

Ymateb gan Ffederasiwn y Meistri Adeiladu

Ynglyn a Ffederasiwn y Meistri Adeiladu

Ffederasiwn y Meistri Adeiladu (Federation of Master Builders [FMB]) yw'r gymdeithas fasnach fwyaf o fewn diwydiant adeiladu Prydain a Chymru. Cafodd yr FMB ei sefydlu yn 1941 i amddiffyn ac i hyrwyddo buddion cwmnïau adeiladu maint bach a chanolig.

Asesiad o'r sefyllfa

Yn 1988 roedd 40% o dai yn cael eu hadeiladu gan gwmnïau maint bach a chanolig. Erbyn heddiw, mae'r ffigwr wedi gostwng i 12%. Mae tua tri chwarter o dai sydd yn cael eu codi yng Nghymru heddiw yn cael eu hadeiladu gan bum cwmni yn unig, oll yn gwmnïau cyfyngedig cyhoeddus.

Digwyddodd y gostyngiad mwyaf yn allbwn cwmnïau adeiladu bach yn ystod y dirwasgiad economaidd, wrth i dreuan o gwmnïau bach adael y sector adeiladu tai.

Asesu'r rhwystrau sy'n wynebu cwmnïau adeiladu bach sy'n adeiladu tai

Mae yna dri prif rwystr yn gwynebu cwmnïau adeiladu bach yn y maes yma:

Gofynion y broses gynllunio yn or-feichus, cymhleth, a drud

Dros y blynyddoedd, mae gofynion y broses gynllunio ar adeiladwyr tai wedi cynyddu'n ddirfawr. Mae llywio'ch ffordd trwy'r system gynllunio heddiw yn fwy cymhleth, beichus a drud nac erioed o'r blaen.

Mae na gysylltiad clir rhwng y cynydd yn y baich yma gyda'r nifer a maint y cwmnïau sydd yn adeiladu tai heddiw. Mae angen llawer mwy o adnoddau ar gwmni i ddelio gyda gofynion y system gynllunio bresennol; adnoddau sydd yn aml allan o gyrraedd cwmnïau adeiladu bach.

Mae yna ystod eang o ffactorau i'w hystyried pan yn gwneud penderfyniad cais cynllunio. Mae rhain yn cynnwys anghenion tai yn lleol, effaith y tai ar fywyd gwyllt yr ardal, effaith y tai ar fwynderau lleol, a llawer iawn mwy. Mae nifer a dyfnder yr ystyriaethau yma wedi cynyddu dros y blynyddoedd. Mae hyn yn beth cyfiawn ac

yn arwydd o gynnydd dynol ac o gymdeithas waraidd. Fodd bynnag, nid yw'r gefnogaeth i gwmnïau adeiladu wedi cyd-fynd a'r angen i ddelio gyda'r gofynion cynyddol yma, gan orfodi miloedd o gwmnïau adeiladu bach i adael y sector.

Mae'r baich o brofi neu ddad-brofi goblygiadau tai newydd ar bobl ac ar yr amgylchedd yn disgyn ar ysgwyddau'r cwmni sydd yn gwneud y cais cynllunio. Canlyniad hyn yw cost o heirio ymgynghorwyr proffesiynol (er enghraifft, ymgynghorwyr archeolegol) a thalu am arolygon (e.e. arolwg ar amodau'r pridd). Gan fod mwy o ystyriaethau heddiw, mae angen mwy o fewnbwn gan arbenigwyr ac mae angen gwneud mwy o arolygon. Mae cost i hyn oll. Yn ogystal a bod yn broses fwy cymhleth, mae hi hefyd yn broses ddrytach.

Diffyg ffrydiau benthyg addas

Yn ystod y dirwasgiad economaidd, pallodd benthygwyr traddodiadol fenthyg i gwmnïau bach sydd yn adeiladu tai. Nid yw'r sefyllfa wedi newid ac mae nifer o fusnesau adeiladu bach a chanddynt ddiddordeb mewn adeiladu tai yn ei chael hi'n anodd iawn i godi'r arian sylweddol sydd ei angen.

Mae nifer o aelodau Ffederasiwn y Meistri Adeiladu wedi gwneud defnydd o rai o ffrydiau benythg Banc Datblygu Cymru yn y maes. Yn bennaf, y Gronfa Datblygu Eiddo, ac yn fwy diweddar y Gronfa Safleoedd Segur. Mae'r adborth gan aelodau wedi bod yn bositif iawn ar y cyfan ac fe ddylid cymeradwyo'r Llywodraeth am nodi'r maes yma fel un sydd angen cefnogaeth.

Fodd bynnag, bwlch sydd yn parhau mewn bodolaeth yw'r ffaith ei bod hi bron a bod yn amhosib i fenthyg cyn fod caniatad cynllunio yn ei le. Fel y crybwyllwyd eisioes, mae cyrraedd y pwnt yma yn broses ddryd iawn.

