Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Adeiladau mwy diogel yng Nghymru

Ffurflen Ymateb i'r Ymgynghoriad

Eich enw: Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

e-bost / rhif ffôn: senedd.cymunedau@senedd.cymru

Ni yw un o bwyllgorau trawsbleidiol y Senedd, sy'n cynnwys Aelodau o'r pleidiau gwleidyddol amrywiol a gynrychiolir yn y Senedd. Cytunwyd yn unfrydol ar ein hymateb i'r ymgynghoriad. Bydd ein Pwyllgor yn dod i ben ar adeg y diddymiad, ond rydym yn annog ein pwyllgor olynol i barhau i edrych yn ofalus ar y materion pwysig hyn.

Rydym wedi cymryd diddordeb mawr mewn materion sy'n ymwneud â diogelwch tân ers y digwyddiadau erchyll a welwyd yn Grenfell. Ar adegau, rydym wedi teimlo'n rhwystredig am ba mor araf fu'r ymateb i rai o'r materion brys a phwysig hyn. Ond rydym yn croesawu'r Papur Gwyn cynhwysfawr, a'r gwelliannau diweddar i ddiogelwch adeiladau a fydd yn cael eu cyflwyno drwy'r Bil Diogelwch Tân yn San Steffan.

Er mwyn llywio ein hymateb i'r ymgynghoriad, clywsom dystiolaeth gan amrywiaeth o randdeiliaid allweddol ym mis Chwefror 2021, gan gynnwys cynrychiolwyr o'r tri Gwasanaeth Tân ac Achub, y Cyngor Cenedlaethol Adeiladu Tai (NHBC), Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol (LABC), Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig (RICS), y Gymdeithas Asiantau Rheoli Preswyl (ARMA) a Warwick Estates. Mae rhagor o fanylion ar gael ar ein tudalen ar y we. Gwnaethom hefyd gynnal grwpiau ffocws gyda phreswylwyr a lesddeiliaid o bob rhan o Gymru. Mae nodyn cryno am y trafodaethau hynny ar gael yma.

Mae ein hymateb hefyd wedi'i wreiddio'n gadarn yn y dystiolaeth a gasglwyd gennym dros y tair blynedd a hanner diwethaf, ac yn arbennig y dystiolaeth a gasglwyd gennym ar gyfer ein hadroddiad yn 2018 ar Ddiogelwch tân mewn adeiladau uchel iawn. Rydym yn arbennig o falch o weld bod nifer o argymhellion yr adroddiad hwn wedi'u cynnwys fel cynigion yn y Papur Gwyn. Rydym yn parhau i gymeradwyo rhoi'r holl argymhellion hyn ar waith.

Lle y bo'n bosibl, mae ein hymatebion wedi'u cysylltu'n uniongyrchol â chwestiynau'r ymgynghoriad, ond mae nifer o feysydd eraill yr hoffem dynnu sylw atynt hefyd. Nodwyd y materion hyn ar ddiwedd yr ymateb.

Adran 5: Nodi cwmpas y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau
C.1 Ydych chi'n cytuno y dylai'r Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau yng Nghymru fod yn berthnasol i bob adeilad preswyl amlfeddiannaeth â dwy annedd neu fwy? Ategwch eich safbwynt.
Ydyn. Roedd yr holl dystiolaeth a gawsom yn glir y dylai'r gyfundrefn gwmpasu pob adeilad amlfeddiannaeth. Yn wir, clywsom dystiolaeth sy'n awgrymu y dylid ehangu'r cwmpas. Rydym yn myfyrio ar hynny isod. Rydym yn ymwybodol y gallai ehangder y cwmpas olygu rhai problemau o ran adnoddau ac rydym yn tynnu sylw at hyn yn ddiweddarach yn ein hymateb. Fodd bynnag, credwn fod y rhain yn faterion y gellir eu rheoli, ar yr amod bod y sefydliadau perthnasol, ac yn enwedig y rhai yn y sector cyhoeddus, yn cael eu cefnogi i reoli eu hadnoddau'n effeithiol (gan gynnwys darparu rhagor o gymorth ariannol lle bo hynny'n berthnasol.)
C.2 Ydych chi'n cytuno y dylai fod dau 'Gategori o Risg' ar gyfer y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau? Ategwch eich safbwyntiau.
Er bod dau gategori'n gwneud synnwyr, ac yn sicrhau bod y system yn syml ac yn hawdd ei deall, clywsom bryderon bod potensial ar gyfer 'chwarae'r system', lle gellid cynllunio eiddo'n fwriadol i fod ychydig yn is na'r trothwy uchder a fyddai'n ei wneud yn adeilad Categori 1. Rydym yn trafod hyn ymhellach yn ein hymateb i Gwestiynau 3 a 4. Nodwn hefyd, drwy gael dau gategori yn unig, y byddai adeiladau a allai fod â degau o anheddau dros, er enghraifft, bedwar llawr, yn ddarostyngedig i'r un gofynion ag adeilad deulawr â dwy annedd. Efallai bod angen system fwy soffistigedig a fyddai'n cydnabod y gallai fod yn anoddach ac yn fwy cymhleth mynd i'r afael ag effaith tân mewn adeilad mwy o faint nag y byddai mewn eiddo dwy annedd. Roedd hwn yn fater a godwyd gan nifer o randdeiliaid, ond yn arbennig gan breswylwyr. O ganlyniad, credwn y gallai fod yn werth newid cwmpas adeiladau Categori 1 i gynnwys nifer yr unedau yn ogystal ag uchder a nifer y lloriau. Byddai hyn yn dal i sicrhau system syml a hawdd ei deall, ond byddai'n sicrhau bod adeiladau sydd â channoedd o drigolion o bosibl yn dod o dan y gofynion llymach a amlinellir yng Nghategori 1.
C.3 Ydych chi'n cytuno â chwmpas arfaethedig adeiladau Categori 1? Ategwch eich safbwynt. *C.4 Ydych chi'n cytuno â chwmpas arfaethedig adeiladau Categori 2? Ategwch eich safbwynt.*
Fel y nodwyd yn ein hymatebion i gwestiynau 2, 6 a 7, credwn fod tystiolaeth i gefnogi ehangu'r ddau gategori. Credwn fod hyn yn arbennig o bwysig o ran y gyfundrefn lymach ar gyfer adeiladau Categori 1. Credwn y dylid ychwanegu nifer yr unedau unigol yn yr adeilad fel rhan o'r cwmpas ar gyfer Categori 1. Nid ydym wedi clywed digon o dystiolaeth i ffurfio barn hyddysg ar nifer yr unedau, ond credwn y dylai adlewyrchu'r cymhlethdodau a'r ffactorau risg ychwanegol sy'n gysylltiedig ag adeilad sydd â nifer fawr o unedau a phreswylwyr.

