

Arolwg Parhad Busnes – Crynodeb Medi 2020

Dyma ein trydydd cyhoeddiad cryno o ganfyddiadau'r arolwg misol. Diolch unwaith eto ichi am eich cydweithrediad o ran cadw at y terfynau amser.

Yn ogystal â darparu lefel o sicrwydd rheoleiddiol, mae'r arolwg yn parhau i gynnig cipolwg gwerthfawr o'r modd y mae'r sector yn ymdrin â'r heriau sylweddol sy'n deillio o Covid-19, ac yn llywio ystyriaethau polisi.

Y tro hwn, chwe mis ers dechrau'r pandemig, rydym hefyd wedi darparu crynodeb ystyriol o'r trafodaethau yr ydym wedi bod yn eu cael â'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC), sy'n ychwanegol at ganlyniadau'r arolwg.

Datganiadau Data

Fel inni wneud ar gyfer datganiadau blaenorol, gofynnwyd i 37 o LCC ddychwelyd eu hymatebion i'r arolwg, a gwnaethpwyd hynny gan 100% ohonynt.

Roedd nifer fach iawn o'r 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). Felly pan fo'r set ddata'n llai na 37, nodir hynny yn y testun.

Dylid nodi bod y data a ddefnyddir yn yr adroddiad hwn wedi'u seilio ar wybodaeth reoli a ddarparwyd gan LCC sydd wedi bod trwy broses sicrwydd ansawdd gyfyngedig.

Oni bai y nodwyd yn wahanol, mae'r holl gymariaethau'n cyfeirio at arolwg diwedd mis Gorffennaf.

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

Ian Walters

Pennaeth Strategaeth a Pholisi Rheoleiddio

Canfyddiadau

Er bod y Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) wedi wynebu pwysau o ganlyniad i'r pandemig, maent yn parhau i adrodd bod y pwysau hynny'n cael eu rheoli. Yn gyffredinol, mae'r arolwg yn dangos tystiolaeth fod pethau'n gwella ar draws y sector. Bydd y tîm Rheoleiddio'n trafod unrhyw unrhyw allanolynnau sy'n ymwneud â pherfformiad gyda'r LCC perthnasol, ac yn cytuno ar unrhyw gamau gweithredu priodol.

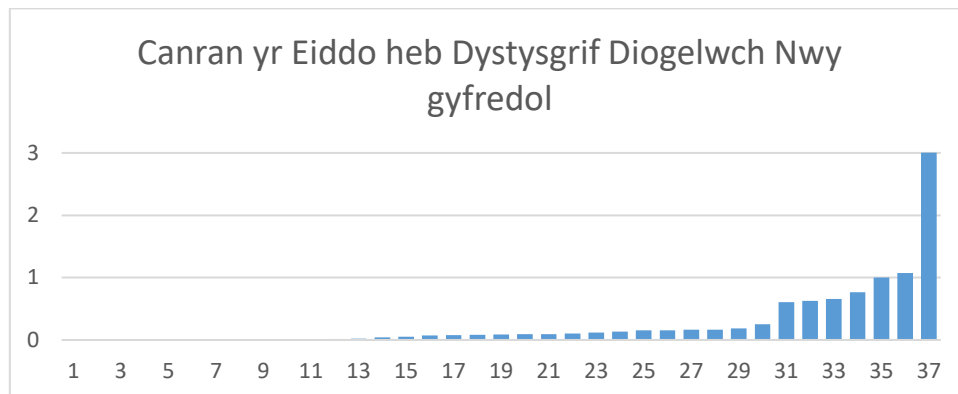
Mae incwm yn cael ei gynnal yn eithaf da o hyd, er bod disgwyliad y gallai ôl-ddyledion gynyddu'n sylweddol, gan fod mecanweithiau cymorth ariannol yn newid ac mae mwy o denantiaid yn symud i Gredyd Cynhwysol. Mae colledion rhent o eiddo gwag wedi gwella ers cyrraedd pwynt isel yn yr haf. Mae'r LCC yn mynd ati'n fwriadol i bwysleisio'u cynlluniau busnes a monitro perfformiad ariannol yn fanwl. Mae nifer o LCC wedi cwblhau'r broses o ad-ariannu, gan sicrhau bod ganddynt digon o gyllid ar gael ar gyfer y tymor canolig. Mae pedwar allan o bump o ddangosyddion iechyd a diogelwch tenantiaid wedi gwella ers y datganiad diwethaf. Ond mae'r gwahaniaeth rhwng y dangosyddion hynny â'r lefelau cydymffurfiaeth isaf ac uchaf yn dod yn fwy amlwg.

