Senedd Cymru
Y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau

Diogelwch adeiladau - Nodyn cryno o'r ymgysylltiad

4 Mawrth 2021

Cefndir

Fel rhan o waith craffu'r Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau ar Bapur Gwyn Llywodraeth Cymru ar Ddiogelwch Adeiladau, hwylusodd y Pwyllgor gyfres o grwpiau ffocws ar-lein gyda pherchen-feddianwyr, tenantiaid a landlordiaid ledled Cymru.

Methodoleg

Cynigiodd y Tîm Ymgysylltu â Dinasyddion ddull ansoddol ar gyfer y gwaith ymgysylltu, a oedd yn cynnwys cyfres o grwpiau ffocws ar-lein i ystyried profiadau a barn cyfranogwyr.

Trefnwyd **4 grŵp ffocws ar-lein**, a oedd yn cynnwys **22 o gyfranogwyr** o **bob un o bum rhanbarth y Senedd.**

Daethpwyd o hyd i gyfranogwyr drwy nifer o sefydliadau perthnasol gan gynnwys, ond nid yn gyfan gwbl, y Sefydliad Siartredig Tai, TPAS Cymru, Cymdeithas Genedlaethol y Landlordiaid Preswyl a nifer o gymdeithasau preswylwyr ledled Cymru.

Trefn

Cynhaliwyd y grwpiau ffocws ar-lein ar Microsoft Teams ar 4 Mawrth 2021. Cadeiriwyd pob sesiwn gan Aelod o'r Senedd ac roeddent yn cynnwys rhwng 4 a 6 o gyfranogwyr.

Crynodeb o'r prif themâu

Effaith ariannol

Thema a oedd yn treiddio trafodaeth ar draws yr holl grwpiau ffocws oedd yr effaith ariannol ar breswylwyr, o fynd i'r afael â diffygion adeiladau. Nid oedd y costau a nodwyd yn gyfyngedig i unioni diffygion adeiladau diriaethol yn unig, ond costau cysylltiedig eraill fel premiymau yswiriant uwch a chostau cyfreithiol. Eglurodd lesddalwyr a gymerodd ran yn y sesiynau fod rhai costau wedi cael eu talu gan ddatblygwyr.

> *“Rydyn ni wedi gwario miliwn ar ffioedd cyfreithiol i gael gwybod nad oes gennym ni hawliad cyfreithiol. Felly allwn ni ddim mynd ar drywydd datblygwyr na chontractwyr. Rydyn ni'n trosglwyddo arian parod yn gyson ac yn cyrraedd unman. Ble mae'r rhydd-ddeiliad a'r asiant rheoli yn ffitio i mewn?”*
>
> ***Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.***
>
> *“Rydyn ni wedi gweld cynnydd mewn taliadau gwasanaeth, yswiriant a chostau iechyd a diogelwch. Mae’r lesddeiliaid a brynodd eu heiddo yn ddidwyll yn dioddef a disgwylir iddyn nhw dalu’r bil.”*
>
> ***Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.***
>
> *“Rydyn ni'n byw mewn adeiladau a allai fod yn beryglus a phedair blynedd ar ôl Grenfell, dylen ni fod yn unioni'r adeiladau hyn. Ond hyd nes bod cyllid ar waith fel na fydd y rhydd-ddeiliad yn trosglwyddo biliau enfawr i lesddeiliaid, ni fydd hyn yn cael ei ddatrys.”*
>
> ***Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.***
>
> *“Nid oedd ein datblygwr wedi cydymffurfio â rheoliadau ar adeg y gwaith adeiladu felly mae rhwystrau tân ar goll ac mae gennym inswleiddiad fflamadwy - y rhan y tu ôl i'r cladin sy’n achosi'r broblem. Mae wedi bod yn digwydd ers 18 mis ac rydw i wedi talu oddeutu £3,000 yn bersonol mewn perthynas â threfniadau goruchwylio dros nos, gosod larymau newydd a'n cynnydd ddeg gwaith yn fwy mewn yswiriant.”*
>
> ***Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.***

Cafodd y problemau yn sgil y broses EWS1 (System Waliau Allanol) a'r goblygiadau i lesddeiliaid mewn adeiladau na ddyfarnwyd ardystiad iddynt, ei drafod yn helaeth gan gyfranogwyr. Roedd amharodrwydd i lywio'r broses EWS1 ymhlith rhai cyfranogwyr, oherwydd natur anochel ganfyddedig costau uwch sy'n debygol o gael eu talu gan lesddeiliaid.

