

Opsiwn Cynaliadwy?

Perchentaeth a gweithredoedd meddiannu morgesiaiu yng Nghymru

Crynodeb o'r adroddiad

Mae **Opsiwn Cynaliadwy** yn archwilio'r cynnydd mewn gweithrediadau meddiannu morgesi a phrofiadau sampl o gartrefi ledled Cymru. Wedi ei gomisiynu gan Lywodraeth y Cynulliad, mae'r adroddiad yn darparu tystiolaeth o'r rhesymau am weithrediadau meddiannu ac mae'n gwneud argymhellion i ymdrin â meysydd allweddol o bryder.

Bwriad yr ymchwil oedd:

- cael gwell ddealltwriaeth o brofiadau cartrefi ag ôl-ddyledion, sy'n wynebu ailfeddiannu neu sydd wedi colli eu cartrefi ac archwilio ymhellach y rhesymau tu ôl i'r duedd mewn gweithrediadau meddiannu
- archwilio a oedd cartrefi'n ceisio cael cyngor a chymorth, pryd a sut
- nodi arferion a newidiadau ymarferol a allai leihau ailfeddiannu.

Defnyddiodd yr ymchwilwyr holiadur i gyfweid â 30 o gartrefi yn wynebu ailfeddiannu ledled Cymru ac archwiliasant ddata ar achosion yn ymddangos yn Llys Sir Wrecsam dros gyfnod 6 mis yn 2006-07. Roedd yr ymchwil hefyd yn cynnwys cylchredeg holiaduron i sampl o fenthycwyr morgesi ac ymgynghori â Chyngor y Benthycwyr Morgesi.

Mae tair prif adran i'r adroddiad. Mae'r cyntaf yn rhoi cyd-destun i'r materion; mae'r ail yn amlinellu prif ganlyniadau arolwg ymchwil a data llys; mae'r trydydd yn amlinellu casgliadau ac argymhellion allweddol.

Argymhellion

Tai fforddiadwy

Mae sawl ffactor yn gyrru polisi perchenogaeth tai. Fodd bynnag, mae prynu ar y farchnad agored yn anodd i lawer o bobl ac mae angen mwy o adnoddau er mwyn darparu tai addas sy'n fforddiadwy.

- Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru a'i phartneriaid fuddsoddi yn y cyflenwad o dai sy'n cael eu rhentu'n gymdeithasol.*
- Yn ychwanegol i'r ymrwymïadau presennol, dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru gynyddu'r adnoddau sydd ar gael i ddatblygu ystod o opsiynau perchenogaeth cost isel.*

Rheoleiddio

- Rheoleiddio effeithiol a gwell weithrediad*

Gallai hyn fod yn arbennig o berthnasol o ran morgeisi cyfraddau uwch na'r dethol a morgeisi hunan-ardystiedig h.y. yn ôl y cyngor a roddir, asesu fforddiadwyedd a risg ac ymagwedd cartrefi sy'n cael trafferthion ad-dalu.

Gwella gweithdrefnau cyfreithiol

- Protocol ôl-ddyledion morgeisi*

Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru ystyried datblygu protocol a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol bodloni llys bod y rhai sy'n benthycy a'r rhai sy'n darparu'r benthyciadau wedi cymryd y camau perthnasol cyn cychwyn meddiannu. Byddai'r cytundeb hwn yn cwmpasu'r camau y dylai'r rhai sy'n darparu benthyciadau a'r rhai sy'n ceisio benthyciadau eu cymryd o'r cychwyn, trafod ad-daliadau fforddiadwy, gwneud cytundebau i dalu ac ati a byddai'n gyfystyr â chofnod bod camau rhesymol wedi eu cymryd ym mhob achos.

Cymorth cyn prynu

- Cyngor ac asesu risg*

Dylai'r cyngor a chymorth a roddir gan ddarparwyr benthyciadau a'u cyfryngwyr i bobl sy'n ceisio benthyciadau ystyried fforddiadwyedd, agweddau at risg a goblygiadau newidiadau mewn amgylchiadau.

Cynhwysiad a gallu ariannol

- Gwella hybu deunyddiau dysgu a'u defnydd mewn ysgolion a cholegau addysg bellach*

Mae'n bwysig i ddeunyddiau roi neges glir ac, mewn perthynas â chostau tai megis morgeisi, cydweithio gwell rhwng sefydliadau addysg a sefydliadau tai o ran y deunyddiau sydd ar gael a sut mae'r rhain yn cael eu cyflwyno.

7. *Codi ymwybyddiaeth ac ymdrin â gor-ddyled*

Sicrhau bod Uned Cymru dros Addysg Ariannol yn gweithio gydag asiantaethau cynghori i hybu gwasanaethau a deunyddiau addysgol.

Y rhwyd ddiogelwch a diogelu morgeisi

Mae'r ymchwil sy'n bodoli wedi adnabod posibiliadau ar gyfer gwella'r cynnyrch yswiriant morgeisi sydd ar gael.

