

Cartrefi mewn Parciau yng Nghymru Briff Ymchwil

Mai 2019



Cynulliad Cenedlaethol Cymru yw'r corff sy'n cael ei ethol yn ddemocrataidd i gynrychioli buddiannau Cymru a'i phobl, i ddeddfu ar gyfer Cymru, i gytuno ar drethi yng Nghymru, ac i ddwyn Llywodraeth Cymru i gyfrif.

Gallwch weld copi electronig o'r ddogfen hon ar wefan y Cynulliad Cenedlaethol:
www.cynulliad.cymru/ymchwil

Gellir cael rhagor o gopiâu o'r ddogfen hon mewn ffurfiau hygyrch, yn cynnwys Braille, print bras, fersiwn sain a chopïau caled gan:

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
CF99 1NA

Ffôn: **0300 200 6317**

E-bost: Jonathan.Baxter@Cynulliad.Cymru

Twitter: [@SeneddYmchwil](https://twitter.com/SeneddYmchwil)

Blog: SeneddYmchwil.blog

LinkedIn: [Ymchwil y Senedd, Cynulliad Cenedlaethol Cymru](https://www.linkedin.com/company/ymchwil-y-senedd)

© **Hawlfraint Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru 2019**

Ceir atgynhyrchu testun y ddogfen hon am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng cyn belled ag y caiff ei atgynhyrchu'n gywir ac na chaiff ei ddefnyddio mewn cyd-destun camarweiniol na difriol. Rhaid cydnabod mai Comisiwn Cynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n berchen ar hawlfraint y deunydd a rhaid nodi teitl y ddogfen.

Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Ymchwil y Senedd

Cartrefi mewn Parciau yng Nghymru

Briff Ymchwil

Mai 2019

Awduron:

Jonathan Baxter

Trosolwg o'r papur:

Mae'r Briff Ymchwil hwn yn rhoi trosolwg o'r gyfraith a pholisi yn ymwneud â chartrefi mewn parciau yng Nghymru.



Cynnwys

Cyflwyniad	1
Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013	3
Trosolwg o'r ddeddfwriaeth	3
Trwyddedu safleoedd	3
Prynu, gwerthu a rhoi cartref mewn parc yn anrheg	6
Cymdeithasau trigolion	9
Comisiwn ar werthiannau	10
Ymchwil	10
Ymgynghoriad	12
Gweithredu gostyngiad yng nghyfradd y comisiwn	15
Rhagor o wybodaeth	16
Manylion cyswllt defnyddiol	16

Cyflwyniad

Cartref mewn parc yw'r enw cyffredin ar gyfer cartref symudol preswyl sy'n gartref parhaol ac sydd wedi'i leoli ar safle sydd wedi'i drwyddedu gan yr awdurdod lleol at ddefnydd preswyl.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi ystod o ganllawiau ar y gyfraith sy'n ymwneud â chartrefi mewn parciau, ac maent ar gael ar ei **gwefan**. Gellir cael cyngor arbenigol gan gyfreithiwr, Canolfan Cyngor ar Bopeth neu'r **Gwasanaeth Cyngori ar Lesddaliadau**. Mae ystod o sefydliadau sy'n gyfarwydd â pholisi a chyfraith yn y maes hwn wedi'i restru ar ddiwedd y briff hwn. Bydd rhai o'r sefydliadau hynny ond yn gallu rhoi cyngor i'w haelodau.

Mae ffigurau Llywodraeth Cymru o 2012 yn dangos bod 91 o safleoedd cartrefi mewn parciau yng Nghymru. Maent wedi'u gwasgaru ar draws 19 o 22 o awdurdodau lleol, ac yn gartref i 3,430 o aelwydydd. Fodd bynnag, ni chredir bod y data hwn yn gynhwysfawr.

Cafodd y gyfraith sy'n ymwneud â chartrefi mewn parciau ei moderneiddio pan ddaeth *Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 (Deddf 2013)* i rym. Fodd bynnag, roedd Deddf 2013 yn ailddatgan rhywfaint o'r gyfraith bresennol, gan gynnwys darpariaethau yn ymwneud â gofynion i dalu comisiwn i berchennog y safle pan werthir cartref mewn parc.

Ym mis Mai 2017, lansiodd Ysgrifennydd y Cabinet dros Cymunedau a Phlant ar y pryd ymgynghoriad ar gomisiwn gwerthu cartrefi mewn parciau. O dan *Reoliadau Cartrefi Symudol (Gwerthu a Rhoi yn Anrheg) (Cymru) 2014* mae hawl gan berchnogion safle gael comisiwn ar bris gwerthu, ac uchafswm y comisiwn yw 10%.

Ar 5 Mehefin 2018, cyhoeddodd y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd **yn y Cyfarfod Llawn** ei bod hi'n bwriadu lleihau cyfradd y comisiwn a delir pan gaiff cartref mewn parc ei werthu i uchafswm newydd o 5%. Cafodd hyn ei weithredu drwy leihau cyfradd y comisiwn o un pwynt canran bob blwyddyn dros gyfnod o bum mlynedd. Cafwyd **ymgyngoriad pellach** ym mis Medi 2018 ar y ffordd o orau o weithredu cynigion Llywodraeth Cymru. Cyhoeddwyd **crynodeb o'r ymatebion** ar 4 Mawrth 2019.

Ym mis Ionawr 2019, ar gais Cymdeithas Parciau Gwyliau a Pharciau Cartrefi Prydain a pherchennog parc, rhoddodd Llys Gweinyddol Cymru ganiatâd i gynnal Adolygiad Barnwrol o benderfyniad Llywodraeth Cymru i leihau cyfradd y comisiwn. Penderfynodd Llywodraeth Cymru beidio â chyflwyno unrhyw newidiadau i gyfradd uchaf y comisiwn tan y bydd yr Adolygiad Barnwrol yn cael ei gwblhau.

