Crynodeb Ymchwil Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio

Llywodraeth Cynulliad Cymru
Welsh Assembly Government

Safon Ansawdd Tai Cymru ac Adnewyddu Tai Cymdeithasol

Adroddiad ar Fodel Costau

Comisiynodd Llywodraeth Cynulliad Cymru Berkeley Hanover Consulting (BHC) a Davis Langdon Management Consulting (DL) i gynnal prosiect ymchwil ynghylch effaith bosibl y gwaith ar raddfa fawr o adnewyddu tai sydd ynghlwm â'r gofyn i awdurdodau lleol fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC). Un rhan o'r prosiect ehangach yw'r adroddiad hwn. Mae'n ymdrin yn benodol â'r costau adeiladu tebygol sydd ynghlwm â chyflawni SATC ac â'r effaith ar y gofyn am lafur a deunyddiau.

Mae'r model costau a ddewiswyd ar gyfer amcangyfrif y costau adeiladu tebygol sydd ynghlwm â bodloni SATC yn seiliedig ar ddata ynghylch stoc a ddarparwyd gan awdurdodau lleol. Mae'r model hwn yn seiliedig ar ragolwg llif arian dros 30 mlynedd er mwyn adlewyrchu'r amserlen sy'n ofynnol ar gyfer cynlluniau busnes Awdurdodau Lleol. Mae'r holl ragolygon yn cychwyn yn 2005 ac yn diweddu yn 2035.

Adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd tri ar ddeg awdurdod lleol wedi llenwi ac wedi dychwelyd holiaduron at ddiben modelu eu gwariant. Nid oes gennym unrhyw wybodaeth am gyflwr stoc tai yr awdurdodau lleol nad ydynt wedi dychwelyd eu holiaduron. Serch hynny, rydym yn gwybod maint stociau tai pob awdurdod lleol. O'r herwydd mae crynodebau ar gyfer Cymru gyfan wedi'u datblygu drwy amcangyfrif cost gyfartalog pob annedd (y flwyddyn) a lluosi'r ffigur â niferoedd stoc pob awdurdod. Trwy wneud hyn ceir llif arian wedi'i briodoli sy'n adlewyrchu cyflwr cyfartalog y stoc ar draws Cymru a'r rhagolwg cyfartalog o dai a werthir trwy'r cynllun Hawl i Brynu. Ceir manylion pellach ynghylch y dull a ddefnyddiwyd yn yr adroddiad llawn.

O'r herwydd byddai angen ystyried mewn manylder amgylchiadau arbennig awdurdodau lleol unigol petai'r amcangyfrifon hyn yn cael eu defnyddio yn lleol.

Dadansoddi ar gyfer Polisi
YMCHWIL GYMDEITHASOL Y LLYWODRAETH
GSR
GOVERNMENT SOCIAL RESEARCH
Analysis for Policy

Canfyddiadau allweddol

- Rhagwelir mai cost gyfartalog bodloni a chynnal Safon Ansawdd Tai Cymru o safbwynt tai Awdurdodau Lleol (160,000 annedd ac eithrio Pen-y-bont ar Ogwr) yw oddeutu £3.3 biliwn dros 30 mlynedd. Cynrychiola hyn gost cyfartalog o £23,000 fesul annedd hyd 2035.
- Bydd buddsoddiad sylweddol yn ofynnol yn y dechrau er mwyn cyflawni SATC. Adlewyrchir hyn mewn cost gyfartalog fesul annedd o £11,000 hyd 2012.
- Amrywia'r gost gyfartalog fesul annedd sy'n gysylltiedig â bodloni SATC rhwng yr awdurdodau lleol.
- Nid yw'r diwydiant adeiladu yng Nghymru yn debygol o fod o dan ormod o bwysau o safbwynt bodloni'r gofyn o ran llafur a fydd yn cael ei greu.
- Bydd y gofyn mwyaf am ddeunyddiau yn ystod y cyfnod hyd 2012. Mae hyn yn arbennig o amlwg o safbwynt ceginau ac ystafelloedd ymolchi.

Rhagolygon costau

Rhagwelir mai cost gyfartalog bodloni a chynnal Safon Ansawdd Tai Cymru o safbwynt tai Awdurdodau Lleol (160,000 annedd ac eithrio Pen-y-bont ar Ogwr) yw oddeutu £3.3 biliwn dros 30 mlynedd. Mae'r ffigur hwn yn adlewyrchu gostyngiad ac yn caniatáu ar gyfer lleihad mewn stoc yn unol â'r cyfraddau a bennwyd gan Awdurdodau Lleol.

