



Llywodraeth Cymru
Welsh Government



Rheoleiddio Tai

Adroddiad Sicrwydd Perfformiad

2019/20

Cynnwys

Cyflwyniad

- 3 - Yr adroddiad hwn
- 3 - Yr hyn a wnawn
- 3 - Pandemig Covid-19

Y Sector

- 4 - Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
- 4 - Dyfarniadau Rheoleiddiol
- 5 - Perfformiad Rheoleiddiol
- 5 - Dyfarniadau Ansafonol
- 6 - Taliadau a budd-daliadau a ganiateir (Atodlen 1)
- 6 - Chwythu'r chwiban
- 7 - Digwyddiadau hysbysadwy
- 7 - Amrywiaeth
- 7 - Canfyddiadau allweddol - crynodeb

Cefnogi'r Sector

- 8 - Gwella Llywodraethiant a Chynnwys Tenantiaid
- 8 - Pwls Tenantiaid
- 9 - Y Pethau lawn - Clywed Llais Tenantiaid
- 9 - Cynadleddau a Grwpiau Rhanddeiliaid
- 9 - Datblygiadau Rheoleiddiol - 2020/21
- 9 - Gwella'r Gwaith o Asesu Llywodraethiant
- 9 - Rheoleiddio Maes
- 9 - Adolygiad o'r Fframwaith Rheoleiddiol

Yr Adroddiad Hwn

- Mae'r adroddiad Sicrwydd Perfformiad Rheoleiddio hwn yn adolygu gweithgarwch rheoleiddiol yn y cyfnod rhwng mis Ebrill 2019 a mis Mawrth 2020 (y cylch rheoleiddio). Diben yr adroddiad yw rhoi barn y rheolyddion i Fwrdd Rheoleiddiol Cymru (RBW) a rhanddeiliaid eraill am berfformiad y sector mewn perthynas â llywodraethu, gwasanaethau tenantiaid a gwydnwch a hyfywedd ariannol.

Yr hyn a wnawn

- Mae tai cymdeithasol yn rhan bwysig o'r system dai yng Nghymru ac mae'n darparu cartrefi i nifer sylweddol o denantiaid. Rydym yn diogelu ac yn hyrwyddo eu buddiannau ac yn diogelu'r buddsoddiad cyhoeddus sylweddol gan Lywodraeth Cymru.
- Mae rheoleiddio'r sector yn effeithiol yn sicrhau bod tai cymdeithasol yn cynnig cartrefi gweddus, fforddiadwy a hygyrch. Mae hefyd yn rhoi sicrwydd i gyllidwyr ei fod yn faes da i fuddsoddi ynddo.
- Rydym yn gweithio gyda landlordiaid i wella eu llywodraethiant, i nodi risgiau ac i rannu dysgu.

Pandemig Covid-19

- Cafodd misoedd olaf y cylch adrodd hwn eu heffeithio gan y pandemig Covid-19, sy'n parhau. Mae'r pandemig wedi amlygu pwysigrwydd cael cartref sy'n ddiogel a boddhaol.



- Er mwyn i'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ganolbwyntio ar barhau i ddarparu gwasanaethau yn ystod y pandemig, cafodd y gwaith goruchwyllo rheoleiddiol cyson, a'r broses o gyhoeddi dyfarniadau rheoleiddio eu hatal dros dro.
- Parhawyd i reoleiddio drwy defnyddio model gweithredu dros dro sy'n canolbwyntio ar diogelwch tenantiaid a defnyddwyr gwasanaethau, cadernid ariannol parhaus a hyfywedd a pharhad busnes.

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC)

- Mae'r tîm Rheoleiddio yn rheoleiddio **50** o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ar ran Gweinidogion Cymru er mwyn diogelu tenantiaid a'u buddsoddiad mewn tai cymdeithasol.
- Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig berchen ac yn rheoli rhyw **165,000** o gartrefi yng, Nghymru, ac mae **90%** ohonynt yn dai ar gyfer anghenion cyffredinol, tai â chymorth a thai pensiynwyr. Mae'r gweddill yn cynnwys eiddo lesddaliadol a lletyau myfyrwyr.
- Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig hefyd yn cynnal gweithgareddau cysylltiedig eraill, gan gynnwys gofal a chymorth, gofal nyrsio a phreswyl yn ogystal â gwerthu ar y farchnad.

