# DATGANIAD YSGRIFENEDIG

# GAN

# LYWODRAETH CYMRU

|  |  |
| --- | --- |
| **TEITL**  | **Diogelwch Adeiladau yng Nghymru**  |
| **DYDDIAD**  | **23 Ionawr 2023** |
| **GAN**  | **Julie James, Y Gweinidog Newid Hinsawdd**  |

Mae Diogelwch Adeiladau yn flaenoriaeth i’r llywodraeth hon, ac mae fy ymrwymiad mor fawr nawr ag y bu erioed na ddylai lesddeiliaid orfod ysgwyddo cost problemau diogelwch tân nad oeddynt ar fai amdanynt. Rwy’n disgwyl i ddatblygwyr ysgwyddo’u cyfrifoldebau a byddaf yn barod i ystyried unrhyw drywydd, gan gynnwys deddfwriaeth, i wneud yn siŵr eu bod yn gwneud.

Heddiw, mae’n bleser gen i rannu â chi’r hyn rydym wedi’i wneud hyd yma. Yn fy Natganiad Ysgrifenedig ym mis Hydref, cyhoeddais fod un ar ddeg o ddatblygwyr blaenllaw wedi ymuno â Chytundeb Datblygwyr Llywodraeth Cymru. Mae hyn yn ymrwymiad cyhoeddus ganddynt i ddelio â phroblemau diogelwch tân mewn adeiladau 11 metr o uchder a mwy y maent wedi’u datblygu yn y 30 mlynedd diwethaf. Y datblygwyr hyn yw Persimmon, Taylor Wimpey, Lovell, McCarthy and Stone, Countryside, Vistry, Redrow, Crest Nicholson, St Modwen, Bellway a Barratt.

Mae dogfennau cyfreithiol ffurfiol yn sail i’r Cytundeb ac mae’n dda gen i gadarnhau eu bod wedi’u llunio a’u rhannu â’r Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi. Rydym yn disgwyl i’r datblygwyr hyn dderbyn ein telerau cyn hir.

Mae dda gen i ddweud hefyd bod nifer o’r datblygwyr, gan gynnwys Bellway a Persimmon Homes, wedi dechrau ar waith unioni eisoes, cyn llofnodi’r Cytundeb. Gwelais hynny heddiw pam ymwelais â Century Wharf yng Nghaerdydd.

Ond dal heb ei ateb mae’r cwestiwn beth sy’n digwydd i’r adeiladau ‘di-riant’ hynny gafodd eu datblygu gan ddatblygwyr sydd wedi gorffen masnachu neu na wyddom pwy ydyn nhw.

Law yn llaw â Phlaid Cymru, rydym yn datblygu ail gam ein rhaglen o waith i leihau’r perygl o dân mewn adeiladau preswyl 11 metr ac uwch. Bydd hyn yn pennu’r cynllun ar gyfer cynnig help i adeiladau di-riant ledled Cymru ac yn nodi’r hyn sydd ei angen i unioni’r holl adeiladau mor gyflym ac effeithlon â phosibl.

Rydym wedi cytuno bod grŵp cychwynnol o chwe adeilad di-riant yn cael eu hunioni i brofi’n gwaith a sicrhau bod yr adeiladau’n cael eu gwneud mor ddiogel â phosibl rhag y perygl o dân. Mae’r gwaith wedi dechrau i nodi’r grŵp a byddaf yn cyhoeddi manylion yr adeiladau maes o law.

O Gronfa Diogelwch Adeiladau Cymru y daw cefnogaeth Llywodraeth Cymru o hyd. Mae cyfle o hyd i Bersonau Cyfrifol ddatgan diddordeb, sef y cam cyntaf ar gyfer gofyn am gefnogaeth Llywodraeth Cymru. Rwy’n pwyso ar bob Person Cyfrifol i wneud Datganiad o Diddordeb ar gyfer yr adeiladau hyn cyn gynted ag y medrir. Yn y lle cyntaf, bydd y gronfa’n talu am arolygon heb gost i’r lesddeiliaid, gan ddarparu gwybodaeth am broblemau diogelwch tân a ffurflenni EWS1 i’r adeiladau hynny lle mae’r risg o dân yn fach.

Bydd yr arolygon yn esgor ar wybodaeth hanfodol ac yn dangos pa waith ychwanegol sydd ei angen i leihau’r risg o dân. Mae’n bwysig iawn felly bod Asiantwyr Rheoli a Phersonau Cyfrifol yn gofalu bod ein hymgynghorwyr yn gallu mynd i’r adeiladau cyn gynted â phosibl i wneud y gwaith hwn. Hynny, rhag i’r rheini ddylai fod yn gweithredu er lles eu lesddeiliaid, eu trigolion a’u tenantiaid osgoi caniatáu mynediad.

