Economeg y Diwydiant Cartrefi mewn Parciau: Adroddiad ar Ganfyddiadau sy'n Dod i'r Amlwg

YMCHWIL GYMDEITHASOLRHIF:
25/2016
DYDDIAD CYHOEDDI:
17/03/16

Mae pobl sy'n byw mewn cartrefi symudol (mewn parc) yn rhentu'r tir y maent wedi'u lleoli arnynt oddi wrth berchennog y safle drwy dalu ffi "llain".

Yn ogystal â'r ffioedd lleiniau, caniateir i berchenogion safleoedd godi ffi o hyd at 10% os caiff y cartref ei ailwerthu ac os caiff cartref newydd/cyfnewid ei brynu

Mewn astudiaeth gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog ar y pryd yn 2002 o Economeg y Diwydiant Cartrefi mewn Parciau yn y DU, ni chyflwynwyd achos dros newid na diddymu'r Tâl Comisiwn ond, es hynny, mae llawer wedi dadlau bod y tâl yn annheg ac y dylid rhoi terfyn arno.

O ystyried y diddordeb mewn diweddaru'r astudiaeth a'r broses o weithredu Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013, comisiynodd Llywodraeth Cymru ddarn o ymchwil ar ddiwedd 2015 gyda'r nod o gynnal asesiad annibynnol cynhwysfawr o economeg y diwydiant cartrefi mewn parciau yng Nghymru, gan gynnwys ystyried a yw Tâl Comisiwn yn dal i fod yn briodol ac, os felly, ar ba lefel y dylid pennu'r tâl.

Pwyntiau Allweddol:

Gweithredwyr Cartrefi mewn Parciau

Mae maint a natur gweithredwyr cartrefi mewn parciau yn y sector yn amrywio. Gellir dosbarthu'r rhan fwyaf o barciau yng Nghymru (tua 70 allan o tua 90 o barciau) yn rhai 'micro' neu 'bach', gyda llai na 50 o leiniau. Dim ond tua chwe pharc yn y sector sydd â 100 o leiniau a mwy.

Hyd yma, cyfyngedig yw'r data ariannol a ddarperir drwy'r arolwg o weithredwyr. Fodd bynnag, mae'r wybodaeth a ddarparwyd hyd yma yn dangos y canlynol:

- Fel arfer, daw'r prif ffynonellau o incwm drwy werthu unedau newydd, comisiwn ar werthu unedau preswyl a ffioedd lleiniau;
- Pwysleisiodd y gweithredwyr a gyfwelwyd yn ystod ymweliadau â safleoedd fod y comisiwn ar werthu cartrefi mewn parciau drwy werthiannau preifat yn ffynhonnell bwysig o incwm a'u bod yn dibynnu arni i wneud y buddsoddiadau mwyaf yn y parc.
- Effaith ariannol fwyaf Deddf Cartrefi Symudol (2013) ar weithredwyr oedd y ffaith y gall ffioedd lleiniau ond cael eu cynyddu yn unol â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr erbyn hyn. Cadarnhawyd hyn gan y gweithredwyr hynny a gyfwelwyd ar y safle ac roedd pob un a gyfwelwyd yn unfrydol yn y galw am i'r ffi lain gael ei hadolygu (i fod yn unol â'r Mynegai Prisiau Manwerthu).

Preswylwyr Cartrefi mewn Parciau

Yn seiliedig ar y 522 o ymatebion i'r arolwg a'r grwpiau ffocws a gynhaliwyd hyd yma:

- Mae preswylwyr cartrefi mewn parciau yn tueddu i fod yn bobl wedi ymddeol sydd â lefelau cymharol fach o incwm a chynilion. Dim ond 15% o ymatebwyr a nododd y eu bod yn ychwanegu at eu cynilion bob blwyddyn.
- Dim ond tri chwarter (78%) o ymatebwyr a nododd eu bod yn gwario llai na chwarter eu hincwm misol ar ffioedd lleiniau.
- Y costau blynyddol mwyaf i breswylwyr yw costau ynni (nwy a thrydan).
- Nododd a rhai a fu'n bresennol mewn grwpiau ffocws fod tryloywder llwyr o ran costau cyfleustodau yn y parc.
- Roedd bron bob un o'r preswylwyr a ddaeth i'r grwpiau ffocws yn deall y byddai'n rhaid iddynt dalu comisiwn o 10% os byddent yn penderfynu gwerthu eu cartref. Fodd bynnag, bu diffyg ymwybyddiaeth o'r rhesymau dros y comisiwn o 10% a rhywfaint o ddrwgdeimlad ynglŷn ag ef.
  - chodi comisiwn ar werthu eu cartrefi.
- Nododd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr eu bod yn ymwybodol o'r ddau ac yn eu deall (65% a 64% yn y drefn honno).