- Yn ystod y flwyddyn, buddsoddodd Llywodraeth Cymru dros **£240 miliwn** yn y sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig o'i gymharu **£154 miliwn** in the yn ystod y flwyddyn cynt.



- Mae cyfanswm y benthyciadau preifat bellach oddeutu **£3 biliwn**, gan gynyddu tua **£164 miliwn** eleni.

Dyfarniadau Rheoleiddio

- Nod y tîm rheoleiddio yw cyhoeddi o leiaf un dyfarniad rheoleiddio ar gyfer pob landlord cymdeithasol cofrestredig mawr yng Nghymru bob blwyddyn. Bydd dyfarniadau adolygu yn ystod y flwyddyn yn cael eu cyhoeddi'n achlysurol hefyd os bydd proffil risg landlord cymdeithasol cofrestredig yn newid yn sylweddol.

- Yn ystod y cyfnod adrodd hwn, cyhoeddwyd, **36** o Ddyfarniadau Rheoleiddio, gan gynnwys un adolygiad yn ystod y flwyddyn adrodd.



Perfformiad Rheoleiddiol

- Ar ddiwedd y cyfnod adrodd, roedd mwyafrif llethol y dyfarniadau rheoleiddio yn "Safonol" (94%) o ran llywodraethiant (gan gynnwys gwasanaethau tenantiaid) ac ar gyfer hyfywedd ariannol (89%).
- Mae hyn yn dystiolaeth o sector iach sydd yn cwrdd â gofynion rheoleiddiol yn gyffredinol ac mae'n dangos ei fod yn bodloni'r Safonau Perfformiad gofynnol yn effeithiol.
- Yn y cylch hwn, dim ond dau landlord cymdeithasol cofrestredig a aseswyd yn 'ansafonol' o'r newydd, o'i gymharu â 4 yn ystod y cylch blaenorol.
- Lle nodir pryderon rheoleiddiol, rydym yn gweithio gyda'r landlordiaid i'w datrys o'u gwirfodd. Mewn achosion mwy difrifol, caiff landlord roi "Ymgymeriad Gwirfoddol" sy'n rhoi statws cyfreithiol i gynigion i fynd i'r afael â'r materion a nodwyd. Ar hyn o bryd, mae 4 ymgymeriad gwirfoddol ar waith, ar wahanol gamau eu hynt.
- Yn gyffredinol, mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod perfformiad rheoleiddiol yn mynd i'r cyfeiriad iawn. Fodd bynnag, hoffem weld rhagor o welliant, yn arbennig mewn perthynas â Llywodraethiant, lechyd a Diogelwch landlordiaid, rheoli risgiau a chynllunio ariannol effeithiol.

Dyfarniadau Ansafonol

Mae chwe LCC â dyfarniadau ansafonol:

Mae gan ddau LCC ddyfarniadau "Wedi cynyddu" – llywodraethiant

Mae un wedi gwneud cynnydd sylweddol o ran mynd i'r afael â materion dros gyfnod o 18 mis, a chanlyniad hynny yw bod y dyfarniad wedi newid i "Wedi cynyddu" o "Ymyrryd".

Roedd y LCC arall yn destun dyfarniad anffafriol a ddiwygiwyd o "Safonol" i "Wedi cynyddu". Digwyddodd hyn o ganlyniad i adolygiad yn ystod y flwyddyn adrodd a gynhaliwyd yn sgil chwythu'r chwiban ac ymchwiliadau a gomisiynwyd gan y Bwrdd.

Mae cynnydd sylweddol yn cael ei wneud i fynd i'r afael â'r pryderon rheoleiddiol.

