PWYLLGOR LLYWODRAETH LEOL A THAI

GWARCHOD DEFNYDDWYR YM MAES CODI AC ATGYWEIRIO TAI

(ADRODDIAD CYNNYDD)

Pwrpas

1. Rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf ynghylch yr hyn y mae Llywodraeth Cynulliad Cymru yn ei wneud i ymateb i bryderon y cyhoedd o ran gwarchod defnyddwyr ym maes codi ac atgyweirio tai. Yn ei gyfarfod ar 20 Mehefin 2001 (LGH-09-01 (p.3)) bu'r Pwyllgor yn ystyried mesurau gwarchod a gwarantu sydd eisoes ar waith i warchod defnyddwyr. Roedd y papur hwnnw hefyd yn rhoi gwybod i'r Pwyllgor ynghylch problemau yr oedd rhai perchnogion tai wedi'u hwynebu yn sgil mortar meddal. Yr hyn a oedd o ddiddordeb pennaf i'r Pwyllgor oedd Cynllun Nod Ansawdd y Llywodraeth a oedd yn cael ei dreialu.

Crynodeb

2. Mae'r Gyfarwyddiaeth Dai wedi bod yn cydweithio'n agos â'r Cyngor Adeiladu Tai Cendlaethol (NHBC) ar y materion a godwyd yn yr adroddiad diwethaf. Gwnaed atgyweiriadau adfer i lawer o gartrefi ac mae'r gwaith hwnnw wedi bodloni perchnogion. Er hyn, mae rhai perchnogion yn dal i bryderu ynghylch atgyweiriadau adfer arfaethedig. Mae swyddogion y Cynulliad a'r NHBC yn trafod y pryderon ar hyn o bryd.

Argymhelliad

3. Argymhellir bod y Pwyllgor

a. yn nodi'r problemau y mae perchnogion tai yn eu hwynebu
b. yn cymeradwyo'r hyn y mae'r Gyfarwyddiaeth Dai wedi'i wneud
c. yn galw am adroddiad arall ar gynnydd ym mis Medi 2002

Cefndir

4.Mae’r Gyfarwyddiaeth Dai yn derbyn cwynion oddi wrth berchnogion tai yn rheolaidd. Maent yn mynegi’u hanfodlonrwydd ag ansawdd tai newydd a’r gwaith atgyweirio i adeiladau, ynghyd â’r ffaith ei bod yn ymddangos nad oes mesurau digonol ar waith i warchod defnyddwyr. Er mwyn asesu’r sefyllfa cyflwynwyd papur i’r Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai ar 20 Mehefin 2001 yn amlinellu’r math o fesurau amddiffyn a gwarantu sydd ar gael i warchod defnyddwyr ac i ystyried y problemau a oedd yn codi.

5.Daeth trafodaeth y Pwyllgor i ben trwy alw am adroddiad arall ym mis Ionawr 2002 i roi gwybod i’r Pwyllgor ynghylch y camau a gymerwyd i gywiro problem mortar diffygiol a oedd yn effeithio ar bedwar safle yn Ne Cymru. Gofynnwyd hefyd am adroddiad cynnydd ar fenter "Nod Ansawdd" y Llywodraeth.

6.Yn sgil y drafodaeth honno ysgrifennodd Prif Swyddog Gweithredol yr NHBC at Gadeirydd y Pwyllgor Llywdoraeth Leol a Thai yn gofyn am gyfle i roi cyflwyniad i’r Pwyllgor ynghylch ei waith yn y meysydd a ganlyn.

- Rheoli’r gwaith o adeiladu tai newydd.
- Y warant sydd ar gael i amddiffyn y rhai sy’n prynu tai.
- Eu hymrwymiad i godi safonau er budd y rhai sy’n prynu tai.

7. Yn sgil ystyried y papur cynnydd ar Warchod Defnyddwyr ym maes Codi ac Atgyweirio Tai, penderfynwyd derbyn y cynnig i gael cyflwyniad gan yr NHBC.

Camau a gymerwyd ar safleoedd â mortar diffygiol

Cysylltu â’r NHBC

8.Cynhaliwyd y cyfarfod cyntaf rhwng swyddogion y Cynulliad a’r NHBC yn Milton Keynes ar 4 Medi 2001. Pwrpas y cyfarfod oedd sefydlu ffyrdd o gyfathrebu a thrafod pryderon y Cynulliad ynghylch y tai yn ne Cymru sydd wedi’u codi â mortar gwan, yr atgyweiriadau arfaethedig i’w hadfer a’r gwarantau a roddir.