Cefndir

1. Penododd Llywodraeth Cymru Corporate Economic Consultants Limited (PACEC) ym mis Hydref 2015 i gynnal 'astudiaeth o Economeg y Diwydiant Cartrefi mewn Parciau'.
2. Nod y prosiect ymchwil yw cynnal asesiad annibynnol cynhwysfawr o economeg y diwydiant cartrefi mewn parciau yng Nghymru, gan gynnwys ystyried y ffioedd y caniateir i weithredwyr parciau eu codi.

Dulliau

3. Comisiynwyd yr ymchwil ym mis Tachwedd 2015 a dechreuodd y gwaith maes ym mis Ionawr 2016 a'r bwriad yw y caiff ei orffen erbyn dechrau mis Mawrth 2016. Disgwylir i'r adroddiad terfynol gael ei gyhoeddi yn ystod haf 2016. Er bod y gwaith maes yn dal i fynd rhagddo, mae statws presennol y prosiect fel a ganlyn:
    - Mae ymchwil ar sail desg wedi'i chwblhau.
    - Cynhaliwyd ymgynghoriad â rhanddeiliaid (cynhaliwyd wyth cyfweliad â swyddogion o ddetholiad o gynghorau lleol, cyrff sy'n cynrychioli preswylwyr a chyrff sy'n cynrychioli gweithredwyr);
    - Yr arolwg o weithredwyr parciau – daeth 18 o ymatebion i law, sef cyfradd ymateb o 30%;
    - Arolwg o breswylwyr cartrefi mewn parciau drwy'r post – daeth 522 o ymatebion i law, sef cyfradd ymateb o 24%, yn seiliedig ar yr amcangyfrif o gyfanswm y boblogaeth o gartrefi mewn parciau yng Nghymru (dylid nodi y bwriedir cysylltu â 11 o barciau eraill);
    - Ymweliadau â safleoedd cartrefi mewn parciau – cynhaliwyd 17 allan o 20 o ymweliadau â safleoedd. Mae hyn yn cynnwys cyfweliadau â 17 o weithredwyr parciau a grwpiau ffocws gyda phreswylwyr (hyd yma, mae 122 o breswylwyr wedi dod i'r grwpiau ffocws).
4. Felly, mae'r adroddiad hwn yn cyflwyno canfyddiadau sy'n dod i'r amlwg yn seiliedig ar ymchwil a gynhaliwyd hyd yma ac o ganlyniad i hynny, canfyddiadau dros dro a gyflwynir yma a gallant newid.

Cafeatau

5. Ar hyn o bryd, mae'r canfyddiadau ynglŷn â gweithredwyr yn seiliedig ar nifer gymharol fach o ymatebion (18 o'r 61 o weithredwyr y cysylltwyd â hwy), sy'n cwmpasu saith o 19 ardal awdurdod lleol. Fel y cyfryw, dylai'r canfyddiadau hyn gael eu trin yn ofalus gan na ellir ystyried eu bod yn gynrychioliadol o'r sector cartrefi mewn parciau.
6. Gwnaeth nifer o ymatebwyr i'r arolwg o breswylwyr hepgor cwestiynau, yn enwedig y rhai o natur ariannol neu'r rhai yr ystyriwyd eu bod yn bersonol, felly dylid ystyried hyn wrth ddehongli'r canlyniadau.
7. Cydnabuwyd o'r cychwyn y byddai'r broses o gasglu'r data angenrheidiol ar gyfer yr astudiaeth yn heriol. Daeth yr astudiaeth gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog a gynhaliwyd yn 2002 ar draws problemau tebyg o ran mynediad a diddordeb.[1] Ar hyn o bryd, mae'r cyfraddau ymateb fel a ganlyn:

	Preswylwyr	**Gweithredwyr**
Arolygon a anfonwyd	2,200 approx	61
Ymatebion Defnyddiadwy a ddaeth i law	522	18
Cyfradd ymateb	24%	30%
Cymhariaeth ag Ymchwil 2002 Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog sy'n cwmpasu Cymru a Lloegr	*634 o ymatebion wedi dod i law o 4,997 a anfonwyd (12.7%)*	*157 o ymatebion wedi dod i law o 1,439 a anfonwyd (11%)*