Cydymffurfio ag Iechyd a Diogelwch

Mae cyfrifoldebau statudol ynghylch iechyd a diogelwch yn parhau i fod yn weithredol. Iechyd a diogelwch y preswylwyr ynghyd â defnyddwyr gwasanaethau yw'r brif flaenoriaeth. Byddwn yn parhau i ymdrin â materion cydymffurfiaeth mewn ffordd gymesur a phragmatig yn ystod y pandemig.

Diogelwch Nwy

- Mae lefel y gydymffurfiaeth sydd wedi'i chofnodi ar draws y sector wedi gwella. Ar hyn o bryd y lefel yw 99.74%, sy'n gynydd ar y 99.52% ar ddiwedd mis Gorffennaf.
- Cofnododd 11 LCC lefelau cydymffurfiaeth o 100%, sy'n ostyngiad o 2.
- Mae'r nifer sy'n cofnodi lefel cydymffurfiaeth o lain a 99% wedi gostwng i 3 o 4.



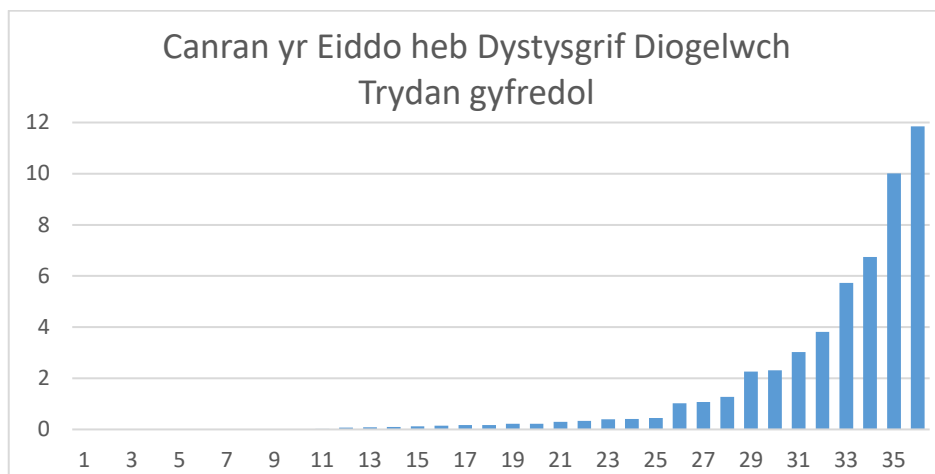
Cydymffurfiaeth â diogelwch nwy ar 30 Medi 2020 – set ddata 37.

Asesiadau risg Tân

- Cofnodir bod 97.6% o'r eiddo wedi'u hasesu ar gyfer risg tân, o'i gymharu â 94.5% a gofnodwyd o'r blaen.
- Mae 23 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi'u hasesu; yr un lefel ag o'r blaen.
- Mae 3 LCC yn cofnodi lefel gydymffurfiaeth sy'n llai na 90%; i lawr o 4.

Gwiriadau diogelwch trydan

- Cofnodir bod gan 98.2% o'r eiddo ar draws y sector dystysgrif diogelwch trydan gyfredol, sef yr un lefel ag y cofnodwyd o'r blaen.
- Mae 10 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi cael gwiriadau diogelwch trydan; eto yr un lefel ag o'r blaen.
- Mae'r nifer sy'n dangos bod llai na 99% o'u heiddo wedi cael gwiriadau wedi cynyddu et oi 11, i fyn y 2.



Gwiriadau diogelwch trydan ar 30 Medi 2020 – set ddata 36.

Arolygon asbestos

- Cofnodir bod 85% o'r arolygon wedi cael eu cynnal, sy'n 5% o welliant.
- Mae 30 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi'u hasesu; i fyny 3.
- Mae'r nifer sy'n nodi bod llai na 90% o'u harolygon wedi'u cynnal wedi disgyn o 4 i 3.