Hoffem hefyd weld newidiadau i ofyniad uchder adeiladau Categori 1. Tynnodd y Gwasanaethau Tân ac Achub sylw at y posibilrwydd y gallai datblygwyr 'chwarae'r system', gyda datblygwr yn adeiladu adeilad 17.9 metr o uchder, i'w alluogi i ddod o fewn Categori 2, a fyddai'n golygu amodau llai caeth o ran dylunio, adeiladu a meddiannu. Cynigiodd y Gwasanaethau Tân ac Achub y dylid newid y drefn categoreiddio i gyfeirio'n syml at 'chwe llawr neu fwy' a dileu'r cyfeiriad at 18 metr.[1]

Roedd RICS a LABC yn cytuno â'r Gwasanaethau Tân ac Achub. Dywedodd RICS wrthym ei bod hi'n fwyfwy anodd amddiffyn y maen prawf 18 metr bellach, gan nodi bod risg ar bob lefel. Roedd o'r farn y dylai Categori 1 fod yn derm llawer mwy cyffredinol, ac na ddylid diystyru'r syniad o ehangu'r cwmpas oherwydd mai 'dros 18 metr' oedd yr unig beth y gellid delio ag ef.[2]

Cydnabu LABC hefyd y goblygiadau enfawr o ran adnoddau pe bai'r categorïau'n cael eu hehangu. Roedd yn teimlo y byddai peidio ag ehangu'r cwmpas ymhellach yn gyfystyr â cholli cyfle mawr. [Mae hyn hefyd yn berthnasol i rai o'r materion a nodir yng Nghwestiwn 6 isod.] O dan y diffiniad cyfredol o Gategori 1, tynnodd LABC sylw at y ffaith mai dim ond tua phump i chwe adeilad newydd y flwyddyn y byddai hyn yn debygol o'i olygu.[3]

Rydym ni'n credu y dylid newid cwmpas Categori 1 i ddileu'r gofyniad uchder. Credwn fod y lefel wahanol o ran graddfa'r broblem yng Nghymru, o'i chymharu â Lloegr, yn gyfle i wneud y system yn fwy cadarn ac yn ehangach na'r system yn Lloegr.

Awgrymodd asiantau rheoli hefyd fod angen newid y cwmpas, gan ddweud bod y gyfundrefn arfaethedig 'braidd yn ormod' mewn ambell fan ond nad yw'n ddigon llym mewn mannau eraill. Tynnwyd sylw at yr effaith bosibl ar safleoedd o ddim ond dwy uned, lle byddai'n cael fwy o effaith o ran adnoddau nag ar safle sydd â llawer mwy o unedau.[4] Gwnaethant awgrymu categorïau tebyg i Opsiwn B fel y nodir ym mharagraff 5.4 yn y Papur Gwyn. Gwnaethant awgrymu hefyd fod cynyddu nifer yr anheddau o ddau i bump (fel y cynigiwyd yn Opsiwn B) yn 'gwneud synnwyr'.[5]

Credwn hefyd y byddai hyn yn bodloni dymuniadau rhanddeiliaid i ehangu'r cwmpas yn fwy cyffredinol, ond mewn ffordd y gellir ei rheoli'n unol â phroblemau cyfredol y system o ran capasiti.

Efallai y byddai ehangu cwmpas adeiladau Categori 1 yn mynd i'r afael â'r pryderon a glywsom gan breswylwyr am effaith byw mewn bloc sy'n llai na 18 metr o uchder neu chwe llawr, ond sy'n dal i fod yn adeilad uchel â nifer o

[1] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [11]
[2] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [133]
[3] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [137]
[4] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [241]
[5] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [243]

unedau, a'r risg gynyddol o effaith sylweddol ar nifer fawr o bobl pe bai tân yn llosgi drwy system adrannu’r adeilad.

C.6 Ydych chi'n cytuno â'r eithriadau fel y'u nodir yn Ffigur 6? A oes unrhyw gategorïau eraill o adeilad y dylid eu cynnwys o fewn cwmpas y gyfundrefn yn ystod y cam meddiannu? Ategwch eich safbwyntiau.

Fel y nodwyd uchod, roedd rhanddeiliaid yn teimlo bod cyfle’n cael ei golli, o bosibl, i ehangu'r cwmpas i gynnwys adeiladau risg uchel eraill. Hoffem dynnu sylw'r Llywodraeth at y dystiolaeth hon:

- Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru yr hoffai weld ysbytai, cartrefi gofal ac adeiladau sy'n dod o dan y canllaw tai arbenigol yn cael eu cynnwys.[6]
- Dywedodd RICS eu bod yn credu y dylid cynnwys cartrefi gofal ac ysbytai.[7]
- Cytunodd LABC, a dywedodd y dylai gynnwys ysgolion aml-lawr, ysbytai ac adeiladau sy’n peri risgiau llai amlwg (“sleeping-risk buildings”). Dywedodd fod llu o adeiladau sy’n peri risgiau o ran meddiannaeth nad ydynt yn cael eu hystyried.[8]

C.7 Ydych chi o'r farn y dylid cymryd unrhyw gamau ychwanegol o ran fflatiau sengl uwchben eiddo risg uchel fel bwytai a siopau tecawê? Ategwch eich safbwyntiau.

Ydyn, rydym yn credu y dylid cymryd mwy o fesurau ar gyfer y mathau hyn o eiddo. Tynnodd pob un o'r Gwasanaethau Tân ac Achub sylw at y ffaith bod ‘tipyn o'u gwaith’ yn ymwneud â’r mathau hyn o safleoedd[9], a’u bod yn ardaloedd risg uchel[10] ac yn brif ffocws.[11] Yn sgil y dystiolaeth gyson hon gan y Gwasanaethau Tân ac Achub, a chwmpas y gyfundrefn a oedd eisoes yn eang iawn, credwn y dylid cynnwys y mathau hyn o eiddo fel rhan o’r gyfundrefn.

C.8 A oes gennych unrhyw sylwadau eraill ar y materion a godwyd gennym yn yr adran hon?

Cyfeiriwn at ein sylwadau isod am y goblygiadau o ran arian ac adnoddau y mae rhanddeiliaid wedi tynnu sylw atynt wrth roi tystiolaeth i ni mewn perthynas â'r cwmpas.

Adran 6: Y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau (Y Cam Dylunio ac Adeiladu)

C.9 Ydych chi'n cytuno bod sicrhau cysondeb â Lloegr o ran y wybodaeth a nodir yn y Llinyn Aur a'r set ddata Allweddol yn briodol? Os nad ydych, ategwch eich safbwyntiau.

Ydyn, roedd y dystiolaeth a glywsom yn tynnu sylw at bwysigrwydd cysondeb, yn enwedig gan fod y rhan fwyaf o ddatblygwyr yn gweithio ar draws ffiniau.