8. Fel y noda'r tabl uchod, mae ein cyfraddau ymateb eisoes yn uwch na'r rhai a

[1] Dibynnodd astudiaeth 2002 ar Ffeil Cyfeiriad Cod Post a gan fod rhai parciau yn rhannu eu cod post â'r rhai sy'n byw y tu allan i gartrefi mewn parciau, nid oedd pawb a gafodd yr arolwg yn byw mewn cartref mewn parc.

gyflawnwyd ar gyfer astudiaeth 2002 Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog.

Canfyddiadau sy'n Dod i'r Amlwg: Gweithredwyr Parciau

9. Mae'r adran hon yn rhoi trosolwg o'r canfyddiadau hyd yn hyn o'r arolwg o weithredwyr parciau (18 o ymatebion) a'r gweithredwyr parciau hynny a gyfwelwyd (17) yn ystod ymweliadau â safleoedd.

10. Mae dadansoddiad o'r ymatebion sydd wedi dod i law hyd yn hyn yn dangos bod sampl yr arolwg yn gynrychioliadol o gyfanswm y boblogaeth ar gyfer parciau bach a chanolig, ond nad yw micro-barciau wedi cael cynrychiolaeth ddigonol a bod parciau mawr wedi cael cynrychiolaeth ormodol.

11. Fodd bynnag, ar adeg ysgrifennu roedd data arolwg wedi cael eu derbyn oddi wrth 18 o weithredwyr o blith cyfanswm posibl o 61 ac felly o ystyried y nifer gymharol fach o weithredwyr parciau sydd wedi ymateb hyd yn hyn **dylid ystyried mai dangosol yn unig yw'r canfyddiadau yma ac y gallant newid.**

Oedran a pherchenogaeth parciau

12. Noda 15 o'r 18 o weithredwyr parciau a ymatebodd eu bod wedi bod yn weithredol am fwy na 30 mlynedd. Nododd y rhan fwyaf (13) o'r gweithredwyr parciau hefyd fod y perchennog presennol wedi bod yno ers o leiaf 10 mlynedd.

Deiliadaeth parciau

13. Mae'r ymchwil hyd yn hyn yn dangos bod y mwyafrif o'r safleoedd sengl a'r safleoedd dwbl wedi'u meddiannu a bod y mwyafrif helaeth o'r ddau faint o lain wedi'u meddiannu gan berchen-ddeiliaid. Roedd hyd cyfartalog deiliadaeth yn 24 mlynedd. Mewn cyfweliadau, nododd llawer o barciau annibynnol arhosiad cyfartalog o fwy na 25 mlynedd.

Cyfyngiadau oedran

14. Mae gan 15 o'r parciau a ymatebodd i'r arolwg gyfyngiad oedran i breswylwyr, gyda'r rhan fwyaf (9) yn ei gwneud yn ofynnol i breswylwyr fod yn 50 oed neu'n hŷn. Cafodd hyn ei gefnogi gan y gweithredwyr parciau hynny a gyfwelwyd, gyda'r mwyafrif (15 allan o 17) yn nodi eu bod wedi'i gwneud yn ofynnol i breswylwyr fod 50 oed neu'n hŷn.

Refeniw a Chostau Gweithredu Parciau

15. Yn seiliedig ar ymatebion i'r arolwg sydd wedi dod i law hyd yn hyn: yn 2013-14, roedd refeniw gros ymatebwyr (yn seiliedig ar ymatebion i'r arolwg gan 16 o barciau) yn amrywio o £13,200 i £502,700, gyda chyfartaledd o £134,692. Yn 2014-15, roedd refeniw gros parciau (yn seiliedig ar ymatebion gan 17 o barciau) yn amrywio o £6,000 i £443,000, gyda chyfartaledd o £143,816. Dylid nodi bod sampl yr arolwg a gyflawnwyd hyd yn hyn yn cynnwys gorgynrychioliaeth o barciau mawr. Felly, dylid trin y canfyddiadau hyn yn ofalus gan fod y parciau mwy yn nodi cyfraddau refeniw uwch.