“Nid ydym wedi cynnal arolwg EWS1 o hyd. Bedair blynedd ar ôl Grenfell, pam nad yw hyn wedi'i wneud? Mae hyn oherwydd y canlyniadau enbyd. O'r diwrnod y byddwch chi'n ei wneud, rydych chi mewn perygl o gost trefniadau goruchwylio dros nos, premiymau yswiriant uwch a chostau adfer. Rydyn ni'n gwybod y bydd ein hadeilad yn methu, felly rydych chi'n gwneud lesddeiliaid yn agored i gostau mor enfawr, fel bod pobl yn osgoi pwyso'r botwm ar hynny.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

“Fel lesddeiliad a chyfarwyddwr gwirfoddol, mae gennych chi eich rhwymedigaethau a'ch dyletswydd lawn i'r holl breswylwyr ar y safle, ond rydych chi hefyd yn cario'r holl gyfrifoldeb cyfreithiol am unrhyw gamau a gymerwch o ran mynd i gostau i breswylwyr. Felly rydych chi'n ymwybodol iawn o'r ymateb os ydych chi'n cael EWS1 ac yn methu oherwydd eich bod chi'n gorfodi preswylwyr i dalu biliau adfer helaeth, a chostau oherwydd trefniadau goruchwylio dros nos a larymau tân."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

“Rhaid i breswylwyr dalu am ail-ardystio. Pam? Rydyn ni’n edrych ar £120,000 i gynnal EWS1 bob pum mlynedd pan na fu unrhyw newid sylweddol yn yr adeilad. Siawns na ddylai ond digwydd os bydd rhywbeth yn digwydd i'w wneud yn angenrheidiol? Mae'r farchnad morgeisi yn ysgogi’r EWS1, ac felly mae'n cario premiwm gydag ef oherwydd ei fod yn gynnyrch masnachol.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

Mae'r goblygiadau cost parhaus a sylweddol sy'n gysylltiedig â chywiro diffygion adeiladau yn cael effaith ddifrifol a niweidiol ar iechyd meddwl a lles preswylwyr a lesddeiliaid.

“Mae cryn dipyn o straen ymhlith pobl sy’n byw yma oherwydd yr amodau rydyn ni’n byw oddi tanynt ac ansicrwydd o ran beth fydd yn ei gostio i ni a phryd y bydd yn cael ei adfer.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

“P'un a ydych chi'n lesddeiliad neu fel arall, rydych chi'n ceisio blaenoriaethu cymaint o bethau. Ydych chi'n datrys anghysondeb bach gyda drws tân neu ydych chi'n edrych ar wead cyfan yr adeilad? I bobl sydd wedi prynu fflatiau, nid oes ganddyn nhw'r arian i wneud hyn i gyd."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

“Rydyn ni’n clywed straeon brawychus am bobl yn dioddef gyda’u hiechyd meddwl, pobl yn ysu i symud ond yn methu gwerthu.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

Atebolrwydd

Roedd atebolrwydd, neu ddiffyg hynny, yn thema a ddaeth i'r amlwg yn ystod trafodaeth ar draws yr holl grwpiau ffocws. Roedd cyfranogwyr yn cyfleu teimladau o rwystredigaeth a diymadferthedd, bod y rhai sy'n ymwneud ag adeiladu, cynnal a chadw, rheoli a diogelwch adeiladau, yn osgoi ysgwyddo cyfrifoldeb dros faterion o ran diogelwch adeiladau.

“Mae atebolrwydd yn allweddol. Rydyn ni wedi cael cymeradwyaeth gan wahanol sefydliadau sy'n ymwneud â'r adeilad, o yswirwyr i'r cyngor, ond nid oes unrhyw un yn derbyn cyfrifoldeb."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

“Ni chafwyd unrhyw gyngor gan unrhyw un ynglŷn â sut mae hyn yn cael ei reoli. Mae gennym ni gwmni rheoli a fydd yn gwneud llawer o arian o'r problemau hyn. Felly er y bydd pobl yn dweud mai'r adeiladwr sy'n gyfrifol, does dim ffordd o wthio’r mater yn ei flaen.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

“Rwy’n pryderu bod y cynigion yn creu biwrocratiaeth heb unrhyw atebolrwydd. Yn amlwg, all y cyngor ddim mynd i mewn i bob fflat a'i ddilysu, ond dyna'r math o beth sydd ei angen arnom ni. Beth sy'n digwydd pan fydd pethau'n mynd o chwith?”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