Mae gan dri LCC ddyfarniad "Wedi cynyddu" ar gyfer llywodraethiant a hyfywedd ariannol

Yn y sefydliadau hyn, nodwyd problemau ar draws nifer o Safonau Perfformiad. Mae dau ohonynt yn bwrw ymlaen â chynlluniau i gyfuno. Dylai un o'r cynlluniau gael ei gwblhau ym mis Tachwedd 2020 a'r llall yn gynnar yn 2021.

Mae'r LCC arall yn diwygio ei fodel busnes ac mae wedi gwneud cynnydd o ran gofynion rheoleiddiol eraill gan gynnwys cynyddu gallu ei Fwrdd.

Mae gan un LCC Ddyfarniad "Ymyrryd"

Cwblhaodd y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig hwn broses gyfuno ym mis Medi 2020.

Taliadau a buddion a ganiateir (Atodlen 1)

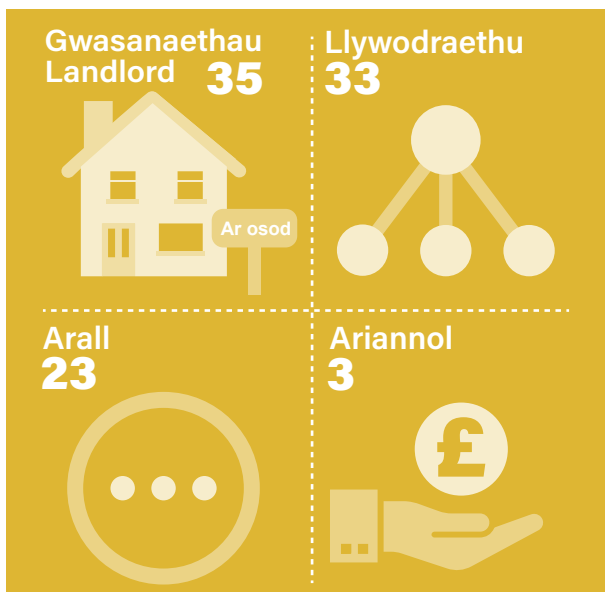
- Mae Deddf Tai 1996 yn ei gwneud yn ofynnol i swyddogion a gweithwyr cymdeithasau tai beidio â rhoi eu hunain mewn sefyllfa lle mae eu dyletswydd a'u buddiannau eu hunain yn gwrthdaro, neu y gallent wrthdaro, ac ni ddylent fod ar eu hennill yn sgil eu swydd.
- Mae cymdeithasau tai yn adrodd yn flynyddol i'r tîm rheoleiddio ar y defnydd a wneir o'r esemptiadau. Mae canllawiau ar y taliadau a buddiannau a ganiateir o dan yr esemptiadau hyn ar gael yma (Saesneg yn unig):
<https://gov.wales/permitted-payments-and-benefits-rsl-00510>
- Rydym wedi bod yn ymwybodol ers tro bod dehongliadau o Atodlen 1 yn anghyson. Ym mis Mawrth 2020, lansiodd Cartrefi Cymunedol Cymru nodyn arfer a ddatblygwyd gan dîm yn cynnwys staff Rheoleiddio Llywodraeth Cymru. Gellir gweld y nodyn ymarfer yma:
<https://chcymru.org.uk/uploads/general/Schedule-1-Note-GovConf-2020-CYM.pdf> Ei nod yw darparu fframwaith ar gyfer cysondeb wrth ddefnyddio esemptiadau Atodlen 1 ac wrth adrodd arnynt drwy roi dehongliad manwl o bob esemptiad
- Felly, yn y dyfodol dylai unrhyw ddadansoddiad o ddatganiadau ddarparu data ystyrlon, gan nodi'r manau lle y defnyddir esemptiadau amlaf a darparu sail ar gyfer trafodaethau â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig unigol.