[6] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [16]
[7] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [135]
[8] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [137]
[9] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [18]
[10] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [20]
[11] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [22]

Rydym yn croesawu'n fawr y cynigion ar gyfer y Llinyn Aur ar gyfer pob adeilad Categori 1, a gwyddom y bydd hynny’n amhrisiadwy i reoleiddwyr, asiantau rheoli, gwasanaethau tân ac achub, preswylwyr a lesddeiliaid. Mae hefyd yn bwysig bod modd i’r rhai y mae angen y wybodaeth hon arnynt gael gafael arni’n hawdd, yn enwedig preswylwyr a lesddeiliaid. Awgrymwyd i ni y gallai'r wybodaeth Llinyn Aur o'r cam dylunio ac adeiladu, ynghyd â'r wybodaeth ar gyfer y cam meddiannu, fod ar gael ar borth digidol, gan olygu ei bod yn hawdd cael gafael arni.

C.10 Ydych chi'n cytuno ei bod hi'n briodol i bob adeilad o fewn cwmpas y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau ddarparu gwybodaeth mewn perthynas â'r set ddata allweddol? Ategwch eich safbwyntiau.

Mae'n hanfodol bod y wybodaeth gywir, ddiweddaraf am adeilad ar gael. Fel y nodwyd yn ein gohebiaeth ddiweddar â'r Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol am y materion gwaddol parhaus, mae lesddeiliaid wedi cael dyfynbrisiau drud iawn dim ond i gael gwybodaeth sylfaenol am adeiladau sydd ei hangen arnynt er mwyn penderfynu a oes angen gwaith adfer ar gyfer diogelwch tân.

Dywedodd Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru wrthym pa mor bwysig yw’r ffordd y caiff y wybodaeth honno ei rhannu a'i darparu. Tynnodd sylw at yr ystod o wahanol blatfformau a fformatau a ddefnyddir gan awdurdodau lleol a'r gwasanaethau tân ac achub, a'r angen i'r wybodaeth ddiweddaraf gael ei rhoi ar y platfform fel bod y criwiau cychwynnol yn gallu cael gafael arni.[12]

Er ein bod yn croesawu'r Llinyn Aur, credwn y gallai hyn fynd ymhellach fyth, yn enwedig er mwyn sicrhau ei bod mor rhwydd â phosibl i breswylwyr a lesddeiliaid gael gafael ar y wybodaeth. Nodwn y gydnabyddiaeth ym mharagraff 6.2.4 o'r Papur Gwyn bod "peth gwybodaeth sylfaenol yn ddefnyddiol fel cofnod cyhoeddus..." ac y bydd hyn yn cael ei ddiffinio yn y Set Ddata Allweddol. Dylid cynnal ardystiad ar ddiwedd y cyfnod adeiladu, er mwyn nodi bod adeilad yn cydymffurfio â'r safonau diogelwch adeiladu a oedd yn gymwys ar adeg y gwaith adeiladu. Pe bai tystysgrif gredadwy o’r fath yn cael ei pharatoi ar ôl cwblhau’r gwaith, gellid ei defnyddio hefyd i nodi pwy sy'n atebol yn gyfreithiol am ba elfennau o'r gwaith adeiladu, a’i chofnodi gyda'r Gofrestrfa Tir, gan sicrhau mynediad hawdd i unrhyw un a oedd am weld y wybodaeth. Gellid darparu’r dystysgrif i lesddeiliaid hefyd pan fyddant yn prynu’r eiddo.

Adran 7: Y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau (Y Cam Meddiannu)

C.35 Ydych chi'n cytuno y dylai fod un Person Atebol a nodir yn glir ar gyfer pob eiddo a gwmpesir gan y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau?
C.37 A oes enghreifftiau penodol o drefniadau perchenogaeth a rheoli adeiladau lle y gallai fod yn anodd defnyddio Person Atebol? Os oes, rhowch enghreifftiau o drefniadau o'r fath a sut y gallai'r anawsterau hyn gael eu goresgyn.

[12] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [44]

C.38 Ydych chi'n cytuno mai'r rhydd-ddeiliad ddylai weithredu fel y Person Atebol?
Yn ein tystiolaeth ar 25 Chwefror 2021, a'n gwaith blaenorol ar y mater hwn, clywsom pa mor bwysig yw gwybod pwy sy'n gyfrifol am adeilad. Dywedodd y Gwasanaethau Tân ac Achub ei bod wedi bod yn anodd iawn yn y gorffennol cadarnhau pwy yn union yw’r person atebol. Gwnaethant dynnu sylw hefyd at gymhlethdodau o ran perchnogaeth a’r trefniadau rheoli ar gyfer y mathau hyn o adeiladau, gan nodi y gallant dreulio llawer gormod o amser a defnyddio gormod ar y broses gyfreithiol ar hyn o bryd yn ceisio dod o hyd i’r personau atebol.[13] Fodd bynnag, wrth i ni ymchwilio ymhellach i’r mater hwn, er bod pawb yn cefnogi'r egwyddor, roedd gan rai rhanddeiliaid bryderon am y manylion yn y Papur Gwyn. Yn benodol, y ffaith mai’r rhydd-ddeiliad fyddai’r Person Atebol pe na bai neb yn cael ei enwebu. Tynnodd ARMA sylw at y ffaith y gallai’r rhydd-ddeiliad fod yn rhywun sy’n berchen ar y tir nad oes ganddo unrhyw ddylanwad ar yr adeilad.[14] I ychwanegu at y cymhlethdod hwn, clywsom gan lesddeiliad fod ganddo un datblygiad sy’n cwmpasu saith rhydd-ddeiliad gwahanol. Cyfeiriodd ARMA hefyd at bobl neu grwpiau a allai fod mewn sefyllfa i ymgymryd â gwaith, fel cwmnïau rheoli preswylwyr, na fyddent o bosibl am fod yn gyfrifol, ac y byddent felly’n hapus iddo ddisgyn i ddwylo rhydd-ddeiliad nad oedd ganddo unrhyw ffordd o adennill y costau yr oedd yn gyfrifol amdanynt yn sydyn.[15] Awgrymodd fod angen meddwl yn fwy gofalus am y rhan hon o'r Papur Gwyn, a byddem yn cefnogi hynny. Yn gysylltiedig â hyn, rydym hefyd yn ymwybodol o fathau penodol o eiddo a fydd yn dod o dan y drefn newydd, lle y gallai fod yn anodd nodi Person Atebol priodol. Yn benodol, rydym yn meddwl am adeiladau amlfeddiannaeth bach, y mae llawer ohonynt yng Nghymoedd De Cymru. Nid yw'r adeiladau hyn yn cael eu rheoli gan gwmni rheoli, ac nid yw'n glir pwy fyddai'n ymgymryd â rôl y Person Atebol, o ystyried y cyfrifoldebau cyfreithiol ychwanegol, a’r costau posibl y gallai fod yn rhaid iddo eu hysgwyddo. Wrth lunio cynigion manylach, byddem yn gofyn i'r Llywodraeth ystyried goblygiadau posibl y cynigion i’r mathau hyn o eiddo.