Ar 27 Mawrth 2019, cyhoeddodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol **ddatganiad ysgrifenedig** ar weithredu newidiadau i gyfradd y comisiwn ar gartrefi mewn parciau. Yn y datganiad, cadarnhaodd y Gweinidog na fyddai'r gostyngiad arfaethedig yng nghyfradd uchaf y comisiwn yn mynd yn ei flaen fel y cynlluniwyd. Yn hytrach, cadarnhaodd yr edrychir eto ar gyfradd uchaf y comisiwn ar ôl ymgysylltu ymhellach â'r sector. Dywedodd y Gweinidog hefyd ei bod hi'n "meddwl comisiynu rhagor o waith ymchwil i sicrhau fy mod yn seilio fy mhenderfyniad ar y dystiolaeth gryfaf bosibl".

Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013

Ym mis Tachwedd 2011, roedd Peter Black, Aelod Cynulliad Democratiaid Rhyddfrydol Gorllewin De Cymru, yn llwyddiannus yn y balot Deddfwriaeth Aelodau Preifat a gynhaliwyd yn y Cynulliad Cenedlaethol. Roedd ei gynrig yn ymwneud â chartrefi mewn parciau, a arweiniodd at *Ddeddf 2013* yn dod yn gyfraith. Bwriad *Deddf 2013* oedd rhoi gwell amddiffyniad i berchnogion cartrefi mewn parciau yng Nghymru yn ogystal â chydgrynhoi ac ailddatgan rhai cyfreithiau presennol gan gynnwys rhannau o *Ddeddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960* (Deddf 1960).

Trosolwg o'r ddeddfwriaeth

Cyflwynwyd Deddf 2013 i foderneiddio'r gyfraith fel yr oedd yn ymwneud â chartrefi mewn parciau. Roedd yn cyflwyno cyfundrefn trwyddedu newydd ar gyfer safleoedd cartrefi mewn parciau, gan gynnwys gofyniad bod rheolwyr safleoedd yn bodloni prawf person addas a phriodol. Mae'r meini prawf yn eang gan roi disgrisiwn i awdurdodau lleol, er enghraifft, wrthod fel rheol unrhyw un sydd â hanes o ymddygiad troseddol. Mae'r Ddeddf hefyd yn moderneiddio nifer o agweddau ar y berthynas gytundebol rhwng perchnogion cartrefi mewn parciau a gweithredwyr safleoedd, yn newid y broses lle caiff cartrefi mewn parciau eu prynu a'u gwerthu, ac yn rhoi pwerau i awdurdodau lleol sicrhau cydymffurfiaeth ag amodau trwydded safle.

Trwyddedu safleoedd

Trwyddedau

Mae safleoedd cartrefi mewn parciau wedi eu trwyddedu gan awdurdodau lleol o dan *Ddeddf 2013* a rhaid i safleoedd hefyd gael y caniatâd cynllunio perthnasol. Rhaid i'r person sy'n rheoli'r safle (a allai hefyd fod yn berchennog y safle) basio prawf person addas a phriodol. Mae trwyddedau safle yn para am uchafswm o bum mlynedd, oni bai eu bod yn cael eu dirymu'n gynharach.

Gall awdurdodau lleol godi tâl am drwyddedau safleoedd - ni chafodd hyn ei ganiatáu o dan *Ddeddf 1960*.

Ym mis Mehefin 2017, **cadarnhaodd** Llywodraeth Cymru fod 96 o drwyddedau safle wedi'u cyhoeddi, ac nad oedd yr un ohonynt wedi cael eu dirymu.

Mynegwyd rhai pryderon o ran effeithiolrwydd y system drwyddedu, gan Aelodau'r Cynulliad a chan y diwydiant. Wrth **ymateb** i ymgynghoriad 2018 Llywodraeth Cymru ar gyfradd y comisiwn ar gartrefi mewn parciau, nododd Cymdeithas Parciau Gwyliau a Pharciau Cartrefi Prydain y canlynol:

All residential parks in Wales are now deemed fit and proper, yet some businesses currently holding these licences are controlled by people who have been barred from BH&HPA membership. We are also aware of people licensed to manage parks who have been barred from BH&HPA membership.

Amodau'r drwydded

O dan Adran 9 o Ddeddf 2013, mae gan awdurdodau lleol bwerau i osod amodau i drwyddedau safleoedd. Mae'r adran hon wedi'i ailddatgan o Adran 5 o Ddeddf 1960. Gellir gosod yr amodau er budd pobl sy'n byw ar y tir mewn cartrefi mewn parciau; unrhyw ddsbarthiad arall o bobl; neu'r cyhoedd yn gyffredinol.

Mae'r amodau a all fod yn gysylltiedig â thrwydded yn cynnwys amodau sy'n cyfyngu ar y cyfanswm o gartrefi mewn parciau sy'n cael eu caniatáu ar y safle, ynghyd ag amodau i sicrhau cyfleusterau glanweithiol digonol. Gall awdurdodau lleol hefyd osod amod sy'n ei gwneud yn ofynnol i waith gael ei gwblhau i'r safle sydd o foddhad yr awdurdod lleol (ond nid i gartrefi parc unigol sy'n eiddo preifat). Rhaid rhoi trwydded ar sail yr amod bod y drwydded safle, y biliau cyfleustodau diweddaraf a'r dystysgrif yswiriant atebolrwydd cyhoeddus gyfredol i gyd yn cael eu harddangos ar y tir mewn lle amlwg, oni bai bod amod yn cyfyngu ar nifer y cartrefi mewn parciau ar y safle i dri neu lai.