9.Yn unol â chais yr NHBC penodwyd peiriannydd ymgynghorol annibynnol i gynghori ynghylch achosion unigol ac fe’i gwahoddwyd i’r cyfarfod i drafod pryderon penodol perchnogion tai a swyddogion y Cynulliad.

10.Yn ystod y cyfarfod mynegwyd pryder ynghylch pa un a gafodd Safonau Prydeinig penodol

eu hystyried wrth lunio’r atebion a awgrymwyd i gywiro’r diffygion hynny. Holwyd ynghylch methiant y gwaith ailbwyntio (y cyfeiriwyd ato yn yr adroddiad diwethaf) ynghyd â pha mor hir y gellid disgwyl i’r tai a gâi’u hatgyweirio fod yn sefydlog.

11.Rhoddodd yr ymgynghorydd sicrwydd bod pob Safon Brydeinig berthnasol wedi’i hystyried yn ei adroddiadau a’i argymhellion ar gyfer gwaith cywiro. Paratowyd papurau asesu risg a chyfrifiadau strwythurol i gefnogi’r datganiad hwnnw. Eglurwyd y bu’n rhaid ail-wneud peth o’r gwaith pwyntio oherwydd i’r gwaith gael ei wneud yn ystod tywydd poeth. O ran sefydlogrwydd tymor hir, dywedodd yr ymgynghorydd y dylai’r tai a gâi’u hatgyweirio bara cyhyd â thai eraill a godwyd â’r mortar cywir, a bwrw y caent eu cynnal a’u cadw yn briodol.

12.Mynegwyd pryderon ynghylch y ffaith bod mortar gwan mewn waliau islaw lefel y ddaear.

Eglurodd yr ymgynghorydd nad oedd hyn yn broblem ar safle Coed Camlas gan fod y tai wedi’u codi ar seiliau rafft.

Pan gynhaliwyd y cyfarfod nid oedd gwybodaeth ar gael yn hwylus i’r NHBC ynghylch y mathau o seiliau a ddefnyddiwyd ar safleoedd eraill yr effeithiwyd arnynt gan fortar gwan. Mae’r wybodaeth hon bellach wedi’i darparu.

Rhoi gwarant

13.Mae’r NHBC yn darparu gwarant estynedig am ddeng mlynedd ar gyfer waliau a gaiff eu hatgyweirio ac mae’r warant honno yn cychwyn o’r dyddiad y daw’r gwaith atgyweirio i ben.

Materion sy’n dal heb eu datrys

<u>Castell-nedd</u>

14.Ers i’r atgyweiriadau adfer gael eu gwneud ni chafwyd unrhyw gwynion. Nid ydym yn gwybod pa atgyweiriadau adfer a wnaed na pha warantau a roddwyd. Bydd swyddogion yn gofyn i’r NHBC am y wybodaeth hon.

<u>Caerffili</u>

15.Cafodd y datblygwr ei brynu gan gwmni codi tai cenedlaethol a phrynwyd tai yn ôl. Eto, gofynnir i’r NHBC ddarparu gwybodaeth ynghylch a oedd y gwaith atgyweirio, y gwarantau a’r datgeliadau yn ddigonol.

Mae’r NHBC wedi dweud y byddant yn fodlon darparu gwybodaeth ynghylch y safleoedd uchod.

Coed Camlas

16.Mae dau berchennog yn anfodlon â'r gwaith adfer arfaethedig ar eu tai. Gan nad yw swyddogion y Cynulliad na'r NHBC yn credu ei bod yn briodol datgelu enwau unigolion, cyfeirir atynt fel achos A ac achos B.

Achos A

17.Yn sgil cyngor peiriannydd ymgynghorol mae'r perchennog am i gorff annibynnol megis y Sefydliad Ymchwil Adeiladu (BRE) gynnal arolwg strwythurol llawn o'i dy, gan gymryd samplau a phrofi'r mortar yn nwy ochr y waliau ceudod. Ymhlith yr hyn a gâi ei brofi byddai clymau'r wal i weld a ydynt yn gwrthsefyll cael eu tynnu a chryfder bondio'r mortar. Pan gytunir ar y ffordd o fynd ati i atgyweirio, mae'r perchennog am gael tystysgrif i brofi bod y ty yn ateb holl ofynion y rheoliadau adeiladu, ynghyd â gwarantau tymor hir i brofi bod strwythur yr adeilad yn ddiogel.