[13] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [55]
[14] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [223]
[15] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [223]

C.48 Ydych chi'n cytuno â diben cyffredinol arfaethedig asesiad risgiau tân? Ategwch eich safbwyntiau.
C.50 Ydych chi'n cytuno bod angen i asesiadau risgiau tân gael eu hadolygu bob blwyddyn, a phryd bynnag y gwneir gwaith sylweddol neu addasiadau, ar gyfer pob adeilad sydd o fewn y cwmpas?
C.51 Ydych chi'n cytuno mai dim ond aseswyr risgiau tân profiadol sy'n meddu ar y cymwysterau addas a ddylai gynnal asesiadau risgiau tân ar gyfer adeiladau o fewn y cwmpas? Ategwch eich safbwyntiau.
C.52 Ydych chi'n cytuno y dylai asesiadau risgiau tân gael eu cofnodi'n barhaol?

Rydym yn cefnogi'n gryf y nod o gryfhau'r gofynion ar gyfer asesiadau risgiau tân yn y Papur Gwyn. Yn ein Hadroddiad yn 2018, gwnaethom argymell y dylid cyflwyno deddfwriaeth ar frys i ddisodli Gorchymyn Diogelwch Tân 2005. Gwnaethom alw am i'r ddeddfwriaeth newydd ei gwneud yn ofynnol i asesiadau risgiau tân gael eu cynnal yn flynyddol, a gwnaethom nodi y dylent osod safonau ar gyfer pobl sy'n cynnal asesiadau risgiau tân.

Ar 25 Chwefror 2021, gwnaethom holi rhanddeiliaid ynghylch a ddylai'r asesiadau hyn gael eu cynnal gan bersonau sy'n annibynnol ar berchennog, rheolwr neu breswylwyr yr adeilad. Clywsom safbwyntiau gwahanol. Awgrymodd ARMA y dylai fod yn rhywun annibynnol i roi sicrwydd i lesddeiliaid bod yr hyn sydd wedi'i wneud yn gywir, oherwydd nid yw byth yn teimlo'n briodol pan fo cwmni, neu is-gwmni cysylltiedig, yn ardystio ei system ei hun.[16]

Dywedodd Warwick Estates, sydd eisoes yn cynnal asesiadau risgiau tân rheolaidd yn fewnol, y dylai lefel cymhwysedd y bobl sy'n sy'n cynnal yr asesiadau fod yn flaenoriaeth. Dywedodd fod yr adran iechyd a diogelwch bron yn gweithio fel adran ar wahân o fewn y cwmni ar hyn o bryd.[17] Roedd Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru yn cefnogi'r farn hon, gan haeru nad yw'n bwysig pwy sy'n cynnal yr asesiadau ar yr amod bod ganddynt y sgiliau a'r cymwysterau angenrheidiol.[18]

Rydym yn credu y dylai'r asesiadau risgiau tân gael eu cynnal gan bersonau sy'n gwbl annibynnol ar berchennog, rheolwr neu breswylwyr yr adeilad. Bydd hyn yn helpu i feithrin hyder yn yr asesiadau.

O ran lefelau cymwysterau, dywedodd Warwick Estates eu bod yn gweithio i gael pawb i 'lefel 4' a dywedodd wrthym fod hynny'n debyg iawn i Arolygydd Risg Tân mewn gwasanaeth tân.[19] Awgrymodd un o gynrychiolwyr y Gwasanaeth Tân ac Achub y gellid cofrestru'n genedlaethol, yn debyg i'r drefn ar gyfer trydanwyr neu beirianwyr nwy (nododd hefyd fod gan Sefydliad y

[16] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [227]
[17] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [229]
[18] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [67]
[19] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [231]

Peirianwyr Tân gofrestr asesu risg tân wirfoddol eisoes).[20] Mynegodd Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru syndod nad oedd mwy o fanylion am y lefelau cymhwysedd posibl, gan nodi bod cymhwysedd yn un o gonglfeini adroddiad Hackitt.[21] Clywsom bryderon hefyd am gapasiti o fewn y system, a sut y gallai staff profiadol yn y sector cyhoeddus gael eu denu i'r sector preifat oherwydd y gallant ennill fwy o arian drwy ddarparu asesiadau risg.[22] Rydym yn trafod capasiti yn ddiweddarach yn ein hymateb. Credwn hefyd ei bod yn bwysig ystyried ymhellach pwy fydd yn atebol am gostau'r asesiadau risgiau tân blynyddol hyn. Os mai bwriad y polisi yw na ddylai preswylwyr/lesddeiliaid fod yn atebol, mae angen nodi hynny'n bendant ac yn glir naill ai yn y ddeddfwriaeth neu yn y canllawiau a'r dogfennau sy'n sail iddi. Dylid cadw asesiadau o'r fath a sicrhau eu bod ar gael i breswylwyr a lesddeiliaid. Rydym wedi clywed dro ar ôl tro gan breswylwyr a lesddeiliaid eu bod wedi cael trafferth wrth geisio cael gafael ar wybodaeth sylfaenol am ddiogelwch adeiladau. Credwn felly ei bod yn bwysig sicrhau bod gwybodaeth o'r fath ar gael yn hawdd i breswylwyr a lesddeiliaid yn ogystal â chyrff gorfodi.
C.56 Ydych chi'n cytuno â'n cynnig i greu dyletswyddau ynghylch adrannu ar gyfer Personau Atebol? Rhowch wybodaeth i ategu eich barn. *C.57 Ydych chi'n cytuno â'n cynnig i greu dyletswyddau ynghylch adrannu ar gyfer preswylwyr? Rhowch wybodaeth i ategu eich barn.*
Ers i ni ddechrau ein gwaith, rydym wedi nodi pwysigrwydd cynnal systemau adrannu wrth sicrhau diogelwch tân. Mae gan berchnogion adeiladau, asiantau rheoli, lesddeiliaid, contractwyr a phreswylwyr oll ran i'w chwarae. Felly, rydym yn cefnogi'r cynnig i greu dyletswydd gyffredinol newydd i gynnal systemau adrannu ym mhob adeilad o fewn cwmpas y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau. Roedd y preswylwyr a'r lesddeiliaid yn ein grwpiau ffocws yn cytuno bod angen rhoi dyletswydd gyfreithiol ar breswylwyr i gynnal systemau adrannu. Yn ystod ein grwpiau ffocws gyda phreswylwyr a lesddeiliaid, nodwyd y cymhlethdodau hefyd o ran gwybod pwy yn union sy'n byw mewn eiddo, gan mai'r unig berson sy'n gwybod hyn yw'r lesddeiliad. Roedd ARMA yn cytuno â'r farn hon. Er gwaethaf yr hyn a nodir mewn prydles, dywedodd y bydd pobl yn gwneud newidiadau mewnol i'w fflatiau. Fodd bynnag, awgrymodd ffyrdd o liniaru'r sefyllfa hon - er enghraifft os ydych chi'n rhentu fflat, dylai fod yn rhaid i chi drefnu asesiad risg tân y tu mewn i'r fflat bob tair neu bum

