

Arolwg Parhad Busnes - Mai 2020

Cymdeithasau Tai Cymru (Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig)

Ym mis Mawrth 2020, gohiriwyd y gwaith arferol o oruchwylio landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCC) yng Nghymru yn unol â'r rheoliadau, yn ogystal â chyhoeddi dyfarniadau rheoleiddiol. Rhoddwyd model gweithredu dros dro ar waith a oedd yn canolbwyntio ar barhad busnes LCC, iechyd a diogelwch, cadernid ariannol a hyfywedd fel y gallai LCC ganolbwyntio ar barhau i ddarparu gwasanaethau yn ystod argyfwng Covid 19.

Cyflwynwyd arolwg parhad busnes ym mis Ebrill i ddarparu data ar y tri maes hwnnw. Yn ogystal â sicrwydd rheoleiddiol, mae'r data yn rhoi cipolwg gwerthfawr o'r modd y mae'r sector yn ymdrin â'r heriau sylweddol sy'n deillio o Covid 19. Maent hefyd yn llywio ymatebion polisi tai yn ystod yr argyfwng a hefyd yn y tymor hwy.

Datganiadau data

Diolch i'r holl dimau LCC am eich cydweithrediad o ran cadw at ein terfynau amser tynn.

Gofynnwyd i 37 LCC ddychwelyd yr arolwg a gwnaethpwyd hynny gan 100% ohonynt. Atebodd y rhan fwyaf ohonynt bob cwestiwn ond roedd nifer fach iawn o LCC a oedd yn methu â darparu'r holl ddata y gofynnwyd amdanynt. Yn ogystal, nid yw rhai o'r cwestiynau yn berthnasol i bob LCC (e.e. cwestiynau gofal). Pan fo'r set ddata yn llai na 37, nodir hynny yn y testun.

Mae 'cyfartaledd', yn y cyd-destun hwn, yn cyfeirio at gyfartaledd yr ymatebion a dderbyniwyd. Nid yw'n gyfartaledd ar gyfer y sector cyfan.

Bydd yr arolwg yn parhau i ddatblygu er mwyn darparu data o ansawdd gwell wrth symud ymlaen. Ceir crynodeb isod o'r canfyddiadau allweddol ar ddiwedd Mai, a gobeithiaf y bydd o ddiddordeb.

Yn ôl ein harfer, os ydych am drafod unrhyw faterion neu os oes gennych unrhyw gwestiynau, mae croeso i chi gysylltu â ni.

Ian Walters

Pennaeth Strategaeth a Pholisi Rheoleiddio

Canfyddiadau

Er bod LCC yn nodi bod pwysau wedi cynyddu ar rai agweddau ar eu busnes, nid oes unrhyw un ohonynt yn awgrymu bod unrhyw broblemau na ellid eu rheoli yn unrhyw agwedd ar eu busnes. Ar hyn o bryd, mae incwm yn cael ei gynnal yn eithaf da, er bod disgwyliad y gall ôl-ddyledion gynyddu'n sylweddol yn ddiweddarach yng nghyfnod yr argyfwng gan fod mecanweithiau cymorth ariannol megis ffyrlo yn lleihau'n raddol ac yn dod i ben. Mae LCC yn mynd ati'n fwriadol i roi pwysau ar eu cynlluniau busnes ac yn monitro perfformiad ariannol yn agos iawn.

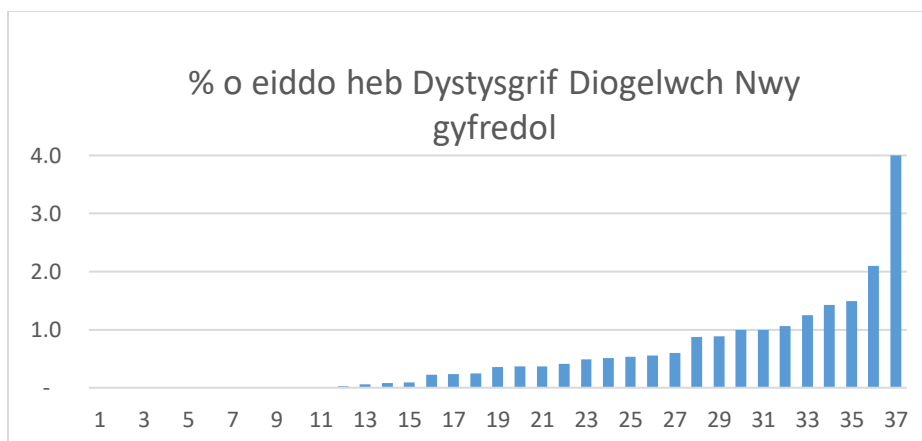
Os yw LCC unigol wedi nodi lefel gymharol isel o berfformiad ar un neu ragor o fesurau, bydd y Rheoleiddiwr yn trafod y rhain gyda'r LCC ac yn cytuno ar unrhyw gamau gweithredu priodol.