Costau parciau

16. Yn seiliedig ar ymatebion i'r arolwg sydd wedi dod i law hyd yn hyn: Yn 2013-14, roedd costau gweithredu (yn seiliedig ar ymatebion i'r arolwg gan 14 o barciau) yn amrywio o £1,900 i £691,800, gyda chyfartaledd o £142,867. Yn 2014-15, roedd costau gweithredu parciau (yn seiliedig ar ymatebion gan 15 o barciau) yn amrywio o £3,400 i £740,700, gyda chyfartaledd o £180,964.

17. Roedd y costau a oedd yn gysylltiedig â rhedeg parc yn amrywio ac roeddent yn dibynnu i raddau helaeth ar faint y parc. Fodd bynnag, roedd y prif gostau a nodwyd gan weithredwyr yn cynnwys: costau cynnal a chadw/atgyweirio a chyflogaeth.

18. Roedd gan bedwar allan o 17 o barciau gostau cyflogaeth uniongyrchol drwy Reolwr Parc a oedd ar y safle drwy'r amser. Roedd y rhai nad oedd ganddynt reolwr parc yn aml yn byw ar y safle.

19. Nododd gweithredwyr hefyd gostau ychwanegol a effeithiodd ar barciau (e.e. roedd pump o'r parciau wedi mynd i gostau

cyfreithiol sylweddol oherwydd anghydfodau â phreswylwyr).

Ffynonellau o Incwm

20. Nododd gweithredwyr y parciau a gyfwelwyd fel rhan o'r ymchwil hon dair prif ffynhonnell o incwm: gwerthu unedau newydd, comisiwn ar werthu unedau preswyl a ffioedd lleiniau. Nododd naw gweithredwr a ymatebodd drwy'r arolwg ailgodi tâl am gyfleustodau fel ffynhonnell o incwm hefyd.

21. Roedd comisiwn ar werthu unedau preswyl yn cyfrif am 10% o'r cyfanswm refeniw yn 2013-14 (yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan 12 o barciau) a 19% o'r cyfanswm refeniw yn 2014-15 (yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan 11 o barciau).

22. Roedd y rhan fwyaf o'r gweithredwyr parciau a gyfwelwyd hyd yn hyn, (12 o blith yr 17 a gyfwelwyd) yn nodi bod gwerthiannau o unedau newydd wedi arafu o ganlyniad i'r dirywiad economaidd. Nodwyd hefyd ostyngiad mewn prisiau ers y dirywiad economaidd. Yn ychwanegol at hyn, roedd saith o'r 17 o barciau yr ymwelwyd â hwy eisoes yn llawn o ran unedau ac felly roedd terfyn ar faint o refeniw y gellid ei gynhyrchu o'r ffynhonnell hon.

    "*Ers y dirywiad economaidd, mae nifer y cartrefi sy'n cael eu gwerthu wedi lleihau'n sylweddol. Mae gwerth llawer o gartrefi yn yr ardaloedd ger y parc wedi lleihau 60-90k ac felly ni chaiff cartrefi mewn parciau eu hystyried yn fuddsoddiad mwyach."* (Gweithredwr Parc)

23. Nodwyd bod y comisiwn ar werthu cartrefi mewn parciau yn breifat yn ffynhonnell allweddol o incwm i'r gweithredwyr hynny a gyfwelwyd, a'u bod yn dibynnu arni i wneud y buddsoddiadau mwyaf yn y parc.

    "*Heb y taliadau comisiwn, sydd wedi bod dipyn yn is yn ystod y blynyddoedd diwethaf, ni fyddai'r parciau yn gweithredu mwyach. Ni fyddai unrhyw arian ar gyfer y gwaith o wella'r parciau e.e. atgyweirio ffyrdd a gwaith cynnal a chadw mawr ac felly byddai cyflwr y parciau yn dirywio."* (Gweithredwr Parc)

24. Nododd gweithredwyr fod ffioedd lleiniau mewn sawl achos yn methu â thalu am gostau sylfaenol y gweithredwyr.

    "*Mae fy ffioedd lleiniau mor isel fel ein bod yn gwneud colled bob mis, ond rydym yn ofni cynyddu'r rhain oherwydd ymateb negyddol preswylwyr."* (Gweithredwr Parc)

Ffioedd Lleiniau a Chomisiwn ar werthu cartrefi newydd

25. Nododd pob un o'r 18 o barciau a ymatebodd i'r arolwg eu bod yn adolygu ffioedd lleiniau yn flynyddol. Yn dilyn yr adolygiad diwethaf, cynyddodd naw eu ffioedd lleiniau ond gostyngwyd ffioedd gan bump a gadawyd ffioedd yn ddigyfnewid gan bedwar.