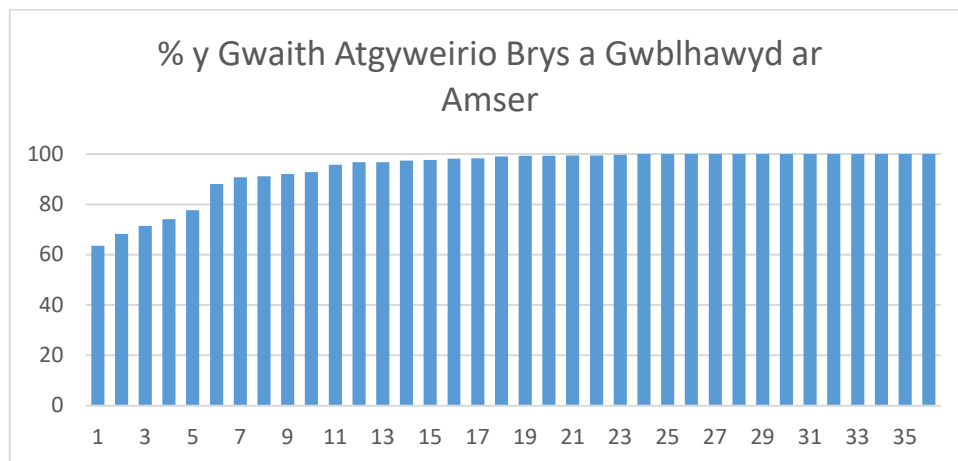
Hylendid dŵr

- Cofnodir bod 96% o'r profion wedi'u cynnal, i fyny o 93%.
- Fel ym mis Gorffennaf, mae 30 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi'u hasesu.
- 3 LCC sy'n cofnodi bod llai na 90% o'r profion wedi'u cynnal, o'i gymharu â 5 o'r blaen.

Cynnal a Chadw

Atgyweiriadau brys

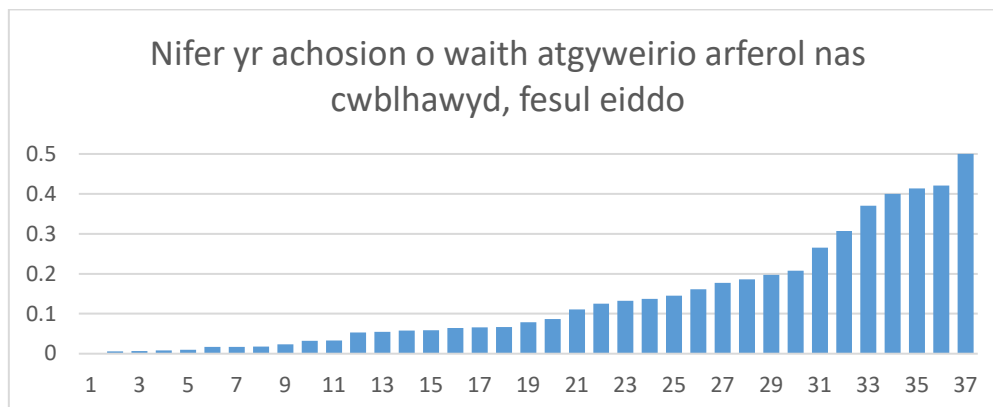
- Mae'r sector cyfan yn cofnodi bod 95.0% o atgyweiriadau brys wedi'u cwblhau o fewn y targed ym mis Medi, i lawr o 97.2%.
- Mae 13 LCC yn cofnodi cyfradd gwblhau o 100% o ran targedau ar gyfer atgyweiriadau brys, i lawr o 19 ac wedi mynd yn ôl i'r un lefel ag ydoedd ym mis Mai.
- Mae 5 LCC yn cofnodi bod llai na 85% o atgyweiriadau wedi'u cwblhau o fewn y targed, o'i gymharu ag un o'r blaen.