Cydymffurfio ag Iechyd a Diogelwch

Mae gofynion statudol ynghylch iechyd a diogelwch yn parhau i fod yn weithredol. Iechyd a diogelwch y preswylwyr ynghyd â defnyddwyr gwasanaethau yw'r brif flaenoriaeth. Yn ystod y pandemig, mae'r Rheoleiddiwr wedi mynd ati i ymdrin â materion cydymffurfiaeth mewn ffordd gymesur, a bydd yn parhau i wneud hynny, ac yn parhau i drafod gyda LCC unigol eu cynlluniau i reoli risg ac i ymdrin ag unrhyw broblemau.

Diogelwch Nwy

- Mae 9 LCC yn cofnodi lefel cydymffurfiaeth o 100%, gostyngiad o 14 ar ddiwedd Ebrill.
- Fodd bynnag, mae'r nifer sy'n cofnodi lefel cydymffurfiaeth o lai na 99% wedi codi i 6 o 0 yn yr un cyfnod.
- Cofnododd 24 LCC gynnydd yng nghanran yr eiddo sydd heb dystysgrif diogelwch nwy gyfredol a dywedodd 8 fod gostyngiad yn y nifer.



Cydymffurfiaeth â diogelwch nwy ar 31 Mai 2020 - set data 37.

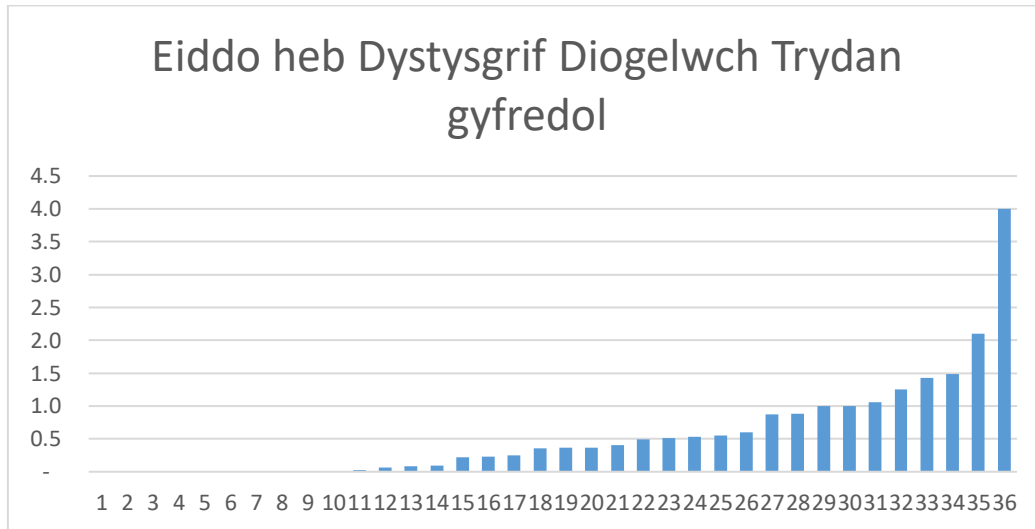
Asesiadau Risg Tân

- Mae 24 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi cael ei asesu, i lawr o 25 ym mis Ebrill.

- Mae 10 LCC yn cofnodi lefel gydymffurfiaeth sy'n llai na 99%; yr un nifer â'r mis diwethaf.
- Mae 10 LCC wedi nodi gwelliant a 10 wedi nodi dirywiad.