Wrth benderfynu pa amodau i'w gosod (os gosodir unrhyw amodau o gwbl) mewn trwydded safle, rhaid i awdurdod lleol roi sylw i unrhyw safonau enghreifftiol sydd wedi eu pennu gan Weinidogion Cymru o dan Adran 10 o *Ddeddf 2013*. Mae'r safonau yn ymwneud â chynllun safleoedd rheoleiddiedig neu fathau penodol o safleoedd rheoleiddiedig, ac o ran darparu cyfleustodau, gwasanaethau ac offer iddynt. *Safle rheoleiddiedig* yw un lle mae cartref mewn parc wedi'i leoli er mwyn i bobl fyw ynddo - mae hyn yn amodol ar rai eithriadau ac nid yw'n cynnwys safleoedd gwyliau. Cyhoeddwyd y **Safonau Model** presennol yn 2008 o dan y ddeddfwriaeth flaenorol, ond maent yn parhau i gael effaith yn rhinwedd paragraff 4, Atodlen 5 i Ddeddf 2013.

Mae adran 11 o Ddeddf 2013 yn sicrhau bod rhaid i awdurdodau lleol ymgynghori â'r awdurdod tân ac achub perthnasol wrth ystyried pa amodau i'w gosod ar drwydded safle.

Mae gan yr ymgeisydd am drwydded safle hawl i apelio i Dribiwnlys Eiddo Preswyl yn erbyn unrhyw amod sydd ynghlwm wrth drwydded safle o fewn 28 diwrnod, ac eithrio'r amod ynghylch arddangos y drwydded safle. Mae darpariaethau tebyg ar gyfer apeladau yn berthnasol lle mae amod trwydded yn amrywio.

Gorfodi

Mae gan awdurdodau lleol ystod o bwerau gorfodi o dan Ddeddf 2013, gan gynnwys:

- Mae adran 5 o Ddeddf 2013 yn gwahardd defnyddio tir fel safle rheoleiddiedig heb drwydded safle. Os caiff unigolyn ei erlyn gan yr awdurdod lleol am y drosedd hon, gall y llys osod dirwy ddiderfyn;
- Gellir rhoi hysbysiadau cosb benodedig am dorri amodau trwydded;
- Gellir cyflwyno hysbysiadau cydymffurfio, sy'n nodi pa amod trwydded na chydymffurfiwyd ag ef a pha gamau y mae angen eu cymryd o fewn cyfnod amser penodedig, i berchennog y tir. Gall perchennog y safle apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl yn erbyn yr hysbysiad. Gall methu â chydymffurfio â'r hysbysiad, heb esgus rhesymol, arwain at erlyniad a dirwy ddiderfyn. Os yw perchennog y safle wedi'i ddyfarnu'n euog ar ddau achlysur blaenorol neu fwy, gall yr awdurdod lleol ofyn i'r drwydded safle gael ei dirymu. Pan fo perchennog safle wedi'i ddyfarnu'n euog o fethu â chydymffurfio â hysbysiad cydymffurfio, gall awdurdod lleol gymryd y camau a oedd yn ofynnol gan yr hysbysiad cydymffurfio gwreiddiol;
- Mae gan awdurdodau lleol bŵer i gymryd camau brys i ddileu risg sydd ar fin digwydd o niwed difrifol i iechyd neu ddiogelwch unrhyw berson ar y safle. Rhaid i'r awdurdod lleol gyflwyno hysbysiad i'r perchennog yn nodi, ymhlith materion eraill, y camau brys y mae'n bwriadu eu cymryd, a'r bwriad i fynd i'r tir. Mae gan y perchennog hawl i apelio i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl;
- Lle mae safle cartref mewn parc wedi'i sefydlu heb drwydded, gallai perchennog/rheolwr y safle fod yn destun gorchymyn ad-dalu a wnaed gan Dribiwnlys Eiddo Preswyl (RPT) i ad-dalu unrhyw daliadau a dderbyniwyd gan breswylwyr y cartrefi mewn parciau sydd wedi'u lleoli ar y safle. Mae adran 33 o Ddeddf 2013 yn nodi'r gofynion y mae'n rhaid eu bodloni er mwyn i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl wneud gorchymyn ad-dalu. Mae hyn yn cynnwys gofyniad bod rhaid i perchennog y safle fod wedi'i gael yn euog o drosedd o dan Adran 5 mewn cysylltiad â'r safle.

- Os yw'r awdurdod lleol o'r farn bod deiliad trwydded y safle yn methu neu wedi methu, naill ai mewn modd difrifol neu fwy nag unwaith, â chydymffurfio ag amod sydd ynghlwm wrth drwydded y safle; nad yw'r safle'n cael ei reoli gan berson addas a phriodol; neu nad oes unrhyw un yn rheoli'r safle, yna rhaid penodi rheolwr dros dro.