Perfformiad LCC ar gwblhau atgyweiriadau brys ar amser yn ystod mis Medi 2020 – set ddata 36

Gwaith atgyweirio arferol

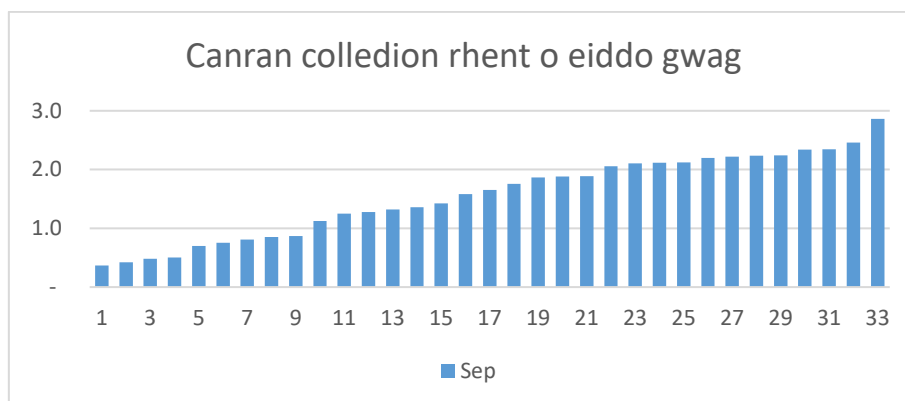
- Mae amrywiad mawr yn y gwaith atgyweirio rheolaidd nad yw wedi'i gwblhau a gofnodir, yn amrywio o ddim i 0.5 ar gyfer pob eiddo. Mae'r amrywiad wedi gostwng o 0 i 1.5 a gofnodwyd ym mis Gorffennaf.
- Y cyfartaledd ar draws y sector o ran gwaith atgyweirio nad yw wedi'i gwblhau ar gyfer pob eiddo yw 0.15, gostyngiad o 0.17.



Gwaith atgyweirio arferol nas cwblhawyd fesul eiddo ar 30 Medi – set ddata 37

Eiddo Gwag

- Cyfartaledd lefel yr eiddo gwag yn y sector oedd 1.84% ym mis Medi. Roedd colledion rhent wedi cynyddu'n raddol o 1.67% ym mis Ebrill i 2.08% dros yr haf cyn gwella yn y ddeufis diwethaf.



Colledion rhent LCC o eiddo gwag yn ystod y mis – set ddata 33, mae 4 LCC bach sy'n darparu llety arbenigol wedi'u tynnu o'r dadansoddiad graffigol.

- Er bod colledion rhent misol cyffredinol y sector bron wedi gwella i'r lefel ydoedd ym mis Ebrill, mae gwahaniaeth mawr ym mherfformiad LCC unigol. Mae 11 yn dangos cynnydd o 0.5% neu fwy o ran eu colledion o eiddo gwag, a 6 yn dangos gostyngiad o 0.5% neu fwy.

Staffio

Salwch staff a hunanwarchod

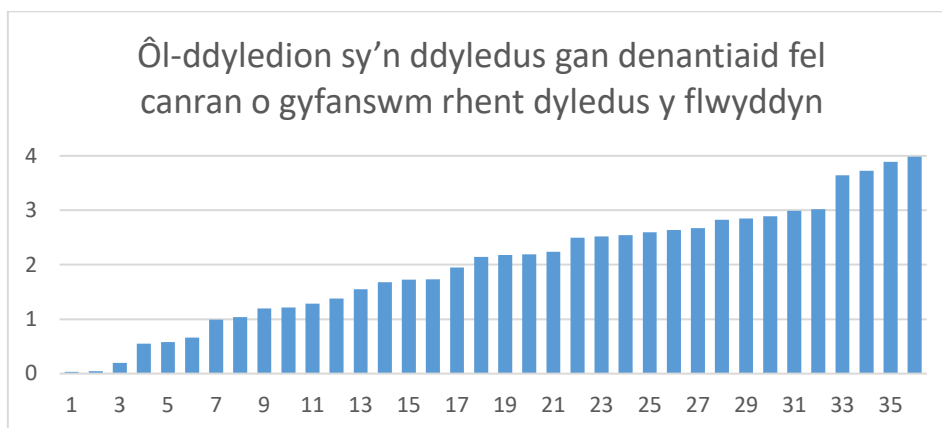
- Ni fu unrhyw newid yng nghyfartaledd y sector ar gyfer lefelau salwch staff. Cyfartaledd mis Medi oedd 3.5%, ac 1.1% ychwanegol yn hunanyysu.

