Julie James AS/MS
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Minister for Housing and Local Government

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Eich cyf/Your ref: MA/P/JJ/3904/20

John Griffiths AS/MS
Cadeirydd
Y Pwyllgor Cymunedau, Cydraddoldeb a Llywodraeth Leol
Cynulliad Cenedlaethol Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA
SeneddCommunities@cynulliad.cymru

27 Tachwedd 2020

Annwyl John

Ymateb i Lythyr y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

Diolch ichi am eich llythyr dyddiedig 30 Hydref ynghylch diogelwch adeiladau preswyl uchel.

Rwy'n bwriadu lansio ymgynghoriad y Papur Gwyn ar ddiogelwch adeiladau yn syth ar ôl toriad y Nadolig. Bydd hynny'n caniatáu cyfnod ymgynghori o 12 wythnos cyn inni fynd i'r cyfnod cyn yr etholiad. Rwy'n edrych ymlaen at siarad mwy â chi am y cynigion hyn maes o law.

O ran y llythyr yr ydych chi wedi'i dderbyn gan lesddeiliad yn Prospect Place, rwy wedi derbyn nifer o lythyrau a negeseuon e-bost gan breswylwyr y datblygiad hwnnw a datblygiadau uchel eraill ledled Cymru. Mae eu sefyllfa yn un na ellir ei chyfiawnhau, ond yn anffodus ychydig iawn o ddylanwad sydd gennym.

Ond wrth gwrs rwy'n llawn cydymdeimlad am y sefyllfa y maen nhw ac eraill ynddi. Dylai pobl deimlo'n ddiogel yn eu cartrefi, a dyna pam yr ydym wedi bod yn gweithio ar y cyd â phartneriaid, gan gynnwys awdurdodau lleol a'r Gwasanaethau Tân ac Achub, i sicrhau bod camau diogelu brys rhag tân ar waith. Gwyddom nad yw hynny'n datrys y broblem gymhleth iawn hon, ac mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ddod o hyd i ffordd ymlaen sy'n iawn i Gymru.

Rwy wedi egluro dro ar ôl tro y dylai perchnogion a datblygwyr adeiladau wynebu eu cyfrifoldebau a thalu'r draul eu hunain am gywiro'r diffygion hyn, neu beryglu eu henw da proffesiynol. Byddwch wedi gweld fy llythyr agored diweddar at ddatblygwyr yn eu gwahodd i gyfarfod â mi i drafod y modd y maent yn meithrin cysylltiadau â thrigolion yr adeiladau dan sylw, a'r modd o fynd ati i unioni diffygion a sicrhau na fydd camgymeriadau o'r fath yn

Rydym yn croesawu derbyn gohebiaeth yn Gymraeg. Byddwn yn ateb gohebiaeth a dderbynnir yn Gymraeg yn Gymraeg ac ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

We welcome receiving correspondence in Welsh. Any correspondence received in Welsh will be answered in Welsh and corresponding in Welsh will not lead to a delay in responding.

digwydd eto. Mae'r cyfarfodydd hynny eisoes wedi dechrau, ac rwy'n gobeithio gyda'n gilydd y gallwn wneud cynnydd tuag at ddatrys y broblem.

O ran y broses a'r ffurflen EWS1, fe'i cynlluniwyd gan weithgor traws-ddiwydiant (gan gynnwys benthycwyr a chynrychiolwyr y diwydiant) dan arweiniad Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS). Dilynwyd cyngor llywodraeth y DU ynghylch systemau waliau allanol i sicrhau y gellid asesu diogelwch adeiladau dros 18m o uchder, er mwyn caniatáu i fenthycwyr gynnig morgeisi. Nod y broses a'r ffurflen, y mae Llywodraeth y DU yn gyfrifol amdanynt, yw codi ymwybyddiaeth o elfennau sy'n hanfodol i ddiogelwch adeilad uchel, a pheidio â chreu system sy'n ei gwneud yn anodd i bobl werthu, prynu neu symud.