O'r herwydd rhagwelir y bydd pob annedd yn costio £23,000 ar gyfartaledd hyd 2035. Gan ddefnyddio £60,000 (y targed ar gyfer cartrefi newydd yn Lloegr a bennwyd gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog) fel dangosydd o'r swm isaf posibl bernir y gellir ei wario ar gyfer adeiladu cartrefi newydd, byddai hyn yn awgrymu, ar sail effeithlonrwydd cost yn unig, mai'r opsiwn gorau o safbwynt gwerth gorau yw adnewyddu pob annedd ac eithrio'r rhai gwaethaf o ran cyflwr.

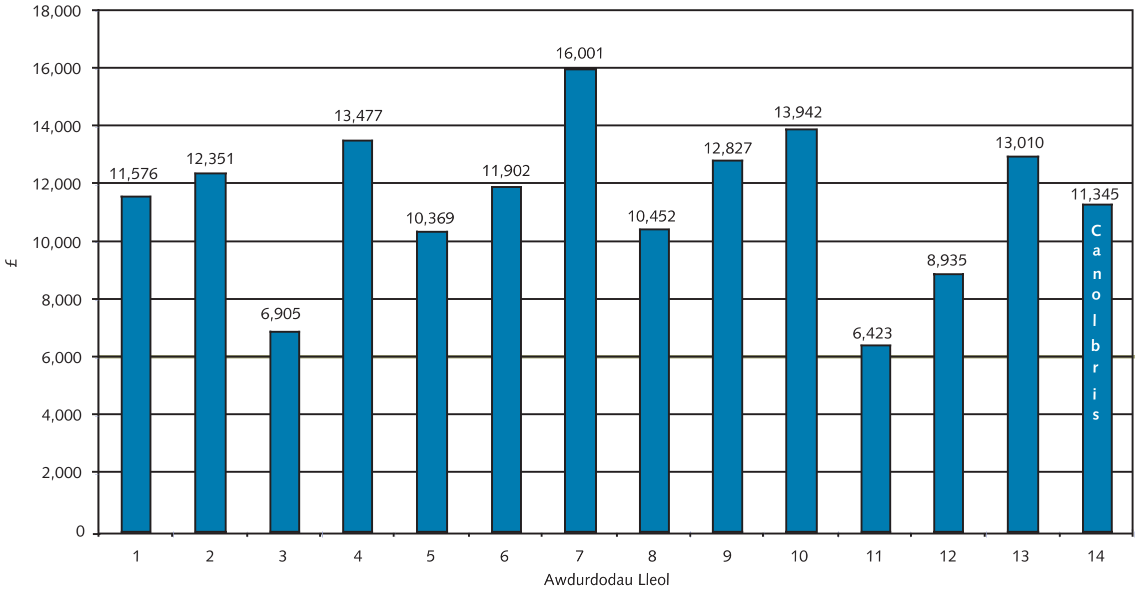
Os yw'n ofynnol atgyweirio pob elfen o annedd (h.y. to newydd, ail-rendro, cegin, ystafell ymolchi, grisiau ac ati) awgryma'r costau llafur a deunyddiau a ddefnyddiwyd o fewn y model y byddai'n costio cyfanswm o oddeutu £50,000 - £60,000 i'w adnewyddu – gan ddibynnu ar faint yr annedd. Byddai hyn yn cefnogi'r syniad bod adnewyddu yn debygol o fod yn fwy cost effeithiol na dymchwel ac adeiladu cartref newydd. Serch hynny, nid yw'r model costau yn ystyried methiannau o safbwynt cynllun a threfn anheddau lle na chynigir llawer o ddiogelwch i denantiaid o safbwynt fandaliaeth a phroblemau cyffelyb. Lle mae'r anheddau hyn wedi methu a lle mae'r gymuned wedi datblygu enw drwg, mae'r ddadl o blaid dymchwel ac ailddatblygu yn gryfach a gallai gynrychioli gwell gwerth am arian dros amser.

Bydd buddsoddiad sylweddol yn ofynnol hyd 2012 er mwyn cyflawni SATC. Adlewyrchir hyn yn y gost gyfartalog fesul annedd o £11,000 hyd 2012. Cynrychiola hyn gyfradd flynyddol o oddeutu £1,600 fesul annedd, o'i gymharu â chyfartaledd cyffredinol o oddeutu £700 fesul annedd hyd 2035.

