw - ac rwy'n credu bod hyn yn wir gyda llawer o bobl ac nid gyda ni'n unig - pan rydych yn rhoi'ch pen yn y tywod, yn gobeithio ei fod yn mynd i fynd i ffwrdd, ac rydych yn gwybod yn iawn nad yw hynny'n mynd i ddigwydd, ac rydych yn gwneud eich gorau glas ac yn cymryd arnoch nad yw'n digwydd hyd nes yn sydyn mae rhywbeth yn digwydd ac wedyn mae'n eich taro chi ac rydych yn meddwl, dyna ni. Dros y 12 mis diwethaf, y math hwn o beth sy'n digwydd, rydych yn ei roi yn y drôr, dydyn ni ddim am ei weld.' (HH30)

Gwell cyfathrebiad a mwy o hyblygrwydd gyda darparwr benthyciadau oedd y prif ffactorau a fyddai, yng ngolwg benthycwyr, wedi bod o gymorth. Canfu ymatebwyr fod darparwr benthyciadau yn anfodlon i drafod a chyfathrebu'n rhesymol, a theimlent fod cytundebau nad oedd yn bosibl i'w cynnal yn hollol ddiwerth i'r ddau barti.

'Rwy'n credu petai rywun wedi gallu siarad â mi yn fy iaith fy hun, ac nid yn y termau proffesiynol maent yn eu defnyddio, efallai esbonio rhywfaint yn fwy, yn enwedig ynglŷn â'r yswiriant ac ati. Er enghraifft, nid oeddwn i'n gwybod fy mod yn gallu gwneud cais os roeddwn i ffwrdd yn sâl.' (HH2)

Gwnaeth nifer o bobl y sylw y byddai'n ddefnyddiol cael gwell cynnyrch diogelu morgeisiau a oedd yn fforddiadwy. Hefyd mae yn hanfodol cael dealltwriaeth glir ynglŷn ag a oes yswiriant diogelu morgais wedi ei gynnwys yn y benthyciad, hyd y cyfnod sy'n cael ei ddiogelu a

gwirio bod y polisi/polisiau'n parhau wrth ad-drefnu'r morgais. Yn yr un modd, cyfeiriodd cyfranogwyr hefyd at hyd y cyfnod a gymerwyd i dderbyn cefnogaeth drwy'r system budd-daliadau cymdeithasol ac awgrymwyd y dylai hyn fod ar gael wrth i anawsterau ddechrau yn hytrach nag ar ôl 9 mis.

'Pan oeddwn i ar Lwfans Ceisio Gwaith dywedwyd wrthyf nad oeddent yn gallu talu unrhyw beth oddi ar fy morgais am 40 wythnos. Rhowch e fel hyn, roeddent yn hollol fodlon i mi eistedd mewn gwely a brecwast, ond nid ydynt yn fodlon talu am eich cartref eich hun. Heb y diogelwch ad-dalu...mae pobl yn amlwg yn mynd i gael eu troi allan. Dylid gorfodi pobl i drefnu polisi yswiriant wrth iddynt drefnu morgais a dylid esbonio iddynt os ydych allan o waith nad yw budd-dal cymdeithasol yn talu, ac wedyn bydd pobl yn trefnu eu cael.' (HH27)

Roedd dau ymatebydd wedi prynu yswiriant diogelu rhag salwch a cholli gwaith ond nid oeddent yn gallu gwneud cais llwyddiannus oherwydd cyflyrau a oedd eisoes yn bodoli a chyfnod cyfyngedig yr yswiriant a brynwyd ganddynt.

'Byddai gwell cynnyrch diogelu ddwedwn i yn un pendant am eich bod yn talu miloedd o bunnoedd am y polisiau yswiriant hyn ac mae 99% ohonynt ddim ond yn eich diogelu dros 12 mis. Wel mae hynny'n iawn os yw'n achos niwed tymor byr, ond os rydych fel fi, lle rydych yn cael eich taro'n wael am dymor hir, does dim gwahaniaeth faint rydych yn ei dalu, gallwch dalu yswiriant o £20,000, dydych chi ddim yn mynd i gael mwy na blwyddyn o sicrwydd.'

¹²⁹ See also, Sarah Nettleton & Roger Burrows, Families coping with the experience of mortgage repossession in the 'new landscape of precariousness'.

Hefyd, rwy'n credu y dylai fod mwy o reoliadau dros y system fenthycwyr arian. Oherwydd er bod gennym y ddyled o £40,000, roeddent yn dal i'n hannog i fenthycwyr mwy a mwy. Gan wybod bod gennym £40,000 gyda nhw'n barod. Wedyn tybiaf o'u hochr hwy, maent yn gwybod os nad ydych yn talu, maent yn mynd i fynd â'r tŷ oddi arnoch, felly y naill ffordd neu'r llall maent yn mynd i gael eu harian beth bynnag maent yn ei fenthycwyr i chi.' (HH7)

Cydnabuwyd mewn rhai ymatebion bod diffyg gwybodaeth ynglŷn â morgeisiau, taliadau llog a'r peryglon cysylltiedig â diffyg taliadau i gyd yn cyfrannu at broblemau.

'Dydych chi ddim yn gwerthfawrogi y gall gweithred meddiannu fod yn gymaint o fygythiad. Doeddwn i ddim yn meddwl y gallech gyrraedd y lefel o ôl-daliadau a fyddai'n ysgogi gweithred mor gynnar ond roedd ychwanegu'r llog yn codi'r cyfanswm yn uwch.' (HH12)

Awgrymodd un aelwyd fod gwybodaeth bersonol a dadansoddiad o'u cyllid yn ddefnyddiol (roeddent wedi derbyn hyn ar un benthyciad).

'Gyda'r un hwn mae gennyf wybodaeth bersonol ar y risgiau a byddai hynny'n ddefnyddiol ar yr adeg rydych yn ad-drefnu eich morgais. Rhyw fath o ddadansoddiad manylach o'ch cyllid.' (HH11)

Dyweddodd aelwydydd fod cyngor ac eiriolaeth wedi gwneud gwahaniaeth cadarnhaol i'w sefyllfa ac y byddai wedi bod o les petaent wedi mynd at y gwasanaethau hyn ynghynt. Tra'i bod yn anodd yn aml i'r cwsmeriaid gysylltu a thrafod gyda darparwyr benthyciadau mae gan y gwasanaethau cyngor y wybodaeth a'r arbenigedd i wneud hyn yn fwy llwyddiannus.

'Wel, mae'r staff yn y ganolfan cyngor tai yn hollol wych, yn rhagorol tu hwnt. Roedd ganddi gyngor da i'w gynnig. Roedd rhaid iddi hyd yn oed sefyll i fynd yn y llys ar fy rhan...' (HH3)

O ran edrych yn ôl a dysgu o'r profiad, mae gan aelwydydd ymatebion cymysg pan ofynnwyd iddynt a fyddent wedi gwneud rhywbeth yn wahanol. Tra bod rhai'n dyheu am berchen unwaith eto yn y dyfodol, i eraill roedd y profiad yn golygu eu bod yn teimlo nad oeddent yn gallu ystyried perchentaeth unwaith eto.

Dyweddodd nifer y byddent wedi benthycwyr llai a bod credyd yn llawer rhy hawdd i'w gael ac roedd nifer o aelwydydd yn difaru cymryd benthyciadau eilaidd a ddaeth yn faich ar eu hadnoddau'n hwyrach yn y dydd ac yn fygythiad i'w diogelwch cartref a theimlent y dylent fod wedi ceisio cyngor ynghynt. Teimlai eraill y byddai cyllidebu a rheolaeth ariannol gwell wedi bod o gymorth.

'Mae'n hawdd benthycwyr ond yn anoddach i'w dalu i gyd yn ôl' (HH28)

Fodd bynnag, roedd rhai'n teimlo na fyddent wedi gallu cymryd ffordd arall gan eu bod wedi cael eu hun yn agored oherwydd newid sydyn yn eu hamgylchiadau megis diwedd perthynas. O dan yr amgylchiadau hyn mae'n bwysig cael cynnyrch diogelu morgais gwell a fforddiadwy.

