Pwyllgor Newid Hinsawdd, yr Amgylchedd a Seilwaith / Climate Change, Environment and Infrastructure Committee
Datgarboneiddio'r sector tai preifat / Decarbonising the private housing sector
DH2P_13
Ymateb gan Cymdeithas y Cymdeithasau Adeiladu /
Evidence from Building Societies Association (BSA)

Datgarboneiddio tai: datgarboneiddio'r sector tai preifat

Cyfyngedig
22 Awst 2022

Building Societies Association

Ymateb

Cyflwyniad

Cymdeithas y Cymdeithasau Adeiladu (BSA) yw llais pob un o 43 o gymdeithasau adeiladu'r DU, yn ogystal â saith undeb credyd. Mae pencadlys tair o'r cymdeithasau hyn yng Nghymru (Principality, Sir Fynwy ac Abertawe), ac mae gan eraill ganghennau yng Nghymru. Gyda'i gilydd mae'r sefydliadau hyn yn gwasanaethu bron 26 miliwn o gwsmeriaid ledled y DU.

Mae'r rhan fwyaf o gymdeithasau adeiladu'n benthyca ar eiddo yng Nghymru. Mae ganddynt ddiddordeb cryf mewn tai o ansawdd uchel, sy'n cynnwys sicrhau bod yr eiddo hwn yn effeithlon o ran ynni, â dull ffabrig yn gyntaf.

Mae nifer o gymdeithasau adeiladu eisoes yn cynnig morgeisi gwyrdd a blaensymiau pellach gwyrdd. Yr olaf fydd yr un mwyaf perthnasol i ôl-osod eiddo sydd eisoes yn eiddo i rywun, gan ddarparu cyllid a asesir am fforddiadwyedd i ariannu costau ôl-osod a delir ymlaen llaw.

Camau y dylai Llywodraeth Cymru eu cymryd i ddatblygu rhaglen ôl-osod ar gyfer y sectorau hyn yn y tymhorau byr, canolig a hir;

Mae nifer o gamau i'w cymryd i helpu i greu amgylchedd sefydlog ar gyfer rhaglen ôl-osod.

Tymor Byr

I ddechrau, mae angen cynllun tymor hir (nifer o flynyddoedd) a gaiff ei gydlynu dros adrannau'r llywodraeth ac awdurdodau lleol. Rhaid cyfleu hyn yn glir i ddefnyddwyr, er mwyn i'r rhai sy'n gallu talu fod yn glir am unrhyw gymorth sydd ar gael a bod pawb yn gwybod yn glir beth ddylai ddigwydd ac erbyn pryd. Dylai unrhyw gymorth ganolbwyntio ar ddull 'ffabrig yn gyntaf' i sicrhau nad yw cartrefi'n gollwng ynni. Fel arfer, bydd hyn yn fwy fforddiadwy i ddefnyddwyr na buddsoddi mewn technolegau newydd, megis pympiau gwres, a gall effeithio'n fwy uniongyrchol ar filiau ynni. Dylai'r cynllun hefyd ystyried y cartrefi hynny nad ydynt ar y grid ac sy'n dueddol o fod mewn ardaloedd mwy gwledig.

Mae Llywodraeth Cymru eisoes yn treialu nifer o brosiectau. Mae'r BSA'n partneru â'r Green Finance Institute. Yn ddiweddar, fe wnaethant gyhoeddi partneriaeth ag Awdurdod Cyfunol Manceinion Fwyaf i ddarparu dulliau ôl-osod sy'n seiliedig ar le. Gallai Llywodraeth Cymru ystyried y model hwn.

Tymor Canolig

Yn y tymor canolig, dylid canolbwyntio mwy ar ansawdd a safonau yn y gadwyn gyflenwi. Gwyddom fod Llywodraeth Cymru yn cefnogi TrustMark a dylid annog darparwyr gwaith ôl-osod i gofrestru i gael achrediad TrustMark er mwyn manteisio ar arian y Llywodraeth. Fodd bynnag, dylid dysgu gwersi o'r gwaith o gyflwyno'r Grant Cartrefi Gwyrdd, a greodd rwystr i gwsmeriaid rhag darganfod crefftwyr addas oherwydd yr amser sydd ei angen i sicrhau achrediad TrustMark.

Yn achos pob un o'r camau hyn, mae angen sicrhau cydbwysedd rhwng cyflymder datgarboneiddio a chost datgarboneiddio cartrefi. Dylai cynlluniau gydnabod mai unigolion yw perchen-feddianwyr ac y byddant yn gwneud eu penderfyniadau eu hunain ynghylch eiddo unigol. Yn sgil yr argyfwng costau byw presennol, mae'r gost a delir ymlaen llaw yn bwysicach o lawer erbyn hyn, â'r gost honno'n cydbwyso â chostau ynni cynyddol.