Er nad yw'r ffurflen EWS1 yn rhan o unrhyw ofyniad deddfwriaethol ar hyn o bryd, mae'n cael ei defnyddio gan fenthycwyr i gael sicrwydd wrth fenthyca yn erbyn adeiladau preswyl uchel. Rydym yn ymwybodol bod nifer o broblemau'n ymwneud â'r broses honno.

Mae eu defnydd yn ymwneud yn bennaf â darparu gwybodaeth a sicrwydd i gyrff ariannol i lywio penderfyniadau benthyca, ac felly mae'n ei gwneud yn ofynnol i Lywodraeth y DU arwain ar fynd i'r afael â'r materion hynny. Fodd bynnag, rydym wrthi'n cynnal trafodaethau gyda Llywodraeth y DU a'r gweinyddiaethau datganoledig eraill i sicrhau bod y materion sy'n effeithio ar Gymru yn cael eu deall a'u datrys.

Ymhlith y mesurau sy'n cael eu hystyried ar hyn o bryd y mae cynhyrchu canllawiau i fenthycwyr a gwerthwyr i'w helpu i gymryd agwedd bragmatig at risg a sicrhau bod unrhyw ymchwiliadau ychwanegol yn canolbwyntio ar yr adeiladau sydd fwyaf mewn perygl. Byddwn yn cyfleu unrhyw wybodaeth bellach pan ddaw datblygiadau i law mewn perthynas â'r mater hwn.

Ceir rhagor o wybodaeth am broses y ffurflen EWS1 drwy'r dolenni canlynol ar wefan Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), os oeddech am anfon yr wybodaeth honno ymlaen:

https://www.rics.org/uk/news-insight/latest-news/fire-safety/new-industry-wide-process-agreed-for-valuation-of-high-rise-buildings/

Cwestiynau Cyffredin ynghylch Cladin - https://www.rics.org/uk/news-insight/latest-news/fire-safety/cladding-qa/

Gan ddychwelyd at bryderon y preswylydd a ysgrifennodd atoch, rwy'n sylwi iddo gyfeirio at y Bil Diogelwch Adeiladau. I egluro, deddfwriaeth ddrafft Llywodraeth y DU yw'r Bil hwnnw, sy'n berthnasol i Loegr yn bennaf. Fodd bynnag, rydym yn gweithio gyda'n cymheiriaid yn y DU mewn perthynas â newidiadau yn y cam dylunio ac adeiladu. Fel y gwyddoch, yng Nghymru, rydym hefyd yn cymryd rhan mewn rhaglen waith fawr i ddiwygio'r ffordd yr ydym yn ymdrin â diogelwch adeiladau yn sylweddol, er mwyn atal problemau fel y rhain rhag digwydd yn y dyfodol. Fel y gwyddoch, cyhoeddwyd Datganiad Sefyllfa gennym yn yr haf yn nodi cynigion ar gyfer cyfundrefn diogelwch adeiladau newydd, a hanfod y gyfundrefn honno yw diogelwch a lles preswylwyr i sicrhau bod pobl yn teimlo'n ddiogel yn eu cartrefi. Bydd y Papur Gwyn ym mis Ionawr yn manylu ymhellach ac yn rhoi cyfle i wneud sylwadau, ymgysylltu a thrafod ymhellach.

Rydych eisoes wedi gweld fy natganiad ysgrifenedig yn manylu ar y sefyllfa bresennol o ran cyllid ac yn nodi'r camau nesaf. Mae fy swyddogion yn gweithio ar wahanol opsiynau ar hyn o bryd, ond mae hwn yn faes hynod gymhleth ac yn un lle bydd dod o hyd i'r ateb cywir yn cymryd amser.

Gwyddom fod preswylwyr mewn nifer o adeiladau preswyl uchel sydd eisoes yn bodoli yn cael problemau ar hyn o bryd mewn perthynas ag amrywiaeth o faterion diogelwch. Pan fydd adeiladau o fewn eu cyfnodau gwarantu, mae lesddeiliaid yn aml yn gallu mynd ar drywydd costau adfer drwy fecanweithiau eraill. Fodd bynnag, gall y prosesau hynny fod yn hirfaeth, ac yn y cyfamser gallant fod yn gostus i lesddeiliaid y gallai fod yn ofynnol iddynt ariannu mesurau diogelwch gwell, hyd nes bod cynllun tymor hwy ar gyfer gwaith adfer.