Staff ar ffyrlo

- Cyfartaledd y sector ar gyfer nifer y staff ar ffyrlo ym mis Medi oedd 0.6%, i lawr o 4.8%. Cafodd y system ffyrlo ei defnyddio gan 13 LCC ym mis Medi, a'r gyfradd uchaf a gofnodwyd oedd 5.3%.
- Roedd LCC wedi cymryd agweddau gwahanol iawn at ffyrlo. Nid yw tystiolaeth o'r arolwg yn dangos bod unrhyw gydberthynas rhwng lefelau ffyrlo a darparu gwasanaethau allweddol.

Ôl-ddyledion

- Mae cyfanswm y rhent sy'n ddyledus gan y tenantiaid presennol wedi aros yn sefydlog ers mis Gorffennaf, sef £31.9 miliwn. Ar ddiwedd mis Medi cyfanswm y rhent a oedd yn ddyledus oedd 3.95% o'r rhent dyledus ar gyfer y flwyddyn, sef gostyngiad bach o 0.06%.
- Mae cyfanswm y rhent sydd heb ei dalu gan y tenant, h.y. ac eithrio symiau sy'n ddyledus yn uniongyrchol o fudd-dal tai a threfniadau talu amgen (APA), wedi aros yn sefydlog hefyd, sef £17.7 miliwn. Mae hwnnw'n 2.25% o'r rhent dyledus ar gyfer y flwyddyn, i lawr o 2.31% (ar sail datganiadau gan 36 LCC, roedd 1 wedi methu â rhannu'r rhent a oedd yn ddyledus yn uniongyrchol gan denantiaid).

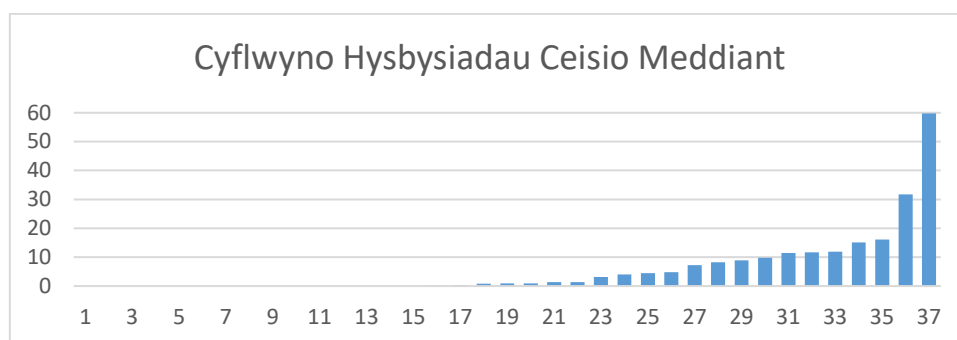


Ôl-ddyledion rhent ar ddiwedd mis Medi 2020 – set ddata 36

Mae'r 4 LCC sydd â'r ôl-ddyledion net isaf yn ddarparwyr arbenigol bach sydd ag incwm rhent cyfyngedig sy'n ddyledus yn uniongyrchol gan denantiaid.

Hysbysiadau Ceisio Meddiant

- Mae amrywiad eang yn y defnydd o Hysbysiadau Ceisio Meddiant dros y 5 mis diwethaf. Mae 15 LCC (40%) heb gyflwyno unrhyw hysbysiadau, ond mae 7 wedi'u cyflwyno yn ôl cyfradd o fwy na 10 fesul pob 1,000 o denantiaethau.



Nifer yr Hysbysiadau Ceisio Meddiant a gyflwynwyd rhwng Mai a Medi – fesul pob 1,000 o denantiaethau. Set ddata 37

Cymorth a Chefnogaeth

- Nid yw unrhyw LCC yn cofnodi bod lefelau staffio mewn perygl gwirioneddol o fynd islaw i lefelau diogel mewn llety i grwpiau agored i niwed.
- Cyfartaledd absenoldeb staff ymhlith staff gofal oedd 7.7%.
- Mae absenoldeb staff yn y sector gofal wedi cynyddu ym mis Medi, a chofnodir ei fod yn 9.0%, o'i gymharu â 7.6% ym mis Gorffennaf.

Lefelau salwch staff sy'n gweithio mewn rôl gofalu	Chwartel Uchaf	Canolrif	Chwartel Isaf
Medi	0.3%	5.0%	10.1%
Gorffennaf	0.0%	3.5%	7.0%
Mai	2.0%	5.4%	26.4%

Lefelau salwch cyfartalog yn y mis ymhlith staff sy'n gweithio mewn rôl gofalu – set ddata 23.