[20] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [69]
[21] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [73]
[22] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [73]

mlynedd, yn debyg i'r drefn ar gyfer tystysgrif perfformiad ynni, a hefyd pan fyddwch chi'n gwerthu fflat, dylai fod angen asesiad risgiau tân arnoch.[23] Credwn fod rhinwedd i'r syniad hwn a dylid ei archwilio ymhellach.
C.67 Ydych chi'n cytuno y dylid rheoleiddio'r holl waith o reoli eiddo preswyl? Ategwch eich safbwyntiau.
Buom yn archwilio'r mater hwn yn fanwl yn ein [Hadroddiad yn 2018](), gan argymell rheoleiddio asiantau rheoli ar gyfer adeiladau preswyl uchel iawn. Roedd hyn mor hanfodol yn ein barn ni, gwnaethom alw am roi trefniadau dros dro ar waith, nes y gellid sefydlu'r trefniadau hirdymor. Er bod cynlluniau gwirfoddol ar waith ar hyn o bryd, gan gynnwys y rhai sy'n cael eu rhedeg gan ARMA, nid yw cynlluniau gwirfoddol yn ddigon yn ein barn ni. Mae'r cynlluniau hyn yn dda, ond maent yn dibynnu ar hunan-ddethol, a dim ond elfennau gorau'r farchnad fydd yn cymryd rhan mewn cynlluniau o'r fath. Mae'n hanfodol bod pob agwedd ar y farchnad yn cyrraedd yr un safon uchel, a'r ffordd orau o wneud hyn yw drwy gynllun rheoleiddio gorfodol cadarn. Roedd tensiynau rhwng preswylwyr/lesddeiliaid ac asiantau rheoli yn thema gyffredin yn ystod ein grwpiau ffocws. Clywsom am yr heriau wrth geisio cael gwybodaeth sylfaenol gan asiantau rheoli, problemau parhaus o ran taliadau gwasanaeth, a gwasanaeth cwsmeriaid cyffredinol wael. Gyda llawer o adeiladau mae hefyd system gymhleth o berchnogaeth/rheolaeth sy'n anoddach fyth i breswylwyr a lesddeiliaid ymdrin â hi. Clywsom hefyd y gall fod yn brofiad heriol iawn newid yr asiant rheoli, a chredwn fod y mater hwn yn haeddu sylw pellach gan y Llywodraeth.
Adran 8: Preswylwyr: Rolau a Chyfrifoldebau
Fel y nodwyd yn ein hymateb i Gwestiynau 56 a 57, un her allweddol yw gwybod pwy sy'n byw mewn unrhyw eiddo ar hyn o bryd. Yr unig berson sy'n gwybod yn union pwy sy'n byw mewn fflat ar adeg benodol yw'r lesddeiliad, nad yw o bosibl yn byw yn y bloc ei hun, neu yn yr un lleoliad neu wlad o reidrwydd. Gall hyn fod yn broblem i asiantau rheoli a phreswylwyr eraill, ac fe drafodwyd hyn gan y ddwy garfan wrth roi tystiolaeth. Yn ein grwpiau ffocws, tynnwyd sylw hefyd at y gwahaniaeth rhwng preswylydd a lesddeiliad. Teimlai rhai fod y Papur Gwyn yn rhagdybio mai'r un person fydd hwn bob amser, a'i bod yn bwysig gwahaniaethu rhwng lesddeiliaid preswyl; lesddeiliaid nad ydynt yn byw yn yr eiddo; a phreswylwyr nad ydynt yn lesddeiliaid.
C.71 Ydych chi'n cytuno y dylai'r wybodaeth hon gael ei darparu mewn ffordd hygyrch a dealladwy, ac y dylai lle y bo'n berthnasol adlewyrchu anghenion penodol preswylwyr? Ategwch eich safbwyntiau. *C.73 A oes unrhyw wybodaeth arall y dylai fod yn ofynnol i Berson Atebol ei rhoi ar gais? Rhowch wybodaeth am y ddau gategori gwahanol o adeilad os yw'n berthnasol.*

[23] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [235-236]

Byddem yn cyfeirio at ein hymateb i Gwestiwn 10. Mae'n bwysig bod gwybodaeth am ddiogelwch adeiladau ar gael yn rhwydd i breswylwyr a lesddeiliaid mewn ffordd sy'n hawdd ei deall. Ni ddylid rhwystro pobl rhag gweld y wybodaeth hon. Clywsom gan breswylwyr a lesddeiliaid fod diffyg gwybodaeth am faterion sylfaenol sy'n ymwneud â diogelwch adeiladau yn gallu peri pryder iddynt. Mae'n bwysig bod y wybodaeth hon ar gael i lesddeiliaid a phreswylwyr nad ydynt yn lesddeiliaid. Credwn y byddai'r porth digidol yn helpu gyda hyn, ond mae hefyd ffyrdd sylfaenol, hen ffasiwn o rannu gwybodaeth a all fod yn effeithiol fel hysbysfyrddau mewn ardaloedd cymunedol ac anfon gwybodaeth drwy'r post.
C.77 Ydych chi'n cytuno y dylai fod gofyniad newydd ar holl breswylwyr adeiladau o fewn y cwmpas i gydweithio â'r Person Atebol (a'i gynrychiolydd dynodedig) i'w galluogi i gyflawni eu dyletswyddau o dan y Gyfundrefn Diogelwch Adeiladau? Ategwch eich safbwyntiau. *C.78 Yn eich barn chi, a ddylid cyflwyno unrhyw ofynion penodol i hwyluso hyn? Ategwch eich safbwyntiau.* *C.80 Ydych chi'n cytuno y dylid gosod gofyniad newydd ar holl breswylwyr adeiladau o fewn y cwmpas i beidio â mynd ati'n fwriadol i dorri rheolau adrannu? Ategwch eich safbwyntiau.*
Roedd cefnogaeth glir i'r cynigion hyn gan y preswylwyr a'r lesddeiliaid y buom yn siarad â hwy. Roeddent i gyd yn cydnabod bod gan breswylwyr rôl bwysig i'w chwarae o ran cynnal diogelwch adeiladau. O ran sut y gellid hwyluso hyn, mae hynny'n fater mwy cymhleth. Mae'n dod yn ôl i'r ffaith nad yw bob amser yn glir pwy sy'n byw ym mhob fflat unigol. Byddem yn tynnu sylw at yr awgrymiadau a wnaed gan ARMA y cyfeiriwn atynt yn ein hymateb i Gwestiynau 56 a 57. Mynegwyd pryderon ynghylch sut y gellid ei orfodi, er enghraifft ar hyn o bryd os bydd lesddaliad yn torri'r rheolau, gall fod yn ddyletswydd ar y lesddeiliaid eraill i gymryd camau yn erbyn unigolyn. Awgrymodd lesddeiliaid y gallai gostio mwy na £10,000 i gymryd camau yn erbyn un person. Tynnodd preswylwyr a lesddeiliaid sylw hefyd at yr angen am orfodaeth glir os na fydd preswylwyr eraill yn cyflawni eu dyletswyddau. Awgrymwyd bod angen grymuso awdurdodau lleol i orfodi rheolau o'r fath yn llawn. Croesawodd y Gwasanaeth Tân ac Achub natur ragnodol y dyletswyddau hyn, ond dywedodd hefyd y byddent yn anodd eu rheoleiddio. Yn benodol, dywedodd efallai nad oes gan breswylwyr y 'wybodaeth dechnegol' i wybod a ydynt wedi peryglu'r system adrannu. Dywedodd mai'r person atebol a ddylai fod yn gyfrifol am archwilio'r system adrannu o bryd i'w gilydd er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyffredinol.[24] Gallwn weld bod rhinwedd i hyn, ac