Ceir gwahaniaeth sylweddol rhwng y gost gyfartalog fesul annedd a ragwelir hyd 2012 rhwng yr awdurdodau (gweler y siart isod). Y rheswm am hyn yw un ai:

- Gwahaniaethau o safbwynt cyflwr stoc
- Gwahanol ddehongliadau o SATC
- Cyfuniad o'r uchod

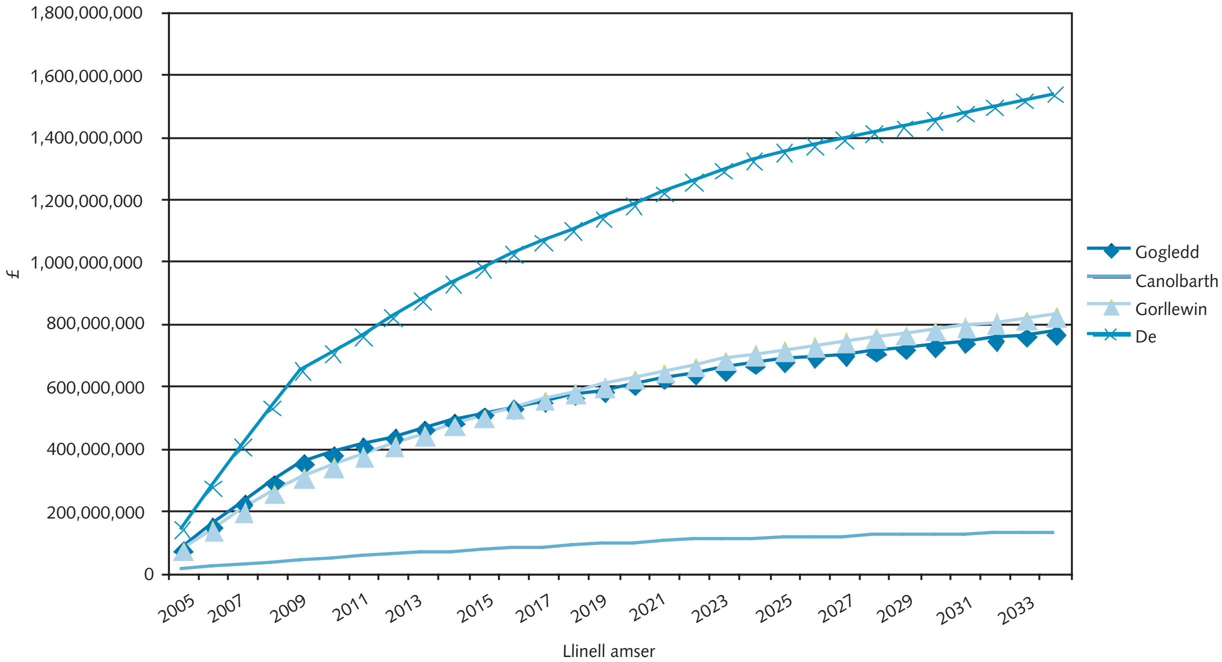
Ffigur 1 – Cost gyfartalog fesul annedd hyd 2012



Mae'n ofynnol i awdurdodau ragweld y gofyn disgwyliedig am dai i'w prynu o dan y cynllun Hawl i Brynu fel rhan o'r broses cynllunio busnes. Ceir gwahaniaeth sylweddol rhwng y rhagolygon a ddarparwyd gan bob awdurdod, ac mae hyn wedi arwain at gryn amrywiant o safbwynt cyfanswm y costau a ragwelir ar draws Cymru. Y rhagolwg isaf (a'r un mwyaf cyffredin) yw cyfradd sefydlog o 2% fesul 5 mlynedd. Y gyfradd uchaf yw 17% mewn band unigol o 5 mlynedd.

Cynrychiola ffigur 2 isod y gost a ragwelir fesul rhanbarth[1]. Gellir gweld yn glir bod De Cymru yn cynrychioli cyfran helaeth o'r gwaith, o safbwynt swm y gwaith, ac yn sgîl dwysedd daearyddol y rhanbarth.

Ffigur 2 – Rhagolwg cronnol dros 30 mlynedd, fesul rhanbarth



Rhagolygon llafur

Cynhyrchodd y model costau ragolygon ynghylch yr oriau llafur sydd ynghlwm â'r tasgau y bydd yn ofynnol i awdurdodau eu gwneud at ddiben bodloni SATC ac ynghylch y gofynion blynyddol o safbwynt llafur y bydd yn eu creu. Awgryma'r amcangyfrifon y bydd y gofyn uchaf am lafur yn rhan gynnar y cyfnod hyd 2009, cyn bron i hanneru a pharhau'n gymharol gyson hyd 2024 pan fydd y gofyn yn lleihau'n sylweddol unwaith eto. Pan fydd y gofyn mwyaf yn ystod y cyfnod 2005-6, rhagwelir y bydd y gofyn blynyddol o ran llafur ar gyfer rhoi SATC ar waith yn cynrychioli oddeutu 10% o gyflogaeth adeiladu yng Nghymru hyd 2009, cyn lleihau i lai na 5% o 2010 ymlaen.