Cadernid Ariannol

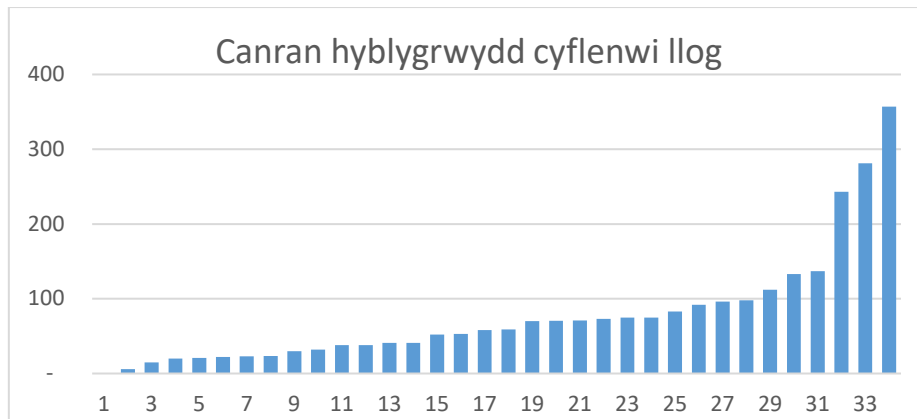
Cyllid sydd ar gael

- Fel ym mis Gorffennaf, nid oes unrhyw LCC yn cofnodi problemau'n ymwneud â chael gafael ar gyllid presennol neu newydd.
- Mae dros £1 biliwn o gyllid ar gael i'r sector yng Nghymru, yr un faint a oedd ar gael ym mis Gorffennaf. Mae £651 miliwn o gyfleusterau heb eu tynnu i lawr, a £426 miliwn o gronfeydd arian parod. (Mae cyfleusterau heb eu tynnu i lawr yn cynnwys cyfleusterau credyd cylchol (RCF) yn ogystal â chytundebau hirdymor sydd ar waith ond sydd eto i'w tynnu i lawr, ond heb gynnwys cyfleusterau gorddrafft).
- O'r 26 LCC sydd angen cyllid newydd i gwblhau rhaglenni datblygu, mae 3 yn nodi bod angen i'r cyllid newydd fod ar gael o fewn blwyddyn; sydd i lawr 2 o'r 5 a nodwyd ym mis Gorffennaf.
- 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.
- Mae 20 LCC yn cofnodi cael o leiaf 18 mis o gyllid wedi'i drefnu, sydd i fyny o 16 ym mis Gorffennaf. RSLs report having at least 18 months funding in place, up from 16 in July.

Nodwch - Wrth benderfynu pryd y mae angen cyllid newydd, mae'r holl wariant, p'un a yw wedi'i ymrwymo ai peidio, wedi'i gynnwys.

Cydymffurfio â Chyfamodau

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



Disgwyliadau yn erbyn cyfamad cyflenwi llog dynnaf y LCC ar gyfer 2020/21 – set ddata 34, (ac eithrio cymdeithasau TSRF sydd eto i gyrraedd y ddyled frig)

Gwybodaeth Arall

- Hyd yma, mae LCC yng Nghymru yn nodi eu bod wedi gwario £7.2 miliwn yn ychwanegol ar weithgareddau sy'n gysylltiedig â Covid-19, sydd wedi cynyddu o £5.3 miliwn ym mis Mai.

Rydym wedi bod yn siarad â'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) ynghylch:

Gwaith cynnal a chadw a gynlluniwyd / Safon Ansawdd Tai Cymru (WHQS)