[24] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [61]

mae'n cysylltu'n ôl ag awgrym ARMA y dylid cael tystysgrif diogelwch tân reolaidd ar gyfer anheddau unigol, fel y cyfeiriwyd ati yn ein hymateb i Gwestiynau 56 a 57.

C.83 Pa rolau a chyfrifoldebau sy'n briodol i Bersonau Atebol o ran pobl na allant ymgymryd â'r broses wacáu yn ddiogel ar eu pen eu hunain? Ategwch eich safbwyntiau.
C.84 A ddylai fod yn ofynnol i Bersonau Atebol gasglu manylion pawb y byddai angen cymorth arnynt?
C.85 A ddylai fod yn ofynnol i Bersonau Atebol roi'r wybodaeth hon yn syth i'r Gwasanaeth Tân ac Achub pe byddai angen gwacáu?

Yn ein Hadroddiad yn 2018, gwnaethom fyfyrio ar y dystiolaeth a gasglwyd gennym am adeiladau preswyl uchel iawn yn y sector tai cymdeithasol ar y mater hwn. Clywsom fod darparwyr tai cymdeithasol yn tueddu i gadw cynlluniau personol gadael mewn argyfwng (PEEPs yn Saesneg), a gadwyd yn yr adeilad mewn lleoliad sy'n hysbys i'r Gwasanaeth Tân ac Achub. Croesawyd y dull hwn gennym. Fodd bynnag, wrth i ni ymchwilio i ddichonoldeb y drefn hon yn y sector preifat, clywsom dystiolaeth gymysg. Er bod rhai yn teimlo eu bod yn ddefnyddiol, tynnodd eraill sylw at y cyfyngiadau, gan nad ydynt o reidrwydd yn ystyried materion dros dro a allai effeithio ar symudedd neu a yw pobl yn yr adeilad ar adeg benodol. Tynnwyd sylw at hyn eto wrth i ni gasglu tystiolaeth ar y Papur Gwyn. Dywedodd un o'r Gwasanaethau Tân ac Achub mai'r peth creiddiol oedd sicrhau bod adeiladau'n cael eu hadeiladu i'r safon briodol.[25]

Yn 2018, cawsom wybod hefyd fod rhwystrau ychwanegol oherwydd bod y berthynas rhwng lesddeiliad ac asiant rheoli yn wahanol i berthynas tenant a darparwr tai cymdeithasol. Serch hynny, roeddem am ystyried ymhellach sut y gellid annog a chefnogi'r syniad o gynlluniau personol gadael mewn argyfwng yn y sector preifat. Dyma ein safbwynt o hyd. Fodd bynnag, byddem yn tynnu sylw at y pryderon ymarferol a godwyd gan ARMA. Fel yr ydym wedi ei ddweud dro ar ôl tro yn ein hymateb, mae pryderon am y ffaith mai'r unig berson sy'n gwybod pwy sydd mewn fflat unigol fydd y lesddeiliad yn y pen draw. Roedd ARMA yn credu mai'r lesddeiliad a ddylai fod yn gyfrifol am hysbysu'r frigâd dân am y materion hyn.

MATERION ERAILL

Fel y nodwyd gennym ar y dechrau, mae nifer o faterion nad ydynt o reidrwydd yn cyd-fynd ag unrhyw un o'r cwestiynau unigol, ond sy'n bwysig yn ein barn ni ac yn berthnasol i'r cynigion yn y Papur Gwyn.

Adnoddau

Un o'r themâu cyffredin a godwyd gan yr holl ymatebwyr oedd effaith y drefn newydd ar adnoddau. Mae hwn yn fater amlochrog a fyddai'n cael effaith wahanol ar bob un o'r prif grwpiau neu sefydliadau sy'n rhan o'r cynigion.

---

[25] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [92]

Y Gwasanaethau Tân ac Achub

Yn amlwg, byddai cyflwyno cyfundrefn o'r fath yn effeithio'n sylweddol ar bob Gwasanaeth Tân ac Achub, gan greu rôl gynyddol iddynt, o ran dylunio, adeiladu, y camau meddiannu, ac yn sgil newid y Gorchymyn Diogelwch Tân. Dywedodd pob un o'r gwasanaethau wrthym eu bod yn gefnogol iawn i gwmpas y gyfundrefn, a'u bod am iddi gael ei hymestyn (gweler ein hymatebion i gwestiynau Adran 5). Ond gwnaethant oll hefyd dynnu sylw at yr effaith ar eu hadnoddau, gan gynnwys ar agweddau eraill ar eu gwaith. Mae'n amlwg bod angen ystyried ymhellach beth fydd y trefniadau o ran dyrannu adnoddau i'r Gwasanaeth Tân ac Achub i gefnogi'r ffrwd waith newydd hon, yn enwedig os bydd cwmpas ei waith rheoleiddio yn cael ei ehangu i ryw raddau i gynnwys mwy o adeiladau.

