Presentation to the
Local Government and Housing Committee
National Assembly for Wales

Cyflwyniad I'r
Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai
Cynulliad Cenedlaethol Cymru

NHBC

Cyflwyno NHBC

Beth yw swyddogaeth NHBC?
Y prif reswm dros fodolaeth NHBC (Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai) yw cynorthwyo'r diwydiant adeiladu cartrefi a sectorau sy'n gysylltiedig â thai yn y DU i wella ansawdd cartrefi newydd. Mae gennym gronfeydd yswiriant o £900 miliwn ac 850 o aelodau staff sy'n gweithio ledled y DU.

NHBC yng Nghymru
Mae gan NHBC 635 o adeiladwyr cofrestredig yng Nghymru ac yn 2001 fe gofrestrwyd 6,361 cartref newydd gyda NHBC. Hefyd, fe gynhaliodd ein staff 42,000 o arolygon ar dros 1000 o safleoedd yng Nghymru yn 2001. Yn y deng mlynedd diwethaf, fe gafodd 76,600 o gartrefi eu hyswirio gan NHBC, sef 81.5% o'r holl gartrefi newydd a ddechreuwyd yng Nghymru.

Sut mae NHBC yn codi safonau?
- Cofrestru adeiladwyr sy'n gorfod cydymffurfio â Rheolau a Safonau NHBC
- Gosod safonau adeiladu a chynnal arolygon ar gamau allweddol
- Darparu gwasanaethau gwarant ac yswiriant ar gartrefi newydd i fodloni anghenion prynwyr cartrefi
- Gweithio o fewn y diwydiant cartrefi newydd i hwyluso arloesi, ymchwil ac arferion gorau
- Adborth parhaus drwy gydol y broses i annog arferion gorau
- Hyfforddi rheolwyr safleoedd adeiladu tai

Mae ein model busnes yn creu 'cylch rhinweddol' sy'n ysgogi gwelliannau yn safonau'r diwydiant.

Pwy yw grwpiau cwsmeriaid NHBC?
Mae'r NHBC yn gweithio gyda phawb fydd ar eu hennill o gael codi safonau cartrefi newydd. Ein dau brif grŵp o gwsmeriaid sydd gennym yw:
- adeiladwyr tai, cymdeithasau tai a phobl sy'n adeiladu eu tai eu hunain, sef pobl y byddwn yn helpu eu rheoleiddio ac sy'n prynu ein gwasanaethau
- prynwyr cartrefi newydd – byddwn yn darparu cynlluniau yswiriant a gwarchod defnyddwyr

Er 1967 mae NHBC wedi:

- arolygu a darparu gwarant ar dros 5 miliwn o gartrefi newydd h.y. tua 30% o stoc dai bresennol y DU yn y sector preifat
- ysbrydoli gwledydd yn Ewrop, y Dwyrain Pell ac Affrica i sefydlu systemau gwarant ar gartrefi ar sail model NHBC

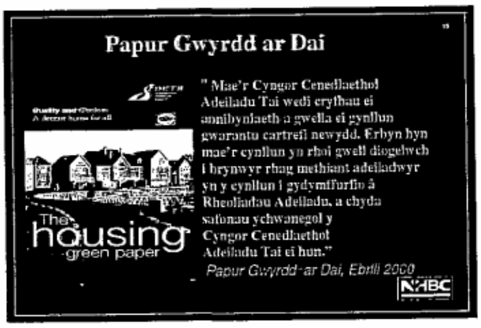
A yw NHBC yn annibynnol?

Mae NHBC yn gwmni nad yw'n dosbarthu elw, sy'n annibynnol ar y Llywodraeth a'r diwydiant adeiladu tai. Mae Cyngor llywodraethol NHBC yn cynnwys cynrychiolwyr o Gymdeithas y Gyfraith, Y Gymdeithas Llywodraeth Leol, sefydliadau defnyddwyr, penseiri a thirfesurwyr. Mae llai na chwarter ein Cyngor yn adeiladwyr tai ac ar hyn o bryd ein Cadeirydd yw Cadeirydd Fforwm Tai y Llywodraeth.

A yw NHBC yn gweithio gyda'r Llywodraeth?

