



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Trosolwg o Risgiau'r Sector – Heriau, Risgiau a Disgwyliadau Rheoleiddiol

Chwefror 2022

Heriau a Risgiau i'r Sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig – Chwefror 2022

Diben y papur hwn yw rhoi'r newyddion diweddaraf i Gymdeithasau Tai am y risgiau a'r heriau allweddol a wynebir gan y sector cyfan a nodi'r disgwyliadau uchel o ran y ffordd y dylai Byrddau ymateb iddynt.

Ers y rhifyn diwethaf o Risgiau a Heriau, mae pob un ohonom wedi gorfod ymdopi â phandemig COVID-19. Dangosodd heriau niferus y pandemig unwaith eto pa mor bwysig yw cael trefniadau llywodraethu cryf er mwyn sicrhau y gall Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) nodi'r risgiau y maent yn eu hwynebu ac ymateb yn gywir iddynt. Atgyfnerthodd hefyd yr angen i gael fframweithiau cynllunio busnes a sicrwydd busnes cadarn er mwyn sicrhau bod Byrddau yn gwneud penderfyniadau da ac ar sail gwybodaeth, ynghyd â'r angen am gynlluniau parhad busnes, cynlluniau wrth gefn a chynlluniau adfer cadarn.

Rydym wedi nodi'r prif risgiau a'r heriau sy'n wynebu'r sector yng Nghymru ar hyn o bryd yn ein barn ni. Dylai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a'u Byrddau ystyried y risgiau hyn o ddifrif yng nghyd-destun eu sefydliadau, gan roi mesurau lliniaru priodol ar waith a sicrhau eu bod yn gwneud y "pethau iawn" ([Y Pethau Iawn - Gwella Trefniadau Llywodraethu Cymdeithasau Tai yng Nghymru 2018](#)).

Hefyd, bydd gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig unigol risgiau penodol ychwanegol a rhaid i Fyrddau sicrhau bod y risgiau hynny a'r risgiau i'r sector yn cael eu hasesu a'u rheoli'n briodol.

Ar y cyfan, caiff yr asesiad o'r risgiau a'r heriau allweddol ei ysgrifennu o safbwynt yr effaith bosibl ar gydymffurfiaeth â'r 9 safon rheoleiddio sy'n sail i'r Dyfarniadau Rheoleiddio. Gwnaethom hefyd ddarparu rhai "pwyntiau meddwl" (Atodiad A) nad oes ganddynt statws rheoleiddiol ond a allai gynorthwyo sgysiau am risgiau i rai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig.

Rôl rheoleiddio

Caiiff landlordiaid cymdeithasol cofrestredig effaith sylweddol ar economi Cymru yn ei chyfanrwydd, yn ogystal â'u tenantiaid a'r bobl sy'n defnyddio eu gwasanaethau.

Mae a wnelo'r broses reoleiddio â diogelu tenantiaid a chymunedau yn ogystal â diogelu buddsoddiad cyhoeddus. Mae'r amgylchedd gweithredu yn newid o ganlyniad i'r pandemig, ac felly hefyd yr amgylchedd rheoleiddiol. Nodwyd y newidiadau rheoleiddiol yn nogfen ddiwygiedig [Y Fframwaith Rheoleiddiol ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi'u Cofrestru yng Nghymru](#).

Cydnabyddiaethau - Hoffai'r Tîm Rheoleiddio Tai ddiolch i:

- Hargreaves Risk and Strategy
- sefydliad Cartrefi Cymunedol Cymru a'i Grwpiau Cyflawni Strategol

Heriau a Risgiau'r Sector

Mewn ymateb i'r heriau a'r risgiau a nodwyd, y disgwyliad rheoleiddiol yw y bydd pob bwrdd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ystyried y canlynol:

- A ydym yn deall pa mor agored ydym i'r risgiau a nodwyd? Pa rai sy'n berthnasol i'n busnes, a ydynt o fewn y capasiti a'r parodrwydd i dderbyn risg a aseswyd gennym, ac oes gennym sicrwydd o ran sut y caiff y risgiau eu lliniaru?
- Beth yw ein trefniadau monitro a data ac a ydynt yn rhoi gwybodaeth ddibynadwy a chyfredol i ni er mwyn rheoli'r risgiau yn effeithiol?
- A oes unrhyw rai o'r risgiau a nodwyd yn newid ein proffil risg yn sylweddol? A oes angen i ni ailasesu ein sefyllfa, ein tybiaethau, ein meysydd gwariant, ein polisiau a'n gweithdrefnau o ganlyniad i hyn?
- A oes unrhyw gyfleoedd yn deillio o'r heriau a'r risgiau i'r sector?

Y coronafeirws

Mae pandemig COVID-19 yn cael effaith enfawr ar draws y byd a disgwylir y bydd yn effeithio ar ein bywydau i'r dyfodol tymor canolig. Mae'r sefyllfa yn ansicr dros ben ac nid yw'n glir pa mor ddifrifol fydd yr effaith ar fusnesau a'u gweithwyr. Mae ymchwiliad wedi canfod mai'r bobl o grwpiau ethnig lleiafrifol, y rhai ar gyflogau isel a phobl anabl oedd y rhai a gafodd eu heffeithio waethaf o ran cyflogaeth¹, a'r rhai o oedran gweithio a'r rhai â phlant dibynnol oedd fwyaf tebygol o fod wedi gweld effaith negyddol ar eu harian². Mae'n debygol y bydd y pandemig wedi cael effaith andwyol ar sefyllfa ariannol llawer o denantiaid â landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac mae hefyd yn debygol yr effeithir ar iechyd meddwl preswylwyr os bydd angen ynysu oddi wrth anwyliaid, unwaith eto, er mwyn atal y clefyd rhag lledaenu.

Her arall i'r sector yw bod llai o staff yn debygol o fod ar gael gan y bydd staff i ffwrdd o'r gwaith am eu bod yn sâl, yn gorfod hunanynysu ar ôl dod i gysylltiad agos ag unigolyn heintus neu'n gorfod gofalu am blant sy'n sâl. Gallai hyn ei gwneud hi'n anodd cynnal gwasanaethau allweddol, gan gynnwys gwneud atgyweiriadau ymatebol a darparu gofal / cymorth. Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi [canllawiau](#) i gyflogwyr, busnesau a sefydliadau sy'n cael eu diweddarw wrth i'r sefyllfa newid. Mae [canllawiau penodol](#) ar gyfer landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, yn enwedig y rhai sy'n darparu gwasanaethau byw â chymorth a/neu sy'n gweithio gyda phobl ddigartref, hefyd ar gael. Dylai prosesau rheoli risg effeithiol (RS2) gynnwys ystyriaeth benodol i effeithiau posibl niferus y pandemig ar y busnes, gan gynnwys parhad y busnes a chynlluniau wrth gefn yn benodol.

¹ [Coronavirus: Impact on the Labour Market, Llyfrgell Tŷ'r Cyffredin, 20 Rhagfyr 2021](#)

² [The Impacts of Covid-19 on Clarion Housing Residents: A longitudinal study – part 3 of 4, October 2021](#)

Datblygu

Capasiti / awydd ariannol

Mae anghenion nas diwellir o ran tai ledled y wlad a disgwylir i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ddefnyddio rhywfaint o'u capasiti ariannol i helpu i ddiwallu'r anghenion hynny drwy ddatblygu tai fforddiadwy newydd. Bydd angen cyfyngu ar raddau'r risg drwy addasu lefel uchelgais pob landlord cymdeithasol cofrestredig i adlewyrchu'r sgiliau a'r capasiti ariannol sydd ar gael. Yn dilyn cyflwyno'r gyfundrefn grantiau newidiol newydd, caiff elfen sylweddol o gost cartrefi newydd ei hariannu gan ddyledion. Mae'n bosibl y caiff hyn ei gefnogi gan groes-gymhorthdal o werthiannau'r farchnad neu ranberchnogaeth, sydd wedyn yn arwain at risgiau pellach. Gallai neilltuo gormod o gapasiti ariannol i ddatblygiadau newydd arwain at fethiant hylifedd neu dorri cyfamodau benthyciad.

Tai'r Farchnad Agored

Mae llawer o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig wedi ymgymryd â risg y farchnad dai er mwyn cynhyrchu capasiti ychwanegol i ddarparu mwy o dai rhent cymdeithasol. Mae prisiau tai wedi codi'n gyson yng Nghymru dros y 10 mlynedd diwethaf, ac mae'r twf wedi bod yn arbennig o gryf ers dechrau'r pandemig. Yn seiliedig ar ddata gan Gofrestrfa Tir EM, cododd prisiau 15.5% ar gyfartaledd yn y flwyddyn cyn Hydref 2021, sy'n llawer uwch nag enillion a chwyddiant cyffredinol. Fodd bynnag, mae risg y caiff y duedd hon ei gwrthdroi oherwydd y problemau yn yr economi ddomestig neu'r economi fyd-eang neu oherwydd problemau fforddiadwyedd a grëwyd o ganlyniad i'r cynnydd hwn mewn prisiau. Byddai hyn yn arwain at gyfuniad o brisiau tai is a chyfnodau gwerthu hwy, gan leihau'r llif arian parod i sefydliadau sydd â rhaglen werthu sylweddol gryn dipyn.

Argaeledd a chost llafur a deunyddiau

Mae pandemig COVID-19 wedi effeithio'n ddifrifol ar gadwyni cyflenwi byd-eang, ac mae'r ffaith bod y DU wedi ymadael â Marchnad Sengl ac Undeb Tollau'r UE yn effeithio ar fasnach ryngwladol hefyd. O ganlyniad i'r ffactorau hyn, mae llai o ddeunyddiau ar gyfer datblygu ar gael, mae eu prisiau wedi codi, ac mae prinder gweithwyr medrus hefyd. Felly mae posibilrwydd y caiff rhaglenni datblygu eu gohirio ac y bydd costau'n uwch na'r hyn a ragwelwyd.