Gwiriadau Diogelwch Trydan

- Mae 12 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi cael gwiriadau diogelwch trydan; cynnydd o 10 ym mis Ebrill.
- Mae'r nifer sy'n dangos bod llai na 99% o'u heiddo wedi cael gwiriadau yn parhau fel yr oeddent fis diwethaf, sef 7.
- Mae 16 LCC wedi cofnodi gwelliant ac 19 wedi nodi dirywiad.



Gwiriadau diogelwch trydan ar 31 Mai 2020 - set data 36.

Arolygon asbestos

- Mae 27 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi cael ei asesu; i fyny o 25 ym mis Ebrill.
- Mae'r nifer sy'n nodi bod llai na 99% o'u harolygon wedi'u gwneud yn parhau fel yr oeddent fis diwethaf, sef 5.
- Mae 7 LCC wedi cofnodi gwelliant, a 9 yn nodi dirywiad.

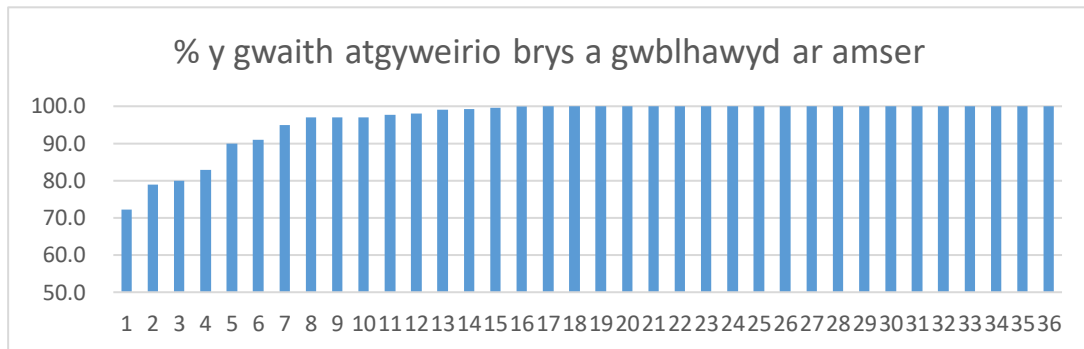
Hylendid dŵr

- Mae 26 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi cael ei asesu; i lawr o 27 ym mis Ebrill.
- Mae'r nifer sy'n nodi bod llai na 99% o'r profion wedi'u gwneud yn parhau fel yr oeddent fis diwethaf, sef 10.
- Mae 8 LCC wedi cofnodi gwelliant a 10 wedi nodi dirywiad.

Cynnal a Chadw

Atgyweiriadau brys

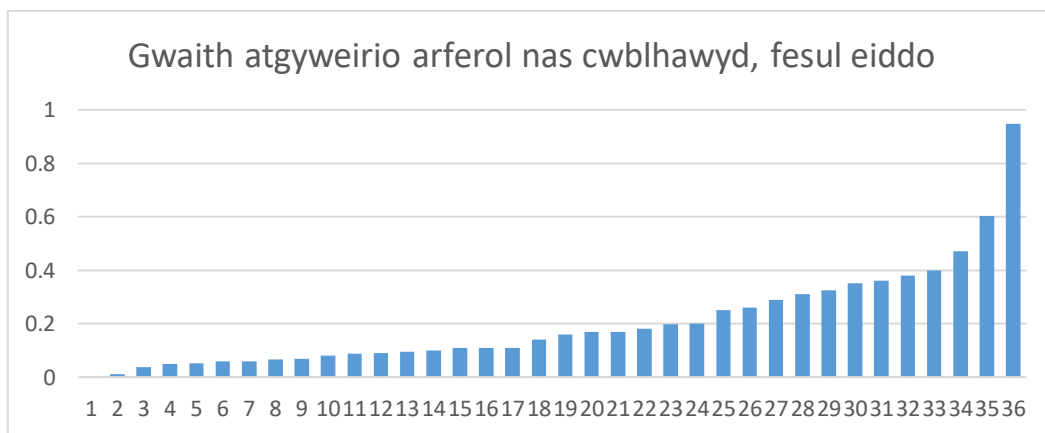
- Mae 20 LCC yn cofnodi cyfradd gwblhau o 100% o ran targedau ar gyfer atgyweiriadau brys; i fyny o 19.
- Mae 4 LCC yn cofnodi bod llai na 85% o atgyweiriadau wedi'u cwblhau o fewn y targed.
- Mae 12 LCC yn cofnodi gwelliant mewn perfformiad, tra bo 4 yn nodi perfformiad is.



