

Adroddiad i'r:	Pwyllgor Archwilio Cymunedau
Dyddiad y Cyfarfod:	15 Mai 2014
Aelod / Swyddog Arweiniol:	Aelod Arweiniol Cwsmeriaid a Chymunedau
Awdur yr Adroddiad:	Pennaeth Tai a Datblygu Cymunedol
Teitl:	Rhaglen Adnewyddu Stoc Tai'r Cyngor

1. Am beth mae'r adroddiad yn sôn?

Mae'r adroddiad yn nodi manylion y dull a gymerir i adnewyddu'r Stoc Tai i Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS) ac yn amlinellu'r anawsterau a gafwyd yng nghontract 8 a'r gwersi a ddysgwyd o'r profiad hwn.

2. Beth yw'r rheswm dros wneud yr adroddiad hwn?

Bydd yr adroddiad yn galluogi'r Aelodau i adolygu'r cynnydd a wnaed mewn perthynas â Safon Ansawdd Tai Cymru ac i adlewyrchu ar yr anawsterau a gafwyd yng nghontract 8 ac argymhellion i osgoi ailadrodd yr un problemau ar gontractau yn y dyfodol.

3. Beth yw'r Argymhellion?

Bod y Pwyllgor Archwilio yn nodi a darparu sylwadau ynglŷn â'r gwersi a ddysgwyd o raglen Safon Ansawdd Tai Cymru a'r materion penodol a nodwyd yn ystod contract 8.

4. Manylion am yr adroddiad.

4.1. Cefndir

Mae Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS) yn ofyniad allweddol gan Lywodraeth Cymru ac yn dilyn gwerthuso opsiynau yn 2004 penderfynodd y Cyngor mai'r dull gorau o gyflawni'r safon oedd cynnal y stoc yn fewnol a chyflawni rhaglen gyfalaf oedd yn rhannu'r contractau adnewyddu yn nifer o 'grwpiau' y gellir eu rheoli.

Dechreuodd rhaglen adnewyddu Tai yn 2005 ac fe'u dyrannwyd yn 8 'grŵp' er mwyn rhannu'r gwaith yn well ar draws daearyddiaeth y sir, i ddarparu gwell gwerth am arian a sicrhau y gellir rhaglennu'r gwaith yn effeithiol gan y diwydiant adeiladu. Mae wyth contract tai wedi'u tendro'n llwyddiannus drwy gontract fframwaith adnewyddu tai.

Oherwydd lefel yr adnoddau sydd eu hangen ar gyfer y prosiect hwn (dros £4 miliwn) cynghorodd caffael corfforaethol y byddai angen dilyn llwybr Cyfnodolyn Swyddogol yr Undeb Ewropeaidd ar gyfer y broses a phroses dendro lawn yn unol â'r Cytundeb Fframwaith. Nodwyd ffigwr o 200 eiddo ar gyfer pob grŵp ac mae rhestr o'r contractwyr llwyddiannus a swm y contractau yn atodiad 1 er gwybodaeth. Deiliaid contract 8 oedd Bramall Construction a elwir yn Keepmoat yn awr.

Mae Contractau 1-7 wedi bodloni'r cwsmeriaid yn fawr (gyda chyfartaledd o 90% ar

gyfer pob contract) ac wedi cynhyrchu hwb sylweddol i'r economi leol drwy ddefnyddio contractwyr lleol a chadwyni cyflenwi lleol (mae Howden o Ddinbych wedi darparu'r ceginau ar gyfer holl contractau Safon Ansawdd Tai Cymru). Mae'r holl eiddo o contractau 1-8 sy'n diwallu'r safon wedi elwa o gael ceginau modern, ystafelloedd ymolchi, ail weirio a gwell effeithlonrwydd ynni. Mae Sir Ddinbych ar y trywydd cywir i fod yn un o ddim ond 4 o Gynghorau yng Nghymru gyfan i ddiwallu'r safon, mae nifer y rhai sy'n cael eu gwrthod ar gyfer Safon Ansawdd Tai Cymru yn is nag unrhyw awdurdod arall ac mae'r rhenti buddsoddi yn is o'u cymharu â landlordiaid eraill.

Gwnaed cryn dipyn o waith da ac mae'r mwyafrif llethol o'r tenantiaid wedi bod yn fodlon iawn gyda'r gwaith a wnaed. Fodd bynnag, bu rhai problemau sylweddol gyda chontract 8 yn bennaf mewn perthynas â safon yr isgontractwyr a gyflogwyd gan y prif gontractwr. Mae'r contract hwn wedi cynnwys gweithredwyr yn teithio pellterau gormodol yn aml gyda chreffft o ansawdd gwael. Mae sicrhau llafur lleol wedi'i hyrwyddo drwy'r rhaglen ar gyfer pob contract penodol ond nid yw'n ofyniad yn y contract ac mae wedi bod yn fwy o ymarfer ewyllys da.