Rheoli costau

Mae gwariant ar ddatblygu yn gyfran fawr o'r llif arian parod allan i lawer o landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, sy'n golygu bod rheoli costau yn effeithiol yn arbennig o bwysig. Gan fod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cynyddu'r gyfran o ddatblygiadau a arweinir gan y tir mewn ymateb i newidiadau i'r system gynllunio, ac o ganlyniad i'r gystadleuaeth gref am dir gan y sector preifat a'r sector cyhoeddus, mae risg o dalu mwy am safle na'i werth. Bydd hyd yn oed mwy o risg pan gaiff tir ei brynu heb ganiatâd cynllunio.

Rheoli ansawdd

Gallai methu â sicrhau bod cartrefi newydd yn cydymffurfio â [Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru](#) arwain at brofiad gwael i gwsmeriaid, mwy o beryglon iechyd a diogelwch i denantiaid a chostau cynnal a chadw uwch i'r landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae'r gofynion hyn yn ystyried pa mor addas yw cartrefi newydd dros y tymor hwy, gan ystyried effeithiau newid yn yr hinsawdd a'r angen i gyflawni carbon sero net, ynghyd â mynd i'r afael â thlodi tanwydd.

Risgiau eraill y dylai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fod yn ymwybodol ohonynt

- Newidiadau i'r system gynllunio ac oedi mewn perthynas â hyn
- Argaeledd cyllid grant
- Partneriaethau a mentrau ar y cyd
- Cystadleuaeth am gyfleoedd
- Dulliau adeiladu modern.

Safon Rheoleiddio 1

Mae gan y sefydliad drefniadau arwain a llywodraethu strategol effeithiol sy'n ei alluogi i gyflawni ei ddiben a bodloni ei amcanion

O ran y landlord cymdeithasol:

- a) *Mae ganddo strategaeth sy'n adlewyrchu ei weledigaeth, ei ddiwylliant a'i werthoedd ac sy'n nodi sut y bydd y sefydliad yn cyflawni ei ddiben craidd fel landlord cymdeithasol*
- b) *Mae'n cydymffurfio â'i ddogfennau llywodraethu ei hun ac yn bodloni gofynion Cod Llywodraethu priodol*
- c) *Mae'n pennu ymrwymadau mesuradwy sy'n seiliedig ar dystiolaeth ym mhob un o'i feysydd busnes mewn perthynas â chydaddoldeb, amrywiaeth a chynhwysiant (gan gynnwys materion gwrth-hiliaeth a mynd i'r afael â throedd casineb) ac yn adlewyrchu amrywiaeth y cymunedau y mae'n gweithio gyda nhw ac ynddynt*
- d) *Mae ganddo Fwrdd amrywiol sy'n adlewyrchu'r cymunedau y mae'n gweithio gyda nhw ac ynddynt, ac sy'n meddu ar y sgiliau a'r wybodaeth sydd eu hangen i fod yn effeithiol*
- e) *Mae'n gwneud penderfyniadau rhesymegol yn seiliedig ar wybodaeth glir o ansawdd da sy'n cynnwys asesu risg a, lle y bo'n briodol, barn tenantiaid*
- f) *Mae'n galluogi tenantiaid i ddylanwadu ar benderfyniadau strategol*
- g) *Mae'n cydymffurfio â'r holl ddeddfwriaeth, gofynion rheoleiddio a chanllawiau statudol perthnasol ac yn cyfathrebu'n amserol â'r rheoleiddiwr, gan gynnwys ynghylch materion perthnasol sy'n ymwneud ag achosion gwirioneddol neu bosibl o ddiffyg cydymffurfio.*

Heriau a Risgiau

Trefniadau llywodraethu effeithiol

Caiff asedau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eu cadw er budd y cyhoedd, er mwyn darparu tai i'r rhai na chaiff eu hanghenion eu diwallu gan y farchnad. Maent wedi cael cymhorthdal sylweddol gan y llywodraeth. Gallai trefniadau llywodraethu gwael arwain at ddefnyddio'r asedau hynny mewn ffordd aneffeithlon, dirywiad yn eu hansawdd, neu fethu â bodloni'r rhwymedigaethau ariannol a rhwymedigaethau eraill sy'n deillio o fod yn berchen ar yr asedau hyn. Gallai trefniadau llywodraethu aneffeithiol hefyd arwain at fethu â chydymffurfio â gofynion statudol neu reoleiddiol.

Gall methiannau llywodraethu ddeillio o fethiant y bwrdd a'r tîm gweithredol i ddeall ei broffil risg a rheoli'r risgiau hynny'n effeithiol. Mae'r elfennau eraill a allai arwain at lywodraethu gwael yn cynnwys prosesau monitro perfformiad aneffeithiol, gwneud penderfyniadau gwael yn seiliedig ar ddata amwys neu anghywir, neu fethu dod â data at ei gilydd o rannau gwahanol o'r busnes er mwyn cael darlun llawn o'r sefyllfa.

Dewisiadau strategol

Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn wynebu nifer o alwadau cystadleuol am eu capasiti ariannol ac, ar yr un pryd, rhaid iddynt sicrhau nad ydynt yn mynd y tu hwnt i'w parodrwydd i dderbyn risg y cytunwyd arni, gan ddarparu digon o le i symud yn erbyn cyfamodau benthyg.

Gallai methu â chytuno ar ddyraniad priodol o fuddsoddiad ddeillio o beidio ag ystyried barn preswylwyr neu bartneriaid eraill yn briodol, neu fethu ag addasu'r strategaeth mewn ymateb i newidiadau yn yr amgylchedd allanol.

Gall arallgyfeirio i ffrydiau busnes newydd helpu i gynhyrchu capasiti ariannol ychwanegol a/neu gyflawni yn erbyn amcanion cymdeithasol. Fodd bynnag, bydd hyn hefyd yn arwain at fod yn agored i risgiau ychwanegol nad oes dealltwriaeth lawn ohonynt o bosibl neu nad oes capasiti i'w rheoli. Gallai methu â rheoli risgiau ychwanegol yn effeithiol amharu ar hyfywedd a pheryglu asedau tai cymdeithasol.

Gall trefniadau llywodraethu gwael niweidio enw da y landlord cymdeithasol cofrestredig a'r sector ehangach. Er enghraifft, mae gwrthdaro buddiannau ymhlith aelodau bwrdd neu gyflog gormodol i'r tîm gweithredol yn debygol o arwain at bryder ymhlith y cyhoedd a sylw anffafriol yn y cyfryngau.

Cydraddoldeb, Amrywiaeth a Chynhwysiant

Awgryma ymchwil fod “byrddau mwy amrywiol yn gysylltiedig â pherfformiad ariannol gwell, yn galluogi llywodraethu corfforaethol da ac yn hwyluso penderfyniadau gwell trwy gyflwyno gwahanol safbwyntiau i gefnogi sgwrs adeiladol a heriol...” (Ffynhonnell – Y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol 2016). Fodd bynnag, mae'n bwysig nodi mai dim ond un o'r elfennau ar gyfer datblygu nodau cydraddoldeb, amrywiaeth a chynhwysiant yw gwella amrywiaeth Bwrdd.

Gall peidio â gweithredu ar gydraddoldeb, amrywiaeth a chynhwysiant arwain at golli cyfleoedd a pheri risgiau sylweddol i effeithiolrwydd, arweinyddiaeth a phrosesau gwneud penderfyniadau sefydliad. Gall methu â phennu a chyflawni ymrwymadau cydraddoldeb, amrywiaeth a chynhwysiant mewn perthynas â phob agwedd ar y busnes, gan gynnwys yn y Bwrdd ei hun, arwain yn hawdd at bolisïau, gwasanaethau a chartrefi nad ydynt yn diwallu anghenion amrywiol cymunedau a grwpiau gwahanol.

Risgiau eraill y dylai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fod yn ymwybodol ohonynt

- Methiant y bwrdd i weithredu ar y lefel strategol.

- Prosesau aneffeithiol ar gyfer monitro gwasanaethau, gan gynnwys y rhai a ddarperir gan drydydd partïon.

Safon Rheoleiddio 2

Mae trefniadau cadarn ar waith i reoli risg a rhoi sicrwydd

O ran y landlord cymdeithasol:

- a) *Mae ganddo fframwaith effeithiol ar gyfer rheoli risg, rheolaethau mewnol a sicrwydd sy'n ei alluogi i nodi a rheoli risgiau presennol a rhai sy'n dod i'r amlwg a allai ei atal rhag cyflawni ei strategaeth neu gydymffurfio â gofynion deddfwriaethol neu reoleiddiol*
- b) *Nid yw'n rhoi asedau tai cymdeithasol na thenantiaid mewn perygl gormodol*
- c) *Mae'n cynnal cynllun parhad busnes, cynllun wrth gefn a chynllun adfer o effeithiau trychinebau hygyrch a chyfredol.*

Heriau a Risgiau

Rheoli Risg yn Effeithiol

Gallai diffyg fframwaith rheoli risg effeithiol arwain at fethu â nodi, gwerthuso neu reoli risgiau allweddol, gan gynnwys sicrhau bod rheolaethau hanfodol ar waith ac yn effeithiol. Yn ei dro, gallai hyn arwain at fethu â chyflawni amcanion strategol neu dorri gofynion statudol neu reoleiddiol.

Gallai methu â sicrhau bod y sefydliad yn cadw o fewn ei gapasiti risg arwain at argyfwng hylifedd neu dorri cyfamodau benthyciad. Gallai hyn godi o ganlyniad i gytuno ar strategaeth gorfforaethol sydd y tu hwnt i gapasiti ariannol neu gapasiti rheoli'r sefydliad, methu â chynnal clustog ddigonol rhag i risgiau ymddangos neu fethu â nodi ac unioni dirywiad sylweddol mewn perfformiad gweithredol a / neu ariannol.