Perfformiad LCC ar gwblhau atgyweiriadau brys ar amser yn ystod Mai 2020 - set data 36

Gwaith atgyweirio arferol

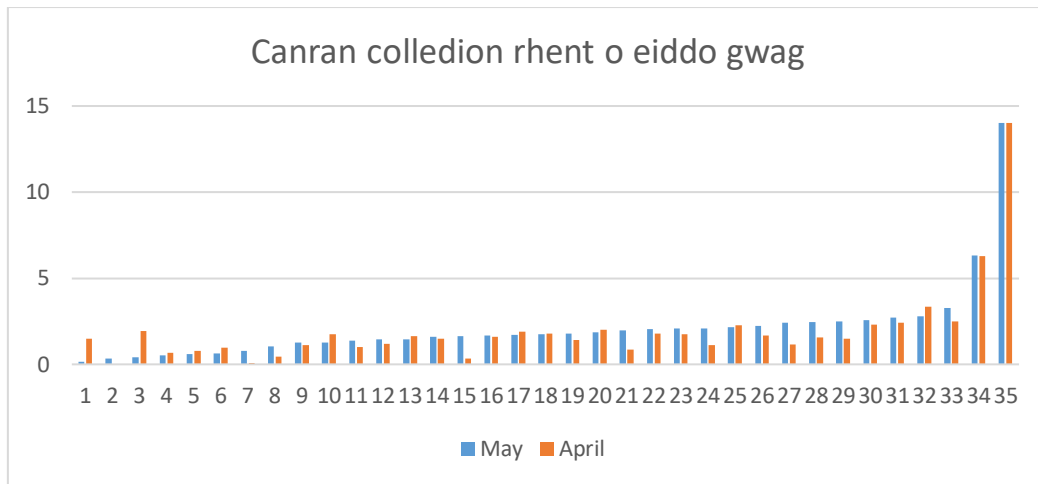
- Mae amrywiad mawr yn y gwaith atgyweirio rheolaidd nad yw wedi'i gwblhau a gofnodir, yn amrywio o ddim i bron 1 ar gyfer pob eiddo. Ni ddarperir cymhariaeth â mis Ebrill oherwydd ansawdd amrywiol y data.



Atgyweiriadau arferol nas cwblhawyd fesul eiddo ar 31 Mai - set data 36

Eiddo Gwag

- Mae 22 LCC yn cofnodi bod cynnydd mewn colledion mewn perthynas ag eiddo gwag ym mis Mai o gymharu ag Ebrill ac mae 12 yn cofnodi gostyngiad ynddynt.



Colledion rhent LCC o eiddo gwag yn ystod y mis - set data 35

Staffio

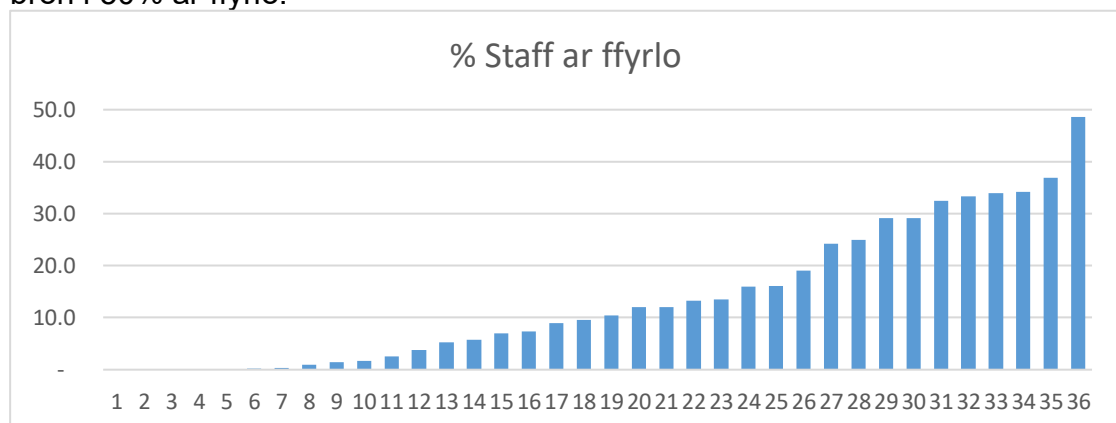
Salwch staff a Hunanwarchod

- Mae'r lefelau salwch a gofnodwyd wedi gostwng yn sylweddol gyda 27 LCC yn cofnodi cwmp yn erbyn 7 sy'n dangos cynnydd. Mae 2 wedi aros yr un fath.
- Mae nifer y staff y nodwyd eu bod yn hunanwarchod wedi aros yn sefydlog. Mae 14 LCC yn dangos lefelau'n gostwng, 19 yn adrodd cynnydd a 4 yn ddigyfnewid.