Prynu, gwerthu a rhoi cartref mewn parc yn anrheg

- Ni fydd person sy'n prynu cartref mewn parc yn berchen ar y tir y mae wedi'i leoli arno. Perchennog y safle fydd yn berchen ar y tir, a bydd yn codi rhent arno, sy'n cael ei alw fel arfer yn 'ffi am lain' ("pitch fee"). Gellid codi taliadau parhaus ychwanegol ar gyfer cyfleustodau fel dŵr, carthffosiaeth, nwy a thrydan y gall perchennog y safle eu cyflenwi i'r cartref mewn parc. Mae cartrefi mewn parciau hefyd yn gorfod talu'r dreth gyngor a rhaid i ddeiliaid gadw at reolau'r safle.
- Gellir adolygu'r ffi am lain yn flynyddol. Mae Deddf 2013 yn rheoli'r adolygiad hwn a newidiodd y sail ar gyfer adolygiad o'r Mynegai Prisiau Manwerthu (RPI) i'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (CPI). Effaith hyn oedd lleihau unrhyw gynnydd yn dilyn adolygiad ffioedd am lain ac mewn rhai achosion pan roedd y CPI yn negyddol, arweiniodd at ostyngiad yn y ffi am lain.
- Mae gan berchnogion cartref mewn parc hawl i werthu eu cartref ar y farchnad agored a throsglwyddo (aseinio) eu cytundeb i'r prynwr. Cyn i Ddeddf 2013 ddod yn gyfraith, roedd yn rhaid i berchnogion cartrefi mewn parciau gael cymeradwyaeth gan berchennog y safle o'r prynwr arfaethedig. Roedd pryderon bod hyn yn cael ei ecsbloetio gan leiafrif o berchnogion safleoedd a oedd yn rhwystro gwerthiannau er eu budd ariannol eu hunain.
- Gall perchennog cartref mewn parc hefyd roi cartref mewn parc yn anrheg i aelod o'i deulu ac aseinio ei gytundeb llain. Nid oes gofyniad bod yr aelod o'r teulu y mae'r cartref mewn parc yn cael ei roi iddo fel anrheg eisoes yn byw ar y parc, ond bydd disgwyl iddo fyw ynddo fel ei unig neu ei brif breswylfa ar ôl i'r cytundeb llain gael ei aseinio iddo. Ni chaniateir i berchennog cartref mewn parc sy'n rhoi ei gartref i ffwrdd dderbyn unrhyw arian ar ei gyfer, ac nid oes hawl gan berchennog y safle gael comisiwn. Diffinnir 'teulu' yn Neddf 2013 fel yr aelodau canlynol o deulu perchennog y cartref mewn parc:
 - priod neu bartner sifil y person neu unrhyw berson sy'n byw gyda'r person fel partner mewn perthynas deuluol barhaus;
 - rhieni, tad-cuoedd/teidiau a mam-guoedd/neiniau, plant ac wyrion ac wyresau (gan gynnwys unrhyw berson sydd yn y berthynas honno yn rhinwedd priodas neu bartneriaeth sifil neu berthynas deuluol barhaus) ac unrhyw berson arall sy'n cael ei drin fel plentyn i deulu'r person, ac

- brodyr, chwiorydd, ewythrod, modrybedd, neiaint a nithoedd y person (gan gynnwys unrhyw berson sydd yn y berthynas honno yn rhinwedd priodas neu bartneriaeth sifil neu berthynas deuluol barhaus).

P'un a yw'r cartref mewn parc yn cael ei werthu neu ei roi fel anrheg, bydd yn rhaid i'r perchennog newydd fodloni unrhyw reolau safle os ydynt am fyw yn y parc.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi **canllaw** sy'n trafod gwerthu a rhoi cartref mewn parc yn anrheg. Mae'r **ffurflenni**, y mae'n rhaid eu defnyddio, hefyd ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru.

Pan gaiff cartref mewn parc ei werthu, mae rheolau gwahanol yn gymwys yn dibynnu a yw'n cael ei werthu gan berchennog y safle neu berchennog cartref unigol mewn parc.

Prynu gan berchennog cartref mewn parc

Pan fydd cartref mewn parc yn cael ei brynu gan berchennog cartref mewn parc presennol, mae'n rhaid i'r gwerthwr ddarparu *ffurflen Gwybodaeth i Brynwyr* i'r person sy'n prynu'r cartref. Mae'n nodi gwybodaeth bwysig ynghylch y gwerthiant, y safle, ei reolau, y cyfleustodau a'r cytundeb llain. Os gwnaeth person sy'n gwerthu cartref ei gaffael cyn 1 Hydref 2014, yna rhaid cwblhau *ffurflen Hysbysiad o'r Bwriad i Werthu* hefyd (gan y prynwr a'r gwerthwr) a'i rhoi i berchennog y safle. Os yw'r wybodaeth a ddarparwyd yn dangos na all y prynwr fodloni rheolau'r safle sy'n ymwneud ag oedran, anifeiliaid anwes neu gerbydau, gall perchennog y safle ofyn i'r **Tribiwnlys Eiddo Preswyl** atal y gwerthiant. Os gwnaeth y person sy'n gwerthu'r cartref mewn parc ei gaffael, naill ai fel gwerthiant neu anrheg, ar neu ar ôl 1 Hydref 2014, nid oes angen iddo lenwi *ffurflen Hysbysiad o'r Bwriad i Werthu*.

Os gall y gwerthiant fynd yn ei flaen, mae'r gwerthwr yn aseinio'r cytundeb llain i'r prynwr. Yna mae'n rhaid i'r prynwr dalu unrhyw gomisiwn sy'n ddyledus i berchennog y safle. Mae manylion pellach am gomisiwn ar werthiant cartrefi mewn parciau ar gael isod.

Prynu gan berchennog safle

Mae'r rheolau yn wahanol os yw'r cartref mewn parc yn cael ei brynu gan berchennog y safle. Dylai perchennog y safle roi'r holl wybodaeth berthnasol am y gwerthiant i'r darpar brynwr. Os bydd y gwerthiant yn mynd yn ei flaen, mae angen i berchennog y safle ddarparu Datganiad Ysgrifenedig sy'n nodi telerau'r cytundeb llain arfaethedig. Dylai'r perchennog hefyd ddarparu copi o reolau'r safle.

O dan Adran 49 o Ddeddf 2013, rhaid rhoi'r Datganiad Ysgrifenedig hwn o leiaf 28 diwrnod cyn i'r prynwr ymrwymo i'r contract i brynu'r cartref mewn parc neu ymrwymo i'r cytundeb llain. Fodd bynnag, gall y prynwr gytuno'n ysgrifenedig ar gyfnod byrrach os yw am gwblhau'r gwerthiant yn gynt.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi **canllaw** sy'n trafod prynu cartref mewn parch. Mae'r **ffurflenni**, y mae'n rhaid eu defnyddio, hefyd ar gael ar wefan Llywodraeth Cymru.

Cymdeithasau trigolion

Mae'n rhaid i berchennog safle ymgynghori ag unrhyw Gymdeithas Trigolion Cymwys ar faterion sy'n ymwneud â gweithredu a rheoli'r safle, gwelliannau iddo, neu unrhyw newid arfaethedig iddo, a allai effeithio ar y meddianwyr naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol.

Gall y Gymdeithas Trigolion Cymwys hefyd ofyn i'r awdurdod lleol ystyried arfer ei bwerau i benodi rheolwr dros dro. Gallai hyn ddigwydd, er enghraifft, mewn amgylchiadau pan nad yw'r gymdeithas trigolion yn ystyried bod y rheolwr safle yn berson addas a phriodol.