Iechyd a Diogelwch fel Cyflogwr

Mae gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ddyletswydd gofal ar gyfer iechyd a diogelwch preswylwyr a staff, yn eu rhinwedd fel landlord (gweler Safon Rheoleiddio 3) a chyflogwr. Mae peryglon sy'n ymwneud â rôl cyflogwr yn cynnwys diogelwch personol, yn enwedig ar gyfer pobl sy'n gweithio ar eu pen eu hunain, a straen. Mae gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gyfrifoldebau diogelu mewn perthynas â phobl agored i niwed hefyd, yn enwedig y rhai hynny sy'n cael gwasanaethau gofal / cymorth.

Diogelwch data

Gallai methu â chynnal diogelwch data arwain at niwed i denantiaid, tor-ymddiriedaeth rhwng y landlord cymdeithasol cofrestredig a'i randdeiliaid, difrod i wasanaethau, a chosbau ariannol. Mae'r newid i weithio yn fwy o bell a darparu mwy o wasanaethau ar-lein yn ystod y pandemig wedi creu mwy o gyfleoedd ar gyfer ymosodiadau gwe-rwydo, maleiswedd a meddalwedd wystlo.

Safon Rheoleiddio 3

Darperir gwasanaethau o ansawdd uchel i denantiaid

O ran y landlord cymdeithasol:

- a) *Mae'n sicrhau bod tenantiaid yn ddiogel yn eu cartrefi ac yn nodi ac yn cywiro'n brydlon unrhyw achosion o danberfformio neu ddiffyg cydymffurfio â materion iechyd a diogelwch landlordiaid*
- b) *Mae'n darparu gwasanaethau sy'n diwallu anghenion amrywiol tenantiaid*
- c) *Mae'n cyflawni ac yn cynnal lefelau uchel o foddhad â gwasanaethau ymhlith tenantiaid*
- d) *Mae'n sicrhau bod gwybodaeth am berfformiad y landlord ar gael i denantiaid.*

Heriau a Risgiau

Monitro perfformiad, gan gynnwys boddhad tenantiaid

Mae'n rhaid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fonitro eu perfformiad yn erbyn amrywiaeth o ddangosyddion, gan gynnwys boddhad tenantiaid. Mae risgiau yn cynnwys dewis cyfres amhriodol o ddangosyddion, naill ai gormod neu ddim digon, neu ganolbwyntio ar y materion anghywir.

Os nad eir ati i fonitro a deall perfformiad boddhad tenantiaid, gallai penderfyniadau gael eu gwneud heb ddeall beth sy'n bwysig i denantiaid. Gallai methu â deall y pethau sy'n ysgogi perfformiad gwael, a mynd i'r afael â nhw, arwain at ddirywiad pellach mewn canlyniadau a boddhad tenantiaid.

Iechyd a Diogelwch fel Landlord

Ers trychineb Tŵr Grenfell yn 2017, mae landlordiaid cymdeithasol sy'n berchen ar flociau o fflatiau, yn enwedig blociau uchel iawn, wedi bod yn rhan o broses i adfer diogelwch tân, drwy dynnu cladin anniogel a gosod deunyddiau addas yn ei le.

Mae prinder contractwyr ac ymgynghorwyr arbenigol yn y maes wedi effeithio ar y gwaith hwn, ynghyd â'r pandemig a phrinder deunyddiau ac, mewn rhai achosion, mae'r gwaith yn parhau i fynd rhagddo. Mewn rhai achosion, mae ymchwiliadau wedi datgelu bod diffygion eraill o ran diogelwch tân mewn adeiladau, megis torri rheoliadau yn ymwneud ag adraniadau. Bu effaith ganlyniadol ar lesddeiliaid hefyd, gan gynnwys cyd-berchnogion, nad ydynt wedi gallu gwerthu nac ailforgeisio eu heiddo tra eu bod hefyd wedi gorfod talu am fesurau dros dro, megis patrolio'r adeilad ar droed ('waking watch' yn Saesneg). Nid yw'n glir ar hyn o bryd faint o amser y bydd yn ei gymryd i gwblhau'r gwaith ac, yn y cyfamser, effeithir ar gapasiti ar gyfer datblygiadau newydd neu fuddsoddiadau neu welliannau eraill i stoc y rhai yr effeithir arnynt.

Yn ogystal, mae risg nad yw landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn sicrhau bod rheolaethau effeithiol ar waith i atal nifer o beryglon iechyd a diogelwch yn eu cartrefi newydd a'u rhai presennol. Mewn perthynas â rheoli diogelwch tân, mae hyn yn cynnwys asesiadau risg tân, polisïau gwagio adeiladau, patrolio adeiladau ar droed, drysau tân a larymau mwg. Mae peryglon iechyd a diogelwch sylweddol eraill sy'n ymwneud â'r rôl landlord yn cynnwys nwy, trydan, asbestos, cyfarpar codi a sylweddau peryglus i iechyd.

Nid yw'r rheoleiddiwr yn goddef unrhyw fethiannau o ran cydymffurfio â gofynion iechyd a diogelwch hanfodol, gan gynnwys y rhai sy'n deillio o faterion cywirdeb data. Mae'n debygol y bydd unrhyw fethiant o'r fath yn arwain at hysbysiad "adolygu" ac, os caiff ei gadarnhau, cyflwynir dyfarniad rheoleiddiol andwyol.

Mae'r [trosolwg o'r sector ynghylch trefniadau iechyd a diogelwch landlordiaid cymdeithasol cofrestredig](#), a gyhoeddwyd ym mis Hydref 2018, yn tynnu sylw at nifer o faterion sy'n ymwneud â diffyg cywirdeb data a diffyg cyfranogiad ffurfiol gan denantiaid o ran materion iechyd a diogelwch (gweler Safon Rheoleiddio 4).

Arferion da

Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn gweithredu mewn amgylchedd sy'n datblygu'n gyson, a hynny yn sgil newidiadau i'r amgylchedd allanol a datblygiad dulliau gweithredu a modelau darparu gwasanaethau newydd. Gall methu â chael y wybodaeth ddiweddaraf am arferion da a rhagweld tueddiadau yn y dyfodol arwain at annhyfiant a methiant i ddiwallu anghenion sy'n dod i'r amlwg.

Diwallu'r angen am dai

Dylai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ddefnyddio eu hasedau a'u prosesau gosod a ddyrannu er mwyn helpu i ddiwallu'r angen lleol am dai. Byddai methu â gweithio'n effeithiol mewn partneriaeth ag awdurdodau lleol, neu roi llety i bobl ag anghenion amrywiol, gan gynnwys pobl ddigartref a phobl sydd mewn perygl o fod yn ddigartref, yn awgrymu methiant yn y maes hwn.

Gall methu â helpu pobl agored i niwed i gynnal eu tenantiaethau gyfrannu at fwy o broblemau digartrefedd a chael effaith niweidiol ar gymunedau.

Gofal a chymorth

Gan fod y boblogaeth yn heneiddio, mae galw cynyddol am wasanaethau gofal / cymorth, ond gall darparu'r gwasanaethau hyn i safon uchel fod yn heriol, fel y gwelwyd yn ystod y pandemig pan oedd llawer mwy o staff yn absennol mewn rhai sefydliadau. Mae hefyd wedi dod yn anos denu staff i'r sector oherwydd prinder llafur yn yr economi. Gall methu â darparu gwasanaethau gofal a chymorth digonol effeithio'n ddifrifol ar denantiaid mewn tai â chymorth, gan gynnwys pobl sy'n agored iawn i niwed.

Safon Rheoleiddio 4

Caiff tenantiaid eu grymuso a'u cefnogi i lywio a dylanwadu ar wasanaethau

O ran y landlord cymdeithasol:

- a) *Mae'n creu diwylliant sy'n gwerthfawrogi ac yn hyrwyddo cyfranogiad tenantiaid*
- b) *Mae'n galluogi tenantiaid i ddeall dull y sefydliad o gynnwys tenantiaid, sut y gallant gymryd rhan a sut y bydd y sefydliad yn gwrando ar adborth gan denantiaid ac yn gweithredu arno, ac yn dysgu o gwynion*
- c) *Mae'n rhoi cyfleoedd i denantiaid gymryd rhan, yn gallu dangos bod tenantiaid yn fodlon arno ac yn gallu dangos y gwahaniaeth y mae cyfranogiad yn ei wneud*

- d) *Gall ddangos bod safbwyntiau a disgwyliadau amrywiol tenantiaid yn llywio'r gwaith o ddatblygu ac adolygu gwasanaethau tai a gwasanaethau cysylltiedig, a'r ymateb i unrhyw achosion o danberfformio.*

Heriau a Risgiau

Dysgu o drychineb Tŵr Grenfell

Mae'r ymchwiliad i drychineb Tŵr Grenfell yn Llundain yn 2017 wedi amlygu na chafodd y tenantiaid eu cynnwys yn briodol wrth ymgynghori ar y cynlluniau i adnewyddu'r tŵr a bod eu cwynion am safon y gwaith wedi cael eu hanwybyddu. Yn 2019, cyhoeddodd Bwrdd Rheoleiddiol Cymru [Y Pethau Iawn – Clywed Llais Tenantiaid](#), sy'n nodi fframwaith lefel uchel er mwyn helpu i ddeall gweithgarwch cynnwys tenantiaid da ac ymgymryd â hynny. Mae'r ddogfen hon yn ystyried y canfyddiadau hyn a rhai'r [Adolygiad Annibynnol o Reoliadau Adeiladu a Diogelwch Tân](#), a arweinwyd gan y Fonesig Judith Hackitt. Mae'r adroddiadau hyn yn tynnu sylw at effaith peidio â gwrando ar denantiaid a'r angen am wybodaeth fwy tryloyw a llawer mwy o ymgynghori a chyfranogiad mewn prosesau gwneud penderfyniadau. Bydd hyn yn arbennig o berthnasol i raglenni datgarboneiddio ac adfer diogelwch adeiladau y bydd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn eu rhoi ar waith dros y blynyddoedd nesaf.