Prif heriau darparu rhaglen ôl-osod yn y sectorau hyn, gan gynnwys rhai ariannol, ymarferol ac ymddygiadol, a'r camau sydd eu hangen gan Lywodraeth Cymru (a'i phartneriaid) i'w goresgyn;

Dealltwriaeth defnyddwyr

Yn aml, bydd defnyddwyr yn ansicr o'r camau i'w cymryd i ddatgarboneiddio eu cartref yn benodol ac i bwy y dylid ymddiried y gwaith o wneud hyn. Mae'r Green Finance Institute (GFI) wedi llunio llawlyfr i fenthycwyr i esbonio'r gwahanol dechnolegau sydd ar gael ar hyn o bryd. Ar hyn o bryd, rydym yn cydweithio â'r GFI, UK Finance, Cymdeithas y Cyfryngwyr Morgeisi ac eraill i lunio llawlyfr brocera ar gyfer cyfryngwyr morgeisi ar yr un pwnc.

Mae hyn yn bwysig, oherwydd dosbarthir tua 80% o forgeisi trwy law cyfryngwyr. Maes o law, bydd fersiwn i ddefnyddwyr yn cael ei lunio hefyd.

Cyllid i ddefnyddwyr

O ran ariannu, mae nifer cynyddol o forgeisi gwyrdd a blaensymiau pellach ar gael, naill sydd naill ai'n ariannu gwaith datgarboneiddio neu'n gwobrwyo drwy roi gwell sgôr Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC). Fodd bynnag, mae llawer yn dal heb gael gwybod am y cynhyrchion hyn ac mae hwn yn faes cynnyrch newydd i nifer o fenthycwyr.

Bydd y BSA yn cynnal arolwg Olrhain Eiddo chwarterol sy'n olrhain teimladau defnyddwyr. Ym mis Medi 2021, fe wnaetho ofyn cwestiynau am effeithlonrwydd ynni ac mae gennym ganlyniadau sy'n defnyddio data gan ymatebwyr o Gymru. Nid oedd y rhan fwyaf yn ystyried gwneud unrhyw welliannau o ran effeithlonrwydd ynni i'w cartref (63%). Y rhwystr fwyaf rhag gwella effeithlonrwydd cartrefi oedd talu'r costau ymlaen llaw cychwynnol (60%), ac wedyn y ffaith ei bod yn cymryd yn rhy hir i adfer y costau cychwynnol (52%) ac ansicrwydd ynghylch yr arbedion y gellir eu gwneud (46%).

Tystysgrifau Perfformiad Ynni

Mae Llywodraeth y DU yn ystyried bod y broses forgeisi yn gyfrwng posibl ai greu cymhellion i annog defnyddwyr i brynu cartrefi sydd eisoes yn rhai effeithlon o ran ynni.

Rydym wedi cyfrannu at nifer o dreialon perthnasol yn y maes hwn. Ynghyd â rhai o''n haelodau, gan gynnwys y Principality, rydym wedi cyfrannu at prosiect LENDERS sy'n ceisio sicrhau y caiff gostau ynni aelwydydd eu hadlewyrchu'n well mewn ceisiadau am forgeisi.[1] Mae Cymdeithas Adeiladu Sir Fynwy yn cymryd rhan yn y prosiect VALUER ar y cyd â Sero Homes, RICS a RightMove sy'n archwilio'r cysylltiadau rhwng cartrefi effeithlon o ran ynni a gwerth eiddo[2]. Mae Cymdeithas Adeiladu Sir Fynwy hefyd yn rhan o'r consortiwm Ôl-osod er mwyn Optimeiddio, ynghyd â Chymdeithas Adeiladu Hinckley and Rugby a Sero Homes.

Mae gennym nifer o bryderon: yn benodol, na fyddai ymgorffori'r EPC yn y broses forgeisi yn y modd yr awgryma LENDERS yn creu'r anogaeth ymddygiadol y mae'r Llywodraeth yn ceisio'i chyflawni, oherwydd nid yw'r rhan fwyaf o fenthycwyr yn cymryd uchafswm y benthyciad sydd ar gael iddynt.

Mae risgiau yn gysylltiedig â gorfodi safon EPC ofynnol. Un o'r rhain yw'r risg o greu asedau sownd oherwydd, os yw'r gwaith i gyflawni rhyw lefel EPC benodol yn anfforddiadwy, gall pobl gael eu dal mewn cartref a bod mewn perygl o ecwiti negyddol neu o fynd yn garcharorion morgeisi. Mae'n hanfodol bod benthycwyr yn gallu cefnogi'r rhai sydd ag eiddo sy'n gollwng ynni i'w hôl-osod ac na chânt eu cosbi am fod â llyfrau morgeisi sy'n cynnwys amrywiaeth o sgoriau EPC. Mae cyflawni trosglwyddiad teg i sero net yn hanfodol i'r gymdeithas.

Ceir pryderon hefyd ynghylch cywirdeb yr EPC a'r bwlch rhwng defnydd ynni rhagfynegol a pherfformiad go iawn. Gall y sgôr effeithlonrwydd ynni yn yr EPC gosbi rhai mathau gwyrdd i ynni, megis pympiau gwres a bio-danwyddau, yn achos y rhai nad ydynt ar y grid, yn sgil cymharu biliau tanwydd. Gwyddom am ddefnyddwyr nad ydynt ar y grid sy'n cael cyngor i ddefnyddio tanwyddau carbon uwch megis olew oherwydd gall y rhain, mewn ffordd wyrdröedig, wella sgôr EPC.

[1] https://www.ukgbc.org/wp-content/uploads/2017/09/Lenders_Core_Report_1.pdf
[2] https://sero.life/press-room/consortium-wins-welsh-government-funding-to-retrofit-1300-homes/