Staff ar ffyrlo

- Nid yw nifer y staff y cofnodir eu bod ar ffyrlo wedi newid fawr ddim ers diwedd mis Ebrill.
- Mae 17 LCC yn cofnodi cynnydd ac 17 yn dangos gostyngiad.

Mae'r siart isod yn dangos dulliau gweithredu amrywiol iawn ynghylch ffyrlo ar draws y sector, gyda rhai LCC heb roi neb o'u staff ar ffyrlo ac eraill wedi rhoi bron i 50% ar ffyrlo.



Staff ar ffyrlo ddiwedd Mai 2020, set data 36

Mae LCC yn nodi eu bod yn bwriadu lleihau nifer y staff sydd ar ffyrlo yn sylweddol yn y cyfnod sydd i ddod, wrth i fwy o weithgareddau arferol gael eu hailgychwyn.

Ôl-ddyledion

- Mae cyfanswm y rhent sy'n ddyledus gan y tenantiaid presennol wedi codi £1.4 miliwn ym mis Mai (o £32,200,000 i £33,600,000, ar sail datganiadau gan 36 LCC).
- Mae cyfanswm y rhent sydd heb ei dalu gan hunan-dalwyr, h.y. ac eithrio symiau sy'n ddyledus yn uniongyrchol o fudd-dal tai a threfniadau talu amgen (APA), wedi gostwng £600,000, i lawr o £16.800,000 i £16,200,000 dros yr un cyfnod (ar sail datganiadau gan 33 LCC, gyda 3 heb ddarparu'r wybodaeth hon).
- Gan symud ymlaen, bydd yr arolwg yn crynhoi cyfraddau casglu rhent yn ystod y mis, er mwyn gwella dealltwriaeth o'r ffordd y mae'r sector yn rheoli'r effaith y mae Covid19 yn ei chael ar allu tenantiaid i dalu eu rhent.

Cymorth a Chefnogaeth

- Mae 21 LCC sydd â llety i grwpiau agored i niwed yn cofnodi eu bod yn cynnal lefelau staffio diogel ac yn cyflawni gwasanaethau hanfodol ym mhob llety. Mae hyn wedi codi o 19 LCC ym mis Ebrill.
- Mae 13 yn cofnodi eu bod o dan rywfaent o bwysau; gostyngiad bach iawn ers mis Ebrill.
- Nid yw unrhyw LCC yn cofnodi ei fod mewn perygl gwirioneddol o fynd islaw i lefelau diogel.
- Mae absenoldeb staff yn uwch yn y sector gofal o gymharu â LCC yn gyffredinol, gyda'r rhan fwyaf o LCC â staff yn y sector hwn yn nodi cynnydd o fis Ebrill.

Lefelau salwch staff sy'n gweithio mewn rôl gofalu	Chwartel uchaf	Canolrif	Chwartel isaf
Mai	2.0%	5.4%	26.4%
Ebrill	0.7%	3.3%	10.0%

Lefelau salwch cyfartalog yn y mis ymhlith staff sy'n gweithio mewn rôl gofalu - set data 34.

- Ychwanegwyd gwybodaeth am lefelau eiddo gwag yn y sector hwn at yr arolwg ym mis Mai, felly nid oes data cymharol ar gael ar gyfer mis Ebrill.