Iechyd a Diogelwch

Mae cynnwys tenantiaid mewn materion iechyd a diogelwch mewn ffordd ystyrlon yn ofyniad hanfodol er mwyn cydymffurfio â'r safon hon (gweler Safon Rheoleiddio 3).

Ymatebolrwydd i gwynion

Mae cwynion yn cynnig ffynhonnell dda o wybodaeth am ansawdd gwasanaethau'r sefydliad. Bydd methu ag ymateb yn effeithiol i gwynion, neu ddysgu oddi wrthynt, yn peri i foddhad cwsmeriaid ddirywio a chaiff materion eu hatgyfeirio at Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, gan gael effaith niweidiol bellach ar enw da'r sefydliad o bosibl.

Fel arfer, bydd y rhan fwyaf o gwynion ffurfiol gan denantiaid landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ymwneud â materion cynnal a chadw³, a bydd llawer o'r achosion mwyaf difrifol yn ymwneud â phroblemau hirsefydlog neu broblemau sydd mor ddifrifol fel bod y tenant yn cael ei orfodi i symud allan o'i gartref. Mae iechyd a diogelwch preswylwyr, ynghyd ag enw da'r sefydliad a'r sector ehangach, mewn perygl pan fydd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn darparu llety o ansawdd gwael neu os na fyddant yn ymateb yn effeithiol i gwynion gan denantiaid.

Er mwyn i ddulliau ymgysylltu â thenantiaid a phrosesau delio â chwynion fod yn effeithiol, rhaid i drefniadau priodol fod ar waith i oruchwylio cwynion a sicrhau y cânt eu defnyddio fel ffynhonnell effeithiol ar gyfer dysgu. Mae Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru wedi cyhoeddi adroddiad yn nodi'r [gwersi a ddysgwyd o ddelio'n wael â chwynion](#).

³ [Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, Data Agored](#)

Risgiau eraill y dylai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fod yn ymwybodol ohonynt

- Agweddau amhriodol gan staff
- System gwyno na all pawb ei defnyddio.

Safon Rheoleiddio 5

Mae rhenti a thaliadau gwasanaeth yn fforddiadwy i denantiaid presennol a darpar denantiaid

O ran y landlord cymdeithasol:

- a) Mae'n sicrhau y cydymffurfir â'r holl reolau a chanllawiau statudol perthnasol (gan gynnwys y cytundeb rhent presennol).*

Heriau a Risgiau

Safon Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth

Ar 19 Rhagfyr 2019, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru [Safon Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth](#) ddiwygiedig, sy'n caniatáu cynnydd mewn rhenti tai cymdeithasol o MPD (Mynegai Prisiau Defnyddwyr) + 1% am bum mlynedd o fis Ebrill 2020, ar yr amod bod MPD rhwng 0% a 3%. Mae angen i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gydbwysu effaith gadarnhaol cynnydd mewn rhenti sydd uwchlaw lefel chwyddiant ar gapasiti ariannol â'r effaith andwyol ar fforddiadwyedd rhoi'r cynnydd a ganiateir ar waith yn llawn.

Mae'r Safon Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth yn ei gwneud yn ofynnol i landlordiaid cymdeithasol osod taliadau gwasanaeth sy'n rhesymol, yn fforddiadwy ac yn rhoi gwerth am arian i denantiaid.

Hefyd, disgwylir i Fyrddau “ddangos sut y byddent yn delio ag effaith newidiadau i renti a thaliadau gwasanaeth ar incwm eu tenantiaid”. Mae hyn yn arbennig o heriol yn ystod cyfnodau pan fydd cynnydd sylweddol yng nghostau aelwydydd, gan gynnwys ynni. Fodd bynnag, rhaid cydbwysu hyn â gallu'r landlord cymdeithasol cofrestredig i ddatblygu cartrefi newydd a buddsoddi yn ei stoc, ei wasanaethau a'i gymunedau presennol.

Byddai methu â gosod rhenti yn gywir neu ddefnyddio eithriadau yn amhriodol yn golygu y codir gormod ar denantiaid.

Gallai gofyniad annisgwyl i leihau rhenti ac ad-dalu gordaliadau gael effaith andwyol ar y cynllun ariannol a byddai'n niweidio enw da'r landlord cymdeithasol cofrestredig.

Taliadau gwasanaeth

Mae'n ofynnol i lawer o denantiaid, yn enwedig y rhai sy'n byw mewn fflatiau, dalu taliadau gwasanaeth hanfodol, yn ogystal â'u rhent. Rhaid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fynd i'r afael â'r her o sicrhau nad yw tenantiaid yn wynebu caledi o ganlyniad i'r taliadau ychwanegol hyn a'u bod yn gywir o ran cost y gwasanaethau a ddarperir.

Incwm tenantiaid

Mae incymau llawer o denantiaid wedi bod dan bwysau yn ystod y blynyddoedd diwethaf o ganlyniad i ddiwygiadau lles, gan gynnwys y cap ar fudd-daliadau. Yn ogystal, mae nifer y swyddi ansefydlog a swyddi â chyflogau isel, gan gynnwys contractau "dim oriau", wedi cynyddu. Felly, mae pwysau cynyddol ar landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i ddarparu llety sy'n fforddiadwy i denantiaid.

Mae'n debygol y bydd y pandemig wedi cael effaith negyddol ar sefyllfa ariannol gyfanredol tenantiaid, yn enwedig ar ôl i'r cynnydd o £20 yr wythnos mewn Credyd Cynhwysol gael ei dynnu'n ôl. Hefyd, mae tenantiaid yn fwy tebygol o fod yn ddi-waith o ganlyniad i effaith negyddol COVID-19 ac unrhyw amrywiolion newydd ar rai sectorau o'r economi.

Safon Rheoleiddio 6

Mae gan y sefydliad ddull strategol o ymdrin â gwerth am arian sy'n llywio ei holl gynlluniau a gweithgareddau

O ran y landlord cymdeithasol:

- a) Mae'n pennu ei ddull strategol o ymdrin â gwerth am arian, gan sicrhau bod y dull yn ymwneud â'i ddiben cymdeithasol, ac yn gwneud penderfyniadau strategol a gweithredol yn unol ag ef*
- b) Gall ddangos i randdeiliaid, gan gynnwys tenantiaid, ei fod yn sicrhau gwerth am arian wrth gyflawni ei strategaeth a darparu ei wasanaethau.*

Heriau a Risgiau

Dull strategol o sicrhau gwerth am arian

Mewn [adroddiad Gwerth am Arian](#) a gyhoeddwyd gan y rheoleiddiwr ym mis Mawrth 2017, nodwyd bod gwerth am arian yn elfen allweddol o lywodraethu da, prosesau penderfynu da a ffyrdd strategol o feddwl, ac y dylai fod yn rhan ganolog o gyfarfodydd y bwrdd.

Noda'r adroddiad fod gwerth am arian nid yn unig yn ymwneud â lleihau costau, ond ei fod hefyd yn ymwneud â chyflawni amcanion strategol, gwella ansawdd y gwasanaethau a ddarperir a gwella boddhad cwsmeriaid gymaint â phosibl. Disgwylir i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ddefnyddio eu hadnoddau yn y ffordd orau bosibl er mwyn cyflawni canlyniadau bwriadedig a dangos hyn i'w rhanddeiliaid, gan gynnwys tenantiaid, rheoleiddwyr ac awdurdodau lleol. Mae meysydd allweddol lle gellir gwella gwerth am arian yn cynnwys rheoli trysorlys, sicrhau gwerth cymdeithasol, defnyddio asedau mewn ffordd effeithiol ac effeithlon (gan gynnwys cael gwared ar asedau sy'n perfformio'n wael), y model darparu gwasanaethau a'r strwythur sefydliadol.

Nodwyd pedair elfen allweddol gwerth am arian mewn [adroddiad](#) gan Cartrefi Cymunedol Cymru a HouseMark yn 2016:

- Economi – darparu gwasanaeth am y gost isaf
- Effeithlonrwydd – darparu'r gwasanaeth gorau am gost benodol, gan ddileu gwastraff
- Effeithiolrwydd – cyflawni canlyniadau arfaethedig a gwella boddhad cwsmeriaid.
- Ecwiti – diwallu anghenion amrywiol tenantiaid.

Mae cyfres o fesurau gwerth am arian wedi cael ei datblygu a'i mabwysiadu gan y sector. Adroddir ar berfformiad cyfanredol y sector yn erbyn y metrigau hyn yn nogfen [Cyfrifon Cynhwysfawr Cartrefi Cymunedol Cymru 2020](#), ac anogir cymdeithasau unigol i gyhoeddi eu perfformiad yn erbyn y metrigau hyn er mwyn sicrhau tryloywder ac atebolrwydd.

Os na fydd sicrhau gwerth am arian yn un o egwyddorion cyffredinol landlord cymdeithasol cofrestredig, mae'n anochel y bydd yn gwario mwy na'r hyn sydd ei angen er mwyn cyflawni ei amcanion. Bydd hyn yn arwain at wargedau llai, gan leihau'r capasiti sydd ar gael i fuddsoddi mewn stoc newydd neu stoc bresennol, neu mewn gweithgareddau eraill er budd y gymuned. Mae'n bosibl hefyd y bydd yn arwain at ostyngiad mewn statws credyd a chostau benthyca uwch.