Bydd NHBC yn cyfrannu at amryw o bartneriaethau rhwng y Llywodraeth a diwydiant, megis y Fforwm Tai, y Pwyllgor Ymgynghorol ar Reoliadau Adeiladu (BRAC), y Grŵp Ymgynghorol ar Safonau Perfformiad mewn Rheoli Adeiladu (BCPSAG), a'r Tasglu Trefol. Mae NHBC yn noddi mentrau fel Youthbuild a Gwobrau Cynllunio Tai. Trwy ein harbenigedd ym maes ansawdd tir ac effeithlonedd egni, rydym yn gwneud cyfraniad pwysig at yr agenda adfywio.

Cafodd ein gwelliannau i gryfhau ein hannibyniaeth ac ehangu ein cynllun gwarantu eu cydnabod ym mhapur Gwyrdd y Llywodraeth ar Dai ym mis Ebrill 2000.



Gwasanaethau NHBC

Gwasanaethau Gwarant ac Yswiriant

- Ar hyn o bryd mae tua 1.7 miliwn o berchnogion tai yn cael eu gwarchod dan ein Cynllun Yswiriant deng mlynedd, Buildmark, gan:
- Cyn cwblhau: gwarchod y prynwr rhag yr adeiladwr yn mynd yn fethdalwr cyn i'r eiddo gael ei gwblhau
- Y ddwy flynedd gyntaf: unioni diffygion yn yr eiddo sy'n mynd yn groes i safonau NHBC. Mae'r adeiladwr yn gyfrifol am ymateb yn ystod y cyfnod hwn. Mewn achosion lle ceir gwrthdaro, bydd NHBC hefyd yn darparu Gwasanaeth Penderfynu am ddim sy'n llwyddo i ddatrys y rhan fwyaf o anghydfodau. Gan amlaf byddwn yn penderfynu o blaid perchennog y tŷ.
- Blwyddyn tri i ddeg: NHBC sy'n darparu'r yswiriant mwyaf cynhwysfawr yn y byd, gan gynnwys cost symud neu rywle arall i fyw os bydd angen.
- Yswiriant Rheoli Adeiladu dim bai lle bydd NHBC yn darparu'r gwasanaeth Rheoli Adeiladu sy'n gwarchod mwy ar ddefnyddwyr na phan fydd Awdurdodau Lleol yn ymgymryd â Rheoli Adeiladu.

Arolygon gan NHBC

Mae NHBC yn mynd i gryn ymdrech wrth bennu safonau ac arolygu adeg adeiladu cartrefi newydd. Y llynedd, buom yn arolygu dros 150,000 o gartrefi newydd yn y DU. Yng Nghymru buom yn cynnal tua 42,000 o arolygon ar 1018 safle.

Daeth NHBC yn 'Arolygwr Cymeradwy' am y tro cyntaf yn 1985, i weithredu Rheolau Adeiladu ar aneddleoedd ac adeiladau ategol hyd at, ac yn cynnwys, pedwar llawr. Cafodd y drwydded ei hehangu'n gynyddol ers hynny a bellach byddwn yn gofalu am Reolau Adeiladu ar bob dosbarth o adeiladau. Mae'r gwasanaeth a gynigir yn cynnwys rhoi cyngor anffurfiol, bwrw golwg ffurfiol dros gynlluniau, cymeradwyo mathau o adeiladau a gwasanaeth arolygu ar y safle. Aelod o staff NHBC gyda chymwysterau addas fydd yn arolygu, a byddant yn sicrhau fod y gwaith yn cadw at y Rheoliadau Adeiladu yn ogystal â Safonau NHBC.

Mae gan NHBC dystiolaeth glir bod ansawdd ei waith Rheoli Adeiladu yn sicrhau bod llai o hawliadau a bod y cofnod o hawliadau yn cymharu'n ffafriol â chofnod cyfatebol yr Awdurdodau Lleol.

Byddwn yn arolygu a gwella safonau technegol yn gyson er mwyn helpu i leihau diffygion a gwella cyflwr stoc dai y DU yn y tymor hir. Yn ein gwaith fel Arolygwr Cymeradwy byddwn yn gweithio'n agos â'r Llywodraeth a budd-ddeiliaid eraill i ddarparu cyfarwyddyd sy'n gysylltiedig â Dogfennau Cymeradwy. Dyma enghreifftiau:

- ein gwaith ar Ran M yn gysylltiedig â mynediad mewn cartrefi newydd
- Dogfen Gymeradwy ar adeiladu isloriau a gymeradwywyd gan yr Ysgrifennydd Gwladol
- Safonau NHBC ar gyfer adfer tir wedi'i lygru a'n polisi gwarchod i brynwyr cartrefi. Hefyd ein nawdd i'r DTLR newydd, Chwefror 2002, dogfen arweiniad "Paratoi ar gyfer Llifogydd" a chynllun graddio amgylcheddol BRE ar gyfer cartrefi (EcoHomes).