“Rydw i eisiau i adeiladwyr gael eu dwyn i gyfrif am unioni'r hyn maen nhw wedi'i wneud. Ni ddylai unigolion a brynodd yn ddidwyll fod yn gyfrifol am hyn. Mae angen gwneud cyllid ar gael.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe

Roedd rhai cyfranogwyr o'r farn bod rhai mecanweithiau eisoes yn bodoli, a ddylai fod yn ddigonol i ddwyn y partïon perthnasol i gyfrif. Fodd bynnag, codwyd diffyg gorfodadwyedd fel rheswm pam mae mecanweithiau o'r fath yn aneffeithiol yn y pen draw.

"Does dim angen ichi wneud unrhyw beth radical pan fydd y warant adeiladu eisoes yn bodoli. Mae'r warant adeiladu yn disgrifio wyth cam o wirio yn ystod y broses adeiladu. Y broblem oedd na ddilynodd yr adeiladwr y broses honno. Ddeuddeg mlynedd yn ddiweddarach, maen nhw jyst yn ei anwybyddu. Mae'r warant adeiladu yn berffaith iawn, ond mae angen ei gwneud yn orfodadwy yn gyfreithiol."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

"I raddau helaeth, mae'r mwyafrif o brydlesi preswyl hir yn cael eu safoni. Un o'r cymalau yw bod yn rhaid ichi gydymffurfio â'r holl ddeddfwriaeth briodol, ac felly os caiff unrhyw ddeddfwriaeth ychwanegol ei chyflwyno yn ystod cylch bywyd y brydles, dylech fod yn cydymffurfio beth bynnag. O fy lefel o wybodaeth am denantiaethau byrddaliadol sicr, mae darpariaethau tebyg mewn tenantiaethau byrddaliadol sicr wedi'u drafftio'n weddol dda, ac felly rwy'n credu bod y math hwnnw o sefyllfa wedi'i chynnwys yn y dogfennau cytundebol presennol."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

"Cawsom wybod nad oes pŵer deddfwriaethol i atal y datblygwyr hyn rhag parhau i adeiladu oherwydd nad oes gennym ni y fframwaith cyfreithiol. Yn ail, nid ydym wedi dysgu ein gwers o hyd. Maen nhw'n dal i adeiladu'r un ffordd ag o'r blaen, sy'n golygu yn y pen draw ein bod ni'n parhau â'r sefyllfa honno am byth gan ein bod ni'n parhau i weithredu fel rydyn ni bob amser, ond yn disgwyl cael canlyniad gwahanol."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Cyllid

Cafodd y syniad o Lywodraeth Cymru yn creu cronfa indemnio, neu debyg, i unioni diffygion diogelwch adeiladau ei godi fel ateb i liniaru'r effaith ariannol ar lesddeiliaid. Gwnaed cymariaethau rhwng dull Llywodraeth y DU a dull Llywodraeth Cymru.

"Hyd nes y bydd Llywodraeth Cymru yn llunio cronfa diogelwch adeiladau yn yr un ffordd ag y mae Llywodraeth y DU wedi gwneud, fyddwn ni ddim yn gwneud cynnydd. Mae Llywodraeth Cymru wedi gwneud llawer o synau ond does dim arian ar gael bedair blynedd ar ôl Grenfell."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

"Agwedd arall yw'r gronfa hon sy'n dod i mewn i Gymru, a gwn fod y Gweinidog Tai wedi bod yn holi beth mae hyn yn ei olygu i Gymru. Dylai sicrhau ei fod yn cael ei ddefnyddio i adfer materion o ran amddiffyn rhag tân a diffygion adeiladau gwaddol hanesyddol fod yn flaenoriaeth yn y lle cyntaf. Pe bai cronfa yn cael ei chreu

drwy'r holl bartïon â diddordeb a bod yn rhaid i'r cwmnïau hyn gyfrannu at hynny yn gynnar, yna ni allent ildio cyfrifoldeb yn nes ymlaen."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

“Mae’r Bartneriaeth Gwybodaeth am Lesddaliadau wedi cyflwyno cynigion ar sut y dylid trin cronfa. Dylai'r Llywodraeth ddarparu'r cyllid ymlaen llaw ac yna adennill costau gan ddatblygwyr. Mae'r pum datblygwr mwyaf wedi gwneud elw o ddeg biliwn o bunnoedd ers Grenfell. Felly rwy'n credu y dylai'r Llywodraeth ariannu'r gwaith ymlaen llaw a chodi ardoll ar ddatblygwyr.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