Safon Rheoleiddio 7

Mae'r cynllunio a'r rheolaeth ariannol yn gadarn ac yn effeithiol

O ran y landlord cymdeithasol:

- a) Mae'n gosod cynlluniau ariannol sy'n ei alluogi i gyflawni ei strategaeth a'i ddiben cymdeithasol, ac yn cyflwyno adroddiadau priodol i'r Bwrdd ynghylch y cynlluniau hyn*
- b) Mae'n ariannol hyfyw yn y tymor byr, y tymor canolig a'r tymor hwy, ac mae'n sicrhau bod digon o gyllid a hylifedd i gefnogi hyn*
- c) Mae'n monitro pob cyfamod y mae wedi cytuno arno â chyllidwyr, yn adrodd arno ac yn cydymffurfio ag ef*
- d) Mae'n nodi risgiau i gyflawni cynlluniau ariannol ac yn eu rheoli'n effeithiol, gan gynnwys cynnal profion straen priodol, cynllunio senarios a defnyddio trothwyon mewnol*

e) *Mae ganddo strategaeth rheoli trysorlys a phrosesau cysylltiedig effeithiol.*

Heriau a Risgiau

Trosolwg o risgiau mewn perthynas â chynlluniau ariannol a thrysorlys

Er bod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn wynebu cyfres gyffredin o risgiau, mae effaith y risgiau hynny yn benodol i bob sefydliad. Mae angen i'r Bwrdd sicrhau bod ei gynlluniau busnes yn ystyried y risgiau canlynol:

Casglu rhent

Mae cyfraddau casglu rhent wedi dal yn dda drwy'r broses diwygio lles, e.e. cyflwyno Credyd Cynhwysol, a thrwy'r pandemig hyd yma. Disgwylir y bydd mwy o bwysau yn y maes hwn gan y bydd y mesurau cymorth brys a roddwyd ar waith yn sgil COVID-19, gan gynnwys y cynllun ffyrlo a'r cynnydd o £20 yr wythnos mewn Credyd Cynhwysol, yn dod i ben.

Tai â chymorth a gofal

Mae'r sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cynhyrchu cryn werth cymdeithasol drwy ddarparu gwasanaethau gofal a chymorth i bobl sy'n agored i niwed neu sydd ag anghenion arbennig. Fodd bynnag, mae perfformiad ariannol y ffrwd fusnes hon yn llawer gwannach na darpariaeth ar gyfer anghenion cyffredinol.

Yn gyffredinol, caiff gwasanaethau eu hariannu drwy gyfuniad o'r Grant Cymorth Tai a'r Budd-dal Tai. Gall awdurdodau lleol benderfynu lleihau'r cyllid ar gyfer gwasanaeth penodol neu gomisiynu darpariaeth amgen. Er i lywodraeth y DU benderfynu yn erbyn cynnig i roi'r gorau i ariannu costau tai â chymorth drwy'r Budd-dal Tai yn 2018, mae posibilrwydd o hyd y gall hyn newid dros y tymor hwy.

Mae gweithgareddau gofal a chymorth hefyd yn wynebu pwysau cynyddol o ran costau, yn dilyn cyflwyno'r cyflog byw cenedlaethol, tra bo'r pandemig a'r penderfyniad i ymadael â marchnad sengl yr UE yn cyfyngu ar argaeledd llafur. Mae'r pandemig hefyd wedi arwain at fwy o gostau o ganlyniad, er enghraifft, i'r angen am fesurau hylendid ychwanegol.

Costau pensiwn

Mae cymdeithasau sydd â chynlluniau pensiwn buddiannau diffiniedig yn wynebu risg sylweddol y bydd rhwymedigaethau yn cynyddu uwchlaw'r lefel a ragwelwyd, o ganlyniad i gynnydd mewn cyfraddau cyfrannu yn y dyfodol ac oherwydd bod angen gwneud taliadau dal i fyny er mwyn lleihau diffygion hanesyddol cynlluniau. Bydd y risg bosibl i bob landlord cymdeithasol cofrestredig yn dibynnu ar natur benodol y cynllun neu'r cynlluniau y mae'n perthyn iddo/iddynt. Mae cyfraddau cyfrannu a thaliadau diffyg uwch sy'n deillio o brisiad y Cynllun Pensiwn Tai Cymdeithasol (SHPS) ym mis Medi 2020 eisoes yn hysbys, ond mae risg o hyd y gallai'r rhain fod yn uwch eto yn y dyfodol.

Rheoli costau

Ar adeg cyhoeddi, roedd lefel chwyddiant yn codi'n gyflym. Mae'n bosibl y bydd prisiau mewn meysydd allweddol i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig, megis costau cynnal a chadw, yn codi'n gynt na'r Mynegai Prisiau Defnyddwyr (MPD). Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig hefyd yn wynebu costau cynyddol o ganlyniad i'r rhaglen ailbroffilio gwariant, y bu'n rhaid ei gohirio o ganlyniad i gyfyngiadau COVID-19, yn ogystal â gwaith adfer diogelwch arfaethedig a gwelliannau i effeithlonrwydd ynni stociau presennol.

Cynnydd mewn Cyfraddau Llog

Er bod cyfradd sylfaenol Banc Lloegr wedi codi'n ddiweddar, mae cyfraddau'n parhau i fod yn isel iawn yn hanesyddol. Disgwylir y bydd cyfraddau'n codi mwy dros amser, ac mae'n bosibl y bydd y cynnydd hwn yn gyflymach na'r hyn a ragwelwyd yn flaenorol os bydd lefel chwyddiant uchel yn parhau. Mae posibilrwydd y bydd cyfraddau llog sylfaenol yn sylweddol uwch na'r rhagdybiaethau yn y cynllun ariannol, er y caiff y risg hon ei lliniaru'n aml drwy ddal y rhan fwyaf o ddyledion y landlord cymdeithasol cofrestredig ar gyfraddau sefydlog.

Newidiodd sail benthyciadau cyfradd amrywiadwy o LIBOR i SONIA ar ddiwedd 2021. Bydd asesiad y rhoddwr benthyciadau o deilyngdod y landlord cymdeithasol cofrestredig i gael credyd yn dylanwadu'n gryf ar y swm a godir. Disgwylir y bydd yr asesiad hwn yn ystyried pryderon y rhoddwr benthyciadau am gost diogelwch adeiladau a gwaith datgarboneiddio. Bydd ffactorau megis cwmpas llog, dyled, y risg sy'n gysylltiedig â'r farchnad dai, y gyfradd buddsoddi arfaethedig mewn stoc newydd a stoc bresennol, yn ogystal â'i berfformiad hanesyddol yn erbyn ei amcanion a'i gynlluniau ariannol hefyd yn berthnasol.

Cyfamodau benthyciad

Mae'r gwaith gweithredol o fonitro cyfamodau ariannol yn rhan hanfodol o'r broses o reoli trysorlys yn effeithiol. Mae'n rhaid i Fyrddau gael sicrwydd bod yr holl gyfamodau'n cael eu cyfrifo'n gywir. Er nad yw torri cyfamod benthyciad ynddo'i hun o bosibl yn achos o dorri cynllun busnes, gall wanhau sefyllfa ariannol landlord cymdeithasol cofrestredig yn sylweddol, gan ddileu'r rheolaeth dros ei bortffolio benthyciadau ac effeithio'n andwyol ar ei allu i negodi â'i gyllidwyr.

Hylifedd ac argaeledd a chost cyllid newydd

Un o ofynion allweddol unrhyw fusnes yw rheoli llif arian parod. Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn gyfrifol am bennu lefelau hylifedd gofynnol priodol a sicrhau y caiff y rhain eu bodloni ar bob adeg. Profir llifau arian parod allan sylweddol o ganlyniad i weithgareddau datblygu ac atgyweirio mawr ac mae risg nad oes digon o gyfleusterau ar gael i fodloni'r rhwymedigaethau hyn, er enghraifft, am nad yw'r benthyciadau gofynnol wedi'u pennu'n derfynol eto neu am nad oes sicrwydd ar waith eto er mwyn i fenthyciadau y cytunwyd arnynt gael eu tynnu i lawr.

Mae sefydliadau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn fusnesau hirdymor, felly mae angen i gyfran helaeth o'u cyllid fod yn hirdymor. Er i'r rhan fwyaf o fanciau roi'r gorau i gynrig benthyciadau am fwy na deng mlynedd ar ôl yr argyfwng ariannol byd-eang yn 2008/9, mae galw cryf o hyd am fuddsoddiad hirdymor mewn landlordiaid cymdeithasol cofrestredig drwy'r marchnadoedd cyfalaf, naill ai drwy gyflwyno bondiau yn enw'r sefydliad ei hun, cyfanredwyr bondiau neu leoliadau preifat. Mae i bob un o'r opsiynau hyn fanteision ac anfanteision. Mae risg y bydd landlord cymdeithasol cofrestredig yn dewis yr opsiwn anghywir, a all arwain at gostau benthycia uwch na'r hyn sydd ei angen neu delerau nad ydynt yn cyd-fynd â'i amcanion neu sy'n mynd y tu hwnt i'w barodwydd i dderbyn risg. Wrth edrych i'r dyfodol, mae'n bosibl y bydd parodwydd buddsoddwyr i gymryd risg gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn lleihau, yn enwedig os bydd statws credyd yn mynd yn is na gradd buddsoddi.

Caiff landlordiaid cymdeithasol cofrestredig eu hannog yn fwyfwy i ymrwymo i gytundebau ariannu ar sail ffactorau Amgylcheddol, Cymdeithasol a Llywodraethu, lle rhoddir telerau ffafriol o ganlyniad i safonau uchel y benthyciwr o ran materion amgylcheddol, cymdeithasol neu lywodraethu. Gall y rhain fod ar ffurfiau gwahanol. Fel arfer byddant naill ai'n cyfyngu ar y ffyrdd y gellir defnyddio'r cyllid neu bydd angen cyflawni nodau penodol er mwyn bod yn gymwys i gael cyfradd llog is. Mae risg y bydd costau cydymffurfio â'r gofynion hyn yn gorbwysu'r manteision o ran costau llog is.