'Ar y pryd, roeddwn gyda rhywun â chyflog da. Doeddwn i ddim yn meddwl y byddai wedi mynd rhyw chwe mis yn hwyrach a byddwn i ar ôl...' (HH29)

Cytunodd darparwyr benthyciadau fod ar fenthycwyr angen gwell deallusrwydd o ran cyllid a rheolaeth arian yn aml, yn enwedig o ran prynwyr iau a phrynwyr am y tro

cyntaf. Teimlai rhai y dylai hyn gynnwys gwella deallusrwydd benthycwyr o natur tymor hir ymrwymiad morgais.

'Nid oes llawer o fenthycwyr yn meddwl yn y tymor hir. Nid ydynt yn ymwybodol o'r goblygiadau maent yn ymrwymo iddynt o dan y weithred forgais.' (Ymateb darparwr benthyciadau).

Cytunodd un ohonynt fod angen gwella cynhyrchion diogelu morgeisiau. Fodd bynnag roedd un darparwr benthyciadau yn credu y byddai diogelwch morgais gwell yn ddud tra roedd un arall yn teimlo bod y diogelwch ar hyn o bryd yn ddigonol ond roedd angen ei hyrwyddo'n well.

Maes pwysig arall lle teimlwyd bod angen gwelliant oedd hyrwyddo'r cyfathrebiadau rhwng darparwyr benthyciadau a benthycwyr. Dywedodd dau ddarparwr benthyciadau fod unrhyw ymarfer sy'n annog benthycwyr i gyfathrebu gyda darparwyr benthyciadau yn gadarnhaol ac roedd hyn yn fwy tebygol o arwain at ganlyniad llwyddiannus.

'Mae cadw cyswllt agored a rhyw lefel o daliad yn llawer mwy tebygol o arwain at y cwsmer yn cadw eu cartref.' (Ymateb darparwr benthyciadau)

Cyfeiriodd ymatebydd arall at y ddelwedd bod benthycwyr yn anwybyddu'r ddyled ac yn gwneud y sefyllfa'n waeth, yn hytrach na chysylltu â'r darparwr benthyciadau.

'Mae llawer o fenthycwyr yn dewis anwybyddu ôl-daliadau ac yn credu y bydd pethau'n iawn y mis nesaf. Maent yn hapus i ohirio taliadau er mwyn dal i fynd yn hwyrach - mae ambell i un yn credu bod ganddynt hawl i hyn! Ysgwn i am faint o amser byddent yn fodlon aros petai eu cyflogwr ddim yn eu talu ar y diwrnod.' (Ymateb darparwr benthyciadau)

5. Casgliadau ac Argymhellion

Mae'r ymchwiliad hwn unwaith yn rhagor yn dangos bod problemau morgeisiau a gweithredoedd llys yn parhau oherwydd cyfuniad o ffactorau megis salwch, tor-perthynas, llai o sicrwydd gwaith a chamreolaeth ariannol. Mae'r ansicrwydd ariannol a'r gwendid a achosir gan brisiau tai ac, yn y pen draw, y lefel o fenthycwyr sydd ei angen hefyd yn ffactor.

Mae twf is-fenthycwyr a rhwyddineb benthycwyr yn golygu bod mwy o aelwydydd yn cael y cyfle i berchen tŷ, fodd bynnag, mae hyn hefyd yn golygu bod darparwyr benthyciadau yn barod i awdurdodi morgeisiau i aelwydydd ag incwm is a mwy anghyson a hanes credyd gwael. Golyga prisiau tai, y dewis berchentaeth barhaus a diffyg buddsoddiad y llywodraeth mewn opsiynau addas eraill bod benthycwyr yn llawer mwy agored i newidiadau yn eu hamodau personol a'r amgylchedd macro economaidd.

Dangosodd yr arolwg o aelwydydd hyblygrwydd presennol yr amgylchedd fenthycwyr a darparu benthyciadau ar hyn o bryd. Mae morgeisiau yn gytundebau tymor byr

yn awr, sy'n aml yn cael eu haildrefnu ar ôl 2,3 neu o bosibl 5 mlynedd. Mae dadreoleiddio yn golygu bod y diwydiant morgeisiau wedi datblygu amrywiaeth eang o gynnyrch ac y bu cynnydd yn y sefydliadau darparu morgeisiau ar gyfer ystod o aelwydydd. Mae llawer o'r rhai hynny oedd yn wynebu colli eu cartrefi ond wedi cael eu morgeisiau am 2-3 blynedd, ac er bod y rhan fwyaf o aelwydydd yn hyderus wrth brynu tŷ yn y lle cyntaf, o ystyried sydynrwydd eu diffyg i ad-dalu, mae'n ddadleuol a oedd y penderfyniad i roi'r benthyciad yn un fforddiadwy yn y lle cyntaf.

Mewn ymateb i ddigwyddiadau diweddar, megis yr argyfwng yn y farchnad dai yn yr UD a'r cyfnod disgwylidig o gynnydd mewn gostyngiad prisiau tai neu hyd yn oed gostyngiad tymor byr mewn prisiau, mae rhai darparwyr benthyciadau yn datblygu meini prawf mwy caeth ac o ganlyniad gall prynwyr posibl gael eu heithrio ymhellach o'r farchnad a bydd ad-drefnu morgais gyda darparwyr benthyciadau yn dod yn fwy anodd a drud.¹³⁰

Mae'r farchnad yn y DU yn profi cyfnod tyfiant is gyda ffigurau'r llywodraeth yn dangos tyfiant o 0.5% yn unig yn Awst 2007. Mae prisiau tai, effaith cynnydd pump y cant yn y gyfradd llog, sydd yn cael eu lliniaru ond ychydig gan y toriad o chwarter y cant ym mis Rhagfyr 2007, a thynhau meini prawf benthycwyr yn golygu bod llai o brynwyr tro cyntaf yn llwyddo i gael mynediad i'r farchnad ac mae adroddiadau'r diwydiant, megis Cyngor Benthycwyr Morgeisi (CML), Hometrack a Nationwide, yn nodi y bydd y cwmp yng ngraddfa twf prisiau tai yn parhau yn 2008.¹³¹ Yn ychwanegol at hyn, mae'r CML yn rhagweld cynnydd mewn adfeddiannau yn ystod 2008 wrth i bobl wynebu costau benthycwyr uwch ac wrth i fenthycwyr presennol ddod i ddiwedd eu cytundebau tymor penodol.¹³²

Mae canfyddiadau ymchwiliad yn nodi bod angen amrywiaeth o ymatebion gan Lywodraeth Cynulliad Cymru a'i phartneriaid o safbwynt mentrau i wella'r cyflenwad o dai fforddiadwy i'w rhentu a'u prynu ac i hyrwyddo perchentaeth cynaliadwy, ond hefyd gan y diwydiant benthycwyr a rhanddeiliaid o safbwynt gwella gweithredu rheolaeth a'r cyngor cyn prynu, a'r gweithredoedd tymor hir i wella gallu ariannol aelwydydd.

¹³⁰ Paul Willis, Mortgage rejections set to soar, The Guardian 8 Hydref 2007. ¹³¹ Hilary Osborne, Housing market set for slowdown, says Nationwide, The Guardian 16 Tachwedd 2007. ¹³² Jim Cunningham a Paul Samter, CML Housing and mortgage market forecasts: 2007-2008, (Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Hydref 2007).

Ymatebion ac Argymhellion

Perchentyaeth a fforddiadwyedd

Mae'r arolwg eto'n tanlinellu'r gyrwyr cryf sydd y tu ôl i'r dyhead am perchentyaeth. Mae'r prif resymau'n cynnwys sicrwydd, buddsoddiad, hunan-barch ac etifeddiaeth y plant. Mae'r ffactorau hyn yn golygu bod perchentyaeth yn debygol o barhau i fod yn ddyhead gan bobl er bod yr amgylchedd economaidd yn dod yn fwy ansicr.

Roedd llawer o aelwydydd yn yr arolwg wedi benthg gan ddarparwyr benthyciadau ar sail is ac yn parhau i fenthg er mwyn ceisio prynu eu ffordd allan o ddyled. Er bod aelwydydd yn hyderus ar y cychwyn y byddent yn gallu ad-dalu eu morgeisiau, mae'r arolwg a'r dystiolaeth o achosion oedd yn ymddangos o flaen Llys Sirol Wrecsam yn dangos bod nifer wedi dechrau cael anawsterau o fewn yr ychydig flynyddoedd cyntaf. Mae agwedd rhai darparwyr benthyciadau tuag at ddefnyddwyr sy'n profi ôl-daliadau yn peri gofid o safbwynt y ffordd maent yn ymdrin â'r cwsmer ac anhyblygrwydd ymddangosiadol y darparwr benthyciadau wrth drafod opsiynau ad-dalu.