Rhaid i'r Gymdeithas Trigolion Cymwys fodloni'r meini prawf a amlinellir yn Adran 61 o Ddeddf 2013. Mae hyn yn cynnwys bod yn annibynnol o berchennog y safle a rhaid i'w haelodaeth fod yn agored i feddianwyr pob cartref parc ar y safle. Ystyr "meddiannydd" yw person sydd â hawl i osod cartref mewn parc ar y safle, ac i feddiannu'r cartref mewn parc fel unig neu brif breswylfa'r person. Dim ond un deiliad pob cartref mewn parc all fod yn aelod o'r gymdeithas. Bydd gan y Gymdeithas ei rheolau a'i chyfansoddiad ei hun a rhaid i'r rhain fod yn agored i'w harchwilio gan y cyhoedd.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi **canllaw ar Gymdeithasau Trigolion Cymwys**.

Comisiwn ar werthiannau

Nid yw Deddf 2013 yn dileu hawl perchnogion safleoedd i godi comisiwn ar werthiannau. Yn hytrach, mae'n ailddatgan y sefyllfa a oedd yn bodoli o dan *Ddeddf Cartrefi Symudol 1983* (sef un o'r Deddfau a gafodd ei chydgrynhoi yn Neddf 2013). Mae hyn yn darparu ar gyfer cyfradd uchaf y comisiwn i'w phennu gan Weinidogion Cymru yn y Rheoliadau. Mae comisiwn ar werthiannau wedi profi'n ddadleuol. Yn 2013, mi wnaeth Cymdeithas Preswylwyr Parc Caerwnon gyflwyno **deiseb i'r Cynulliad** yn galw am ei ddiddymu.

Mae gan berchnogion safleoedd hawl i gael cyfran o bris gwerthu cartref mewn parc ar eu tir fel comisiwn. Y comisiwn yw canran o bris gwerthu'r cartref mewn parc ar eu tir sydd, yn ôl y gyfraith, wedi'i gyfyngu i uchafswm o 10%. Nodir y gyfradd uchaf hon yn Rheoliad 8 o *Reoliadau Cartrefi Symudol (Gwerthu a Rhoi yn Anrheg) (Cymru) 2014*. Telir y comisiwn gan y person sy'n prynu'r cartref mewn parc gyda budd y cytundeb i'w osod ar y parc.

Cafodd cyfradd y comisiwn ei hystyried wrth ddatblygu Deddf 2013. Er enghraifft, nodir yn y Memorandwm Esboniadol fod ymchwil Llais Defnyddwyr Cymru yn awgrymu:

Mae yna gymhellion i weithredwyr safleoedd diegwyddor gylchdroi eu trigolion gan y gallai hynny roi mwy o daliadau comisiwn a mwy o gyfleoedd ailddatblygu – yn enwedig pan fo gweithredwr safle yn prynu cartref gan breswlydd.

Fodd bynnag, mae'r Memorandwm Esboniadol yn mynd ymlaen i nodi bod y "refeniw yn sgil y comisiwn hwn yn rhan hanfodol o gynlluniau busnes gweithredwyr safleoedd." Mae hefyd yn cyfeirio at waith ymchwil yn 2001 a gynhaliwyd ledled Cymru a Lloegr (Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog a Llywodraeth Cynulliad Cymru, *Economics of the park home industry*, 2002, paragraff 41) a ganfu, petai'r hawl i gael comisiwn yn cael ei ddileu, y byddai'n rhaid i ffioedd lleiniau gynyddu tua 22%.

Ymchwil

Comisiynodd Llywodraeth Cymru Public and Corporate Economic Consultants (PACEC) Ltd i wneud gwaith ymchwil ar economeg y diwydiant cartrefi mewn parciau. Cyhoeddwyd y gwaith ymchwil, **Adroddiad Terfynol Deall economeg y Diwydiant Cartrefi mewn Parciau** ym mis Hydref 2016.

Gwnaeth yr adroddiad bedwar argymhelliad:

- **Graddfa Comisiwn** – er bod graddfa'r comisiwn yn ffynhonnell barhaus o anfonlonrwydd ymhlith preswylwyr, mae canlyniadau'r ymchwil hwn yn awgrymu bod gan ei diddymiad/gostyngiad y potensial i gael effaith negyddol ar ymarferoldeb a chynaliadwyedd sawl gweithredwr cartrefi mewn parciau yng Nghymru. Pe byddai diddymu/ gostwng graddfa'r comisiwn yn gwneud iawn am gynnydd mewn ffioedd lleiniau, gallai hyn gael effaith negyddol ar breswylwyr sydd ag adnoddau ariannol cyfyngedig iawn ac sy'n dymuno aros yn eu cartrefi mewn parciau yn y dyfodol rhagweladwy. O ganlyniad, rydym yn argymhell bod cyfradd y comisiwn yn aros heb ei newid ar gyfer preswylwyr presennol, ond yr ystyrir rhoi opsiwn i breswylwyr newydd o dalu ffioedd lleiniau uwch yn lle gostyngiad cymesur yng ngraddfa'r comisiwn a roddir ar werthiannau yn y dyfodol. Er ei bod yn bosibl y bydd angen newid deddfwriaethol ar y dull hwn a'i fod yn debygol o ychwanegu at gymhlethdod gweinyddiaeth a chynllunio busnes gweithredwyr, gallai (pe byddai'n cael ei fabwysiadu gan niferoedd digonol) gyfrannu at lif arian ac ymarferoldeb gwell y gweithredwyr, tra'n rhoi dewis mwy i breswylwyr a'r potensial i gaffael canran uwch o elw gwerthiant eu cartref mewn parc.
- **Ymwybyddiaeth preswylwyr o oblygiadau cytundebol** - Mae angen gwella ymwybyddiaeth fwy o oblygiadau cytundebol ymhlith y preswylwyr presennol a sicrhau bod y pwyntiau hyn yn cael eu gwneud yn eglur iawn i breswylwyr yn y dyfodol. Rydym yn argymhell bod y rhanddeiliad yn gweithio gyda'i gilydd i sicrhau bod cyfathrebu rheolaidd ac eglur ynghylch y materion hyn yn cael eu cyflwyno i'r preswylwyr.
- **Adnabod a Mynd i'r Afael ag Arfer Gwael** – mae lefelau cymharol uchel o anfonlonrwydd ymhlith preswylwyr yn parhau i fodoli mewn perthynas â chynnal a chadw parciau ac ymddygiad gweithredwyr parciau. Rydym yn argymhell y rhoddir ystyriaeth bellach i sut y gellir adnabod digwyddiadau o arfer gwael a mynd i'r afael â hwy'n fwy effeithiol. Rydym hefyd yn argymhell, yn unol ag arfer da, y cynhelir adolygiad rheolaidd ar effeithiolrwydd y Tribiwnlys Eiddo Preswyl, i sicrhau ei fod yn parhau i ddiogelu hawliau pob parti'n deg ac yn effeithiol.
- **Costau Ynni** – Cost ynni (a nwy'n benodol) yw'r maes uchaf o wariant ar gyfer preswylwyr cartrefi mewn parciau. Ystyrir bod cartref mewn tlodi tanwydd pan werir mwy na 10 y cant o incwm ar danwydd. Dywedodd 15 y cant o'r preswylwyr a ymatebodd i'r arolwg eu bod yn ennill llai na £600 y mis a bod gwariant cyfartalog ar gostau tanwydd yn amrywio o £47 i £66 y mis, felly mae tystiolaeth o dlodi tanwydd potensial ymhlith preswylwyr. Rydym yn argymhell y dylid rhoi ystyriaeth bellach i fentrau sy'n gostwng costau ynni a thlodi tanwydd ar gyfer yr adran hon o'r gymuned.

Ymgynghoriad

Ar 21 Mawrth 2017, gwnaeth Ysgrifennydd y Cabinet dros Gymunedau a Phlant ar y pryd **ddatganiad** i'r Cynulliad, yn bennaf ar gyfradd y comisiwn sy'n gymwys i werthiannau cartrefi mewn parciau. Fodd bynnag, trafododd Ysgrifennydd y Cabinet yr argymhellion eraill yn adroddiad PACEC hefyd. Derbyniodd mewn egwyddor yr argymhellion yn ymwneud â chodi ymwybyddiaeth o rwymedigaethau cytundebol preswylwyr ac y bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried sut y gellid adnabod ac ymdrin ag arfer gwael ar safleoedd. Cytunodd hefyd i edrych ar sut y gallai Llywodraeth Cymru annog perchnogion safleoedd i chwilio am y cytundebau ynni mwyaf cost-ffeithiol ar y farchnad.

Mewn perthynas â chyfradd y comisiwn, nododd yr Ysgrifennydd Cymunedau fod y gwaith ymchwil diweddar gan PACEC "yn wynebu nifer o heriau" ac, "er gwaethaf y ffaith bod dros hanner cyfanswm nifer y gweithredwyr parciau wedi cymryd rhan yn yr ymchwil, dim ond chwarter y gweithredwyr a roddodd wybodaeth ariannol fanwl".

Yn y datganiad, aeth ymlaen i ddweud:

Mae hyn yn siomedig ac yn golygu ei bod yn anodd deall yn llawn economeg y diwydiant ar hyn o bryd ac union oblygiadau gwneud unrhyw newid i'r gyfradd comisiwn. Yn yr un modd, Lywydd, nid wyf yn argyhoeddedig ychwaith, yn absenoldeb darlun cyflawn a dibynadwy o economeg y diwydiant, bod achos wedi'i wneud i gynnal y status quo. Yn wir, rwyf wedi cael sylwadau cryf iawn sy'n awgrymu y gall fod rheswm da i leihau neu hyd yn oed ddiddymu'r gyfradd comisiwn. Yn amlwg, mae'n rhaid imi seilio fy mhenderfyniad terfynol ar y dystiolaeth orau bosibl. Hoffwn, felly, wahodd perchnogion y cartrefi mewn parciau i adael imi gael y dystiolaeth y credant y byddai'n cyfiawnhau gadael pethau fel ag y maent. O ystyried y prinder gwybodaeth a gyflwynwyd i'r ymgynghorwyr, byddai'n arbennig o ddefnyddiol cael tystiolaeth ariannol a dynnwyd o gyfrifon busnes perchnogion safleoedd a ffynonellau perthnasol eraill a allai fod ganddynt

Bydd yr opsiynau y byddaf yn eu hystyried yn cynnwys lleihau neu hyd yn oed ddiddymu'r gyfradd comisiwn, sef, ar hyn o bryd, yr hyn yr wyf yn ffafrio ei wneud, ond ni wnaif ymrwymo ymhellach ar hyn o bryd gan nad wyf am achub y blaen ar ganlyniad yr ymarfer ymgynghori cyhoeddus sydd ar ddod. Mae'r adroddiad [PACEC] yn awgrymu bod nifer o safleoedd cartrefi mewn parciau yn gweithredu naill ai ar golled neu ag elw bach yn unig. Mae hyn yn atgyfnerthu'r angen am wybodaeth ariannol ystyrlon oherwydd, yn ogystal â bod yn deg â phreswylwyr, yn enwedig o ran eu gallu i gael cartrefi iddynt eu hunain, mae angen inni sicrhau nad ydym yn cael effaith anfwriadol ar hyfywedd hirdymor y sector cartrefi mewn parciau yng Nghymru ychwaith, sydd yn gyffredinol yn cynnwys safleoedd llai na'u cymheiriaid yn Lloegr.