Ambell waith, mae’n anodd cael mynediad i adeiladau i gynnal yr arolygon oherwydd lleoliad yr adeiladau ac am fod angen cael caniatâd yr Awdurdod Lleol i gau palmentydd a ffyrdd ar gyfer gwneud y gwaith. Hoffwn annog Awdurdodau Lleol i roi’r trwyddedau a’r caniatadau hyn cyn gynted ag y medrant rhag arafu’r gwaith hanfodol hwn.

Yn ogystal â mynd i’r afael â’u diogelu rhag tanau, rhaid sicrhau hefyd fod ein system rheoli adeiladau yn ateb y gofyn. Gyda Phlaid Cymru, mae gwaith yn mynd rhagddo i roi cam cyntaf ein cynllun pontio dylunio ac adeiladu ar waith. Bydd hynny’n cyflwyno’r newidiadau deddfwriaethol sydd eu hangen i unioni problemau sydd wedi’u gweld yn y systemau rheoli adeiladu presennol gan dynhau’r rheoleiddio ar y proffesiwn rheoli adeiladu h.y. cymeradwywyr rheoli adeiladu, arolygwyr rheoli adeiladu ac awdurdodau lleol sydd â chyfrifoldebau am reoli adeiladu. Bydd yn newid hefyd pwy sy’n cael ein cynghori ar waith rheoli adeiladu penodol ac yn cynnal y gwaith rheoli hwnnw. Pwrpas hynny fyddai gwella lefelau gallu, tryloywder ac atebolrwydd y proffesiwn rheoli adeiladu gan sicrhau mai dim ond pobl sydd â’r cymwyseddau perthnasol fydd yn cael cynghori penderfynwyr cyn bod penderfyniadau mawr ar reoli adeiladu’n cael eu gwneud.

Dyma’r prif newidiadau y byddwn yn eu gwneud:

* Creu cofrestrau o Arolygwyr Rheoli Adeiladu a Chymeradwywyr Rheoli Adeiladu
* Rhaid i bob Arolygydd Rheoli Adeiladu fod wedi’i gofrestru a meddu ar gymwyseddau cyn cael rhoi cyngor i Awdurdodau Lleol neu gyrff rheoli adeiladu preifat
* Rhaid i gyrff rheoli adeiladu preifat, neu’r Arolygwyr Cymeradwy fel y’u gelwir, gofrestru fel cymeradwywyr rheoli adeiladu er mwyn cael parhau i wneud gwaith rheoli adeiladu ar Adeiladau nad ydynt o risg uwch
* Dim ond arolygwyr Rheoli Adeiladu’r Awdurdod Lleol fydd yn cael bod yr awdurdod rheoli adeiladu ar adeiladau sy’n ateb meini prawf Adeiladau Risg Uwch.

Mae trefniadau pontio’n cael eu datblygu a byddant yn rhan o’r set nesaf o ymgynghoriadau. Bydded hysbys y byddwn yn debygol o agor y broses gofrestru ym mis Hydref eleni gyda golwg ar symud i’r drefn newydd o fis Ebrill 2024.

Er gwaethaf camau positif gan ddatblygwyr ac eraill, rwy’n gwerthfawrogi nad yw pethau’n symud yn ddigon cyflym i lesddeiliaid sy’n wynebu caledi ariannol oherwydd y diffygion diogelwch tân yn eu cartrefi. Ym mis Mehefin llynedd, lansiais y Cynllun Cymorth i Lesddeiliaid gan ymrwymo y byddwn yn parhau i adolygu amodau’r Cynllun i sicrhau mai’r rheini sydd â’r angen mwyaf fyddai’n elwa arno.

Mae’r argyfwng costau byw wedi creu sefyllfa amhosibl i lawer, ac rwyf am wneud yn siŵr bod y cymorth a gynigir trwy’r Cynllun Cymorth i Lesddeiliaid yn ystyried eu sefyllfa. Fel o’r blaen, mae’r cynllun yn cynnig cyngor ariannol annibynnol am ddim i’r lesddeiliaid perthnasol, a chyn belled â’u bod yn bodloni’r amodau ac mai dyna’r trywydd iawn iddynt fel aelwyd, cynigir opsiwn iddynt i werthu’u heiddo ac i naill ai ei rentu neu i symud i le arall.

A’r adolygiad bellach wedi’i gwblhau, rwyf wedi gofyn i fy swyddogion newid amodau cymhwysedd y cynllun mewn dwy ffordd sylfaenol.