18.Yn sgil hynny mae'r NHBC wedi cynnig penodi'r Sefydliad Ymchwil Adeiladu i roi sylwadau ar gyflwr y gwaith maen, y gwaith adfer arfaethedig ac unrhyw atebion eraill posibl i ddatrys y sefyllfa. Os yw'r Sefydliad o'r farn bod angen cynnal arolwg strwythurol neu ymchwiliad o fath arall yna ni fyddai'r NHBC yn gwrthwynebu ufuddhau i'r argymhellion hynny.

19.Hyd yma nid yw'r perchennog wedi ateb yr NHBC ond mae wedi awgrymu wrth swyddogion y Cynulliad nad yw cynnig yr NHBC yn ddigonol i ateb ei ofynion.

Achos B

20.Mae'r perchennog yn dymuno i'r datblygwr benodi peiriannydd ymgynghorol i ymweld â'i gartref ac i werthuso'r sefyllfa gan ystyried y ffaith bod y mortar yn waliau ei dy ef yn dipyn gwanach na'r mortar ym mwyafrif y tai eraill. Pe bai angen gwneud mwy o waith, byddai angen tystysgrif yn cadarnhau ei fod yn cydymffurfio'n llwyr â gofynion y rheoliadau adeiladu. Yn ogystal, mae'r perchennog am gael gwarant estynedig a sicrwydd na fydd y ffaith bod y ty wedi'i atgyweirio yn golygu bod ei werth yn is na gwerth tai tebyg ar yr un safle nad oedd angen eu hatgyweirio.

Ffordd Dryden Abertawe

21.Gwnaed gwaith ailbwyntio ar wyth ty ond dim ond un ohonynt a brofwyd i weld beth yw cryfder y mortar. Yn sgil canfod bod cymysgedd y mortar yn debyg i'r hyn a ddefnyddiwyd yng Nghoed Camlas (lle gwnaed mathau eraill o waith atgyweirio arall yn ogystal â gwaith ailbwyntio), gofynnodd y perchennog am adroddiad oddi wrth ymgynghorydd y datblygwr.

22.Cynhaliwyd astudiaeth bwrdd gwaith a gwnaed argymhellion ynghylch gwaith atgyfnerthu strwythurol. Cafodd y gwaith ei wneud, ond yn ystod y broses honno, canfuwyd na chafodd y

llawr cyntaf ei glymu i’r waliau i greu strwythur cadarn. Cafodd ei atgyweirio yn effeithiol.

23.Canfuwyd diffygion adeiladu eraill yn y gwaith adeiladu slab ar y llawr daear. Mae disgwyl i’r datblygwr ymchwilio i’r problemau ar 25 Chwefror 2002. Yn ogystal â’r diffygion hyn, mae problemau dwr daear gormodol yn effeithio ar y ty. Mae swyddogion y Cynulliad yn pryderu bod y waliau islaw’r ddaear wedi’u codi â mortar gwan. Yn ogystal, yn sgil ymchwilio cychwynnol gan y perchenog, mae’n ymddangos bod llai o fortar yn gorchuddio’r briciau islaw’r ddaear nag sy’n arferol.

24.Yn ddiweddar mae swyddogion y Cynulliad wedi ysgrifennu at yr NHBC yn gofyn am ragor o ymchwiliadau. Mynegwyd pryderon hefyd ynghylch y tai eraill yr oedd angen eu hailbwyntio ond lle na chymerwyd samplau o’r mortar.

Mae’r NHBC wedi dweud wrth swyddogion y Cynulliad y byddant yn ymchwilio i’r pryderon hyn.

<u>Cynllun Nod Ansawdd (Adroddiad cynnydd)</u>

25.Yn y cyfarfod ar 20 Mehefin 2001 rhoddwyd gwybod i’r Pwyllgor ynghylch cynllun y llywodraeth i fynd i’r afael ag adeiladwyr sy’n twyllo, sef y Cynllun Nod Ansawdd.