I gwmni adeiladu sydd yn gweithio ar dai sydd yn bodoli eisioes i symud i'r maes o adeiladu tai newydd, mae angen iddynt ddod o hyd i swm sylweddol o arian cyn fo'r gwaith adeiladu yn dechrau. Nid oes ffrwd ariannu ar gael iddynt yn bresennol.

Diffyg tir sydd yn hyfyw i gwmnïau bach

Mae na ddiffyg tir hyfyw ar gael i gwmnïau adeiladu bach. Mae'r system sydd yn cael ei ddefnyddio yng Nghymru yn rhoi pwyslais ar y cynllun datblygu ac mae hi yn ofynnol i bob awdurdod cynllunio lleol baratoi cynllun datblygu lleol (CDLI). Anaml iawn y caiff safleoedd datblygu bach eu hystyried fel rhan o'r CDLI. 'Windfall sites' yw nifer helaeth y safleoedd datblygu llai eu maint; hynny yw, safleoedd nad oedd yn y CDLI gwreiddiol. Mae hi'n llawer haws ac yn llai o risg i fuddsoddi mewn safleoedd datblygu sydd wedi cael eu dynodi o fewn y CDLI na

safleoedd o'r tu allan. Mae angen i CDLI roi llawer mwy o ystyriaeth i safleoedd bach ac mae angen mwy o gymorth ar gwmnïau adeiladu bach i ymgysylltu a'r broses o ffurfio CDLI.

Y cwestiynau penodol sydd yn cael eu gofyn gan y Pwyllgor

Argaeledd ac effeithiolrwydd cyllid a chymorth Llywodraeth Cymru (ac eraill) ar gyfer cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi

Wedi trafod eisoes.

Argaeledd gweithlu medrus yn y sector adeiladu

Mae'r bwlch sgiliau sy'n bodoli o fewn y diwydiant adeiladu yn eang ac yn ddwfn. Yn ôl arolwg diweddar o'n haelodau, mae 68% o gwmnïau yn ei gweld hi'n anodd i heirio gosodwyr brics, a 59% yn ei gweld hi'n anodd i heirio seiri coed. Mae 58% o'n haelodau yn disgwyl y bydd cyflogau'n codi dros y chew mis nesaf.

Effaith diffyg argaeledd gweithwyr medrus i gwmnïau bach sydd yn adeiladu tai yw oedi ar brosiectau, a'r orfodaeth i dalu cyflogau uwch mewn diwydiant sydd eisoes yn talu cyflogau hynod gystadleuol.

Mynediad at safleoedd datblygu addas

Wedi trafod eisoes.

Y system gynllunio ac i ba raddau y mae'n mynd ati i hwyluso datblygiadau gan gwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi

Wedi trafod eisoes

Sefyllfa drechol nifer fach o gwmnïau mawr

Er mai nifer fach o gwmnïau sydd yn dominyddu'r sector, nid ydym o'r gred fod hyn ar draul cwmïau bach. Credwn fod y bwlch rhwng yr ateb a'r galw am dai yn ddigon swmpus i olygu fod digon o agendor i gwmïau o bob maint i adeiladu tai. Fyddai torri crib y cwmnïau mawr ddim yn datrys y ffaith nad yw cwmnïau bach yn gweld y maes hwn yn bresennol yn un apelgar.

Effaith Cymorth i Brynu - Cymru

Mae rhyw draean o dai sydd wedi cael eu hadeiladu yng Nghymru wedi cael eu hadeiladu'n gwneud defnydd o'r cynllun 'Cymorth i Brynu - Cymru' ers dechrau'r cynllun. Er fod cwmnïau mawr yn gwneud mwy o ddefnydd o'r cynllun na chwmnïau bach, ma na ddigon o fusnesau bach hefyd wedi elwa o'r gefnogaeth.

Yr effaith bosibl o gynyddu'r gyfran o dai newydd yng Nghymru a ddarperir gan gwmnïau bach sy'n adeiladu tai

Er mai enw'r cwmnïau mawr sydd ar nifer o safleoedd datblygu, mae'r gwaith caib a rhaw yn cael ei wneud gan gwmnïau bach fel rhan o'u cadwyni cyflenwi. Cwmnïau bach sydd yn adeiladu'n tai, ond mae'r elw mawr yn gadael Cymru. Petasai cyfradd uwch o'r tai sydd yn cael eu codi yn cael eu hadeiladu gan gwmnïau bach, byddai'r elw yn aros yng Nghymru. Byddai effaith hynny ar economi Cymru yn amlwg yn bellgyrhaeddol.

Y graddau y mae cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi yn cael eu cynnwys wrth ddarparu tai fforddiadwy (gan gynnwys effaith rheolau caffael presennol)

Nid ydym yn ymwybodol o ddata sydd yn rhannu cyfranwyr tai fforddiadwy yn ôl maint y cwmnïau.