Pan roeddent yn wynebu problemau ad-dalu roedd y mwyafrif o'r aelwydydd yn yr arolwg wedi ceisio cael trafodaeth gyda'u darparwyr benthyciadau ond cafodd nifer anhawster i wneud hyn a'r darparwyr benthyciadau yn anhyblyg. Roedd hwn yn arbennig o amlwg gyda darparwyr benthyciadau is ac efallai byddai'n galw am weithredu rheoliadau yn gadarnach o ran sut

mae darparwyr benthyciadau yn gwneud ymdrech resymol i ddod i gytundeb â chwsmeriaid a sut mae'r cysylltiad rhwng darparwyr benthyciadau a benthycwyr yn cael ei gyflawni.

Mae'r ffordd y gwerthir morgeisiau a lefel y meddiant yn y sector is yn bryder penodol ac efallai bydd angen gwella effeithiolrwydd a gweithrediad rheoleiddio a monitro ar gyfer y rhan hon o'r sector. Mae FSA wedi codi' gofid tebyg yn ddiweddar iawn ac wedi nodi nad yw rhai sectorau o'r farchnad benthg morgeisiau yn dilyn y canllawiau a osodwyd allan yn y llyfr ffynonellau ymddygiad busnes morgeisiau, maent yn anfodlon ystyried achosion ar sail unigol ac yn amharod i gytuno ar ddatrysiad penodol i gleient. Bydd yn archwilio hyn ymhellach yn gynnar yn 2008 er mwyn gweld a yw darparwyr benthyciadau yn glynu at yr egwyddor o Drin Cwsmeriaid yn Deg.¹³³

Nodwyd nifer o resymau dros geisio perchentyaeth gan yr aelwydydd yn yr arolwg, fodd bynnag, mae'r farchnad dai presennol yn aml yn eithrio aelwydydd â chyflogau is rhag perchnogaeth gynaliadwy. Gyda'r gostyngiad yn y cyflenwad tai cymdeithasol a sector eiddo sydd wedi'i rhentu'n breifat sy'n ddrud ac yn ansicr, mae gan aelwydydd hefyd lai o opsiynau llety eraill.

Gan fod y farchnad dai ar hyn o bryd y tu hwnt i gyrraedd llawer o aelwydydd sydd ar incwm cyffredin neu is yng Nghymru mae angen mwy o fuddsoddiad mewn tai fforddiadwy i'w rhentu a'u prynu.^{134 135}

Argymhellion

Tai fforddiadwy

Mae nifer o ffactorau'n gyrru'r polisi o perchentyaeth uwch. Fodd bynnag, mae llawer o bobl yn ei chael hi'n anodd prynu ar y farchnad agored ar hyn o bryd a dylid cynnig mwy o adnoddau er mwyn darparu tai addas fforddiadwy.

1. *Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru a'i phartneriaid fuddsoddi mewn cyflenwad o dai cymdeithasol i'w rhentu*

2. *Yn ychwanegol at ei hymrwymiaidau presennol dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru gynyddu'r adnoddau sydd ar gael er mwyn datblygu amrywiaeth o opsiynau perchentyaeth cost isel.*

Rheoliad

3. *Gweithredu rheoliad yn effeithiol Mae hwn yn neilltuol o berthnasol o safbwynt morgeisiau is a morgeisiau hunan-ardystiad, hynny yw ar y cyngor a roddwyd, asesiad fforddiadwyedd a risg a'r cyswllt pan mae aelwyd yn dioddef problemau ad-dalu.*

Gwella gweithdrefnau cyfreithiol

4. *Protocol Ôl-daliadau Morgeisiau Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru gefnogi datblygiad protocol a fyddai'n mynnu bod llys yn fodlon bod darparwyr benthyciadau a benthycwyr wedi cymryd y camau perthnasol cyn dyfarnu meddiant. Byddai'r cytundeb hwn yn trin y camau dylai darparwyr benthyciadau a benthycwyr eu cymryd o'r cyswllt cyntaf, trefnu taliadau fforddiadwy, gwneud cytundebau i dalu ac ati a byddai'n ymddwyn fel cofnod bod camau rhesymol wedi cael eu cymryd ymhob achos. Gallai protocol o'r fath ychwanegol at reoliad gwell.*

(Mae'r mater hwn yn cael ei drafod gyda'r Pwyllgor Cyfiawnder Sifil ar hyn o bryd.¹³⁶)

Gallu ariannol

Mae dadreoli ariannol wedi arwain at dwf mawr yn nifer a chymhlethdod cynnyrch ariannol - sy'n cael eu gwerthu drwy ganolwyr gan amlaf - ac mae hyn yn golygu bod morgeiswyr angen lefel o wybodaeth a dealltwriaeth ynglŷn â'r dewisiadau sydd ar gael.

Amlygodd yr arolwg o aelwydydd fod nifer o bobl yn dangos diffyg ymwybyddiaeth o gynnyrch ariannol a'r risgiau sy'n gysylltiedig â benthg. Mae gan y mwyafrif o aelwydydd aml ddyledion ac mae hyn yn cael ei fynegi yn ogystal mewn ymchwil a llenyddiaeth sydd eisoes mewn bodolaeth. Mae'n hanfodol cael gwell rheolaeth ac ymwybyddiaeth ariannol er mwyn osgoi problemau dyled ac mae hyn yn galw am fwy o bwyslais ar lythrennedd a gallu ariannol o fewn ysgolion ac amgylcheddau addysgol a darparu gwell cyngor er mwyn goleuo penderfyniadau ariannol.

Mae llawer o weithgaredd yn y maes hwn. Mae'r FSA wedi datblygu strategaeth DU ar allu a chynhwysiad ariannol.¹³⁷ Mae'n arwain ar y strategaeth ac yn cydweithio gyda sectorau'r Llywodraeth, y diwydiant gwasanaethau ariannol a'r sector wirfoddol er mwyn gwella gwybodaeth a dealltwriaeth o gyllid personol.

O safbwynt y cwricwlwm cenedlaethol mewn ysgolion cyhoeddwyd y byddai llythrennedd ariannol yn cael ei gynnwys yn addysg prif ffrwd yng Nghymru. Adolygwyd y fframweithiau Addysg Bersonol a Chymdeithasol a Mathemateg fel y bydd llythrennedd ariannol yn cael eu haddysgu o fewn y pynciau i oed 7 hyd 19 a 7 hyd 16 erbyn Medi 2008.

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru'n cydweithio â sefydliadau megis yr Asiantaeth Sgiliau Sylfaenol a Chyngor at Bopeth i wella'r ddarpariaeth cyngor dyled ar gyfer oedolion. Hefyd mae'r Cynulliad yn ymchwilio i adnoddau sydd ar gael ac yn mapio gwasanaethau cyngor er mwyn canfod yr herion a wynebir wrth weithio'n agos gyda'r mudiad undeb credyd i sicrhau mynediad at gredyd fforddiadwy. Hefyd mae Safonau Masnach yn mynd i'r afael â darparwyr benthyciadau llai dilys megis benthycwyr arian didrwydded ac wedi derbyn gwobr o £500,000 o'r Adran Busnes, Menter a Diwygio Rheoleiddio i greu tîm a fydd yn ceisio erlyniadau yn y maes hwn.

Gan ystyried ymreolaeth gymharol ysgolion ac awdurdodau addysg lleol, nid yw Llywodraeth y Cynulliad yn gorchymyn pa ddeunyddiau addysgu y dylid eu defnyddio ond mae amrywiaeth o adnoddau ar gael o sefydliadau megis y Grŵp Addysg Cyllid Personol (PFEG), tra bod pecyn Agor Drysau Shelter Cymru yn cael ei ddiwygio er mwyn cynnwys modiwlau ar lythrennedd ariannol a thai ac felly fe ddylai fod o gymorth i godi ymwybyddiaeth llythrennedd ariannol a morgeisiau yn benodol.