Fodd bynnag, ar gyfer adeiladau y tu allan i gyfnodau gwarantu, mae'n aml yn wir mai'r lesddeiliad fydd yn gyfrifol am adfer y problemau hynny. Yn aml, y prif rwystr o ran adfer y diffygion hynny yw costau, a phwy fydd (neu a all) dalu. Mae'r cwmnïau sydd fel arfer yn berchen ar rydd-ddaliadau yn gwneud hynny oherwydd eu gwerth fel buddsoddiadau hirdymor ag arenillion isel. Nid oes gennym unrhyw fodd i'w gorfodi i wneud gwaith adfer ar sail eu risg ariannol eu hunain. Maent fel arfer wedi gofyn am gyfraniadau ymlaen llaw gan lesddeiliaid cyn y gall gwaith fynd yn ei flaen. Gwyddom fod y costau hyn yn aml yn afresymol i lesddeiliaid, sy'n golygu nad oes modd cyrraedd cytundeb.

Er bod Llywodraeth y DU wedi sefydlu dau gynllun grant mewn perthynas â Diogelwch Adeiladau, gan ddarparu cyfanswm o £1.6bn o gyllid grant, mae'r ddwy gronfa hyn yn ymwneud â chostau cael gwared ar gladin a’i ddisodli yn unig. Gall cladin yn aml fod yn cuddio materion eraill, a heb fynd i'r afael â'r materion eraill hynny, megis y rhaniadau rhwng fflatiau, yna nid ydym yn symud ymlaen ymhellach. Pe bai cyllid ar gael i gefnogi'r gwaith o adfer adeiladau uchel, byddem yn ceisio datblygu cronfa a oedd yn caniatáu adfer mwy na chladin yn unig. Byddem hefyd yn ystyried ariannu mesurau mwy rhagweithiol fel gosod systemau chwistrellu mewn adeiladau uchel lle nad ydynt ar gael.

Mae fy safbwynt wedi bod yn glir ac yn gyson o ran nad wyf yn credu y dylai lesddeiliaid dalu i unioni materion sy'n ymwneud â methiant i adeiladu yn ôl safonau ansawdd priodol, neu lle mae’r materion dan sylw yn torri rheoliadau adeiladu. Fodd bynnag, nid wyf yn credu ei bod yn iawn i drethdalwyr Cymru wneud hynny ychwaith. Rydym yn parhau i ymrwymo i gymorth ariannol i helpu i ariannu gwaith adfer mewn ffordd sy'n deg i lesddeiliaid a threthdalwyr.

Rwy wedi gofyn i'm swyddogion ystyried y potensial ar gyfer cronfa dymor hwy gyda phecyn llawn o fesurau i gefnogi diogelwch adeiladau (gan gynnwys cladin, rhwystrau tân, rhaniadau rhwng fflatiau, a chyllid i osod systemau chwistrellu a dyfeisiau synhwyro tân). Ar hyn o bryd rydym yn ystyried ffyrdd ymlaen sydd er budd gorau lesddeiliaid a threthdalwyr, gan gydnabod y rôl y mae angen i berchnogion adeiladau ei chwarae hefyd wrth ariannu'r gwaith adfer hwnnw.

Fel y byddwch yn gwerthfawrogi, mae'r materion hyn yn cael eu trafod yn aml mewn perthynas â chyllidebau yn y dyfodol.

Mae hwn yn fater cymhleth a'r cymhlethdod hwnnw sy'n pennu cyflymder symud y gwaith hwn yn ei flaen. Nid yw'n adlewyrchiad o unrhyw ddiffyg ymrwymiad i gefnogi'r rhai sy’n cael eu heffeithio.

Yn gywir

Julie James

Julie James AS/MS
Y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol
Minister for Housing and Local Government