Chwythu'r Chwiban

- Chwythu'r chwiban yw'r term a ddefnyddir yn gyffredinol i ddisgrifio'r sefyllfa lle mae aelod o staff, aelod o'r bwrdd neu unrhyw un arall yn mynegi pryder am ymddygiad amhriodol, camweddau, risg neu gamarfer gyda rhywun mewn awdurdod, boed hynny'n fewnol neu'n allanol, gan gynnwys y Rheoleiddiwr.
- Rydym wedi cyhoeddi ein gweithdrefn chwythu'r chwiban yma:
<https://llyw.cymru/chwythur-chwiban-ar-gymdeithas-dai-canllawiau>
- Yn ystod y flwyddyn ariannol daeth pum honiad i law drwy chwythu'r chwiban.
- Roedd dau o'r honiadau'n ymwneud â materion y tu allan i'r weithdrefn. Yn yr achosion eraill, gofynnwyd i Fyrddau'r Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig gynnal ymchwiliadau a datgelu eu canfyddiadau. Barnwyd wedyn nad oedd dau ohonynt yn ddilys a chododd y trydydd bryderon lechyd a Diogelwch a materion eraill ar ôl ymchwilio iddynt. O ganlyniad, roedd yn rhaid i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ymgymryd â chynllun gwella cynhwysfawr a hefyd cafodd adolygiad yn ystod y flwyddyn â dyfarniad anffafriol.

Digwyddiadau Hysbysadwy

- Yng Nghymru, mae'r model rheoleiddio yn seiliedig ar sefydlu a chynnal perthynas gref rhwng Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r Rheoleiddiwr. Mae'r egwyddor o gyd-reoleiddio yn sail i'r fframwaith rheoleiddio ac mae'n cynnwys deialog reolaidd, agored a thryloyw rhwng y ddau barti. Mae hysbysu'r Rheoleiddiwr am ddigwyddiadau arwyddocaol yn elfen bwysig o gyd-reoleiddio.
- Ystyrir bod digwyddiad yn arwyddocaol lle gallai ddwyn anfri ar y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, bygwth ei sefydlogrwydd, effeithiolrwydd y ffordd y mae'n cael ei redeg neu ei hyfywedd neu lle byddai'n codi pryder ymhlith y cyhoedd am y sefydliad neu'r sector. Rhaid hysbysu'r tîm Rheoleiddio am unrhyw ddigwyddiadau o'r fath cyn gynted â phosibl.
- Yn y cyfnod rhwng Gorffennaf 2019 a Mawrth 2020 derbyniwyd **94** o hysbysiadau unigol oddi wrth **32** o gymdeithasau tai, o dan y penawdau:



- Ni fydd dadansoddiad ystyrion yn bosibl tan y cylch nesaf Fodd bynnag, mae'n glir bod llywodraethu a gwasanaethau landlordiaid yn ymddangos yn aml. Er gwaethaf pryderon rheoleiddiol ynghylch rheoli risg a chynllunio ariannol, anaml y mae hysbysiadau'n cael eu rhoi ynghylch materion ariannol. Mae angen inni ddeall y rhesymau dros hyn.

Amrywiaeth

- Yn ôl ymchwil gan y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol yn 2016: "more diverse boards are associated with improved financial performance, enable good corporate governance and facilitate better decision making by bringing different perspectives to support constructive and challenging dialogue..."
- Yn ogystal, mae Amrywiaeth yn un o'r saith egwyddor a nodir yng Nghod Llywodraethu Cartrefi Cymunedol Cymru – mae dull gweithredu'r bwrdd o ran amrywiaeth yn cefnogi ei effeithiolrwydd, ei arweinyddiaeth a'i benderfyniadau.
- Bydd yr adolygiad arfaethedig o'r fframwaith rheoleiddio yn cynnwys cyfeiriad at sut y gall Byrddau roi gwell sicrwydd o ran cydraddoldeb ac amrywiaeth ym mhob agwedd ar y busnes. Mae hyn yn arbennig o bwysig wrth i dystiolaeth ddod i'r amlwg am y modd y mae Covid-19 yn amharu ar iechyd ac yn gwaethygu anghydraddoldebau iechyd sy'n gysylltiedig â thai.
- Ers 2014, mae Llywodraeth Cymru wedi casglu data am amrywiaeth o nodweddion gwarchoddedig aelodau'r Bwrdd. Maes o law, cyhoeddir dadansoddiad llawn o'r data ar dudalennau sy'n ymwneud â rheoleiddio ar wefan Llywodraeth Cymru. Bydd y crynodeb yn cynnwys heriau i Fyrddau o ran sut y gallent fynd i'r afael â thangynrychiolaeth.