Mae'n debygol y bydd Uned Cymru ar gyfer Addysg Ariannol yn cael ei sefydlu yn 2008. Bydd unrhyw uned o'r fath yn cyfuno'r adnoddau sydd ar gael ac yn cyngori ysgolion ac athrawon ar y ffordd orau o gyflwyno elfennau llythrennedd ariannol y cwricwlwm diwygiedig. Mae'r FSA wedi ymrwmo i gyllido Ymgynghorydd Gallu Ariannol i weithio o fewn yr uned yn ogystal ag ariannu swydd i ddarparu cefnogaeth a hyfforddiant i awdurdodau lleol ynglŷn ag addysg ariannol.^{138 139}

Argymhellion

Cymorth cyn prynu

5. *Cyngor ac asesiad risg i'r sawl sy'n benthg*

Dylai'r cyngor a'r cymorth a roddir i fenthycwyr gan ddarparwyr benthyciadau a chanolwyr ystyried fforddiadwyedd, agweddau at risg a goblygiadau newidiadau mewn amgylchiadau.

Cynhwysiad a gallu ariannol

6. *Gwella hyrwyddiaid deunyddiau dysgu a'u defnydd gydag ysgolion a cholegau addysg bellach*

Mae'n bwysig bod y deunyddiau a ddefnyddir yn rhoi neges glir ac, mewn perthynas â chostau tai megis morgeisiau, mae angen gwell cydweithrediad rhwng y sefydliad addysg a'r sefydliadau tai, o safbwynt y deunyddiau sydd ar gael a sut y dylid eu cyflwyno.

7. *Codi ymwybyddiaeth a mynd i'r afael â gor-ddyled*
Sicrhau bod Uned Cymru ar gyfer Addysg Ariannol yn gweithio gydag asiantaethau cyngor i hyrwyddo argaeledd gwasanaethau a deunydd addysgiadol.

¹³³ Mae'r FSA wedi galw ar ddarparwyr benthyciadau i amddiffyn eu hunain rhag gwaethgu posibl o ran hylifedd a risgiau credyd (FSA/PN/125/2007, Rhagfyr 2007) ¹³⁴ Housing Corporation, Twelve shortlisted as shared equity competition enters second phase, (<http://www.housingcorp.gov.uk/server/show/ConWebDoc.11519/changeNav/431>, 18 Gorffennaf 2007) ¹³⁵ A review of the Homebuy scheme in Wales, (Llywodraeth Cynulliad Cymru, Mawrth 2007).

¹³⁶ Hansard, 10 May 2006:Column 316, Regulation of Mortgage Repossession. It was put forward as part of a parliamentary bill introduced by George Mudie, MP for Leeds East, in May 2006. ¹³⁷ Financial Capability in the UK: Delivering Change (FSA, 2006). ¹³⁸ Araith gan Clive Briault, Rheolwr Gyfarwyddwr, Retail Markets, FSA (25 Ebrill 2007). ¹³⁹ Diolch i Gareth John, Uned Cynhwysiant Ariannol, Y Gyfarwyddiaeth Cymunedau, Adran Cyfiawnder Cymdeithasol a Llywodraeth Leol, Llywodraeth Cynulliad Cymru, am wybodaeth yn yr is-adran hon.

Y rhwyd ddiogelu

Canfu'r arolwg nad oedd benthycwyr yn deall cynnyrch diogelu morgeisi yn aml, gyda phryderon ynglŷn â chyfnod y sicrwydd a ddarparwyd, a oedd y cynnyrch yn cael ei werthu fel rhan o'r morgais neu ar wahân a'r cymalau eithriad o fewn polisïau o'r fath. Hefyd mae cost yswiriant o'r math hwn yn rhwystr i nifer o aelwydydd.

Ceir cefnogaeth mewn ymchwil sydd mewn bodolaeth eisoes a chan sefydliadau megis Cyngor y Benthycwyr Morgeisiau am ddiwygio cyfryngau diogelu morgeisiau.

'Nid yw diogelu taliadau morgeisiau mor effeithiol ag y gobeithiwyd yn y lle cyntaf - mae'r nifer sy'n ei gymryd yn gostwng, mae'n bosibl nad yw yswiriant yn cael ei drefnu gan y rhai hynny sydd fwyaf eu hangen ac nid yw'r yswiriant yn cynnwys risgiau megis tor-perthynas. Credwn fod angen adolygu'r budd-dal llog morgais ar frys gan fod yr yswiriant yn un cyfyngedig.' (Cynrychiolydd CML)

Byddai gwell dealltwriaeth o'r hyn sydd ar gael, yr amgylchiadau lle gellir hawlio taliadau ai peidio, o fudd i fenthycwyr. Er yr amlygwyd drwy ymchwil bod benthycwyr yn prynu rhyw lefel o yswiriant, mae hefyd yn dangos bod y lefel o ddealltwriaeth ynglŷn â'r hyn sy'n cael ei gynnwys yn yr yswiriant, a hyd y polisïau, yn isel. Yn aml mae benthycwyr mewn penbleth ynglŷn â lle y gellir ei brynu a hefyd pryd y gellir disgwyl cymorth y wlad.¹⁴⁰ Yn aml nid yw aelwydydd sy'n agored i niwed economaidd yn gallu fforddio yswiriant.

Awgrymir nifer o welliannau i ddiogelwch morgeisiau gan waith ymchwil diweddar.¹⁴¹ Yn eu plith mae yswiriant gorfodol a gwella'r cymorth gwlad sydd ar gael fel bod ISMI yn cael ei sbarduno pan geir diffyg taliad a'r gost ariannol yn cael ei gweithredu ar ôl i'r problemau gael eu datrys.

Er bod gwneud yswiriant yn orfodol yn golygu bod benthycwyr sy'n teimlo nad oes angen yswiriant arnynt (hynny yw, sydd ag adnoddau ar gael neu sy'n wynebu risg isel o ran diweithdra) hefyd yn gorfod prynu diogelwch, y teimlad yw y byddai pob benthyciwr ar ei ennill petai ganddo ryw lefel o ddiogelwch yswiriant neu'i gilydd, hynny yw, rhag salwch, damweiniau, ac ati, sydd â llawer mwy o hawliau na diweithdra.¹⁴²

Nid oedd y mwyafrif o fenthycwyr yn yr ymchwil hwn wedi ceisio cael cyngor sylweddol cyn prynu eu cartrefi neu ddewis darparwr benthyciadau, ac mae hyn yn ffactor a nodwyd mewn astudiaethau blaenorol hefyd.¹⁴³ Yn ogystal â chael eu darparu gan froceriaid, darparwyr benthyciadau a chyfreithwyr gall fod lle i wasanaethau cyngor roi cyngor cyn prynu i fenthycwyr.

Mae'n bwysig bod perchen-feddianwyr a phrynwyr tai posibl yn cydnabod y manteision o geisio cymorth gwasanaethau cyngor yn gynnar yn ystod unrhyw broblemau ad-dalu. Ar hyn o bryd, mae aelwydydd yn aml yn ceisio benthycwyr mwy o arian er mwyn 'prynu' eu hunain allan o anawsterau ariannol. Mae'n amlwg bod hyn yn arwain at

fod yn fwy agored yn ariannol. Mae wedi bod yn hawdd cael credyd ac yn aml fe'i gwelir fel ffordd rhwydd a, gyda'r twf mewn benthycwyr arian i aelwydydd â hanes credyd mwy agored i niwed, yn aml dyma un o'r ffyrdd cyntaf maent yn ei cheisio.

Yn gyffredinol o ran cynnyrch ariannol, mae'r FSA yn nodi bod nifer o ddefnyddwyr yn prynu heb geisio unrhyw gyngor rheoledig. Efallai bod hyn yn adlewyrchu angen heb ei gyflawni am ddarpariaeth o ran cyngor a hefyd 'diffyg ffydd mewn ymgynghorwyr ariannol, neu anawsterau mewn cael mynediad i gyngor'.¹⁴⁴ Yn 2007, canfu'r FSA hefyd mai ond traean o'r rhwydweithiau morgeisiau ac ymgynghorwyr bach oedd yn berchen ar weithdrefnau effeithiol a chadarn i ddarparu gwasanaethau cyngor a gwybodaeth addas ar gyfer eu cwsmeriaid.