26. Nododd pob un o'r 18 o barciau a ymatebodd eu bod yn codi comisiwn o 10% ar werthu cartref.

Effaith ariannol Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013

27. Nododd ymatebwyr mai'r ffaith mai dim ond yn unol â'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr y gellir cynyddu ffioedd lleiniau bellach sydd wedi cael yr effaith ariannol fwyaf, gyda 11 o weithredwyr yn nodi ei bod wedi cael 'effaith fawr' arnynt yn ariannol a nododd chwech 'rywfaint o effaith'. Yn yr un modd, o blith y 17 o weithredwyr parciau a gyfwelwyd, nododd 15 fod effaith y Ddeddf Cartrefi Symudol yn negyddol ar y cyfan, ac mai'r prif bryder oedd y cyswllt rhwng ffioedd lleiniau a'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (a'r alwad i fynd yn ôl at y Mynegai Prisiau Manwerthu fel sy'n digwydd yn Lloegr),

28. Ystyriwyd hefyd fod 'Dim gofyniad i gymeradwyo'r prynwr" wedi cael effaith, gyda saith gweithredwr yn nodi ei fod wedi cael 'effaith fawr' arnynt yn ariannol a nododd wyth 'rhywfaint o effaith'.

29. Nododd 12 o weithredwyr parciau fod y gofyniad i dalu i gael eu trwyddedu wedi cael effaith (nododd chwech effaith 'fawr' a 'rywfaint o effaith' yn y drefn honno). Er bod

llawer o'r rhai a gyfwelwyd yn croesawu trwyddedu fel ffordd o wrthsefyll gweithredwyr parciau diegwyddor, nodwyd bod y terfyn o bum mlynedd ar y drwydded yn ei gwneud yn anodd i werthu'r parc.

30. Cost Gynyddol o ran Gweinyddiaeth Preswylwyr a Gweithredwyr – mae Deddf 2013 yn golygu na chaniateir i'r gweithredwyr fod yn rhan o'r broses o werthu cartrefi ail law mewn parciau. O ystyried hyn, nododd gweithredwyr parciau fod y costau i breswylwyr wedi cynyddu o ran ffioedd gwerthwyr tai a chyfreithwyr. Yn ogystal â hyn, nododd gweithredwyr fod y gwaith papur sydd ei angen i ymdrin â materion syml yn y parc megis ffioedd lleiniau wedi cynyddu'n sylweddol.

Canfyddiadau sy'n Dod i'r Amlwg: Preswylwyr Parciau

Proffil Preswylwyr

31. Cyplau heb blant o dan 16 oed yw'r mwyafrif o'r ymatebwyr (61%), yna 31% sy'n byw ar eu pennau eu hunain fel aelwyd un oedolyn heb blant.

32. Mae oedran preswylwyr yn amrywio o 34 i 93 oed, gydag oedran cymedrig o 71. Mae oedran eu partneriaid (lle y bo'n gymwys) yn amrywio o 21 i 88, gydag oedran cymedrig o 66.

33. Nododd 92% o'r ymatebwyr fod yr aelod hynaf o'u haelwyd yn 50 oed neu'n hŷn pan symudwyd i'r parc presennol gyntaf.

34. Mae'r rhan fwyaf o'r ymatebwyr (84%) wedi ymddeol yn llawn. Mae cyfrannau bach yn gweithio (7% yn llawn amser, 5% yn rhan amser, 1% yn achlysurol neu mewn gwaith afreolaidd e.e. gwaith llawrydd neu gontract dim oriau), ni all 3% weithio oherwydd salwch/anabledd ac mae 1% yn ddi-waith ac yn chwilio am waith. Mae statws economaidd partneriaid preswylwyr (lle y bo'n gymwys) yn debyg iawn, gyda 79% wedi ymddeol yn llawn.

35. Roedd traean o'r ymatebwyr (33%) wedi byw yn eu cartref presennol am bum mlynedd neu lai, gyda 30% wedi byw yno rhwng chwech a deg mlynedd, a 29% rhwng 11 ac 20 mlynedd. Roedd yr 8% arall wedi byw yn eu cartref presennol ers dros 20 mlynedd.