Cadernid ariannol

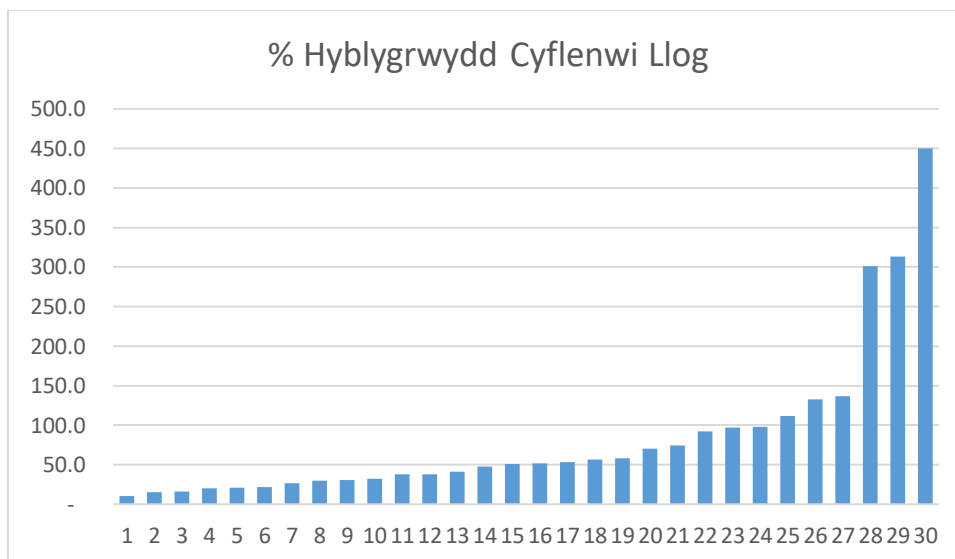
Cyllid sydd ar gael

- Nid oes unrhyw LCC yn cofnodi unrhyw broblemau'n ymwneud â chael gafael ar gyllid presennol neu newydd, ac nid yw hyn wedi newid ers mis Ebrill.

- Ar ddiwedd mis Mai, mae bron i £1 biliwn o gyllid ar gael i'r sector yng Nghymru; £600,000,000 o gyfleusterau heb eu defnyddio, a £375,000,000 o gronfeydd arian parod. (Mae'r cyllid sydd ar gael yn cynnwys cyfleusterau RCF yn ogystal â chytundebau hirdymor sydd ar waith ond sydd eto i'w tynnu i lawr, ond heb gynnwys cyfleusterau gorddrafft).
- Wrth benderfynu pryd y mae angen cyllid newydd, mae'r holl wariant, boed wedi'i neilltuo ai peidio, wedi'i gynnwys.
- O'r 30 LCC sydd angen cyllid newydd i gwblhau rhaglenni datblygu, mae 5 yn nodi bod angen i'r cyllid newydd fod ar gael o fewn blwyddyn, ac 16 ag o leiaf 18 mis o gyllid ar gael.
- Os yw LCC wedi nodi bod angen cyllid newydd arnynt o fewn blwyddyn, mae'r Rheoleiddiwr yn fodlon fod y gwaith o sicrhau cyfleusterau newydd wedi datblygu'n ddigon pell i beidio â bod yn destun pryder.
- Ar hyn o bryd mae'r sector yn ad-ariannu'n helaeth. Er nad yw hyn yn ddelfrydol o ran ei amseriad, mae'n ymddangos bod y gwaith hwn yn mynd rhagddo, er bod ychydig o oedi anorfod. Mae hyn wedi arwain at nifer o LCC yn gweithredu ar lefel is o gyllid nag sydd ar gael fel arfer.

Cydymffurfio â Chyfamodau

- Nid oes unrhyw LCC yn cofnodi problemau posibl o ran diffyg cydymffurfio gyda chyfamodau ar gyfer 2020/21 na 2021/22.



Disgwyliadau yn erbyn cyfamad cyflenwi llog dynnaf y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ar gyfer 2020/21 – set data 30, (ac eithrio cymdeithasau TSRF sydd eto i gyrraedd y ddyled frig neu LCC sydd heb gyfamad cyflenwi llog)

Gwybodaeth arall

- Hyd yma, mae LCC yng Nghymru yn nodi eu bod wedi gwario £ 4,100,000 yn ychwanegol ar weithgareddau sy'n gysylltiedig â Covid 19, sydd wedi cynyddu o £3,100,000 ym mis Ebrill.

- Erbyn diwedd mis Mai, mae cyfanswm o 359 o eiddo wedi'u gosod ar gyfer llety argyfwng neu lety dros dro, sydd wedi cynyddu o ffigur o 282 ar ddiwedd mis Ebrill.