Lansiwyd yr **ymgyngoriad** ar 25 Mai 2017 a daeth i ben ar 17 Awst 2017. Roedd yr ymgynghoriad yn ceisio barn ar:

- p'un a ddylid newid y ffioedd comisiwn
- sut y gallai unrhyw newidiadau effeithio ar fusnesau parciau
- sut y gallai unrhyw newidiadau effeithio ar drigolion.

Cyhoeddwyd **crynodeb o'r ymatebion** i'r ymgynghoriad, ynghyd ag adolygiad annibynnol o wybodaeth ariannol a ddarparwyd gan berchnogion safleoedd a gomisiynwyd gan Lywodraeth Cymru oddi wrth MHA Broomfield Alexander dyddiedig 13 Mawrth 2018, ar 24 Mai 2018.

Mae casgliad yr adolygiad a gynhaliwyd gan MHA Broomfield Alexander yn nodi:

... based on the evidence from the financial information of the parks provided, and when including a reasonable allowance for the time worked by the park owners, if the commission income were removed the parks would be returning either a minimal or negative return on investment, which cannot be sustained as a business model in the long term without a significant increase in pitch fees, a rise in which would impact all home owners in the sector.

Comisiynodd Llywodraeth Cymru **ddadansoddiad atodol** (PDF, 1MB) gan Lywodraeth Cymru o MHA Broomfield Alexander. Pwrpas y dadansoddiad hwn, dyddiedig 10 Mai 2018, oedd nodi pa mor bwysig yw incwm cyfradd y comisiwn a geir wrth ailwerthu cartrefi mewn parciau o ran hyfywedd parhaus y busnes. Casgliad y dadansoddiad oedd:

...when looking at the results of the individual parks whose data was included in the consultation, and when including the value for owners time, in all of the scenarios the reduction in commission would result in between 37.5% and 87.5% of the park respondents becoming loss making. If the increase in pitch fees could not be achieved to offset the lost commission income, these losses could not be sustained as a business model in the long term.

Mewn **datganiad ysgrifenedig**, dywedodd y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd:

Ar ôl ystyried y sylwadau a'r dystiolaeth a gyflwynwyd, dyma nodi fy mwriad i ddechrau lleihau cyfradd y comisiwn yn raddol dros gyfnod o amser.

Rwyf hefyd yn bwriadu cyflwyno nifer o gynigion sydd wedi'u cynllunio i gefnogi systemau rheoli da yn y sector ac i sicrhau bod gan y bobl hynny sy'n prynu ac yn gwerthu cartrefi mewn parciau wybodaeth glir a chyson i'w helpu wrth wneud penderfyniadau.

Ar 5 Mehefin 2018 gwnaeth y Gweinidog Tai ac Adfywio ar y pryd **ddatganiad llafar** a roddodd fwy o fanylion am ei chynlluniau. Yn ei datganiad, dywedodd:

Rwyf wedi ymrwymo i sicrhau bod pawb yn gallu cael cartrefi addas, o ansawdd da sy'n ddiogel ac yn fforddiadwy. Bydd gostwng y gyfradd comisiwn uchaf yn helpu i symud y rhwystrau ariannol i drigolion sydd eisieu neu sydd angen gwerthu. Bydd hefyd yn helpu i sicrhau nad yw darpar brynwyr yn cael eu hatal rhag prynu cartref mewn parc oherwydd eu bod nhw'n poeni ynglŷn â sut y bydd yn effeithio arny'n nhw, pe byddai angen iddyn nhw ei werthu yn y dyfodol. Fodd bynnag, rwy'n ymwybodol o'r angen i osgoi rhoi safleoedd mewn sefyllfa lle maen nhw mewn perygl o gau, gan hefyd geisio diogelu preswylwyr rhag cynnydd serth a sydyn yn y ffioedd am leiniau. Mae'n fwriad gennyf i ostwng y gyfradd comisiwn i lefel uchaf newydd o 5 y cant. Caiff hyn ei wneud drwy weithredu lleihad o un pwynt canran yn y gyfradd comisiwn bob blwyddyn dros gyfnod o bum mlynedd.

Bydd y rheoliadau a fydd yn cyflawni hyn yn destun gwaith craffu gan weithdrefn gadarnhaol y Cynulliad hwn, a byddaf yn cyflwyno rheoliadau cyn gynted â phosibl yn y flwyddyn newydd. Rwy'n credu bod y dull hwn yn taro cydbwysedd resymol wrth ddiogelu buddiannau pob parti. Bydd gostwng y gyfradd comisiwn yn raddol yn helpu i leihau'r risgiau i hyfywedd rhai safleoedd drwy roi amser i berchnogion safle addasu eu modelau busnes i adlewyrchu'r newid hwn, ac rwy'n derbyn y gallai'r addasiad hwn gynnwys cynnydd yn y ffioedd am leiniau i rai. Rwyf wedi ystyried yn ofalus y galwadau gan rai i ddefnyddio'r pwerau yn Neddf 2013 i gyfyngu ar unrhyw gynnydd posibl mewn ffioedd am leiniau, ond rwyf wedi penderfynu yn erbyn y camau gweithredu hyn.

Mae'r broses hon wedi amlygu amrywiaeth o faterion llawer ehangach sy'n ymwneud ag arferion gwael honedig gan rai perchnogion safleoedd ac amrywiadau wrth weithredu Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013. Rwy'n bwriadu cyhoeddi gwybodaeth wedi'i diweddarau am fyw mewn cartref mewn parc, sy'n canolbwyntio ar ddarparu canllawiau clir a hygyrch i bawb. Gan weithio gyda'r sector, byddaf yn datblygu deunyddiau arfer gorau a fydd yn edrych ar sut y gallwn ni gryfhau swyddogaeth LEASE wrth ddarparu cyngor. Byddaf yn gweithio gydag awdurdodau lleol i sicrhau eu bod yn mabwysiadu dulliau cyson o drwyddedu a gorfodi safleoedd. Mae gennym enghraifft wych o gydweithio yn y sector rhentu preifat gyda Rhentu Doeth Cymru yn awdurdod arweiniol. Byddaf yn ystyried beth y gallwn ni ei ddysgu o'r model hwn a allai fod o fantais i'r sector cartrefi preswyl mewn parciau.