Incwm a Chynilion Preswylwyr

36. Y cyfanswm incwm aelwyd a nodir amlaf gan 39% yw rhwng £1,000 a £2,000 y mis. Noda canran ychydig yn is na hyn (29%) incwm rhwng £600 a £1,000 y mis, gyda 16% yn nodi llai na £600 y mis (Sylfaen: 462 o ymatebwyr).

37. Noda ychydig dros chwarter yr ymatebwyr (27%) **nad** oes ganddynt unrhyw gynilion fel aelwyd. Er bod canran debyg (25%) yn nodi cynilion o fwy na £10,000, roedd y rhan fwyaf o'r ymatebwyr (41%) rhwng y categorïau hyn. (Noder: nododd 14% nad oeddent yn siŵr ynglŷn â lefel cynilion eu haelwyd.)

38. Nododd y mwyafrif o'r preswylwyr ddim cynnydd yn eu cynilion, gyda 29% o'r ymatebwyr yn nodi eu bod yn defnyddio eu cynilion (ac felly eu bod yn mynd yn llai), tra nododd 24% nad oedd eu cynilion yn cynyddu. Dim ond 15% o'r ymatebwyr a nododd eu bod wedi ychwanegu at eu cynilion bob blwyddyn.

Boddhad gyda Safle eu Cartref Mewn Parc

39. Roedd y mwyafrif (76%) o'r ymatebwyr yn fodlon ar leoliad y Parc a'i amwynderau (roedd 42% yn 'fodlon iawn' a 34% yn 'eithaf bodlon'); roedd 56% yn fodlon ar drefniadau cynnal a chadw a chyflwr y parc (roedd 27% yn 'fodlon iawn' ac roedd 30% yn 'eithaf bodlon'); ac roedd 54% yn fodlon ar weithredwr / perchennog / rheolwr y parc (roedd 30% yn 'fodlon iawn' ac roedd 24% yn 'eithaf bodlon').

40. Cafodd hyn ei gefnogi gan ganfyddiadau'r grwpiau ffocws a gynhaliwyd yn ystod ymweliadau â safleoedd, lle roedd y rhan fwyaf o'r 122 o breswylwyr wedi mynegi boddhad gydag amwynderau a chyfleusterau eu safle.

41. Nododd dros hanner y rhai a ymatebodd i'r arolwg (65%) nad ydynt yn bwriadu symud i

ffwrdd o'r parc presennol yn ystod eu bywydau.

42. Cadarnhawyd hyn gan y mwyafrif helaeth o'r preswylwyr cartrefi mewn parciau a gymerodd ran yn y grwpiau ffocws, gan nodi eu bod yn bwriadu aros yn y parc ac na fyddent yn ystyried symud.

43. Nododd rhai preswylwyr na allent fforddio gwerthu a symud ymlaen, oherwydd y costau cysylltiedig a diffyg galw ymhlith prynwyr.

Ffioedd Lleiniau

44. Nododd ymatebwyr eu bod yn talu rhwng £85 a £500 y mis ar gyfer ffioedd lleiniau, gyda chyfartaledd o £139 y mis. O'r preswylwyr hynny a ymatebodd i'r arolwg, roedd 78% yn gwario llai na chwarter eu hincwm misol ar ffioedd lleiniau.

45. Nododd y mwyafrif o'r ymatebwyr (88%) fod eu ffioedd lleiniau yn cael eu hadolygu unwaith y flwyddyn. Teimlai dros hanner (62%) o'r ymatebwyr fod y cynnydd diwethaf mewn ffioedd lleiniau yn rhesymol, roedd 19% o'r farn bod y cynnydd yn afresymol ac roedd 18% yn ansicr.

46. O'r rhai a ddaeth i'r grwpiau ffocws, nododd cyfran fawr nad oedd eu ffioedd lleiniau wedi newid yn ystod y flwyddyn ddiwethaf. Fodd bynnag, nododd preswylwyr eraill fod eu ffioedd lleiniau wedi cynyddu (o 7c i £1.68 y mis, yn dibynnu ar y parc). Nododd nifer fach o breswylwyr (tua 12 o breswylwyr) nad oedd digon o eglurder ynglŷn â pham bod angen cynyddu'r ffioedd yn eu parc.