Mae darparwyr benthyciadau yn defnyddio Key Facts Illustrations (KFI) yn awr ac mae'r rhain yn symleiddio gwybodaeth ynglŷn â morgeisiau ac unrhyw newidiadau o'u ran ac fel rheol mae'r fformat yn debyg ar draws darparwyr benthyciadau. Fodd bynnag, roedd aelwydydd a darparwyr benthyciadau yr arolwg yn cytuno y byddai benthycwyr ar eu hennill o gael gwell cyngor cyn prynu o ran goblygiadau tymor hir morgais a hwn yn gyngor mwy personol.

Yn ychwanegol at well cynnyrch yswiriant a darpariaeth cyngor mae hefyd yn bosibl i gynnig gwell adnoddau a datblygu llwybrau eraill i gynorthwyo benthycwyr sy'n wynebu anawsterau morgeisiau. Maent yn cynnwys cynlluniau morgeisiau i rentu, mentrau achub morgeisiau a deiliadaeth hyblyg.

Mae cynlluniau morgeisiau i rentu'n cynorthwyo pobl sy'n wynebu adfeddiannu i aros yn eu cartrefi ond fel tenantiaid landlord cymdeithasol. Gwerthir y tŷ i'r landlord cymdeithasol ac wedyn mae'n cael ei rentu yn ôl i'r aelwyd. Dylai cynllun o'r math fod yn gysylltiedig â'r angen i fenthyciwr geisio gwasanaeth cyngor annibynnol ynglŷn â'i opsiynau o flaen llaw.

Mae'r cynlluniau sy'n cael eu rheoli gan sefydliadau di-elw yn cynnig dewis gwell i rai cwmnïau preifat sy'n cynnig cynlluniau prynu ac adlesu sy'n disgwyl i'r perchennog werthu ei dŷ am bris lawer yn is na phris y farchnad a'i rentu yn ôl gyda sicrwydd tymor byr.

Mae cynlluniau achub morgeisiau lle mae aelwyd yn gwerthu eu cartref neu ran ohono i gymdeithas tai, er enghraifft, yn gallu cynnig yr ateb i rai pobl sydd mewn dyled morgais. Mae llawer o'r cynlluniau hyn yn bodoli yng Nghymru e.e. mae Cymdeithas Tai Clwyd yn gweithredu cynllun yn Siroedd Dinbych a Fflint ac mae Cymdeithas Tai Hafod yn gweithredu cynllun yn ne-ddwyrain Cymru.

Ar hyn o bryd, prin yw'r gefnogaeth mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ei roi i achub morgeisiau ac nid oes cronfa wedi ei nodi ar gyfer y gweithgaredd. Mae rhai cymdeithasau tai'n defnyddio rhan o'u dyraniad Cymorth Prynu i ariannu'r cymorth hwn, fodd bynnag, gydag adolygiad Cymorth Prynu, nid oedd consortiwm cymdeithasau tai rhanbarthol (wrth fynd i'r wasg) wedi derbyn unrhyw ddyraniad ar gyfer hyn am 2008-2009. Er y gall cymdeithasau wneud ceisiadau ariannol yn ystod y flwyddyn (os oes ganddynt danwariant cyllidebol) maent yn aml yn ddyrys ac nid ydynt yn galluogi darparwyr i wneud penderfyniadau effeithiol o fewn y raddfa amser angenrheidiol.

Fodd bynnag mae gan yr ymyriadau hyn ran hanfodol i chwarae mewn atal meddiant a digartrefedd yn achos yr aelwydydd mewn cwestiwn ynghyd â chaniatáu iddynt aros yn yr ardal a gall unrhyw blant sydd yn yr aelwyd aros yn eu hysgolion lleol. Mae'r cynllun Tai Clwyd yn Sir Ddinbych, er enghraifft, yn ddibynnol ar gyfeiriadau gan dîm digartrefedd Cyngor Sir Ddinbych, asesiad unigol gan y gymdeithas o safbwynt amgylchiadau'r aelwyd, faint o gymorth sydd ei angen a hyfywdra'r cymorth e.e. lefel y ddyled, gwerth y tŷ ac ati. Dim ond ar ôl archwilio'r opsiynau eraill sydd ar gael, ac mewn achosion lle mae angen canfyddadwy, y cynigir achub morgais. Gall cymorth amrywio o fenthyciadau cymharol fach i brynu'r eiddo'n gyfan gwbl. Mae'r aelwydydd hynny lle y prynir yr eiddo yn llwyr yn dod yn denantiaid i'r gymdeithas ac mae ganddynt denantiaeth sicr.

Byddai deiliadaeth hyblyg yn caniatáu aelwydydd i gamu i fyny neu i lawr gan ddibynnu ar eu hamgylchiadau ariannol ac eraill. Defnyddir hyn, er enghraifft, gan y Joseph Rowntree Foundation, ac mae'n galluogi aelwydydd i brynu mwy o ran yn eu cartrefi ac yn ogystal, os yw eu hamgylchiadau ariannol yn gwaethygu, i gamu i lawr.¹⁴⁵ Ariennir yr opsiwn o gamu i lawr gan yr enillion o werthu ecwiti a wnaed gan y Sefydliad (hynny yw drwy bobl sy'n camu i fyny) ac mae hwn yn opsiwn y gallai cymdeithasau eraill ei harchwilio.

¹⁴⁰ CML news & views, (Issue No.7, 27 Ebrill 2007). ¹⁴¹ op.cit., Peter A. Kemp a Gwilym Pryce, Evaluating the Mortgage Safety Net, (Department of Urban Studies, University of Glasgow/ Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Mawrth 2002), tt.46-48

¹⁴² Ibid. ¹⁴³ op.cit., Emma McCallum and Ewen McCaig, Mortgage Arrears and Repossession in Scotland, (Scottish Executive, 2002), t.10. ¹⁴⁴ Financial Risk Outlook 2007 (Yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol, 2007).

¹⁴⁵ Joseph Rowntree Foundation, How flexible tenure can prevent mortgage reposessions, (Joseph Rowntree Foundation, Chwefror 2007).

Argymhellion

Rhwyd ddiogelwch a diogelu morgeisiau

Mae ymchwil cyfredol wedi nodi nifer o bosibiliadau i wella'r cynnyrch yswiriant morgais sydd ar gael.

8. *Diwygio ISMI fel bod taliad ar gael ar unwaith. Byddai tâl yn cael ei osod ar yr eiddo fel bod y cymorth ariannol yn cael ei adfer yn ddiweddarach neu ar adeg ei werthiant.*

9. *Un cynllun, a fyddai'n integreiddio cymorth y wlad a chymorth preifat i fenthycwyr, ac y byddai pob benthyciwr, darparwr benthyciadau a'r llywodraeth yn cyfrannu ato*

Byddai'r bartneriaeth perchentaeth gynaliadwy hon (SHOP) yn golygu bod benthycwyr yn cyfrannu hanner y costau, drwy dreth fisol, tra bod darparwyr benthyciadau a'r llywodraeth yn talu chwarter yr un.¹⁴⁶

10. *Gwella dealltwriaeth defnyddwyr o ran costau a risgiau morgeisiau a pherchentyaeth.*

Byddai gwell darpariaeth cyngor ac, yn y tymor hir, gwaith drwy'r cwricwlwm ysgol newydd o fudd i wella gwybodaeth defnyddwyr.

11. Cyngor a chymorth

Gwella hyrwyddiad a mynediad at wasanaethau cyngor ac eiriolaeth ar gyfer y rhai sy'n berchen eu cartrefi ac yn profi anawsterau ad-dalu. Mae hyn yn cynnwys sefydliadau'n ailasesu hyrwyddiad gwasanaeth.

Dylai darparwyr benthyciadau hyrwyddo argaeledd cyngor annibynnol i ddefnyddwyr mewn modd gweithredol a chydweithio gydag asiantaethau cyngor i wneud hyn.

12. Cyngor llys

Datblygu cynlluniau ymgynghorydd dyletswydd ehangach.

13. Cyfathrebu

Dylai darparwyr benthyciadau, FSA a darparwyr cyngor barhau i hyrwyddo pwysigrwydd cyfathrebu cynnar gyda darparwyr benthyciadau i aelwydydd sydd mewn anawsterau neu sy'n eu disgwyl.