“Os daw’r arian gan Lywodraeth Cymru fel yr addawyd, beth am ddefnyddio rhan o hynny i greu cronfa indemnio fel y gallai’r biliau yswiriant mawr rydyn ni’n eu hwynebu gael eu talu. Mae costau yswiriant wedi cynyddu 600 y cant ac rydyn ni wedi talu miliwn o bunnoedd mewn costau yswiriant ychwanegol yn ystod y pum mlynedd diwethaf.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe

Tryloywder

Eglurodd y cyfranogwyr eu bod wedi dod ar draws rhwystrau wrth gyrchu gwybodaeth am eu cartrefi, a oedd yn rhwystro eu gallu i gymryd y camau angenrheidiol i sicrhau diogelwch adeiladau. Yn ogystal â’r goblygiadau cost sylweddol o ran cyrchu cofnodion mewn rhai achosion, pwysleisiodd cyfranogwyr y diffyg eglurder ynghylch lleoliad y ddogfennaeth berthnasol.

“Mae gennym ni broblem yn yr ystyr nad oes gennym gofnodion safle cyflawn. Mae gennym y Cyngor Adeiladu Tai Cenedlaethol sydd am godi £52,000 a TAW arnom am gopïau o gofnodion cyn inni hyd yn oed ddechrau penderfynu beth sydd gennym ar y safle. Y farn gennym ni fel bwrdd yw nad oes fawr o bwynt mynd i mewn i EWS1 lle rydyn ni o bosibl yn teimlo ein bod ni'n mynd i fethu heb fod â man cychwyn llinell sylfaen o beidio â gwybod pa ddeunyddiau ddylai fod wedi cael eu defnyddio yn yr adeiladwaith i weld a ydyn nhw hyd yn oed wedi cydymffurfio gyda rheoliadau ar y pryd.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

“Pan fyddwch chi'n datblygu datblygiadau fel hyn, mae’r ffordd rydych chi'n rhannu’r gwaith, yn ei gwneud hi'n anodd mynd ar ôl pwy sy'n berchen ar beth ac yn gyfrifol amdano. Felly yn ein hadeilad ni mae un sefydliad yn berchen ar y rhydd-ddaliad,

mae rhydd-ddaliad y maes parcio yn cael ei ddal gan rywun arall a chaiff y ddaear ei rhentu gan asiantaeth yn rhywle arall. Felly mae'n anodd ceisio dilyn yr arian. Mae llwyth o bobl yn gwneud llwyth o arian oddi ar hyn.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

“Fel landlord, gall fod yn anodd iawn ceisio cael gafael ar fanylion am y deunydd adeiladu gwreiddiol, y cyflenwyr a gwybodaeth arall. Dywedodd yr asiantau rheoli na chawsant mohono erioed gan yr adeiladwyr, dywedodd yr adeiladwyr eu bod yn ei drosglwyddo i'r asiantau rheoli. Mae'n ymddangos nad yw'r wybodaeth yn bodoli, ac mae hynny’n bryder."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe

Wrth rannu eu barn ar rolau a chyfrifoldebau preswylwyr, gan gynnwys y cynigion a amlinellir ym Mhapur Gwyn Llywodraeth Cymru ar Ddiogelwch Adeiladau, mynegodd cyfranogwyr bryder ynghylch gallu preswylwyr i gyflawni eu rhwymedigaethau os na cheir tryloywder llawn.

“Cawsom gyfarfod gyda’r cyngor, a chawsom wybod bod cynlluniau ar gyfer ein bloc wedi’u darganfod ond y byddai’n costio £50,000 i’w gweld. Os oes cyfrifoldebau ar breswylwyr, mae angen tryloywder fel bod gennym fynediad at wybodaeth.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

“Fel preswylydd, rydw i eisiau mynediad llawn at yr holl wybodaeth. Rydw i am wybod y deunyddiau a'r cyflenwyr a gafodd eu defnyddio wrth adeiladu. Fy mhrofiad i yw, wrth ichi symud o berchnogaeth i asiantau rheoli, bod y cyngor yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i wybodaeth am ein datblygiad. Beth am logio'r wybodaeth honno gyda chofnodion y Gofrestrfa Tir, ynghyd â'ch cyfamodau a'ch prydlesi? Er enghraifft, os bydd angen imi osod balconi newydd yn lle fy malconi pren, mae angen imi wybod beth oedd yno yn y lle cyntaf er mwyn imi allu ei wneud eto. Fel mae'n digwydd, mae'n debyg bod angen uwchraddiad arnom i'w wneud yn ddiogel rhag tân."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

Trafododd y cyfranogwyr yr heriau a ddaw yn sgil datblygu strategaeth ymgysylltu â phreswylwyr a fyddai'n caniatáu ymgysylltiad ystyrlon gan yr holl breswylwyr.