26.Dywedwyd wrth y Pwyllgor bod y cynllun Nod Ansawdd yn cael ei dreialu yn Birmingham a Gwlad yr Haf a bod adeiladwyr cymwys yn cael eu cofrestru bryd hynny.

27.Lansiwyd y cynlluniau peilot ym mis Gorffennaf 2001 a chyhoeddwyd y byddent ar waith am ryw chwe mis cyn i’r Cynllun gael ei werthuso’n ffurfiol. Cychwynnodd yr Adran Masnach a Diwydiant ar y broses adolygu ym mis Rhagfyr 2001 gan ymgynghori â’r gwahanol garfanau perthnasol. Ar hyn o bryd mae ymgynghoriad yn cael ei gynnal ar yr adroddiad i’r Gweinidogion.

<u>Asesu’r cynlluniau peilot</u>

Amlinelliad

28.Lansiwyd y Nod Ansawdd i’r cyhoedd ym mis Gorffennaf 2001 gyda 102 adeiladydd/ masnachwr arbenigol (ac eraill yn yr arfaeth). Cafwyd diddordeb mawr yn y cynllun ymysg y cyhoedd a dengys nifer y galwadau i’r ganolfan alwadau a nifer yr ymweliadau â’r wefan bod galw am y Nod. Mae’r ymchwil a wnaed gyda defnyddwyr yn ystod y cyfnod treialu yn ategu’r math hwn o ddiddordeb. Canfuwyd bod defnyddwyr yn fodlon iawn â’r Cynllun. Lansiwyd y cynllun yn sgil cyfnod recriwtio 14 mis. Roedd ymateb adeiladwyr/contractwyr yn araf, er bod cwmnïau anffederal wedi ymuno. Ni ddechreuodd y lefelau recriwtio godi hyd nes i’r DTI

(DETR bryd hynny) ddechrau sicrhau cytundebau partneriaeth gyda chyrff masnach penodol a chyrff eraill. Pan ysgrifennwyd y papur hwn roedd [142] cwmni wedi derbyn tystysgrifau Nod Ansawdd ac mae [230] cwmni arall yn yr arfaeth. Ymhlith y rhain y mae adeiladwyr sy'n gweithio ar eu pennau eu hunain a chwmnïau gwerth miliynau o bunnoedd (gan gynnwys y rheini â sawl cangen a nifer fawr o weithwyr).

Y Camau Nesaf

29.Cred y grwp fod canfyddiadau'r gwerthusiad yn cefnogi'r angen i gyflwyno'r Nod Ansawdd yn genedlaethol ac os yw Gweinidogion yn cytuno i roi'r Nod Ansawdd ar waith yn genedlaethol, dylid gwneud cyhoeddiadau yn gyflym i gynnal momentwm yn yr ardaloedd lle y cafodd ei dreialu ac i ddangos i'r diwydiant bod y cynllun yn symud yn ei flaen i'r cam nesaf. Er hyn bydd angen datblygu'r ffordd o feddwl mewn sawl maes a chytuno ar strategaeth gynhwysfawr i'w roi ar waith cyn y gellir cychwyn ar y gwaith o'i gyflwyno yn llawn. Bydd angen i'r DTI ystyried nifer o faterion yn ofalus gan gydweithio'n agos â'r corff perchenogaeth cysgodol. Ymhlith y rhain y mae:

1. datblygu cynllun busnes tymor hir ar gyfer y cynllun, gan gynnwys rhagdybio'r pwynt ymateb i'r cynllun a'r pwynt adennill costau
2. datblygu rhaglen dair neu bedair blynedd i'w roi ar waith gan ystyried unrhyw gyfleoedd a/neu gyfyngiadau daearyddol wrth ei gyflwyno, canfod a rheoli cyfyngiadau posibl ar le, a nodi'r cyllid sydd ar gael i recriwtio
3. cytuno bod y gweithdrefnau diwygiedig i ymdrin â chwynion yn ddigon cadarn i ymdopi ag estyn y Cynllun yn sylweddol.

Rôl y Cynulliad

30. Dylid cysylltu â'r DTI i weld pa gymorth y gallai Llywodraeth y Cynulliad ei roi i helpu â'r gwaith o gyflwyno'r cynllun yng Nghymru.