Mae'n bosibl y bydd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sydd â nifer cyfyngedig o roddwyr benthyciadau / buddsoddwyr yn wynebu risgiau sylweddol o ran ailariannu a chrynhoi, lle mae cyfran fawr o ddyledion yn aeddfedu ar yr un pryd ac yn dibynnu ar nifer bychan o bartïon i gontract yn unig i ddarparu cyllid newydd.

Gallai methu â chynnal cydberthnasau da â rhoddwyr benthyciadau presennol neu feithrin cydberthnasau â darpar gyllidwyr newydd, waethygu'r risgiau hyn.

Strwythurau ariannu cymhleth neu newydd

Mae'n bosibl y bydd rhoddwyr benthyciadau neu fuddsoddwyr yn cynnig strwythurau ariannu cymhleth neu newydd sy'n cynnwys amrywiaeth o risgiau a manteision, er enghraifft trefniadau adles neu ddeilliadau annibynnol. Mae'n bosibl y bydd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ymrwymo i'r cytundebau hyn heb ddeall y risgiau'n llawn, gan arwain at risgiau newydd fydd y tu hwnt i'w gallu i'w rheoli.

Cynllunio senarios a phrofi straen

Caiff yr achos sylfaenol ar gyfer cynllun busnes landlord cymdeithasol cofrestredig ei baratoi gan ddefnyddio cyfres o ragdybiaethau y mae'r bwrdd wedi cytuno arnynt. Mewn gwirionedd, ni fydd yr amgylchedd economaidd y caiff y cynllun ei gyflwyno ynddo yn dilyn y rhagdybiaethau hynny'n union. Gallai rhai cyfuniadau o ffactorau, megis lefel chwyddiant uchel, cyfraddau llog uchel a gostyngiad mewn prisiau tai greu sefyllfa lle byddai hyfywedd ariannol dan fygythiad. Byddai methu â nodi'r sefyllfaoedd hyn, neu baratoi'n ddigonol ar eu cyfer, yn ei gwneud hi'n anodd i'r landlord cymdeithasol cofrestredig oroesi senario andwyol, gan arwain, o bosibl, at golli asedau tai cymdeithasol a niweidio enw da'r sector.

Tybiaethau mewn cynlluniau ariannol

Gall y defnydd o ragdybiaethau afrealistig, fel cyflawni arbedion effeithlonrwydd heb gynllun cadarn ar sut i'w cyflawni, roi'r argraff anghywir i fwrdd ynghylch hyfywedd landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae hyn hefyd yn gymwys i'r rhagdybiaethau yn y cynllun ariannol mewn perthynas â chwyddiant cyffredinol, chwyddiant gwahaniaethol ar gyfer costau allweddol megis cynnal a chadw, prisiau tai, cynnydd mewn cyflogau, dyledion gwael ac ati.

Trethiant

Mae'n bosibl y bydd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn wynebu cynnydd annisgwyl mewn trethiant, er enghraifft, y cynnydd diweddar mewn Yswiriant Gwladol. Mae'n bosibl hefyd y bydd ganddynt strwythurau aneffeithlon at ddibenion treth, gan leihau'r gwerth am arian cyffredinol a geir.

Safon Rheoleiddio 8

Caiff asedau a rhwymedigaethau eu rheoli'n dda

O ran y landlord cymdeithasol:

- a) Mae ganddo ddealltwriaeth gywir a chyfredol o'i asedau a'i rhwymedigaethau*
- b) Mae'n gwneud y defnydd gorau o asedau i gyflawni ei ddiben cymdeithasol a bodloni amcanion y sefydliad*
- c) Mae'n defnyddio gwybodaeth gywir am asedau a rhwymedigaethau i lywio penderfyniadau strategol ac ariannol.*

Heriau a Risgiau

Strategaeth rheoli asedau

Os nad oes ganddo strategaeth rheoli asedau effeithiol sy'n llywio prosesau penderfynu strategol, gall landlord cymdeithasol cofrestredig fuddsoddi yn yr eiddo anghywir ar yr adeg anghywir, gan arwain at werth gwael am arian a / neu ddirywiad yn safon / gwerth rhai cartrefi, ac felly'r stoc gyfan. Mae'n bosibl na fydd sefydliadau mawr sydd ar wasgar mor effeithlon os bydd rhai eiddo ymhell o hybiau cynnal a chadw a swyddfeydd sy'n eu gwasanaethu. Gellid gwella boddhad cwsmeriaid a lleihau costau unedau drwy drosglwyddo stoc i landlord cymdeithasol cofrestredig arall, fel rhan o gytundeb cyfnewid o bosibl.

Cyflwr y stoc

Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn wynebu heriau o ran asesu cyflwr eu heiddo a chofnodi hyn yn gywir, wrth sicrhau cywirdeb y data hyn a mesur y gwariant sydd ei angen yn yr hirdymor i'w cynnal a'u cadw. Byddai methu ag ymgymryd â'r prosesau hyn yn effeithiol yn arwain at wariant ychwanegol, gan y byddai angen unioni diffygion neu wneud gwaith i sicrhau bod eiddo yn cyrraedd y safon ofynnol. Gallai hyn greu pwysau ariannol sy'n lleihau'r gallu i gyflawni agweddau eraill ar y cynllun busnes.

Sicrhad benthyciadau

Os na chedwir cofnodion eiddo cyfredol, gall hyn arwain at oedi y gellid ei osgoi wrth roi'r sicrhad sydd ei angen i gael gafael ar fenthyciadau, a gallai arwain at brinder arian parod (gweler Safon Rheoleiddio 7).

Safon Rheoleiddio 9

Mae'r sefydliad yn darparu llety o ansawdd uchel

O ran y landlord cymdeithasol:

- a) *Mae'n sicrhau bod cartrefi a ariennir yn gyhoeddus yn cydymffurfio â'r holl safonau, rheolau a chanllawiau statudol perthnasol a gyhoeddir mewn perthynas ag ansawdd llety, gan gynnwys y Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) gyfredol.*

Heriau a Risgiau

Safon Ansawdd Tai Cymru

Mae'r [Gwerthusiad crynodol o Safon Ansawdd Tai Cymru](#), a gyhoeddwyd ar 30 Mehefin 2021 yn nodi, pan ystyrir "methiannau derbyniol", nid oedd 6.9% o'r stoc tai cymdeithasol yng Nghymru yn cydymffurfio â SATC ar 31 Mawrth 2019, a'r prif achos oedd perfformiad ynni gwael.

Mae risg o fethu â chydymffurfio â SATC a / neu ofynion deddfwriaethol eraill mewn perthynas ag eiddo penodol. Mae newidiadau i'r deddfwriaeth sy'n gymwys i gynnal a chadw a systemau diogelwch adeiladau preswyl mewn ymateb i drychineb Tŵr Grenfell yn mynd rhagddynt.

Gallai methu â dilyn y newidiadau hyn neu sicrhau bod adnoddau digonol ar gael i gydymffurfio â nhw arwain at gamau gweithredu cyfreithiol a / neu reoleiddiol i'r landlord cymdeithasol cofrestredig, ynghyd â niwed i'w enw da.

Newid hinsawdd / carbon sero net

Bydd yn rhaid i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gydymffurfio â gofynion Llywodraeth Cymru, gan gynnwys [y Gyllideb Garbon Sero Net](#), a gyhoeddwyd ym mis Hydref 2021, sy'n nodi y bydd disgwyl i'r sector tai cymdeithasol arwain y ffordd er mwyn gosod y safonau uchaf. Mae hyn yn cynnwys gofyniad y bydd yn rhaid i bob cartref fforddiadwy newydd gyflawni carbon sero net erbyn 2025. Yn ogystal, mae fersiwn newydd a diwygiedig o SATC yn cael ei datblygu, a fydd yn cadw llawer o'r elfennau craidd sydd wedi ysgogi'r safon uchel a gyflawnwyd hyd yma, ond a fydd hefyd yn annog ymdrechion i fynd i'r afael â chynhesrwydd fforddiadwy a datgarboneiddio.

Bydd angen buddsoddiad sylweddol i wella effeithlonrwydd ynni stoc bresennol landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a datgarboneiddio ffynonellau gwresogi a goleuo. Mae cryn ansicrwydd ar hyn o bryd o ran cost gyfan y rhaglen hon a faint o gyllid a fydd ar gael gan y llywodraeth tuag at y gwariant hwn.

Atodiad A

Heriau a Risgiau'r Sector – Pwyntiau Meddwl

Gall y “Pwyntiau Meddwl” canlynol helpu i lywio sgysiau a chwestiynau am risg wrth i fyrddau a swyddogion gweithredol ystyried sicrwydd ynghylch y risgiau a'r heriau i'r sector.