8. *Diwygio Yswiriant Morgais Ategiad Incwm (ISMI)*

Ar hyn o bryd, mae oedi wrth drefnu bod cartrefi'n gymwys ar gyfer ISMI a byddai ailwampio'r broses hon yn un ffordd o wella'r rhwyd ddiogelwch yswiriant. Gellid cynnig ISMI ar unwaith os yw cartref yn methu â thalu ei forgais a byddai tâl yn cael ei godi ar yr eiddo er mwyn digolledu'r cymorth ariannol yn hwyrach neu wrth werthu'r eiddo.

9. *Cynllun sengl, sy'n integreiddio cymorth gwladol a phreifat i'r rhai sy'n ceisio benthyciad ac y byddai pobl sy'n ceisio benthyciad, darparwyr benthyciadau a'r llywodraeth yn cyfrannu iddo*

Byddai'r bartneriaeth perchentyaeth gynaliadwy (SHOP) hon yn cynnwys pobl sy'n ceisio benthyciad yn cyfrannu hanner y costau, trwy dreth fisol, a byddai darparwyr benthyciadau a'r llywodraeth yn talu chwarter yr un.

10. *Gwella dealltwriaeth defnyddwyr o gostau a risgiau morgeisi a pherchentyaeth*

Gwella'r cyngor sydd ar gael ac, yn y tymor hir, gweithio trwy'r cwricwlwm ysgol newydd a defnyddio deunyddiau dysgu i wella medr ariannol.

11. *Cyngor a chymorth*

Gwella hyrwyddo gwasanaethau cynghori ac eiriolaeth a mynediad iddynt i berchnogion tai sy'n cael trafferth ad-dalu morgais. Mae hyn yn cynnwys sefydliadau sy'n ailasesu hyrwyddo gwasanaeth.

Dylai darparwyr benthyciadau hyrwyddo cyngor annibynnol i ddefnyddwyr a gweithio gydag asiantaethau cynghori er mwyn gwireddu hyn.

12. *Cyngor yn y llys*

Datblygu cynlluniau cynghori dyletswyddau helaethach.

13. *Cyfathrebu*

Dylai benthycwyr, yr FSA (Awdurdod Gwasanaethau Ariannol) a darparwyr cyngor barhau i hyrwyddo'r pwysigrwydd o gartrefi'n cyfathrebu'n gynnar gyda darparwyr benthyciadau.

14. *Gwybodaeth i'r rhai sy'n ceisio benthyciadau*

Sicrhau bod cwsmeriaid yn gwybod y gweithdrefnau y bydd cwmnïau'n eu dilyn mewn perthynas ag ôl-ddyledion a sicrhau eu bod ar gael mewn fformat sy'n gydnaws â'r cwsmer.

15. *Taliadau*

Dylai darparwyr benthyciadau ailystyried taliadau a wneir am wasanaethau, yn enwedig cyngor am ddyled, a gwneud defnydd mwy effeithiol o arbenigwyr dyled annibynnol.

16. *Cynlluniau gwerthu preifat a phrydlesu yn ôl*

Mae angen ymchwilio ymhellach i arferion cwmnïau sy'n cynnig cynlluniau gwerthu a phrydlesu yn ôl. Dylai'r FSA ystyried rheoleiddio'r arfer hwn.

17. Protocol darparwyr benthyciadau-awdurdodau lleol a buddsoddi er mwyn cynilo

Datblygu protocol lle byddai darparwyr benthyciadau (â chaniatâd perchennog tŷ) yn hysbysu tîm atal digartrefedd yr awdurdod lleol perthnasol y gallai meddiannu fod ar y gweill. Yn unol ag egwyddorion buddsoddi er mwyn cynilo, gallai awdurdodau lleol ystyried defnyddio arian atal digartrefedd i helpu pobl sy'n cael eu bygwth gan ailfeddiannu.

18. Cynllun achub morgais

Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru sefydlu cronfa ganolog i ariannu achub morgais. Byddai'r gronfa hon ar gael i helpu i achub morgais a byddai'n ddigon hyblyg i alluogi darparwyr, yn dilyn asesiad unigol, i ganiatáu unrhyw lefel o fenthyciad a fyddai o gymorth i'r cartref dan sylw.

12. Deiliadaeth hyblyg

Dylai Llywodraeth Cynulliad Cymru a darparwyr tai ymchwilio ymhellach i gynnig deiliadaethau a rennir mwy hyblyg ar waith.

Gwybodaeth bellach

Mae'r adroddiad llawn: **Opsiwn Cynaliadwy? Perchentaeth a gweithredoedd meddiannu morgisiau yng Nghymru** gan John Pritchard ar gael i'w lawrlwytho am ddim o wefan Shelter Cymru.

Ysgrifennwyd **Opsiwn Cynaliadwy?** gan John Pritchard, yr ymchwilyr oedd John Pritchard, Mal Devonshire a Tessa Colquhoun a'r golygydd oedd Caroline Rees.

Gwefan: sheltercymru.org.uk Ffôn: 01792 469400 E-bost: policy@sheltercymru.org.uk
© Shelter Cymru Chwefror 2008 Rhif elusen gofrestrdig 515902