Un rheswm posibl pam fod Keepmoat wedi methu defnyddio contractwyr lleol oedd bod nifer sylweddol o'r contractwyr lleol ar gyfer y math hwn o waith eisoes yn cael eu defnyddio ar gyfer contractau cynharach (yn bennaf 5, 6 a 7 oedd ar waith ar yr un pryd â Chontract 8) a'r ffaith fod gan Keepmoat raglen adnewyddu tebyg ar safle yn ardal Wrecsam.

Mae oedi a chynnydd gwael o'r dechrau wedi bod yn fater sylweddol yn y prosiect hwn ac nid oedd unrhyw welliant gan fod gwybodaeth arolwg gan GSDd i'r contractwr yn wallus neu heb ddigon o wybodaeth a manylder. Adferwyd y sefyllfa drwy ail-arolygu eiddo ac ail gyflwyno gwybodaeth ond roedd effaith dilynol gyda hyn oherwydd yr amser a gymerwyd i gwblhau'r gwaith.

Mynegwyd pryderon gan y Gwasanaethau Tai fod rhai aelodau o dîm rheoli'r contractwr yn tanberfformio ac yn caniatáu i'r prosiect waethygu gan arwain at newid yr holl bersonél ar safle'r contractwr ac i osgoi unrhyw oedi pellach penodwyd aelod o staff ychwanegol gan y Gwasanaethau Tai i'r tîm safle. Yn dilyn y newidiadau hyn roedd gwelliant sylweddol yn y perfformiad drwy fis Rhagfyr 2013 a mis Ionawr 2014. Yn anffodus nid yw'r contractwr wedi cynnal y lefel o welliant a gwaethygodd perfformiad y prosiect unwaith eto.

Mae ychydig o'r oedi yn deillio oherwydd bod cryn dipyn o waith sylweddol yn cael ei gyfarwyddo ers y flwyddyn newydd sydd wedi cael effaith sylweddol ar gynnydd y contractwr. Gwnaed nifer o geisiadau gan GSDd i Keepmoat i gynyddu darpariaeth yr isgontractwyr gan mai hyn oedd yn ymddangos fel y brif broblem. Tua diwedd y contract cynyddodd Keepmoat y nifer yn eu gweithlu eu hunain yn sylweddol er mwyn cwblhau'r gwaith oherwydd eu hanfodlonrwydd gydag ansawdd a dibynadwyedd rhai o'r isgontractwyr yr oeddent yn eu defnyddio.

4.2 Gwersi a ddysgwyd ar gyfer Contractau Tai Cyfalaf yn y dyfodol

- 4.2.1 Bod y defnydd o amodau cymdeithasol ar gyfer defnyddio llafur lleol a chadwyni cyflenwi lleol yn cael eu gosod yn y contractau gwaith tai cyfalaf yn y dyfodol.
- 4.2.2 Bod mwy o bwysoli o ran darparu ansawdd yn hytrach na chost wrth sgorio ceisiadau yn y dyfodol ar gyfer rhaglenni adnewyddu cyfalaf.

- 4.2.3 Bod y brif raglen cyfalaf o waith yn cael ei gytuno ymlaen llaw cyn dechrau'r contract er mwyn gallu cwblhau adrannau o waith er mwyn rhoi mwy o reolaeth i'r cleient dros y rhaglen adeiladu neu adnewyddu.
- 4.2.4 Bod trefniadau rheoli prosiectau a rhaglenni yn nodi rolau a chyfrifoldebau mewn perthynas â gweinyddu contract, rheoli a rheoli ansawdd gyda materion neu bryderon difrifol o ran perfformiad y contractwr yn cael eu cofnodi'n ffurfiol mewn cyfarfodydd prosiect ac yn cael eu rhannu gyda'r Pennaeth Gwasanaeth ac Uwch Weithredwr y contractwr i ddarparu lefel uchel o ymroddiad i ymdrin â pherfformiad annerbyniol.
- 4.2.5 Bod gwell rheolaeth o ansawdd drwy samplu arolygon ar hap gan Glerc y Gwaith er mwyn sicrhau cywirdeb a lleihau oedi a dadleuon gyda'r contractwr.
- 4.2.6 Sicrhau bod pwynt cyswllt unigol ar gyfer cyfarwyddo'r contractwr a bod yr holl gyfarwyddiadau llafar yn cael eu cadarnhau'n ysgrifenedig i'r contractwr.
- 4.2.7 Y rhoddir ystyriaeth i wneud y gorau o ddefnydd o'r DLO ar gontractau'r dyfodol.