- Thema gyffredin yw bod gwaith allanol yn cael ei flaenoriaethu a bod agwedd fwy gofalus at wneud gwaith mewnol. Mae hynny'n arbennig o wir mewn perthynas â cheginau ac ystafelloedd ymolchi y mae nifer o denantiaid o'r farn y byddai'r gwaith yn amharu gormod arnynt ac nad yw'n waith angenrheidiol ar hyn o bryd. Ceir canllawiau ar weithio yng nghartrefi pobl eraill [yma](#).
- Mae rhai LCC yn bwriadu mynd ati i wneud gwaith allanol yn gynnar i greu mwy o gapasiti i ddal i fyny â gwaith mewnol y flwyddyn nesaf.
- Thema gyffredin drwy'r gwahanol ddulliau yw sicrhau bod lles tenantiaid wrth wraidd y broses o wneud penderfyniadau.
- Mae'n ymddangos mai prin iawn yw'r effaith hyd yma ar lwyddo i gydymffurfio â WHQS, pan adroddwyd am hynny.
- Mae dull amrywiol yn cael ei ddefnyddio i arolygon o gyflwr stoc, gyda rhai LCC yn gohirio ailddechrau'r rhaglen tan y flwyddyn nesaf, ac eraill bellach wedi ailddechrau.
- Mae rhai LCC wedi nodi problemau o ran cael deunyddiau ac o ran argaeledd contractwyr.

Rheoli ôl-ddyledion

- Fel y dangosir yn y graff ar dudalen 6, nid yw ôl-ddyledion rhent yn dangos cynnydd sylweddol ar hyn o bryd ar gyfer y sector cyfan. Ond disgwylir y gallai hynny newid wrth i gynlluniau cymorth swyddi drosi i drefniadau newydd, ac i fwy o denantiaid symud i Gredyd Cynhwysol.
- Yn gyffredinol, mae LCC yn cymryd camau ataliol mwy rhagweithiol i reoli ôl-ddyledion. Maent yn canolbwyntio ar ddarparu cymorth unigol i denantiaid yn unol â'r cytundeb i beidio â throi tenantiaid allan o ganlyniad i galedi ariannol oherwydd y pandemig, a'r egwyddorion cymorth y cytunwyd arnynt gan bob landlord cymdeithasol.
- Er gwaethaf yr uchod a'r newidiadau i gyfnodau rhybudd a gyflwynwyd, mae gwahaniaeth nodedig yn y defnydd o Hysbysiadau Ceisio Meddiant. Mae un LCC wedi cyflwyno 25% o gyfanswm yr Hysbysiadau Ceisio Meddiant, a 7 wedi cyflwyno 75% o'r gyfanswm.
- Mae hyn yn cyferbynnu â 40% o'r LCC nad ydynt wedi cyflwyno Hysbysiadau Ceisio Meddiant ar gyfer ôl-ddyledion rhent ers i'r pandemig ddechrau, ac mae nifer yn adrodd eu bod wedi adolygu eu gweithdrefnau ôl-ddyledion rhent.
- Mae'r LCC sy'n cyflwyno Hysbysiadau Ceisio Meddiant ar gyfradd sylweddol yn esbonio eu bod yn cael eu defnyddio fel ffordd o ymgysylltu â thenantiaid, fel arfer pan fetho popeth arall. Fodd bynnag, mae tystiolaeth yr arolwg yn awgrymu y dylai'r LCC hyn ystyried dulliau eraill.

Materion sy'n ymwneud â thenantiaid

- Mae LCC yn gweld cynnydd yn nifer yr achosion o Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a gofnodwyd, gyda rhywfaint o ostyngiad yn dilyn uchafbwynt ar ddechrau'r haf. Fodd bynnag, mae amrywiaeth ar draws y sector, a rhai LCC yn nodi dim newid na gostyngiad yn nifer yr achosion. Mae rhai LCC yn nodi cynnydd sylweddol mewn achosion o Gam-drin Domestig, a mynegwyd rhai pryderon ynghylch cynnydd mewn tipio anghyfreithlon. Byddwn yn parhau i fonitro'r meysydd hyn a chysylltu â'r timau polisi perthnasol.
- Mae gallu tenantiaid i gael mynediad at wasanaethau drwy fynd i swyddfa yn gyfyngedig ac, o ganlyniad i'r cyfnod atal byr, mae cynlluniau i wella hynny i raddau helaeth yn cael eu cadw dan sylw eto. Mae gallu tenantiaid i gael gafael ar wasanaethau, cymorth a chynghor yn ystyriaeth berthnasol, ac mae angen i LCC ddweud wrth y Rheoleiddiwr am unrhyw gynlluniau i newid eu trefniadau.