47. Gofynnwyd hefyd i breswylwyr a eglurwyd iddynt y gallai ffioedd lleiniau gael eu hadolygu a'u cynyddu'n flynyddol ar adeg symud i'r parc. Nododd bron ddau o bob tri (65%) eu bod wedi cael eu hysbysu am hyn a'i bod yn glir iddynt, ond nododd 12% nad oeddent wedi cael eu hysbysu am hyn ac nad oedd yn glir iawn iddynt. Nododd 14% arall nad oeddent wedi cael eu hysbysu am hyn ac ni allai 9% gofio.

48. Mae canfyddiadau'r grwpiau ffocws hyd yma yn cadarnhau'r canfyddiadau hyn, gyda'r mwyafrif o'r preswylwyr yn nodi eu bod wedi cael eu hysbysu am y broses o adolygu ffioedd lleiniau ar adeg symud i mewn.

Taliadau Comisiwn

49. Nododd y mwyafrif helaeth o'r ymatebwyr (83%) bod gweithredwr eu parc yn codi comisiwn o 10% ar werthu cartref, gyda 2% yn nodi bod eu gweithredwr yn codi rhwng 1% a 5%. Nid oedd 14% o'r ymatebwyr yn siŵr faint o gomisiwn a gâi ei godi.

50. Gofynnwyd hefyd i'r preswylwyr a eglurwyd iddynt ar adeg symud i mewn i'r parc y gellid codi comisiwn os byddent yn gwerthu eu cartref yn y parc. Nododd bron ddau o bob tri (64%) eu bod wedi cael eu hysbysu am hyn a'i bod yn glir iddynt. Nododd cyfran lai (14%) eu bod wedi cael eu hysbysu am hyn ond nad oedd yn glir iawn iddynt. Nododd 16% arall nad oeddent wedi cael eu hysbysu am hyn ac ni allai 6% gofio.

51. Roedd bron bob un o'r preswylwyr a ddaeth i'r grwpiau ffocws yn deall y byddai'n rhaid iddynt dalu comisiwn o 10% pe baent yn penderfynu gwerthu eu cartref. Fodd bynnag, ni theimlwyd bod y rhesymeg dros y comisiwn yn glir ac roedd rhywfaint o ddrwgdeimlad yn ei gylch:

    "Nid yw'r comisiwn yn deg. Mae'r gweithredwr yn codi ffi fisol am y safle ac wedyn os penderfynwn werthu mae'n codi arnom eto. Pensiynwr ydw i ac mae angen yr arian arna i yn hytrach na'i roi i'r gweithredwr" (Preswylydd, Sir Benfro)

    "Mae angen esbonio'r comisiwn yn well i breswylwyr gan nad yw llawer o'r preswylwyr yn deall i beth y caiff ei ddefnyddio. Pe bai'r gweithredwyr yn fwy tryloyw efallai y byddai llai o ddrwgdeimlad tuag atyn nhw o ran talu'r comisiwn." (Preswylydd, Bro Morgannwg)

52. Pe baent yn gwerthu eu cartref, nododd 86% o'r ymatebwyr y byddai'n well ganddynt ei werthu'n uniongyrchol i breswylydd newydd a byddai 7% yn gwerthu eu cartrefi i weithredwr y parc.

Teimlai 96% o'r ymatebwyr y byddent yn cael pris gwell pe baent yn gwerthu eu cartref i breswylydd newydd a theimlai 64% y byddai'n gwerthu'n gynt yn y ffordd hon.

Y Camau Nesaf/ Cyhoeddiadau yn y Dyfodol

53. Mae'r bwletin hwn yn cyflwyno canfyddiadau sy'n dod i'r amlwg o'r ymchwil hyd yma. Gan fod gwaith maes yn dal i fynd rhagddo, ni ellir ond ystyried y canfyddiadau yma yn rhai dangosol a gallant newid wrth i fwy o ddata gael eu casglu.

54. Disgwylir i'r adroddiad llawn gael ei gyhoeddi yn ystod haf 2016 a bydd yn cynnwys casgliadau'r ymchwil a'r argymhellion ynglŷn ag unrhyw newidiadau i'r tâl comisiwn o 10%.

Barn yr ymchwilwyr a fynegir yn yr adroddiad hwn ac nid barn Llywodraeth Cymru o reidrwydd

Cyswllt:

Lucie Griffiths
Gwasanaethau Gwybodaeth a Dadansoddi
Llywodraeth Cymru
Caerdydd
CF10 3NQ

E-bost: lucie.griffiths@wales.gsi.gov.uk

OGL **© Hawlfraint y Goron 2016**

ISBN digidol 978-1-4734-6079-9