4.3 Cymalau Cytundebol sy'n caniatáu diddymu'r Contract

Un cwestiwn a ofynnir yn aml yw pam na ddiddymwyd y contract gyda Keepmoat? O dan y contract mae cymalau sy'n ymdrin â diddymu'r contract (mae'r rhain ynghlwm er gwybodaeth) fodd bynnag gellir eu gweld o dan y penawdau cyffredinol canlynol:

Pan fydd y Contractwr:

- Yn peidio cyflawni'n gwaith
- Yn methu parhau'n rheolaidd ac yn ddyfal gyda'r gwaith
- Yn gwrthod cydymffurfio â rhybudd neu gyfarwyddyd gan y Pensaer / gweinyddwr y Contract

Yn anffodus, yn gytundebol ni thorwyd yr un o'r cymalau hyn. Yr unig gymal y gellir ei weithredu o bosib oedd 'Methu parhau'n rheolaidd ac yn ddyfal gyda'r gwaith' fodd bynnag gan mai'r unig ddyddiad contract a nodwyd o fewn y contract oedd y dyddiad gorffen, mae'n anodd arddangos eu bod wedi methu â pharhau'n rheolaidd â'r gwaith.

Mae'r argymhellion mewn perthynas ag adran cwblhau contractau a gwell rheolaeth o ansawdd mewn perthynas â data arolygon yn golygu y dylid osgoi ailadrodd y broblem.

4.4 Camau Nesaf

Gorffennodd Keepmoat y contract ar 17 Ebrill ac yn awr mae ganddynt gyfrifoldeb i gwblhau unrhyw fân broblemau sy'n weddill. Mae'r Gwasanaethau Tai wedi argymhell bod Keepmoat yn gweithio yn unol ag amseroedd ymateb y Cyngor o ran unrhyw waith brys neu waith arferol (copi o'r amserlen yn Atodiad 2) a bydd methu â diwallu'r terfynau amser yn golygu y bydd y DLO yn cwblhau'r gwaith ac yn gofyn am daliad gan Keepmoat o dan amodau'r contract.

Mae 8 eiddo sydd yn aros i gael eu hadnewyddu i Safon Ansawdd Tai Cymru a gwnaed penderfyniad i'w tynnu o'r rhaglen a darparu 5 ohonynt i'r DLO a 3 i'r contractwyr lleol i'w hadnewyddu i'r safon. Ar ôl eu cwblhau bydd hyn achosi i'r holl

Stoc Tai gydymffurfio â Safon Ansawdd Tai Cymru, gan wneud Sir Ddinbych yn un o ddim ond 4 awdurdod sydd wedi cyflawni'r gofyniad hwn.

5. Sut mae'r penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

Mae darparu tai o ansawdd da yn flaenoriaeth gorfforaethol gyda rheolaeth effeithiol ac effeithlon y Gwasanaeth Tai yn allweddol i sicrhau bod yr amcan hwn yn cael ei gyflawni ar gyfer tenantiaid a phreswylwyr.

6. Beth fydd yn ei gostio a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

Mae costau darparu Safon Ansawdd Tai Cymru wedi'u cynnwys yng Nghynllun Busnes y Cyfrif Refeniw Tai ac yn cynnwys cyfuniad o Lwfans Atgyweiriadau Mawr, Derbynion Cyfalaf y gellir eu defnyddio, a Benthycia Darbodus. Mae'r gwaith yn cael ei ariannu drwy raglen gwaith cyfalaf ac mae arolwg cyflwr stoc diweddar wedi nodi bod y Cyfrif Refeniw Tai yn hyfyw ac yn gynaliadwy dros y cyfnod cynllunio busnes o 30 mlynedd.

7. Beth yw'r prif gasgliadau Aseiad Effaith ar Gydraddoldeb a gynhaliwyd ar y penderfyniad? Dylai'r templed EqIA wedi'i lenwi fod ynghlwm fel atodiad i'r adroddiad.

Amherthnasol

8. Pa ymgynghoriadau sydd wedi eu cynnal gyda'r Pwyllgor Archwilio ac eraill?

Mae'r Rhaglen Gyfalaf wedi'i drafod a'i gytuno gyda Ffederasiwn Tenantiaid.

9. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae'r rhaglen gwelliant yn cael ei ariannu drwy Gynllun Busnes y Stoc Tai. Mae'r cynllun ei hunan yn gadarn ac yn hyfyw yn ariannol dros ei gyfnod o 30 mlynedd.

10. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

Mae'r brif risg yn ymwneud â chaffael contract newydd ac i sicrhau nad yw'r problemau a brofwyd yn y contract hwn yn cael eu hailadrodd. Dylai bod mabwysiadu'r argymhellion sydd yn yr adroddiad hwn yn cyfrannu ychydig at atal ailadrodd y problemau hyn.

11. Pŵer i wneud y Penderfyniad

Mae Erthygl 6.3.4(c) Cyfansoddiad y Cyngor yn nodi beth yw grymoedd y Pwyllgorau Archwilio mewn perthynas â'r mater hwn.

Swyddog Cyswllt:

Pennaeth Tai a Datblygu Cymunedol

Ffôn: 01824 712955