14. Gwybodaeth i fenthycwyr

Sicrhau bod cwsmeriaid yn gwybod am y polisi a'r gweithdrefnau y bydd cwmnïau'n eu dilyn os bydd benthyciwr yn colli taliad, a bod hyn ar gael mewn fformat hwylus i'r cwsmer. (Mae hyn yn dilyn canllawiau MCOB 13.3.3)

15. Costau

Dylai darparwyr benthyciadau ailystyried y costau maent yn eu codi ar gyfer gwasanaethau, yn enwedig rhoi cyngor ar ddyled, a gwneud gwell defnydd o arbenigwyr dyled annibynnol.

16. Cynlluniau prynu preifat ac adlesu

Mae angen ymchwilio ymhellach i arferion cwmnïau sy'n cynnig cynlluniau prynu ac adlesu. Dylid ymchwilio i reoliadau'r FSA ar yr arfer hwn.

17. Darparwyr benthyciadau – Protocol Awdurdod Lleol a buddsoddi i gynilo

Datblygu protocol lle y byddai darparwyr benthyciadau (gyda chaniatâd yr aelwyd) yn rhoi gwybod i dîm atal digartrefedd priodol yr awdurdod lleol am y posibilrwydd o feddiannu.¹⁴⁷

Yn unol ag egwyddorion buddsoddi i gynilo, gallai Awdurdodau Lleol gymryd camau gweithredol i ystyried defnyddio cronfa atal digartrefedd er mwyn cynorthwyo aelwydydd o dan fgygythiad meddiannu.

18. Cynlluniau achub morgeisiau

Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru sefydlu cronfa ganolog i gefnogi achub morgeisiau. Byddai'r gronfa hon ar gael i gynorthwyo yn y gwaith o achub morgeisiau a byddai'n ddigon hyblyg i alluogi darparwyr, ar ôl cynnal asesiad unigol, i ganiatáu unrhyw lefel o fenthycwyr a fyddai o gymorth i'r aelwyd.

19. Deiliadaeth Hyblyg

Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru a darparwyr tai ymchwilio i'r defnydd o fentrau camu.

Llyfryddiaeth

Adfeddiannu Morgeisi yng Nghymru – chwarter Mawrth 2005 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, SB 43/2005, Mehefin 2005)

Barker, K. Review of Housing Supply – Delivering Stability: Securing our Future Housing Needs, (HM Treasury, Mawrth 2004)

Bennett, J. Home ownership in Wales: issues and challenges, (Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Housing Finance, Haf 2004)

Brown, S. a Sessions, J.G. Housing, privatisation and the 'Right to Buy', Applied Economics 1997, 29, 581-590.

Brown, S. Garino, G. a Taylor, K. Mortgages and Financial Expectations: A household level analysis, (University of Leicester, Department of Economics, Working Paper No. 05/09, Ebrill 2005 (diweddarwyd yn Rhagfyr 2005))

Brown, S. Garino, G. Taylor, K. a Wheatley, S. Price, Debt and Financial Expectations: An Individual and Household Level Analysis, Economic Inquiry, 2005, vol. 43, issue 1, tt. 100-120.

Böheim, R. a Taylor, M.P. My home was my castle: Evictions and repossessions in Britain, (Institute for Social and Economic Research and Institute for Labour Research, University of Essex, 2000)

Bowie-Cairns, H. a Pryce, G. Trends in mortgage borrowers' repayment difficulties, (Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Housing Finance, Gorffennaf 2005)

Burrows, R. a Wilcox, S. Low-income homeowners in Wales (Joseph Rowntree Foundation, 2004)

Burrows, R. Mortgage Indebtedness in England: An 'Epidemiology', (Housing Studies, Vol.13, No. 1, 5-22, 1998)

Byw yng Nghymru 2004 – Daliadaeth, (Cynulliad Cenedlaethol Cymru, SDR 94/2005, Medi 2005)

CML news & views (Issue No.7, 27 Ebrill 2004)

Choosing a mortgage – Report of a research review and qualitative research on the mortgage buying process, (Yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol, 2001)

Cunningham, J. a Samter, P. CML Housing and mortgage market forecasts: 2007-2008, (Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Hydref 2007)

Cyfrifiad 2001

Cymru'n Un – Rhaglen flaengar ar gyfer llywodraethu Cymru, (Cytundeb rhwng Grwp Llafur a Grwp Plaid Cymru yn y Cynulliad Cenedlaethol, 27 Mehefin 2007)

Daylight Robbery, (NACAB, 2000).

Fahey, T. The housing boom in Ireland: causes, effects on affordability and policy responses (The Economic and Social Research Institute, Dublin, Mehefin 2004)

Financial Capability in the UK: Delivering Change (FSA, 2006)

Financial Risk Outlook 2007 (Yr Awdurdod Gwasanaethau Ariannol, 2007)

Ford, J. a England, J. Data and Literature on Mortgage Interest: State Provision and Private Insurance – An Evaluation Report and Source Book, (DWP, in-house report 65)

Ford, J. Quilgars, D. Burrows, R. a Rhodes, D. Homeowners Risk and Safety-Nets – Mortgage Payment Protection Insurance (MPPI) and beyond, (ODPM, Ebrill 2004)

Girouard, N. Kennedy, M. van den Noord, P. a Andre, C. Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals, (OECD, Economics Department Working Papers No.475., Ionawr 2006)

Hamilton, R. Trends in Households Aggregate Secured Debt, Bank of England Quarterly Bulletin, (Hydref 2003)

Hancock, M. a Wood, R. Household secured debt, Bank of England Quarterly Bulletin: Autumn 2004, (Banc Lloegr, 2004)

¹⁴⁶ Steve Wilcox, Home-ownership risks and sustainability in the medium term, (Joseph Rowntree Foundation, Rhagfyr 2005).

¹⁴⁷ Mae Adran 11 Deddf Digartrefedd (Yr Alban) 2003 yn gosod dyletswydd ar landlordiaid a banciau i roi rhybudd i'r awdurdod lleol wrth ddechrau gweithrediadau ar gyfer adfeddiannu. Mae hyn yn rhoi cyfle i awdurdodau lleol gynllunio ar gyfer digartrefedd posibl ac i rwystro digartrefedd mewn achosion unigol.

Hansard, 10 May 2006: Column 316, Regulation of Mortgage Repossession.

How flexible tenure can prevent mortgage repossessions, (Joseph Rowntree Foundation, Chwefror 2007)

Jones, M. The Social Housing Cycle: Lettings and Homelessness in Wales 1980 – 2005, (Cambridge Centre for Housing and Planning Research, 2006)

Kemp, P.A. a Pryce, G. Evaluating the Mortgage Safety Net, (Department of Urban Studies, University of Glasgow/Cyngor Benthycwyr Morgeisi, March 2002)

Kempson, E. Ford, J. a Quilgars, D. Unsafe Safety Nets, (Centre for Housing Policy, The University of York)

McCallum, E. a McCaig, E. Mortgage Arrears and Repossessions in Scotland, (Scottish Executive Social Research, 2002)

Miles, D. The UK mortgage market: taking a longer term view, Final report and recommendations, (Trysorlys ei Mawrhydi, Mawrth 2004)

MORI Omnibus Survey 14th & 16th Mawrth 2003.

Mortgages effectiveness review – Stage 1 Report, (FSA, Medi 2006)

Mortgage and Landlord Possessions Proceedings Issued in the County Courts, (Economic and Statistics Division, Yr Adran Materion Cyfansoddiadol, Awst 2006)

Munro, M. Ford, J. Leisham, C. a Karley, N.K. Lending to higher risk borrowers – sub-prime credit and sustainable homeownership, (Joseph Rowntree Foundation, 2005).

Murie, A. Secure and Contented Citizens? Home Ownership in Britain, yn A.Marsh a D.Mullins (goln), Housing and Public Policy (OUP, 1998)

Nettleton, S. a Burrows, R. Families coping with the experience of mortgage repossession in the 'new landscape of precariousness', (Community, Work & Family, Vol. 4, No. 3, 2001)

OECD Economic Outlook, Preliminary Edition, Housing Markets, Wealth and the Business Cycle, (OECD, 2004)

Pannell, B. Adverse credit mortgages, (CML Housing Finance, Issue 10, 2006)

Pannell, B. a Tatch, J. Improving attitudes to home-ownership, Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Housing Finance, Mawrth 2007).