"Ym mhob ardal gyffredin, dylid gosod hysbysfwrdd mawr. Efallai ei fod yn hen ffasiwn ond mae pawb yn mynd yn y lifft a phawb yn mynd heibio'r prif ardaloedd. Mae'n ddull technoleg isel, ond byddai'n golygu na allai pobl roi eu pen yn y tywod."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

"Ar y safle, rydyn ni'n cynnal sesiwn friffio fisol i bob lesddeiliad. Ar ben hynny, rydyn ni'n gwneud hysbysiadau diogelwch tân, lle rydyn ni'n ceisio rhannu'r hyn rydyn ni'n ei ddarganfod wrth inni fynd ymlaen. Hoffem i rywun nodi'r hyn sy'n ofynnol a beth yw ein dyletswyddau, beth yw dyletswydd lesddeiliad a beth yw dyletswydd rhydd-ddeiliad. Mae'n aneglur a gellir trosglwyddo'r gost a'r cyfrifoldeb o'r rhydd-ddeiliad i'r lesddeiliad."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

"Roedd ein cymdeithas yn deillio o asiantau rheoli yn gwrthod gwrando ac roedd angen i breswylwyr gael llais ar y cyd. Mae'n anodd cyrraedd pob preswylydd ac ni all fod yn gwbl gynhwysol oherwydd nid oes gennym fanylion pawb ac mae materion o ran diogelu data."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

Y gallu i werthu eiddo

Trafododd y cyfranogwyr yr anawsterau wrth werthu eu heiddo oherwydd materion o ran diogelwch adeiladau sydd wedi bodoli ers peth amser ac nad ydynt yn dangos unrhyw arwydd o gael eu datrys.

"Nid oedd yn bosibl gwerthu ein fflatiau; ni all pobl gael morgais. Rydyn ni'n lwcus bod gennym ni yswiriant am bris rhesymol, ond gwrthododd tri chwmni roi dyfynbris inni."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

"Nid yw cymdeithasau adeiladu yn rhoi morgeisi i brynwyr. Maen nhw'n gofyn cwestiynau i asiantau rheoli, ond oherwydd nad yw'r arolwg EWS1 wedi'i wneud, ni allant ateb ac felly nid yw morgeisi'n cael eu rhoi."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

"Y darn sy'n achosi problem inni wrth ailwerthu'r fflat yw gyda dyluniad yr adeilad. Mae'r ystafelloedd gwely wedi'u gosod yn erbyn yr ardaloedd byw a bwyta cynllun agored, ac felly does ganddyn nhw ddim ffenestri i'r tu allan. Rydyn ni'n gweld bod

benthycwyr yn amharod i roi benthyg, yn rhannol oherwydd materion diogelwch ynghylch methu â dianc rhag tân o'r ystafelloedd gwely. Mae'r asiantau rheoli yn warthus ac mae'n anodd penodi rhai newydd yn eu lle oherwydd rhaid ichi goladu digon o lesddeiliaid gyda'i gilydd, sy'n anodd gan fod rhai yn berchnogion prynu-i-osod. Rydw i wedi ysgrifennu at fy AS, ac mae'r llwybrau i gael cymorth i lesddeiliaid yn anodd. Disgwylir inni dalu costau ymlaen llaw i newid y bobl sy'n rheoli'r adeilad rydyn ni'n rhannol berchen arno."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

Cafodd y diffygion dirifedi yn nyluniad adeiladau ac agwedd anghyson tuag at ddiogelwch adeiladau gan bartïon sy'n ymwneud â'r dasg neu sydd â'r dasg o sicrhau diogelwch adeiladau, eu trafod gan rai o'r grwpiau ffocws.