Cynllunio ariannol a pherfformiad

- Mae'r rhan fwyaf o LCC wedi ymateb i'r ansicrwydd a achoswyd gan y pandemig drwy gynnal ailragolwg llawn yn Chwarter 1. Mae rhai wedi dewis ailddatgan eu cyllideb ar gyfer y flwyddyn. Mae'r rhai na wnaethant gynnal ailragolwg llawn yn Chwarter 1 yn bwriadu gwneud hynny ar gyfer Chwarter 2 a/neu maent yn monitro'r sefyllfa'n ofalus.

- Y prif faterion a nodwyd yw: oedi wrth ddatblygu, lleihau'r gwaith a gynlluniwyd a chynnydd mewn ôl-ddyledion a dyledion drwg. Yn yr achos olaf, mae LCC yn adrodd am berfformiad gwell na'r disgwyl o ran casglu rhenti, er bod nifer yn pryderu y gallai hynny waethygu dros y misoedd nesaf. Mae'r rhai sydd â nifer sylweddol o ddarpariaethau gofal a/neu nyrsio fel arfer yn adrodd mai'r rheini yw prif achos eu pryder.
- Fel yr adroddwyd uchod, nid oes unrhyw LCC yn adrodd am anhawster o ran cydymffurfio â chyfamodau.
- Os yw LCC wedi dweud ei fod wedi siarad â chyllidwyr i drafod effaith y pandemig ar y blynyddoedd i ddod, mae'r ymateb wedi bod yn gefnogol iawn.
- Ceir tystiolaeth bod mwy o LCC yn defnyddio eu dulliau cynllunio busnes yn fwy rhagweithiol nag mewn blynyddoedd blaenorol fel ffordd o fodolu'r effaith y mae'r pandemig yn ei chael, ac y gallai ei chael, ar eu cynlluniau.
- Fel arfer, mae LCC yn asesu'r effaith y bydd oedi mewn gwaith cynnal a chadw arfaethedig yn ei chael ar y blynyddoedd i ddod ac yn ystyried newid cynlluniau gwariant y 5 mlynedd nesaf. O ganlyniad, mae rhai LCC yn bwriadu ailgyflwyno eu cynlluniau wedi'u diweddarau i Lywodraeth Cymru. Os bydd cynlluniau'n newid yn sylweddol dylech drafod hynny â'ch dadansoddwr ariannol.

Materion llywodraethu

- Mae LCC bellach yn cynnal cyfarfodydd rhithwir o'r Bwrdd, a'r rhan fwyaf ohonynt yn dweud eu bod yn gweithio'n dda. Mae rhai yn nodi pethau cadarnhaol, gan gynnwys llai o deithio ond yn bwysicach, gyfarfodydd mwy effeithiol gydag ystod ehangach o aelodau'r Bwrdd yn cyfrannu.
- Mae rhai aelodau o'r Bwrdd yn gweld eisiau cysylltiad wyneb yn wyneb, a chydabyddir bod integreiddio aelodau newydd yn heriol.
- Wrth edrych ymlaen, mae nifer o LCC yn ystyried mai dull cyfunol o bosibl, sy'n cynnwys cyfuno cyfarfodydd rhithwir â chysylltiad wyneb yn wyneb achlysurol, yn enwedig ar gyfer diwrnodau i ffwrdd y Bwrdd, yw'r ffordd fwyaf effeithiol o weithio.
-

Gofod swyddfa

- Nid yw'n syndod bod y rhan fwyaf o'r LCC yn cyfyngu ar y defnydd o swyddfeydd ar gyfer busnes hanfodol a materion sy'n ymwneud â lles staff yn unig, ac mae nifer fach o swyddfeydd yn aros ar gau. Mae rhai LCC wedi cyflwyno, neu'n bwriadu cyflwyno, system gylchdroi i gyfyngu ar niferoedd, er bod y cyfnod atal byr wedi arwain at ailystyried y cynlluniau hynny.
- Nid yw'n syndod ychwaith bod mwyafrif y LCC yn dweud eu bod yn adolygu eu gofynion o ran gofod swyddfeydd yn y dyfodol. Mae'r rhai a oedd eisoes yn ystyried symud eu prif swyddfeydd yn ailystyried eu gofynion. Ac yn yr

achosion hynny, lle mae'r LCC yn berchen ar y swyddfa, mae opsiynau eraill, fel gosod gwagle sbâr ar brydles, yn cael eu hystyried.