Residential Property Price Data July – September 2006, Y Gofrestrfa Tir, Tachwedd 2006)

Ronald, R. Housing Policy and Home Ownership Ideology: The Normalisation of Owner-Occupation and the Ideological Context, (Nottingham Trent University, 2002)

Shelter's Guide to Mortgage Arrears, (Shelter, Awst 2003)

Seager, A. The boom is over, the price must yet be paid, (The Guardian, 19 Chwefror 2007)

Smith, S.J. Banking on housing? Speculating on the role and relevance of housing wealth in Britain, (Paper prepared for the Joseph Rowntree Foundation Inquiry into Home Ownership 2010 and Beyond, Chwefror 2005)

Springett, H. Raging Bull, (ROOF Mai/Mehefin 2007)

Statistical Bulletin, Statistics on Mortgage and Landlord Possession Actions in England and Wales, (Y Weinyddiaeth Gyfiawnder, Chwefror 2008, Issue Q4/2007).

Strategaeth Ddigartrefedd Genedlaethol 2006-2008 (Llywodraeth Cynulliad Cymru, 2005)

Stephens, M. a Quilgars, D. Managing arrears and possessions, CML Housing Finance, Issue 5 2007, (CML, Gorffennaf 2007)

Street Ratings 2007, (www.mouseprice.com, Ionawr 2007.)

Taylor, M.P. Pevalin, D.J. a Todd, J. The Psychological Costs of Unsustainable Housing Commitments, (Institute for Social & Economic Research, Working Paper 2006-08)

Vass, J. Affordability: testing times ahead, Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Housing Finance, Hydref 2004)

White Horse Mortgage Services, Annual Bulletins 1992 – 2005.

Whitehead, C. a Gaus, K. At any cost? Access to housing in a changing financial marketplace, (Shelter, Medi 2007)

Wilcox, S. Giving credit where it's due: Home-owners and tax credits, (University of York/Cyngor Benthycwyr Morgeisi, Ebrill 2003)

Wilcox, S. Home-ownership risks and sustainability in the medium term, (Joseph Rowntree Foundation, Rhagfyr 2005)

Williams, P. Ownership and the Private Housing Market, yn Robert Smith, Tamsin Stirling a Peter Williams (goln), Housing in Wales – The Policy Agenda in an Era of Devolution, (Y Sefydliad Tai Siartredig, 2000)

Williams, P. a Pannell, B. Sustaining affordable housing: facing up to the challenges in the UK, (Mehefin, 2004)

Willis, P. Mortgage rejections set to soar, The Guardian 8 Hydref 2007.

Young Working and STILL Homeless – Housing market affordability in Wales in 2005 (Sefydliad Tai Siartredig Cymru, Medi 2006)

Ystadegau Tai Cymru 2005, (Cynulliad Cenedlaethol Cymru, 2006)

Atodiad 1 Holiadur Aelwydydd

Proffil yr Aelwyd

Enw a safle'r cyfwelai:

1. Nodweddion yr aelwyd

Dyn sengl
Menyw sengl
Pâr â phlant (+ sawl plentyn)
Pâr
Rhiant unigol gwryw (+ sawl plentyn)
Rhiant unigol benyw (+ sawl plentyn)

Oed aelodau'r aelwyd

2. Sawl person o fewn yr aelwyd sydd yn y categorïau oed canlynol?

0-5
6-10
11-17
18-24
25-34
35-44
45-54
55-64
64+

3. Beth yw incwm eich aelwyd ar hyn o bryd?

Hyd at 5,000
5,001-10,000
10,001-15,000
15,001-20,000
20,001-25,000
Dros 25,000

4. Ardal (tref, pentref ac ati)

Ym mha ardal ydych chi'n byw yn awr? (Os ydych wedi colli eich cartref)

5. Ym mha fath o eiddo ydych chi'n byw yn awr?

Llety wedi ei rentu'n breifat
Tai cymdeithasol
Perchen-feddiannaeth
Gwely a Brecwast
Teulu
Ffrindiau
Llety dros dro arall

Ar gyfer y cyfwelydd:

Rhowch gylch o amgylch y cam a gyrhaeddwyd o safbwynt gweithredu meddiannu
Cyflwynwyd cais meddiannu
Derbyniwyd gorchymyn
Derbyniwyd gorchymyn gohirio
Codwyd gwarant
Gweithredwyd y warant
Collodd yr aelwyd eu heiddo

Paratoi i brynu eich tŷ

6. Ble oeddech chi'n byw cyn prynu eich tŷ (hynny yw daliadaeth)?

Llety wedi ei rentu'n breifat
Tai cymdeithasol
Perchen-feddiannaeth
Gwely a Brecwast
Teulu
Ffrindiau
Llety dros dro arall

7. Oeddech chi'n gweithio?

Oeddwn (Amser llawn) (Rhan amser)
Nac oeddwn

Os oedd gennych bartner oedd hi/ef yn gweithio?

Oedd (Amser llawn) (Rhan amser)
Nac oedd

8. Pam oeddech am brynu? (gall y cyfwelai ddewis mwy nag un)

Sicrwydd tymor hir
Buddsoddiad
Rhywbeth i'w adael i'r plant
Hunan-barch/statws
Yn rhatach na rhentu'n breifat
Anodd i gael mynediad at Dai Cymdeithasol
Angen eiddo mwy o faint (amgylchiadau teuluol ac ati)
Yr unig ffordd i gael llety o unrhyw safon dderbyniol
Dim dewis arall
Arall

Rhowch fwy o fanylion ynglŷn â hyn os gwelwch yn dda

Ai morgais cyntaf oedd hwn?

9. A gymeroch chi gyngor cyn prynu eich morgais? Os do

Beth oedd hyn yn ei gynnwys? (e.e. a wnaeth gyfeirio at beryglon – cyfraddau llog, newidiadau mewn amgylchiadau, trafod gwahanol fathau o forgeisiau, faint roeddech yn ei fenthyg ac ati, unrhyw gyngor cyllidebu cyffredinol)

Sut gallai'r cyngor hwn fod yn well? Pwy ddarparodd y gwasanaeth?

10. A wnaethoch chi chwilio am y fargen orau o ran morgais a chyngor?

Do Naddo

Os do, sut gwnaethoch chi hyn (e.e. cymeradwyaeth gan deulu, ffrindiau. Mynd at frocer, darparwr benthyciadau, hysbyseb ar y teledu, papur newydd?)

11. Pa fath o forgais sydd gennych/oedd gennych?

A yw/oedd yn forgais ar y cyd?

Ydy/oedd Nac ydy/nac oedd

Os yw/oedd, beth yw/oedd y trefniadau ar gyfer talu'r morgais yn fisol (hynny yw, cyfrifoldeb pwy yw)?

12. Faint wnaethoch ei fenthyg?

Manylion

Beth oedd incwm eich aelwyd ar y pryd a beth oedd yr ad-daliad misol?

Incwm yr aelwyd

Taliad morgais misol (gan gynnwys unrhyw yswiriant) –

Ydych chi'n gwybod pa gyfradd llog roeddech yn ei dalu ar y benthyciad?

A gawsoch eich annog i fenthyg mwy e.e. gan frocer, darparwr benthyciadau? (e.e. ar gyfer gwelliannau i'r eiddo, yr ardd, dodrefn ac ati)

Manylion

Sut roeddech yn teimlo ynglŷn â hyn?

13. A brynoch chi yswiriant e.e. yswiriant diogelu taliad morgais, salwch difrifol, yswiriant iechyd parhaol, yswiriant diweithdra?

Do Naddo

(a) Pa rai?

(b) Pam?

(c) Os naddo, pam felly?

(d) A ydynt wedi helpu neu ydych chi wedi dioddef problemau wrth hawlio? (oedi cyn talu ac ati)

14. Pwy oedd/yw eich darparwr benthyciadau?

Pa ffactorau wnaeth i chi ddewis yr un hwn? (cyfradd, gwasanaeth cwsmer, mynediad, cynnyrch)

15. Pan gymeroch y morgais

(a) oeddech chi'n teimlo'n hyderus?

(b) oeddech chi'n teimlo eich bod yn wybodus/yn deall y goblygiadau a'r peryglon?

(c) oeddech chi'n gofidio mewn unrhyw fodd ynglŷn â thalu?