Yn ogystal â'r mater o gael yr adnoddau i ariannu a chefnogi'r ffrydiau gwaith ychwanegol hyn, nodwyd y bydd mwy o alw am arbenigedd eu staff, ac efallai y bydd yn anos iddynt recriwtio a chadw staff oherwydd y gallai'r sector preifat gynnig pecynnau tâl mwy deniadol i lawer ohonynt.

Gwnaethant nodi hefyd y gallai fod yn rhaid iddynt ailgyfeirio eu hadnoddau cyfyngedig, gan nodi y gallai fod angen iddynt, er enghraifft, gynnal llai o weithgareddau diogelwch cymunedol traddodiadol lle y mae cyfle i bobl, gan gynnwys preswylwyr a phersonau atebol, ofyn am gyngor cyffredinol ar ddiogelwch tân.[26]

Cyfeiriwyd hefyd at bryderon am y dadansoddiad yn asesiad effaith economaidd Llywodraeth Cymru, sy'n dangos y byddai angen un i ddau swyddog tân cyfwerth ag amser llawn. Er y gallai fod yn ddigonol ar gyfer agweddau rheoleiddio'r gyfundrefn, teimlwyd bod nifer o oblygiadau o ran adnoddau yn deillio o'r cynigion yn y Papur Gwyn na roddwyd sylw iddynt.[27]

Rheoli Adeiladu

Yn debyg iawn i'r Gwasanaeth Tân ac Achub, roedd cynrychiolwyr o'r sector rheoli adeiladu cyhoeddus a phreifat yn croesawu'r drefn newydd yn gyffredinol. (Er bod ganddynt safbwyntiau gwahanol ar agweddau eraill ar y Papur Gwyn, fel y nodir isod.) Fodd bynnag, gwnaethant hefyd dynnu sylw at broblemau o ran capasiti yn y sector. Yn ein hadroddiad ar ddiogelwch adeiladau yn y sector preifat, gwnaethom dynnu sylw at y dystiolaeth am broblemau capasiti, yn enwedig yn y sector cyhoeddus. Clywsom fod effaith cyni cyllidol wedi effeithio'n ddifrifol ar wasanaethau rheoleiddio awdurdodau lleol. Clywsom nad oedd digon o adnoddau i gynnal y mathau o archwiliadau safle rheolaidd a all nodi problemau yn aml yn ystod y cyfnod adeiladu. Gwnaethom alw am roi ystyriaeth bellach i adnoddau LABC er mwyn sicrhau y gall gynnal ymweliadau arolygu mwy rheolaidd a rhai dirybudd. Gwnaethom

[26] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [30]
[27] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [31]

argymell hefyd y dylid newid y system reoleiddio i ddarparu ar gyfer arolygiadau mwy rheolaidd ar y safle gan LABC yn ystod y cam adeiladu.

Clywsom mai un o'r materion o bwys yn LABC fydd uwchsgilio, hyfforddiant, a chymhwysedd, yn ogystal â'r angen am adnoddau ychwanegol.[28] Er na ragwelir y bydd nifer sylweddol o adeiladau Categori 1, fel y'u diffinnir ar hyn o bryd, bydd y gyfundrefn yn arwain at fwy o archwiliadau, ymgynghori ac ymgysylltu, sydd oll yn cymryd amser ac adnoddau. Yn benodol, clywsom fod angen canolbwyntio ar 'gynllunio ar gyfer olyniaeth' oherwydd demograffeg y gweithlu, ac oherwydd bod rhai staff wedi symud i'r sector preifat.[29]

Yn ogystal â'r meysydd gwasanaeth a amlinellir uchod, byddem yn disgwyl y bydd awdurdodau lleol yn wynebu galwadau ychwanegol hefyd, y tu hwnt i'w swyddogaethau rheoli adeiladu. Er enghraifft, bydd gwasanaethau iechyd yr amgylchedd yn chwarae rhan sylweddol yn y drefn newydd.

Cododd NHBC a CICAIR (Cofrestr Arolygwyr Cymeradwy Cyngor y Diwydiant Adeiladu) bryderon am yr effaith ar adnoddau yn sgil gwahardd defnyddio arolygwyr cymeradwy ar gyfer adeiladau Categori 1. Tynnodd NHBC sylw at y ffaith bod ganddynt dîm prosiectau mawr eisoes sy'n delio ag adeiladau o'r fath bob dydd a'u bod yn cael eu uwchsgilio'n gyson a'u hasesu hefyd.[30]

Cadarnhaodd LABC fod 30 o swyddogion yng Nghymru sydd â lefelau cymhwysedd uwch ar hyn o bryd, sef Lefel 6 dilysu diogelwch tân. Roedd yn teimlo bod digon o adnoddau ar gael ar gyfer adeiladau Categori 1, ond gan mai'r rhain yw aelodau mwyaf profiadol y tîm yn aml, a'r rhai sydd agosaf at adael y proffesiwn, mae yna bryderon am hyfforddi aelodau newydd o'r proffesiwn.[31]

Clywsom hefyd gan RICS y gall fod yn fwy heriol i'r rhai sy'n gweithio yn y sector cyhoeddus gael hyfforddiant nag ydyw yn y sector preifat.[32]

Dywedodd CICAIR y bydd angen cynnydd sylweddol yn nifer y syrfewyr â chymwysterau priodol i ymuno â'r sector, yn ogystal â'r angen am ddatblygiad proffesiynol parhaus i sicrhau bod gweithwyr proffesiynol yn cael y wybodaeth ddiweddaraf am y datblygiadau parhaus. Dywedodd fod arolygwyr cymeradwy wedi chwarae rhan bwysig yn yr hyfforddiant a'r datblygiad proffesiynol parhaus hyn, ond os bydd 'monopoli awdurdod lleol' ar adeiladau Categori 1, ni fydd unrhyw gymhelliant i'r sector preifat recriwtio neu hyfforddi syrfewyr sydd â'r sgiliau neu'r profiad hyn. Cred y bydd y neges 'negyddol' y cyfyngiadau ar ddefnyddio arolygwyr cymeradwy ar gyfer adeiladau Categori 1 yn cael effaith negyddol ddifrifol ar gapasiti a chymhwysedd.[33]

---

[28] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [103]
[29] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [103]
[30] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [106]
[31] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [110]
[32] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [114]
[33] FS WP 9, Tystiolaeth ysgrifenedig CICAIR

Asiantau Rheoli

Clywsom bryderon cyffredinol am gostau'r cynigion a'r ffaith y byddent yn disgyn ar lesddeiliaid yn y pen draw.