Mae'r rhain oll yn dangos ymrwymiad NHBC i roi sylw i faterion allweddol sy'n wynebu defnyddwyr yn hytrach na chadw at fuddiannau masnachol cul.

Gwelliannau diweddar i godi safonau

- Er 1998 mae NHBC wedi bod yn ailedrych yn sylfaenol ar ei waith gan ehangu amrywiaeth ac ansawdd y gwasanaethau a ddarparwn.
- Cafodd yswiriant Buildmark ei ehangu'n sylweddol a bellach mae'n gwarchod rhag cost adfer tir wedi'i lygru ac aml-wydro
- Pan fydd NHBC yn gofalu am y Rheoli Adeiladu, mae Buildmark bellach yn cynnwys agweddau ychwanegol, er enghraifft mynediad a chyfleusterau i bobl anabl
- Cafodd dogfennau Buildmark eu hailysgrifennu gan ddefnyddio iaith glir er mwyn ymdrin â beirniadaeth yn y gorffennol am amwysedd ac er mwyn osgoi camgyfleu'r yswiriant
- Cyflwyno Gwasanaeth Arolygu newydd ar Gamau Allweddol
- Mae NHBC wedi ad-drefnu a buddsoddi'n helaeth mewn rhaglen barhaus o dechnegol newydd a hyfforddi staff er mwyn gwella'r Gwasanaethau Hawlio ac Arolygu

Mae NHBC wedi cymryd camau sylweddol i gryfhau sefyllfa'r defnyddwyr trwy:

- Cryfhau cynrychiolaeth y budd-ddeiliaid ar lefel Bwrdd
- Sefydlu Pwyllgor Materion Defnyddwyr
- Datblygu ein Siarter Cwsmeriaid ein hunain
- Monitro gofal i gwsmeriaid a'r ffordd yr ymdrinnir â chwynion
- Archwilio perfformiad gofal am gwsmeriaid
- Cynnal gwaith ymchwil rheolaidd a systematig ar ddefnyddwyr
- Gwneud cynigion i wella gweithdrefnau cwsmeriaid

Mae miliynau o berchnogion cartrefi yn dibynnu ar NHBC. Rydym yn deall bod gennym gyfrifoldeb i wella ein gwasanaethau drwy'r amser a defnyddio ein dylanwad i annog safonau uwch. Rydym yn croesawu'r cyfle gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru i roi ein barn ynghylch sut y gallwn gydweithio i godi safonau yn y diwydiant cartrefi newydd yng Nghymru.

Problemau Morter Meddal yng Nghymru

Mae NHBC wedi ceisio gweithio gydag adeiladwyr a Chynulliad Cenedlaethol Cymru i sicrhau ein bod yn ymdrin â materion yn ymwneud â Morter Meddal.

Pam mae morter meddal yn fwy cyffredin yn Ne Cymru?
Dyma rai rhesymau posibl pam fod mwy o broblemau gyda morter meddal yn Ne Cymru:

- Mwy o gymysgu ar y safle
- Diffyg dealltwriaeth gan y gweithwyr fod angen gwahanol gymysgedd/ cryfderau ar gyfer gwahanol ddeunyddiau – brics, blociau concrit ac yn y blaen.
- Amrywiaeth yn ansawdd y tywod a ddefnyddir ar safleoedd yn Ne Cymru

Sut mae NHBC yn helpu adeiladwyr i ymdrin â phroblem morter meddal?
Bu NHBC yn cynnal cyfarfodydd gydag adeiladwyr yng Nghymru, yn cynnal profion i fesur cryfder morter ac yn ceisio defnyddio ei arbenigedd technegol i helpu i ddatrys y mater hwn. Dyma'r rai o'r pethau a wnaethom:

- Mae ein cylchlythyr technegol *Standards Extra* – sy'n cael ei anfon at bob un o'r 18,000 a mwy o Adeiladwyr Tai Cofrestredig – wedi rhoi sylw amlwg i hyrwyddo arferion gorau
- Anfon Cylchlythyr Technegol at staff
- Cynnwys materion yn ymwneud â morter yn ein rownd cyfredol o seminarau cenedlaethol "Adeiladu ar gyfer Yfory"
- Gwaith ymchwil, gan gynnwys gwaith cynharach gydag Adran yr Amgylchedd, fel ag yr oedd bryd hynny, a'r Sefydliad Ymchwil Adeiladu (BRE) ar ymchwil i Gymysgeddau Morter Cyffredin, sydd eisoes wedi'i ymgorffori yn ein Safonau
- Bu NHBC yn hyrwyddo ac annog defnyddio cymysgeddau mewn bagiau, morter a gynhyrchwyd mewn ffatrïoedd, a dulliau arloesol newydd megis cymysgeddau seilo, sy'n cael eu cymysgu yn ôl y galw. Wrth ddefnyddio'r deunyddiau hyn, mae'n llai tebygol fod camgymeriadau'n codi ar y safle
- Rydym wedi paratoi fideo arferion gorau ar gyfer pobl sy'n rheoli safleoedd. Bydd hwn, yn rhannol, yn pwysleisio bod angen cael cymysgedd y morter yn gywir ar y safle
- Rydym wrthi hefyd yn hyrwyddo'r arfer o ddefnyddio cit profi morter ar safleoedd yn Ne Cymru. Er enghraifft, mae Persimmon Homes (Cymru) eisoes yn defnyddio'r cit
- Cyflogwyd arbenigwr annibynnol i gynghori ar broblemau morter ar safleoedd penodol yn Ne Cymru
- Bu staff NHBC yn cynnal ymarferiad samplu ar hap ar safleoedd yng Nghymru, gan ddefnyddio cyfarpar BREMORTEST

Sut gallwn ni ymdrin â'r gagendor sgiliau?
Mae'r rhan fwyaf o sylwebyddion yn cydnabod bod problem prinder gweithwyr medrus ar safleoedd. Dyna pam fod NHBC wedi lansio ei wasanaeth hyfforddi ei hun ar gyfer rheolwyr yn y diwydiant adeiladu tai bum mlynedd yn ôl.

Mae ein gwasanaeth yn ehangu'n gyflym gyda rhaglenni i reolwyr safleoedd cynorthwyol a rhaglenni i reolwyr safleoedd yn seiliedig ar NVQ/SVQ lefelau 3 a 4. Bydd y portffolio yn cael ei ehangu cyn bo hir gyda Rhaglen NVQ/SVQ lefel 5 i Reolwyr Cytundebau. Mae gennym drefniant partneriaeth hefyd gyda Phrifysgol Nottingham Trent i gynnig MSc mewn Datblygu Eiddo Preswyl.

Mae'r rhaglenni hyn yn cyd-fynd ag amryw o gyrsiau hyfforddi byr a phoblogaidd megis 'Atal Diffygion' a 'Gwasanaeth Rhagorol ar ôl Gwerthu', a chyrsiau amserol newydd ar Reoli Adeiladau Pren ac Ynysu. Cafodd ansawdd hyfforddiant NHBC ei gydnabod yn ddiweddar gan TOPIC fel 'Mabwysiadwr Arferion Gorau'. Mae'r uned yn darparu tua 40% o'r holl raglenni cymwysterau rheoli adeiladu ym maes addysg bellach yn y diwydiant.

Barn NHBC

Mae NHBC yn pennu safonau a helpu i reoleiddio diwydiant adeiladu cartrefi'r DU. Ni hefyd yw'r Arolygwr Cymeradwy mwyaf dros Reoli Adeiladu yn y sector preifat ar gyfer y diwydiant adeiladu tai yng Nghymru a Lloegr. O'r herwydd, rydym wedi cymryd ein cyfrifoldeb tuag at berchnogion tai a defnyddwyr yng Nghymru yn hollol o ddifrif.

Rydym wedi croesawu'r cyfle i weithio'n agos â swyddogion y Cynulliad Cenedlaethol i ymdrin â'r materion hyn. Byddwn yn parhau i ddefnyddio ein hadnoddau, ein harbenigedd a'n profiad i ymdrin â'r materion hyn a pharhau i ymgyrraedd at ein nod, sef codi safonau adeiladu tai yng Nghymru.

DIWEDD

Os hoffech chi dderbyn rhagor o wybodaeth am NHBC neu unrhyw agwedd ar ein gwaith cysylltwch ag :

Andrew Howard
Pennaeth Cyfathrebu Corfforaethol a Chefnogaeth Weithredol
NHBC (Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai),
Buildmark House, Chiltern Avenue, Amersham, Bucks HP6 5AP
Ffôn: 01494 735262
Ffacs: 01494 735365
E-bost: ahoward@nhbc.co.uk www.nhbc.co.uk