Y pandemig

- Monitro'r sefyllfa o ran y pandemig yn barhaus, gan sicrhau y caiff prosesau eu diwygio yn ôl yr angen er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion cyfreithiol a chanllawiau'r llywodraeth wrth i'r rhain gael eu diweddarau
- Adolygu cynlluniau wrth gefn rhag ofn y bydd nifer mawr o staff yn absennol er mwyn sicrhau y gellir cynnal gwasanaethau allweddol, yn enwedig i bobl agored i niwed
- Ystyried pa gymorth ychwanegol y gall fod ei angen ar denantiaid, yn enwedig os bydd angen rhoi rhagor o gyfyngiadau symud ar waith

Datblygu

- Dadansoddi capasiti ariannol a'r cysylltiad cyfredol â risgiau er mwyn pennu maint y glustog gyfredol rhag i risgiau ymddangos
- Sicrhau nad yw cynlluniau a gweithgareddau datblygu yn mynd y tu hwnt i'r parodrwydd i dderbyn risg (gweler Safon Rheoleiddio 7), gan gynnwys cyfyngiadau ar dwf cyffredinol a'r risg eithaf i'r farchnad dai
- Monitro'r sefyllfa mewn perthynas ag argaeledd a chost llafur a deunyddiau, gan roi cynlluniau wrth gefn ar waith lle y bo modd a diwygio rhagolygon ar gyfer cost ac amserlen cynlluniau datblygu mewn ymateb i'r wybodaeth ddiweddaraf
- Monitro cynnydd o ran cyflawni'r rhaglen ddatblygu, gan sicrhau bod costau yn unol â'r gwaith sy'n cael ei gwblhau a chymryd camau i liniaru yn erbyn unrhyw gostau sy'n gorlifo

SR1

- Dangos trefniadau llywodraethu ac arwain o'r ansawdd gorau ym mhob agwedd ar y busnes, gan sicrhau bod trefniadau llywodraethu yn cefnogi'r gwerthoedd, y diwylliant a'r ymddygiadau a bennwyd ganddynt ac sy'n adlewyrchu'r gwerthoedd a ddisgwyllir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yng Nghymru, gan gynnwys y gofynion penodol mewn perthynas â chydraddoldeb, amrywiaeth a chynhwysiant

- Gwneud prosesau sicrwydd cadarn yn ofynnol wrth ddatblygu ymrwymïadau cydraddoldeb, amrywiaeth a chynhwysiant yn seiliedig ar ddata o ansawdd da a gweithgareddau ymgysylltu â staff, tenantiaid a rhanddeiliaid eraill. Ystyried effeithiau penderfyniadau a chynlluniau strategol allweddol ar gydraddoldeb a chyhoeddi ymrwymïadau, dangosyddion a data allweddol a ddefnyddir i asesu cynnydd.
- Sicrhau bod aelodaeth y bwrdd a'r tîm gweithredol yn darparu'r sgiliau, y wybodaeth a'r profiad angenrheidiol er mwyn rheoli maint y risgiau y mae'r landlord cymdeithasol cofrestredig yn eu cymryd, a'r math o risgiau, yn effeithiol.
- Ceisio sicrwydd cadarn fod y wybodaeth a ddefnyddir i farnu perfformiad y landlord cymdeithasol cofrestredig, ac y caiff penderfyniadau eu seilio arni, yn gywir, yn gynhwysfawr ac yn gyfredol
- Ystyried yn llawn y galwadau cystadleuol ar gapasiti ariannol y landlord cymdeithasol cofrestredig fel elfen allweddol o'r broses cynllunio strategol a chytuno ar ffordd briodol o rannu adnoddau yn seiliedig ar feini prawf clir, gan ddefnyddio gwybodaeth gyflawn a chywir ac ystyried y capasiti risg a'r parodrwydd i dderbyn risg y cytunwyd arnynt
- Rhannu canlyniadau'r ymarfer hwn â rhanddeiliaid, gan esbonio sail y penderfyniadau a wnaed a'r ffordd y cafodd barn preswylwyr, awdurdodau lleol ac ati, eu hystyried
- Sicrhau bod dealltwriaeth o faint a natur y risgiau sy'n gysylltiedig â chynigion i arallgyfeirio i ffrydiau busnes newydd a bod trefniadau effeithiol ar waith i reoli'r risgiau hynny cyn ymrwymo
- Sicrhau bod trefniadau cadarn ar waith i nodi gwrthdrawiad buddiannau rhwng y landlord cymdeithasol cofrestredig ac aelodau'r bwrdd a mynd i'r afael â'r rhain yn gyflym ac yn effeithiol
- Sicrhau bod cyflog y tîm gweithredol yn rhesymol, gan ystyried gofynion y rôl a natur y sector, gan osgoi ymrwymo i becynnau diswyddo gormodol.

SR2

- Sicrhau bod fframwaith rheoli risg cadarn ar waith a'i fod yn cael ei adolygu a'i ddiweddarau'n rheolaidd
- Sicrhau bod safbwynt clir o ran y risgiau y gall y landlord cymdeithasol cofrestredig eu cymryd, a'r rhai na all eu cymryd, a mynnu sicrwydd rheolaidd nad yw risgiau heb eu hawdurdodi yn cael eu cymryd (gweler Safon Rheoleiddio 7 am ragor o fanylion am Barodrwydd i Dderbyn Risg).
- Ceisio sicrwydd cadarn fod y landlord cymdeithasol cofrestredig yn cydymffurfio â'i gyfrifoldebau iechyd, diogelwch a diogelu, gan gynnwys sicrhau bod asesiadau risg ar gyfer pob maes gwaith, ac y caiff y rhain eu hadolygu'n rheolaidd, gan roi unrhyw gamau gweithredu sy'n deillio ohonynt ar waith yn amserol
- Ceisio sicrwydd cadarn fod trefniadau diogelwch data effeithiol ar waith. Comisiynu profion hacio ar gyfer y systemau, gan ystyried y nifer mawr o bobl sydd wedi mabwysiadu trefniadau gweithio gartref/hybrid.

- Sicrhau bod rolau a chyfrifoldebau'r bobl sy'n ymwneud â rheoli risg, o'r Bwrdd i aelodau unigol o staff, wedi'u diffinio'n glir, heb unrhyw fylchau na dyblygu.

SR3

- Sicrhau bod system rheoli iechyd a diogelwch effeithiol ar waith er mwyn darparu ar gyfer diogelwch tenantiaid a phreswylwyr ar bob adeg.
- Dewis cyfres briodol o ddangosyddion perfformiad allweddol er mwyn monitro ansawdd gwasanaethau, gan roi sylw penodol i foddhad tenantiaid
- Monitro perfformiad yn erbyn y dangosyddion hynny, gan feincnodi yn erbyn cymheiriaid ac ymchwilio i feysydd lle nad yw ansawdd gwasanaethau yn cyrraedd y safonau cytunedig a sicrhau yr eir i'r afael ag achosion methiannau o'r fath yn gyflym ac yn effeithiol
- Defnyddio cwynion fel ffynhonnell bwysig o wybodaeth am berfformiad, gan fynd i'r afael â'r materion a godir yn gadarn a sicrhau y caiff prosesau a / neu systemau eu newid er mwyn eu hatal rhag codi eto
- Monitro'r amgylchedd gweithredol yn barhaus, gan gadw llygad am newidiadau mewn tueddiadau a dulliau newydd a gaiff eu datblygu a allai wella canlyniadau a sicrhau gwell gwerth am arian
- Sicrhau bod y landlord cymdeithasol cofrestredig yn parhau i wella effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd ei wasanaethau mewn ymateb i wybodaeth am berfformiad, cwynion a thueddiadau allanol, gan fod yn barod i arloesi a gwella arferion yn barhaus
- Gweithio'n agos gyda phartneriaid, gan gynnwys awdurdodau lleol, i fynd i'r afael â'r angen am dai yn eu hardaloedd gweithredu, gan ddarparu tai diogel i bobl ddigartref a chefnogi tenantiaid agored i niwed i gynnal eu tenantiaethau lle bynnag y bo modd
- Sicrhau bod gwasanaethau gofal / cymorth yn cyrraedd y safonau rheoleiddio ac yn sicrhau lefel uchel o foddhad ymhlith cwsmeriaid, gan gymryd camau prydlon ac effeithiol i fynd i'r afael ag unrhyw ddiffygion.

SR4

- Deall y canlyniadau y gobeithir eu cael drwy ymgysylltu â thenantiaid ac adolygu'r trefniadau a'r diwylliant presennol er mwyn sicrhau eu bod yn cynnig y cyfleoedd cywir i denantiaid gymryd rhan mewn prosesau gwneud penderfyniadau
- Sicrhau bod tenantiaid yn rhan o lunio rhaglenni gwaith mawr i'r stoc bresennol, gan gynnwys gwaith i adfer diogelwch adeiladau a symud tuag at garbon sero net
- Sicrhau bod tenantiaid yn gallu cymryd rhan ystyrllon ym mhob agwedd ar drefniadau iechyd a diogelwch landlordiaid, ar lefel polisïau ac mewn perthynas ag adeiladau penodol

- Sicrhau bod proses gwyno ymatebol ar waith ac y caiff data o'r broses hon eu defnyddio fel adnodd dysgu ac i lywio newidiadau i systemau a phrosesau ym mhob rhan o'r busnes
- Sicrhau bod cyfrifoldeb am ymgysylltu â thenantiaid a chwynion ar lefel uwch, gan gyflwyno adroddiadau rheolaidd i aelodau'r Bwrdd ar y ffordd yr ymdriniwyd â chwynion, gwersi a ddysgwyd, a newidiadau a wnaed.

SR5

- Adolygu polisiau ynghylch rhenti a thaliadau gwasanaeth er mwyn sicrhau eu bod yn fforddiadwy i denantiaid, gan ystyried ffactorau megis lefelau chwyddiant, newidiadau i fudd-daliadau lles, lefelau dyledion aelwydydd ac incwm cyfartalog yn yr ardal
- Ceisio sicrwydd cadarn fod cynnydd mewn rhenti yn cydymffurfio â'r Safon Rhenti a Thaliadau Gwasanaeth ac y caiff unrhyw wallau neu hepgoriadau eu cywiro'n gyflym.

SR6

- Cytuno ar ddull strategol o sicrhau gwerth am arian sy'n canolbwyntio ar gyflawni cydbwysedd rhwng darparu buddiannau cymdeithasol ac ariannol a lefel yr adnoddau a ddefnyddir
- Cyflwyno adroddiadau i randdeiliaid a phartneriaid, gan gynnwys tenantiaid, ar berfformiad gwerth am arian, gan nodi meysydd i'w gwella ac amlinellu sut y gwneir y gwelliannau hynny
- Adolygu a chyhoeddi perfformiad yn erbyn y metrigau gwerth am arian y cytunwyd arnynt, gan roi arfarniad gonest o'r rhesymau pam mae perfformiad yn wael neu'n dirywio mewn unrhyw faes a nodi'r mesurau i fynd i'r afael â'r rhain
- Adolygu meysydd gwariant mawr yn rheolaidd, megis costau llog, rhaglenni rheoli asedau, strwythurau staffio a dulliau darparu gwasanaethau, gyda'r bwriad o sicrhau'r gwerth gorau posibl am arian.