Clywsom bryderon penodol am rôl y Rheolwr Diogelwch Adeiladu. Tynnodd Warwick Estates sylw at y ffaith bod y cymwyseddau ar gyfer y rôl honno'n eithaf uchel, ac mai lesddeiliaid a fyddai'n talu'r costau yn y pen draw, gan awgrymu y bydd ffioedd rheoli yn codi.[34] Dywedodd ARMA fod yr amcangyfrifon y mae wedi'u gweld ar gyfer rôl y Rheolwr Diogelwch Adeiladu yn optimistaidd.[35]

Tynnodd ARMA sylw hefyd at ba mor rhagnodol yw'r gyfundrefn newydd, a allai olygu bod y costau'n anghynaliadwy i lesddeiliaid.

Lesddeiliaid a phreswylwyr

Roedd y materion a godwyd o ran adnoddau ar gyfer lesddeiliaid a phreswylwyr yn ymwneud yn bennaf â'r effaith ariannol. Mynegwyd safbwyntiau cryf yn ein grwpiau ffocws, gan gynnwys y farn bod problemau diogelwch adeiladu wedi creu elw i asiantau rheoli, contractwyr ac eraill sy'n ymwneud â'r broses, gyda lesddeiliaid yn talu'r biliau cynyddol hynod ddrud yn y pen draw. Roedd dicter dealladwy eu bod yn wynebu, mewn rhai achosion, gostau anorchfygol, am broblemau nad oeddent wedi'u hachosi, ac na ddylent fod yn gyfrifoldeb amdanynt. Rydym wedi ysgrifennu at y Gweinidog am y materion parhaus mewn adeiladau sy'n bodoli eisoes. O ran y Papur Gwyn, credwn ei bod yn bwysig nodi'n glir pwy fydd yn gyfrifol am dalu am bob elfen o'r cynigion. Yn y pen draw, os na nodir hyn yn benodol, gwyddom ei bod yn debygol mai'r lesddeiliad a fydd yn ysgwyddo'r costau. Efallai bod hynny'n gwbl briodol ar gyfer rhai elfennau, ond ni ddylai fod yn rhagdybiaeth awtomatig, a dylid mynd ati'n weithredol i benderfynu pwy ddylai fod yn atebol yn ariannol.

Yn ystod y grwpiau ffocws, dywedodd preswylwyr a lesddeiliaid wrthym y gallai'r profiadau diweddar o orfod talu llawer o gostau ariannol i gywiro diffygion ar ôl Grenfell effeithio ar y broses o roi'r cynigion ar waith. Er bod egwyddor a bwriad y cynigion yn dda, nodwyd y gallai preswylwyr a lesddeiliaid fod yn amharod i nodi materion pellach, rhag ofn iddo arwain at ragor o gostau drud iddynt.

CYFYNGU AR AROLYGWYR CYMERADWY AR GYFER ADEILADAU CATEGORI 1

Yn ein Hadroddiad yn 2018 gwnaethom argymell y dylai Llywodraeth Cymru newid y fframwaith rheoleiddio "ar fyrder" er mwyn caniatáu i LABC yn unig weithredu fel rheoleiddiwr ar gyfer adeiladau preswyl uchel iawn. Wrth wneud

[34] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [285]
[35] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [300]

yr argymhelliad hwn, gwnaethom nodi y dylai LABC allu penodi arolygwyr cymeradwy i ymgymryd â'r gwaith ar ei ran. Dyma ein safbwynt o hyd, ac rydym yn croesawu'r cynigion yn y Papur Gwyn. Rydym yn parhau i gredu nad yw'n briodol i gwmni fod mewn sefyllfa i ddewis ei reoleiddiwr ei hun, gyda'r holl wrthdaro buddiannau a allai godi wedyn.

Fodd bynnag, hoffem dynnu sylw'r Llywodraeth at y dystiolaeth a gawsom gan gynrychiolwyr o'r sector preifat, a oedd yn credu y byddai'r cyfyngiad hwn ar arolygwyr cymeradwy yn lleihau capasiti ac arbenigedd o fewn system sydd eisoes o dan bwysau. Tynnodd NHBC [36]a CICAIR[37] ill dau sylw at bryderon am y mater hwn yn eu tystiolaeth i ni.

YMGYSYLLTU Â PHRESWYLWYR A LESDDEILIAID

Drwy gydol sesiwn y Senedd hon, ac fel rhan o'n gwaith helaeth yn craffu ar bolisi a deddfwriaeth ym maes tai, rydym wedi parhau i wynebu heriau sylweddol o ran ymgysylltu â thenantiaid a thrigolion yn y sector preifat. Mae strwythurau gweddol gadarn ar gyfer ymgysylltu â thenantiaid a phreswylwyr yn y sector tai cymdeithasol, ond mae'n ymddangos bod diffyg strwythurau tebyg yn y sector preifat. Rydym yn ymwybodol o'r gwaith a wnaed gan sefydliadau fel TPAS Cymru a Tai Pawb i wella ymgysylltiad â phobl sy'n byw yn y sector rhentu preifat. Codwyd y mater hwn yn ein sesiynau gyda phreswylwyr a lesddeiliaid, ac rydym yn credu ei fod yn fater pwysig y mae angen i Lywodraeth Cymru ymchwilio iddo ymhellach.

STRWYTHURAU CYFRYNGU

Yn ystod ein grwpiau ffocws gyda phreswylwyr a lesddeiliaid, cawsom wybod am nifer o achlysuron lle cawsant drafferthion gyda'r rheini sy'n gyfrifol am reoli lle y maent yn byw. Fel y nodwyd yn ein hateb i Gwestiwn 67, gall fod yn gymhleth ac yn anodd iawn newid asiant rheoli. Prin yw'r cyfleoedd hefyd i breswylwyr a lesddeiliaid geisio unioni pethau. Clywsom fod angen mecanwaith byr, bachog, y tu allan i'r llysoedd lle y caiff materion diogelwch adeiladu eu hystyried a'u trin gan gorff annibynnol. Credwn y byddai'n fuddiol ymchwilio ymhellach i ddulliau posibl a allai amrywio o gyfryngu lleol i fodel ar ffurf Ombwdsmon i helpu i ddelio â'r achosion hyn.

GRŴP CYNGHORI'R GWEINIDOG

Awgrymodd preswylwyr a lesddeiliaid wrthym y gellid sefydlu Grŵp Cynghori Gweinidogol ar Breswylwyr a Lesddeiliaid i gynnig ffordd o brofi sut mae'r broses o weithredu'r cynigion terfynol yn gweithio mewn gwirionedd. Credwn y byddai hyn yn fuddiol iawn, ac yn dangos bod Llywodraeth Cymru yn rhoi pryderon, safbwyntiau a phrofiad preswylwyr a lesddeiliaid wrth wraidd yr ymateb i'r materion parhaus.

[36] Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau, 25 Chwefror 2021, Cofnod y Trafodion [125]
[37] FS WP 9, Tystiolaeth ysgrifenedig CICAIR