Canfyddiadau allweddol – Crynodeb

Mae datganiadau amrywiaeth aelodau'r Bwrdd yn dangos bod rhai grwpiau'n cael eu tangynrychioli ar Fyrddau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Mae'r tangynrychioli mwyaf arwyddocaol wedi'i nodi ymhlith y grwpiau canlynol:

- Aelodau o'r Bwrdd sy'n iau na 44
- Aelodau o'r Bwrdd sy'n dod o gefndiroedd Duon, Asiaidd a Lleiafrifoedd Ethnig eraill (heblaw pobl gwyn)
- Aelodau anabl o'r Bwrdd
- Aelodau benywaidd o'r Bwrdd.

Gwella Llywodraethiant a Chynnwys Tenantiaid

- Mae adroddiadau diweddar Bwrdd Rheoleiddiol Cymru ar Lywodraethiant a Chynnwys Tenantiaid yn parhau i fod yn ddefnyddiol a byddwn yn parhau i hyrwyddo eu hargymhellion.
- Byddwn yn dal ati â'r datblygiadau arfaethedig i'r dull gweithredu mewn perthynas ag asesiadau rheoleiddiol a byddwn hefyd yn holi barn ynghylch elfen "tenant" y fframwaith rheoleiddiol sy'n cynnwys iechyd a diogelwch landlordiaid.
- Byddwn hefyd yn gweithio gyda rhanddeiliaid i ystyried ffyrdd i sicrhau bod y gwelliannau a welwyd dros y ddwy flynedd ddiwethaf yn parhau. Er enghraifft, rydym yn ystyried gyda Cartrefi Cymunedol Cymru a ellir adolygu eu Cod Llywodraethu a'u model rheolau i gryfhau.



Pwls Tenantiaid

- Mae Bwrdd Rheoleiddiol Cymru (BRhC) a'r tîm rheoleiddio yn gweithio gyda TPAS Cymru, sy'n cysylltu â thenantiaid ledled Cymru gan ddefnyddio amrywiaeth o ddulliau.
- Mae'r rhain yn cynnwys casglu barn tenantiaid mewn digwyddiadau a rhwydweithiau rhanbarthol tenantiaid, mewn grwpiau ffocws a fforymau i drafod materion penodol.
- Mae TPAS Cymru hefyd yn rhedeg 'Pwls Tenantiaid' – cymuned arolygu lle caiff tenantiaid fynegi eu barn ar e-bost neu drwy'r post.
- Mae BRhC hefyd yn cael adroddiad gan TPAS Cymru bob chwarter. Mae hyn yn "gwirio'r tymheredd" fel petai, i sicrhau bod barn a phryderon y tenantiaid sy'n ymateb yn cael eu hadlewyrchu yn nhrefodaethau BRhC ac yn y broses o gynllunio gwaith.
- Erbyn mis Mawrth 2020, roedd, **916** o bobl wedi cofrestru â Pwls Tenantiaid, ac roedd tua **75%** ohonynt yn denantiaid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Mae TPAS Cymru yn canolbwyntio ar recriwtio rhagor o denantiaid sy'n rhentu'n breifat yn y dyfodol.
- Mae BRhC a'r Rheoleiddiwr yn cyfarfod â TPAS Cymru bob chwarter, i drafod a monitro y gwaith o gasglu barn tenantiaid.