SR7

- Cytuno ar derfynau parodrwydd i dderbyn risg priodol a sicrhau bod cynlluniau ariannol a pherfformiad alldro yn parhau i fod o fewn y terfynau hynny
- Sicrhau y caiff profion straen cadarn eu cynnal ar y cynllun ariannol cyn y cytunir arno, gan ddefnyddio senarios anffafriol annhebygol ond credadwy
- Nodi'r senarios hynny a fyddai'n golygu bod y landlord cymdeithasol cofrestredig y tu hwnt i'w derfynau parodrwydd i dderbyn risg, neu hyd yn oed yn torri cyfamodau benthyciad neu brinder hylifedd, gan gytuno ar gynlluniau wrth gefn realistig sydd wedi'u costio y gellid eu defnyddio i liniaru'r sefyllfa o fewn yr amserlenni angenrheidiol, a hefyd ystyried yr effaith ar denantiaid pe bai'r cynlluniau hyn yn cael eu rhoi ar waith
- Cytuno ar y pwyntiau sbardun a fyddai'n cael eu defnyddio i nodi bod y senarios anffafriol a ystyriwyd ar gychwyn ac i roi'r cynlluniau wrth gefn y cytunwyd arnynt ar waith

- Ei gwneud hi'n ofynnol i gynlluniau ariannol gael eu hadolygu er mwyn sicrhau gwell gwydnwch pe bai canlyniadau profion straen yn dangos na fyddai cynlluniau wrth gefn yn ddigonol i gynnal hyfywedd o dan lefel resymol o straen neu lle byddai cynlluniau o'r fath yn arwain at effaith negyddol annerbyniol ar breswylwyr
- Cytuno ar ragdybiaethau call ar gyfer cynyddu rhenti yn y dyfodol, ymgymryd ag ymchwil i gadarnhau bod lefelau rhent yn fforddiadwy i denantiaid, a cheisio sicrwydd cadarn fod prosesau cynyddu rhenti wedi cael eu cynnal yn briodol ac yn amserol
- Monitro cyfraddau casglu rhenti a sicrhau y caiff yr adnoddau angenrheidiol eu defnyddio i ymdrin ag ôl-ddyledion a helpu tenantiaid sydd ag anawsterau ariannol
- Adolygu unrhyw ddarpariaeth gofal / cymorth bob hyn a hyn er mwyn sicrhau ei bod yn parhau i fod o ansawdd da, ei bod yn cydymffurfio â'r holl ofynion rheoleiddiol a gofynion o ran cyllid, a'i bod yn ariannol hyfyw
- Adolygu cynlluniau pensiwn yn barhaus. Nodi risgiau darpariaeth pensiwn a'r risgiau i'r ddarpariaeth honno, a datblygu strategaethau lliniaru effeithiol, gan ddeall cost tymor hwy aros yn y cynllun a chynnal dadansoddiad cost a budd sy'n cwmpasu ystod o opsiynau y gellid eu cyflwyno i liniaru effaith costau cynyddol
- Cytuno ar gynlluniau ariannol yn seiliedig ar ddadansoddiad cywir o gostau cyfredol a chostau disgwylidiedig a rhagdybiaethau call ar gyfer chwyddiant sylfaenol a chwyddiant gwahaniaethol
- Ymgymryd â phrofion straen ar y cynllun ariannol, gan gwmpasu nifer o elfennau sensitif a senarios anffafriol, nodi pwyntiau sbardun sy'n dangos bod senario ar gychwyn a chynlluniau wrth gefn y gellir eu defnyddio er mwyn cynnal hyfywedd mewn amgylchiadau anodd
- Gwneud rhagdybiaethau call ar gyfer cyfraddau llog yn y dyfodol, gosod terfynau ar y cydbwysedd rhwng dyledion â chyfradd sefydlog a dyledion â chyfradd gyfnewidiol, a monitro'r alldro er mwyn sicrhau bod y portffolio yn parhau i fod o fewn y terfynau hynny
- Cytuno ar le gofynnol i symud yn erbyn cyfamodau benthyg fel rhan o'r Datganiad Parodrwydd i Dderbyn Risg, gan fonitro perfformiad yn erbyn y "rheol euraidd" hon yn barhaus
- Gosod lefel hylifedd ofynnol a cheisio sicrwydd rheolaidd fod perfformiad cyfredol a rhagdybiaethau llif arian parod yn parhau i fod o fewn y terfyn hwnnw
- Cytuno ar ddull strategol o ariannu'r busnes, gan ystyried proffil cost ac aeddfedrwydd benthyciadau presennol a'r ffynonellau ariannu amrywiol sydd ar gael
- Sicrhau bod y cynllun ariannol wedi'i ariannu ymlaen am gyfnod gofynnol, fel y nodir yn y Datganiad Parodrwydd i Dderbyn Risg neu'r "rheolau euraidd"
- Ystyried manteision ac anfanteision pob cytundeb ariannu, gan gynnwys y rhai sydd ag elfen amgylcheddol, cymdeithasol a llywodraethu, gan ddeall yr holl risgiau a gwobrau sy'n gysylltiedig â'r cytundeb cyn ymrwymo iddo

- Monitro'r sefyllfa mewn perthynas â risgiau ailariannu a chrynhoi a chynnal cydberthnasau da â rhoddwyr benthyciadau / buddsoddwyr presennol a phosibl
- Sicrhau bod yr arbenigedd angenrheidiol ar faterion trysorlys ar gael a pheidio ag ymrwymo i drefniadau ariannu os nad oes dealltwriaeth lawn ohonynt

SR8

- Adolygu a diweddarau'r strategaeth rheoli asedau yn rheolaidd yng ngoleuni'r wybodaeth ddiweddaraf am gyflwr y stoc, safonau ansawdd mewnol ac allanol, a'r cyllid sydd ar gael
- Adolygu'r safonau sy'n gymwys i adeiladau newydd yn rheolaidd
- Ystyried y cyfleoedd i wella boddhad cwsmeriaid a lleihau costau unedau drwy resymoli'r stoc neu ddulliau eraill er mwyn cael ôl troed daearyddol mwy rhesymegol
- Sicrhau y caiff cyflwr pob eiddo ei archwilio yn rheolaidd ac y caiff y wybodaeth a gynhyrchir ei defnyddio'n effeithiol i lywio'r strategaeth rheoli asedau
- Monitro'r cynlluniau ar gyfer deddfwriaeth newydd mewn perthynas ag asedau a rhwymedigaethau, a chynnydd yn hyn o beth, gan sicrhau bod y trefniadau angenrheidiol ar waith er mwyn cydymffurfio â gofynion mewn da bryd
- Ceisio sicrwydd parhaus fod cofnodion eiddo yn gywir ac yn gyfredol fel y gellir defnyddio asedau ar gyfer sicrhau benthyciadau yn gyflym ac yn effeithlon pan fo angen.

SR9

- Sicrhau y cydymffurfir yn llawn â SATC (ac unrhyw raglen olynol) ac unrhyw safon berthnasol arall. Monitro cydymffurfiaeth yn barhaus a chymeradwyo rhaglenni er mwyn sicrhau bod eiddo yn cydymffurfio â safonau pan fo angen
- Ceisio sicrwydd bod eiddo yn cydymffurfio â'r holl ofynion statudol a rheoleiddiol cyfredol eraill ac yr ymdrinnir ag unrhyw eithriadau yn brydlon
- Paratoi ar gyfer cyflwyno deddfwriaeth newydd pan ddaw i rym.
- Asesu'n gywir yr holl waith a'r costau sy'n ofynnol i gyflawni carbon sero net yn unol â'r [Gyllideb Garbon a Chynllun Cymru Gyfan](#), gan wneud rhagdybiaethau call pan na fydd costau a chymorth posibl gan y llywodraeth yn hysbys
- Sicrhau y gwneir gwiriadau priodol ynghylch cryfder ariannol contractwyr allweddol a'u cymhwysedd a'u gallu i wneud y gwaith a gontractiwyd, gan roi cynlluniau wrth gefn ar waith i sicrhau y caiff gwasanaethau hanfodol eu cynnal pe na bai'r contractwr yn gallu parhau i fodloni ei rwymedigaethau cytundebol ar fyr rybudd
- Deall yn llawn yr amgylchiadau posibl lle mae gan y sefydliad neu barti i gontract yr opsiwn i amrywio neu dorri contract a rhoi camau lliniaru ar waith i reoli'r risg os bydd hyn yn digwydd
- Sicrhau bod yr holl beryglon iechyd a diogelwch hanfodol mewn cartrefi wedi'u nodi, bod asesiadau risg wedi'u cwblhau a'u dogfennu, a bod yr holl fesurau rheoli angenrheidiol yn cael eu rhoi ar waith o fewn amserlen resymol

- Monitro'r sefyllfa mewn perthynas ag argaeledd a chost llafur a deunyddiau, gan roi cynlluniau wrth gefn ar waith lle y bo modd a diwygio rhagolygon ar gyfer cost ac amserlen rhaglenni atgyweirio mawr mewn ymateb i'r wybodaeth ddiweddaraf
- Sicrhau bod prosesau cwyno effeithiol ar waith (gweler Safon Rheoleiddio 4)
- Monitro'n ofalus yr holl ddangosyddion ar gyfer ansawdd llety, gan gynnwys cwynion, gan sicrhau y cymerir camau prydlon a chadarn i fynd i'r afael ag unrhyw achosion o ansawdd gwael neu beryglon iechyd a diogelwch nad ydynt yn cael eu rheoli'n effeithiol.