Gweithredu gostyngiad yng nghyfradd y comisiwn

Ar 26 Medi 2018, lansiodd Llywodraeth Cymru **ymgyngoriad** ar sut i weithredu gostyngiad yng nghyfradd y comisiwn. Roedd yr ymgyngoriad yn ceisio barn ar:

- sut i gyflwyno'r gostyngiad
- pa ganllawiau sydd eu hangen i gefnogi'r newid (os oes angen canllawiau o gwbl)
- sut orau i roi gwybod am y newid hwn.

Daeth yr ymgyngoriad i ben ar 14 Rhagfyr 2018.

Ym mis Ionawr 2019, ar gais Cymdeithas Parciau Gwyliau a Pharciau Cartrefi Prydain a pherchennog parc, rhoddodd Llys Gweinyddol Cymru ganiatâd i gynnal Adolygiad Barnwrol o benderfyniad Llywodraeth Cymru i leihau cyfradd y comisiwn.

Mewn **datganiad ysgrifenedig** ar 4 Mawrth 2019, cyhoeddodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol fod **crynodeb o'r ymatebion i'r ymgyngoriad** wedi'i gyhoeddi. Fodd bynnag, oherwydd yr Adolygiad Barnwrol, ni chyhoeddwyd dyddiad ar gyfer gweithredu'r newidiadau. Ar 27 Mawrth 2019, cyhoeddodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol **ddatganiad ysgrifenedig** arall. Yn y datganiad, dywedodd y Gweinidog:

Wedi ystyried yn ofalus wybodaeth a ddaeth i'r amlwg ers dechrau'r achos, rydw i wedi penderfynu peidio â rhoi'r penderfyniad ar waith, ac ailystyried y mater o'r newydd.

Fel y byddai aelodau, perchenogion cartrefi mewn parciau a pherchenogion safleoedd yn ei ddisgwyl, rydw i eisieu sicrhau bod yr holl wybodaeth berthnasol yn cael ei hystyried yn llawn cyn gweithredu unrhyw newid i gyfradd uchaf y comisiwn.

Felly, ac er mwyn sicrhau bod unrhyw newid yn llwyddo i gyflawni'r nodau y bwriedid eu cyflawni, byddaf yn ailfeddwl o'r newydd ynghylch p'un a ddylid newid cyfradd uchaf y comisiwn, ac os felly o faint a thros ba gyfnod.

Fel rhan o'r broses o ailystyried y penderfyniad, byddaf yn ymgysylltu â'r sector ac rydw i'n meddwl comisiynu rhagor o waith ymchwil i sicrhau fy mod yn seilio fy mhenderfyniad ar y dystiolaeth gryfaf bosibl.

Rhagor o wybodaeth

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi amrywiaeth o daflenni gwybodaeth am Ddeddf 2013, gan gynnwys **Cartrefi Symudol: Deall eich Hawliau**.

Mae ffurflenni statudol sydd eu hangen yn ystod y broses brynu, gwerthu a rhoi yn anrheg ar gael ar **wefan Llywodraeth Cymru**.

Mae Cymdeithas Parciau Gwyliau a Pharciau Cartrefi Prydain wedi cyhoeddi canllawiau defnyddwyr sy'n rhoi crynodeb o'r gweithdrefnau ar ei **gwefan** (PDF, 2.4MB) ac ar ei gwefan i'r defnyddwyr **parkhome.org.uk**.

Mae gan y Cyngor Carafannau Cenedlaethol (yr NCC) wefan hefyd sy'n darparu amrywiaeth o wybodaeth am gartrefi mewn parciau: **www.theparkhome.net**.

Manylion cyswllt defnyddiol

Cyngor cyffredinol

O 1 Ebrill 2016, gall y Gwasanaeth Cyngori ar Lesddaliadau (LEASE) ddarparu cyngor cyfreithiol i berchnogion cartrefi mewn parciau, perchnogion safleoedd neu awdurdodau lleol sy'n ymwneud â chyfraith cartrefi mewn parciau yng Nghymru. Sylwer, mae llawer o'r cyngor ar wefan LEASE yn berthnasol i gartrefi mewn parciau yn Lloegr yn unig.

Gwefan: **<http://parkhomes.lease-advice.org>**

Ffôn: 020 7832 2525

Cyngor i drigolion cartrefi mewn parciau

Independent Park Home Advisory Service

17 Little Witcombe Court Park

Green Lane

Witcombe

Gloucester

GL3 4TZ

Ffôn: 0800 612 8938

E-bost: info@iphas.co.uk

Gwefan: **www.iphas.co.uk**

Cymdeithas Genedlaethol Trigolion Cartrefi mewn Parciau

NAPHR

Fflat B

38 Ffordd Abergele

Bae Colwyn

Conwy

LL29 7PA

Gwefan: www.naphr.org

Cyrff Masnach Perchnogion Safle

British Holiday and Home Parks Association

Chichester House

6 Pullman Court

Great Western Road

Gloucester

GL1 3ND

Ffôn: 01452 526911

E-bost: enquiries@bhpha.org.uk

Gwefannau: www.bhpha.org.uk (ar gyfer y diwydiant)

www.parkhome.org.uk (ar gyfer defnyddwyr - yn rhestru parciau preswyl yn aelodaeth y Gymdeithas.)

National Caravan Council Limited

Catherine House

Victoria Road

Aldershot

Hampshire

GU11 1SS

Ffôn: 01252 318251

E-bost: info@thencc.org.uk

Gwefan: www.thencc.org.uk

Apelau a cheisiadau i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl

Tribiwnlys Eiddo Preswyl Cymru

Llawr Taf, Adain y Gorllewin

Tŷ Southgate

Stryd Wood

Caerdydd

CF10 1EW

03000 252 777

E-bost: rpt@gov.wales

Gwefan: <http://rpt.gov.wales>