(d) a wnaethoch chi ystyried sut byddech yn gallu ei fforddio yn y dyfodol (petai eich amgylchiadau'n newid - incwm, neu gyfradd llog ac ati)

(e) a wnaethoch chi ystyried unrhyw gostau eraill cysylltiedig â phrynu (e.e. atgyweirio/dodrefn/ yswiriant)?

Eich Sefyllfa

16. Am ba hyd mae'r morgais wedi bod gennych/ oedd y morgais gennych?

17. Ydych chi wedi ail-forgeisio yn ystod y cyfnod hwnnw?

Do Naddo

Os do

Pryd a chyda phwy?

Pam wnaethoch ail-forgeisio?

A wnaethoch gymryd benthyciad eilaidd?

Do Naddo

Os do

Gyda phwy ac am faint?

Pam wnaethoch hyn? (oedd pwysau arnoch o ryw gyfeiriad i wneud hyn e.e. darparwr benthyciadau, hysbysebion ac ati)

18. Pryd dechreuoch fynd i ddyled gyda'r morgais? (Dyddiad a'r cyfnod i mewn i'r morgais)

19. Allwch chi ddisgrifio'r sefyllfa a wnaeth eich arwain at ddyled o ran eich morgais?

■ Colli incwm / newid mewn cyflogaeth

■ Diweithdra

■ Aelwyd yn chwalu

■ Salwch

■ Anawsterau ariannol, hynny yw dyledion eraill, dyledion cardiau credyd

■ Arall

Manylion

Ymdopi

20. Sut gwnaethoch a sut rydych yn ymdopi? (Dewiswch fwy nag un os yw'n briodol)

- (a) Cysylltu â'r darparwr benthyciadau i drafod y mater
- (b) Cysylltu â'r Awdurdod Lleol
- (c) Cysylltu ag asiantaeth cyngor arall
- (d) Ceisio gwneud gwaith ychwanegol er mwyn talu'r ddyled
- (e) Ceisio gwerthu'r eiddo
- (f) Gwneud dim

Manylion

Cyngor

21. A wnaethoch chwilio am gyngor?

Do Naddo

(a) Beth oedd y cyngor a gawsoch (e.e. cynlluniau talu, gwerthu)?

22. Sut gwnaethoch fynd ati i gael cyngor? (e.e. cael gwybodaeth ynglŷn â chyngor, dod i gysylltiad)

Os na cheisioch gael cyngor

Pam na wnaethoch?

Agwedd y darparwr benthyciadau

23. Beth oedd sefyllfa eich darparwr benthyciadau o ran ôl-ddyledion eich morgais? (cyfathrebu, ymatebolrwydd, a wnaethant roi/sôn am gyngor)

(a) Beth ddigwyddodd nesaf?

A wnaethoch gytundeb gyda'ch darparwr benthyciadau?

Os methoch dalu hwn, pam digwyddodd hwn?

A wnaeth eich darparwr benthyciadau roi gweithred feddiannu?

Beth ddigwyddodd yn y cyfamser?

24. Os cawsoch eich ail-feddiannu beth ddigwyddodd (e.e. ble aethoch, a wnaethoch geisio cyngor ac ati)?

Effaith ac amgylchiadau presennol

25. Beth yw eich sefyllfa bresennol o ran tŷ?

26. Beth fu effaith hyn arnoch? (o ran iechyd, amgylchiadau teuluol, straen, cyfradd credyd ac ati)

Beth fu'r effaith ar eich plant?

27. Sut gallai'r sefyllfa fod yn well o'ch rhan chi?

- Cyngor yn gynt/mwy hygyrch/ wedi ei hyrwyddo'n well
- Gwell cyfathrebiad rhyngoch chi a'r darparwr benthyciadau
- Gwell system ar gyfer talu costau tai drwy Gymhorthdal Incwm
- Gwell cynnyrch ar gyfer diogelu morgesiau (hynny yw mwy hyblyg)
- Gwell dealltwriaeth o'r ffordd mae morgesiau'n gweithio, gwybodaeth bersonol ynglŷn â pheryglon (llythrennedd ariannol)
- Arall

Y dyfodol

28. Beth yn eich barn chi yw eich opsiynau tai yn awr?

(a) A fyddech am brynu tŷ unwaith eto?

29. Gan edrych yn ôl a fyddech wedi gwneud rhywbeth yn wahanol? (Ceisio cyngor, benthycio llai, peidio â chael morgais, cyllido'n well, arall)

Atodiad 2

Holiadur Darparwyr Benthyciadau

Proffil y Darparwr Benthyciadau

Enw'r darparwr benthyciadau

Enw a safle'r person i gysylltu ag ef/hi

Banc Cymdeithas Adeiladu

Polisi benthg

1. Beth yw eich polisi safonol o ran awdurdodi morgeisiau? (hynny yw ar gymarebau incwm a benthg ac ati)

2. Beth yw ffynhonnell eich cais am forgais (e.e. a gawsoch eich cyflwyno gan gangen / frocer)?

3. Ar beth ydych chi'n seilio eich meini prawf gwarantu cyn y cynnig?

4. Ydych chi'n cynnig cyfweliadau morgais â chyngor neu heb gyngor?

Ydw Nac Ydw

Manylion

5. Ydych chi'n gwybod a yw pobl yn ceisio cyngor annibynnol (hynny yw, a yw'n cael ei nodi fel rhan o'r asesiad)?

Manylion

Cysylltiad â benthycwyr

6. Ydy'r casglu ôl-daliadau / cyfreithiad yn cael eu trafod yn ganolog neu ar lefel y gangen?

7. Beth yw eich agwedd at bobl sy'n methu ad-daliadau morgais? (hynny yw pryd ydych chi'n cysylltu â hwy am y tro cyntaf, beth yw'r camau yn y broses hon gan gynnwys gweithred llys, sut ydych chi'n cysylltu â hwy, ac ati)

8. A ddefnyddir Ymgynghorwyr Dyled ym mhob achos neu ddim ond yn achlysurol? Beth sy'n penderfynu pryd y defnyddir un ohonynt?

9. A ddefnyddir Ymgynghorwyr Dyled ar gyfer Cyfweliad Cael Hyd i'r Ffeithiau Llawn (ac ar ba gam)? Methiant Cyntaf ar y Taliadau / Ymweliad i Gasglu / Ymweliad Gorchymyn Meddiannu Gohiriedig / Adroddiad Cyn Troi Allan

10. A yw eich gweithdrefn cyfreithiad yn cael ei ddylanwadu gan eich barn ynglŷn â pherygl colledion mewn sefyllfa methu ad-dalu? (Mewn geiriau eraill os yw'r perygl yn uwch a ydych chi'n mynd i gyfraith ynghynt?)

Trefniadau gyda benthycwyr

11. Pa drefniadau ydych chi'n barod i'w gwneud gyda benthycwyr sy'n methu ad-dalu? (Er enghraifft:

Ymestyn y telerau benthg
Manteisio ar ad-daliadau
Gwyliau talu
Trosglwyddo i log yn unig
Arall (Os felly, beth?)

11b. Pa oblygiadau sydd i'r trefniadau hyn? (Er enghraifft, os cytunir ar wyliau talu a ydych chi'n tynnu hyn at sylw asiantaethau Ymholiadau Credyd?)

12. Oes unrhyw oblygiadau y gallai fod angen eu hesbonio i'r benthyciwr?

13. Anogir benthycwyr i geisio cyngor annibynnol ynglŷn â'r opsiynau sydd ar gael, a sut yr hyrwyddir hyn?

14. Beth yw eich costau ar gyfer cyfathrebu â phobl ag ôl-daliadau?

Galwadau ffôn £
Llythyr £
Ymweliadau?
Ymgynghori dyledion £

15. Pan rydych yn gweithredu ydych chi'n ymwybodol o fenthyciadau/ dyledion eraill sydd gan y benthyciwr? (hynny yw eu sefyllfa ariannol yn gyffredinol)

16. Beth ellir ei wneud i wella ymarferion o safbwynt pobl sy'n methu ad-daliadau morgais?

- Cryfhau'r cod rheol eiddo e.e. ar gyngor, cyfathrebu rhwng y morgeisydd a darparwyr benthyciadau ac ati
- Cyngor a gwasanaethau cefnogi hygrych
- Gwell cyfryngau yswiriant
- Addysg ariannol
- Arall