Y newid cyntaf yw newid yr asesiad o galedi ariannol fel ei fod yn ystyried y cynnydd yng nghost ynni. Mae hyn yn hollbwysig i roi mwy o gydnabyddiaeth i’r rheini sy’n wynebu caledi ariannol sylweddol oherwydd y cynnydd diweddar yn y cap ar brisiau ynni a bydd yn caniatáu i fwy o bobl fanteisio ar y cynllun.

Yr ail newid yw dileu’r cymal ynghylch Trigolion sydd wedi’u Dadleoli. O’r blaen, er mwyn cael bod yn gymwys i’r cynllun, roedd lesddeiliaid naill ai’n gorfod bod yn drigolion neu’n drigolion oedd wedi gorfod gadael yr eiddo am i’w hamgylchiadau newid. Trwy ddileu’r amod hwn, mae’r cynllun bellach yn agored i lesddeiliaid sydd wedi prynu’r eiddo fel buddsoddiad, fel pensiynwyr, neu sydd wedi etifeddu’r les.

Bydd y cynllun yn helpu mwy o lesddeiliaid sy’n dioddef caledi ariannol i gael help trwyddo.

Yn y pen draw, y ffordd orau a phriodol o helpu lesddeiliaid a thrigolion adeiladau canolig ac uchel (y rhai 11 metr ac uwch) yw trwy unioni’r diffygion diogelwch tân. Mae hynny’n creu her fawr o ran asesu beth yw’r atebion iawn a pha safonau gwaith sydd eu hangen i fynd i’r afael â’r diffygion tân sy’n peryglu bywyd ac ateb gofynion benthycwyr ac yswirwyr.

Ym mis Ionawr llynedd, cafodd cod ymarfer newydd ei ddatblygu a’i lansio gan y Sefydliad Safonau Prydeinig (PAS 9980:2022). Esboniai sut y dylid cynnal Arfarniad o’r Perygl o Dân a achosir gan Waliau Allanol. Byddaf yn cloriannu’r cod trwy sefydlu grŵp gorchwyl a gorffen o arbenigwyr o’r sectorau cyllid a thechnegol er mwyn sicrhau’n bod yn darparu cartrefi diogel y gellid fforddio eu hyswirio a’u defnyddio â hyder fel ased ariannol. Mae hyn yn parhau ac yn estyn ein gwaith gyda’r sector cyllid ar faterion diogelwch tân.

Rydym yn gwybod ei bod wedi bod yn anodd cael morgais ar gyfer eiddo sydd â diffygion o ran diogelwch tân ond mae gwaith mawr yn mynd rhagddo i ddatrys y broblem hon a rhoi’r sicrwydd sydd ei angen i’r sector cyllid.

Ar hyn o bryd, yng Nghymru, mae benthycwyr yn ystyried pob achos yn unigol ac rydym yn cydweithio’n glos â Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig ac UK Finance Ltd i sicrhau bod y cyhoeddiad diweddar ar gyfer Lloegr a gadarnhaodd bod chwe benthyciwr yn barod i gynnig morgeisi ar adeiladau sydd â phroblem diogelwch tân yn cael ei ystyried hefyd ar gyfer eiddo 11 metr ac uwch yng Nghymru sy’n destun ein cytundeb â datblygwyr a Chronfa Diogelwch Adeiladau Cymru.

Rydym hefyd newydd lansio Grŵp Rhanddeiliaid Strategol Diogelwch Adeiladau. Bydd yn grŵp cynghori strategol i Lywodraeth Cymru ar faterion sy’n gysylltiedig â Rhaglen Diogelwch Adeiladau Cymru ac yn dod oddi tani.

Mae trafod â rhanddeiliaid yn greiddiol i sicrhau bod y polisi rydym yn ei ddatblygu i ddiogelu adeiladau yn effeithiol, yn gadarn ac yn seiliedig ar dystiolaeth glir. Mae clywed barn arbenigwyr, persbectif lesddeiliaid a chyngor a chefnogaeth ein rhanddeiliaid yn hanfodol i lwyddiant ein Rhaglen Diogelwch Adeiladau. Rydym wedi estyn gwahoddiadau hefyd er mwyn cynyddu cynrychiolaeth lesddeiliaid ar y Grŵp, i sicrhau’n bod yn clywed barn a phrofiadau byw ar y mater.

Rwy’n falch iawn felly yn dilyn y cyfarfod cyntaf diweddar bod trafodaethau adeiladol a gwerthfawr wedi’u cynnal. Rwy’n disgwyl ymlaen at y cyfarfodydd nesaf i glywed barn arbenigwyr a chyngor a chefnogaeth ein rhanddeiliaid sy’n hanfodol i gynnal ein Rhaglen Diogelwch Adeiladau yn llwyddiannus.