Mae themâu'r arolygon diweddaraf yn cynnwys:

- Ymateb i'r adolygiad ynghylch y cyflenwad tai fforddiadwy
- Blaenoriaethau atgyweirio
- Gwerth am arian
- Ymateb i adroddiad BRhC, 'Y Pethau lawn – Clywed Llais Tenantiaid'
- Dewis ddulliau cyswllt
- Gellir gweld canlyniadau'r arolwg yma: <https://www.tpas.cymru/ynghylch/pwls-tenantiaid#canlyniadau>

Y Pethau lawn – Clywed Llais Tenantiaid

- Yn 2018 comisiynodd Bwrdd Rheoleiddiol Cymru adroddiad ar gynnwys tenantiaid. Roedd yn dymuno cael sicrwydd bod cymdeithasau tai yn cynnwys tenantiaid yn effeithiol yn eu prosesau wrth wneud penderfyniadau a llunio gwasanaethau. Mae'r adolygiad i'w weld yma: <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-07/clywed-llais-tenantiaid.pdf>
- Mae cynnwys tenantiaid a chyflenwi gwasanaethau'n effeithiol yn rhan hanfodol o waith unrhyw Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Mae'n bwysicach fyth bod y trefniadau'n effeithiol yn sgil trychineb Grenfell. Oherwydd hynny, y bwriad yw y bydd yr adolygiad fframwaith arfaethedig yn gofyn cwestiynau penodol mewn perthynas â'r safon perfformiad sy'n ymwneud â chynnwys tenantiaid.
- Mae arnom eisiau gwybod a oes angen ei gryfhau, neu ei wneud yn fwy penodol ac, yn fwy elfennol efallai, rydym wedi ymroi i holi a ddylai fod adran ar wahân ar gyfer dyfarniadau ynghylch gwasanaethau tenantiaid.

Cynadleddau a Grwpiau Rhanddeiliaid

- Mae'r tîm rheoleiddio yn mynd i nifer o gynadleddau a digwyddiadau drwy gydol y flwyddyn gan gynnwys amryw o ddigwyddiadau Cartrefi Cymunedol Cymru, y Sefydliad Tai Siartredig a TPAS Cymru.
- Mae aelodau'r tîm rheoleiddio hefyd yn mynd i nifer o gyfarfodydd ar gyfer rhanddeiliaid gan gynnwys y Grŵp Cynghori ar Reoleiddio, Grwpiau Cyflenwi Strategol Cartrefi Cymunedol Cymru, Grŵp "Gwneud Iddo Weithio" TPAS a grŵp rhanddeiliaid Cyllid y DU.

Datblygiadau Rheoleiddiol – 2020/21

- Oherwydd y pandemig a'r cyfnodau clo, roedd nifer o fentrau a oedd ar y gweill wedi'u hatal dros dro. Mae'r prosiectau'n rhan o'r ymrwymiad i wella rheoleiddio tai cymdeithasol yng Nghymru yn barhaus ac maent yn cyd-ddibynnu ar ei gilydd yn sylweddol.

Mae'r prosiectau'n cynnwys:

Gwella'r dulliau o Asesu Llywodraethiant

- Yn ystod y pandemig, yn ogystal ag atal ein gwaith goruchwyllo rheoleiddiol a chyhoeddi dyfarniadau arferol dros dro, gwnaethom hefyd atal dros dro y gwaith ar ddatblygu model asesu newydd. Ein nod yw cyflwyno'r model asesu newydd yn gynnar yn 2021 ac felly rydym wedi penderfynu parhau i ddefnyddio'r model rheoleiddiol dros dro hyd nes y bydd yn cael ei roi ar waith.

Rheoleiddio Maes

- P'un ai Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu awdurdod lleol yw eu landlord, mae tenantiaid yng Nghymru'n wynebu llawer o'r un heriau o ran dwyn eu landlordiaid i gyfrif am ansawdd y gwasanaethau y maent yn eu cael yn ogystal â'r cyswllt a gânt â'u landlord. Mae gwerthusiad a dadansoddiad cyntaf o'r opsiynau posibl wedi cael ei gynnal. Mae'r gwaith hwn yn cael ei adolygu gyda phartneriaid ar hyn o bryd.

Adolygu'r Fframwaith Rheoleiddiol

- Roedd adolygiad o'r fframwaith wedi'i amserlennu ar gyfer haf 2020. Ataliwyd y gwaith paratoi dros dro wrth i adnoddau'r tîm gael eu hailgyfeirio oherwydd y pandemig. Bydd y gwaith hwn yn ailgychwyn y gaeaf hwn.