Ar y cyfan, nid yw hyn yn debygol o roi gormod o bwysau ar yr ochr gyflenwi o'r diwydiant adeiladu yng Nghymru, ac yn arbennig gan fod rhan o'r gwaith yn debygol o drosglwyddo o sectorau eraill y diwydiant adeiladu yng Nghymru, yn benodol atgyweirio a chynnal a chadw tai cyhoeddus.

Serch hynny, dylid nodi y gallai'r gofyn am lafur leol fod yn arwyddocaol i'r cymunedau hynny o fewn ardaloedd â lefelau cymharol uchel o ddiweithdra neu anweithgarwch economaidd.

[1] Gogledd Cymru: Ynys Môn, Conwy, Sir Ddinbych, Sir y Fflint, Gwynedd, Wrecsam
Canolbarth Cymru: Ceredigion, Powys
Gorllewin Cymru: Sir Gaerfyrddin, Castell-nedd Port Talbot, Sir Benfro, Abertawe
De Cymru: Blaenau Gwent, Caerffili, Caerdydd, Merthyr Tudful, Sir Fynwy, Casnewydd, Rhondda Cynon Taf, Tor-faen, Bro Morgannwg (ni chynhwysir Pen-y-bont ar Ogwr gan fod yr holl stoc wedi'i drosglwyddo)

Rhagolygon deunyddiau

Mae'r gofyn am rai deunyddiau yn uwch na'r gofyn am rai eraill, gan ddibynnu'n bennaf ar ofynion SATC. Cynrychiola ceginau ac ystafelloedd ymolchi 41% o'r costau (23% ac 17%). Ceir tri rheswm am hyn:

- Mae'r gost sydd ynghlwm â hwy yn gymharol uchel yn sgîl yr angen am nifer o wahanol grefftwyr a'r gofyn uchel am ddeunyddiau.
- Cymharol fyr yw eu hoes, ac yn aml mae'n rhaid gosod unedau newydd yn eu lle ddwywaith o fewn 30 mlynedd (eglura hyn pam y mae nifer yr unedau sy'n ofynnol yn uwch na chyfanswm nifer yr anheddau).
- Maent yn agweddau craidd ar welliannau SATC ac mae pob awdurdod wedi ymrwymo i ddarparu ceginau ac ystafelloedd ymolchi newydd.

Nifer yr unedau y bydd angen gosod rhai newydd yn eu lle (ar gyfer yr elfennau mwyaf cyffredin) yw oddeutu:

- 700,000 o ffenestri
- 200,000 o ddrysau
- 200,000 o foeleri
- 250,000 o geginau
- 200,000 o ystafelloedd ymolchi

Bydd y gofyn mwyaf am ddeunyddiau yn bodoli yn ystod y cyfnod hyd 2012. Mae hyn yn arbennig yn wir o ran ceginau ac ystafelloedd ymolchi. Y rheswm tybiedig am hyn yw fod y rhan fwyaf o awdurdodau wedi rhoi blaenoriaeth i osod ceginau ac ystafelloedd ymolchi newydd o fewn eu rhaglenni gwaith SATC, sy'n golygu y bydd nifer uchel o rai newydd yn cael eu gosod yn ystod y 5 mlynedd cyntaf. Mae'r model hwn yn rhagweld y bydd angen gosod ceginau ac ystafelloedd ymolchi newydd yn lle'r hen rai ddwywaith o fewn cyfnod o 30 mlynedd.

Mae'r adroddiad **Safon Ansawdd Tai Cymru ac Adnewyddu Tai Cymdeithasol** a chopîau pellach o'r crynodeb hwn ar gael oddi wrth:

Helen Wyatt
Uned Ymchwil a Gwybodaeth
Adran Cyfiawnder Cymdeithasol ac Adfywio
Llywodraeth Cynulliad Cymru
Parc Cathays
Caerdydd CF10 3NQ

FFôn: (02920) 821718

E-bost: helen.wyatt@wales.gsi.gov.uk
Gwefan: http://www.tai.cymru.gov.uk

G/509/05-06
ISBN 0 7504 9791 2

Rhagfyr
CMK-22-10-022 (Print 4)

Cysodwyd mewn teip 12pt

© Hawlfraint y Goron 2005