"Rydw i ar lawr uchaf adeilad fflatiau gyda balconi pren ac inswleiddio llosgadwy. Symudais i'm nhŵr o fflatiau cyfredol o gyfadeilad arall, lle rwy'n dal yn berchen ar eiddo ond yn methu ei werthu. Mae gan y cyfadeilad hwnnw broblemau heblaw cladin yn unig. Ni all yr adran dân gael mynediad at y bloc mwyaf."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

"Pan ddaw at y gwasanaeth tân, mae'r dulliau'n anghyson. Rydw i wedi cael gwybod bod angen imi osod chwistrellwr mewn un cyfadeilad lle rwy'n berchen ar fflat, ond nid mewn cyfadeilad arall lle rwy'n berchen ar fflat, er bod yr adrannau mewnol yn sylweddol waeth yn yr olaf."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd

Cynigion yn y Papur Gwyn

Trafododd y cyfranogwyr yn ehangach, y cynigion a amlinellwyd ym Mhapur Gwyn Llywodraeth Cymru a gwnaethant argymhellion ynghylch yr hyn yr hoffent weld Llywodraeth Cymru yn ei wneud i leddfu pwysau ar lesddeiliaid.

"Hoffwn i weld Llywodraeth Cymru yn arwain, ac yn nodi rheolau a rheoliadau ac, os oes angen, yn rhoi trwyddedau i gwmnïau rheoli i sicrhau cydymffurfiad. Hyd nes y bydd camau gweithredu cadarn yn cael eu cymryd, bydd bwlch bob amser. Rhaid i'r cynigion fod yn gadarn ac mae cosbau am beidio â chadw at gytundebau lefel gwasanaeth ac atebolrwydd yn allweddol."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

"Rwy'n croesawu'r cynigion newydd, oherwydd rwy'n credu, gyda phrosiectau adeiladu yn y dyfodol, y bydd y drefn a ystyrir yn ein helpu i gael adeiladau mwy diogel a'u cynnal yn ddiogel. Fy mhryder yw bod y cynigion hyn hefyd yn cael eu cymhwyso i adeiladau presennol - mae gennym ni 10,000 o fflatiau Categori 1 y bydd y cynigion hyn yn cael eu cymhwyso iddyn nhw ac rwy'n pryderu nad yw canlyniadau'r cynigion hyn wedi cael eu hystyried yn llawn ac efallai nad oes digon o fewnbwn gan lesddeiliaid ynghylch beth mae hyn yn ei olygu."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd.

"Hoffwn i weld Llywodraeth Cymru yn dileu'r gofyniad am EWS1 gan gwmnïau morgais gan ei fod yn cael effaith enfawr ar brynwyr a gwerthwyr."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

"Mae Llywodraeth y DU wedi rhoi arian tuag at dalu am gladin newydd, ond dim ond ar gyfer adeiladau mwy na 18m. Mae angen benthyciad ar y rhai sy'n byw mewn adeiladau is. Beth bynnag mae Llywodraeth Cymru yn ei wneud, rwy'n gofyn am gydraddoldeb. Rydych chi naill ai'n talu am bawb neu neb. Pam mae gwahaniaethu yn fy erbyn?"

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

"Mae angen i Lywodraeth Cymru fynd i'r afael â datblygwyr a gosod treth annisgwyl. Ni ddylai fod unrhyw wahaniaethu rhwng adeiladau dros 18m a'r rhai o dan 18m. Rydyn ni rhwng 11m a 15m. Rydyn ni fel perchnogion yn edrych ar lanast ac mae'n effeithio ar ein bywydau ni."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe.

Uwchgyfeirio materion

O ran mecanwaith ar gyfer uwchgyfeirio materion, awgrymodd rhai o'r cyfranogwyr gymrodeddwr sydd â'r dasg o gyflawni penderfyniadau cyflym a theg, heb fod angen i'r llysoedd wneud iawn.

"Mae angen cyfleuster Ombwdsmon annibynnol arnom a fydd yn gorfodi asiantau rheoli i weithredu'n gyflym. Rydyn ni wedi bod yn y sefyllfa hon ers 7 mlynedd ac nid yw'n symud ymlaen mewn gwirionedd."

Cyfranogwr grŵp ffocws, Abertawe

"Mae angen inni edrych arno yn ei gyfanrwydd. Mae yna sefyllfaoedd lle mae gan lesddeiliaid gwynion ac rwy'n credu bod angen gwasanaeth ombwdsmon arnom.

Yr unig ateb ar hyn o bryd yw'r llys. Mae angen ffordd gyflym o ddatrys anghydfodau heb fynd drwy’r system gyfreithiol.”

Cyfranogwr grŵp ffocws, Caerdydd