

# Arolwg Rheoleiddio Chwarterol Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Crynodeb Gorffennaf - Medi 2022

## Cynnwys

Cyflwyniad.....	2
Ffurflenni Data.....	2
Crynodeb.....	3
Diogelwch Tenantiaid.....	3
Diogelwch Nwy.....	3
Asesiadau Risg Tân.....	4
Arolygon Asbestos.....	4
Hylendid Dŵr.....	4
Gwiriadau Diogelwch Trydan.....	4
Trwsio a Cynnal a Chadw.....	5
Trwsio Brys.....	5
Gwaith Trwsio arferol sydd heb ei gyflawni fesul eiddo.....	6
Gosod.....	6
Eiddo Gwag.....	7
Ôl-ddyledion, Hysbysiadau o Geisio Meddiant (NOSP) a Throi Allan.....	8
Ôl-ddyledion.....	8
Hysbysiadau Ceisio Meddiant.....	9
Troi Allan.....	9
Gwytnwch ariannol.....	10
Cyllid sydd ar gael.....	10
Cydydffurfio a'r Cyfamod.....	10

Dyma adroddiad cryno cyntaf yr arolwg rheoleiddio chwarterol sy'n dilyn yr arolwg parhad busnes misol a roddwyd ar waith yn ystod y pandemig. Pwrpas yr arolwg yw darparu data sicrwydd rheoleiddio er mwyn galluogi adnabod problemau a heriau posibl yn gynnar drwy ddadansoddi data unigol a thueddiadau ar draws y sector.

Ers yr arolwg chwarterol cyntaf ym Mehefin 2022, mae rhai o'r cwestiynau a'r diffiniadau wedi newid. Lle gallwn ni, rydym wedi darparu cymhariaeth â data blaenorol ond lle nad yw hyn yn bosibl, mae'r data'n dal i roi darlun o sut mae'r sector yn perfformio yn ei gyfanrwydd.

## **Ffurflenni Data**

Mae'r crynodeb hwn yn seiliedig ar yr arolygon chwarterol a gyflwynwyd gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC), yr olaf ohonynt yn cwmpasu'r cyfnod 1af o Orffennaf - 30ain Medi 2022 a gwnaeth pob LCC y gofynnwyd iddynt ddychwelyd yr arolwg wneud hynny.

Rydym wedi nodi lle mae'r canlyniadau'n seiliedig ar set ddata sy'n llai na'r 35 LCC a arolygwyd.

Y data a ddefnyddir yw gwybodaeth reoli a ddarperir gan LCC. Nid yw wedi bod yn destun unrhyw sicrwydd ansawdd neu ddilysiad.

Oni nodir yn wahanol, mae pob cymhariaeth i arolwg Mehefin 2022.

Fel bob amser, os ydych chi am drafod unrhyw faterion neu os oes gennych unrhyw gwestiynau, cysylltwch â [housingregulation@gov.cymru](mailto:housingregulation@gov.cymru).

**Ian Walters**  
**Pennaeth Rheoleiddio**

## Crynodeb

Mae'r LCCs yn dweud bod pwysau, gan gynnwys y rhai sy'n deillio o'r argyfwng costau byw yn cael eu rheoli. Bydd y tîm Rheoleiddio yn parhau i drafod unrhyw allorau perfformiad gyda'r LCC dan sylw ac yn cytuno ar unrhyw gamau priodol.

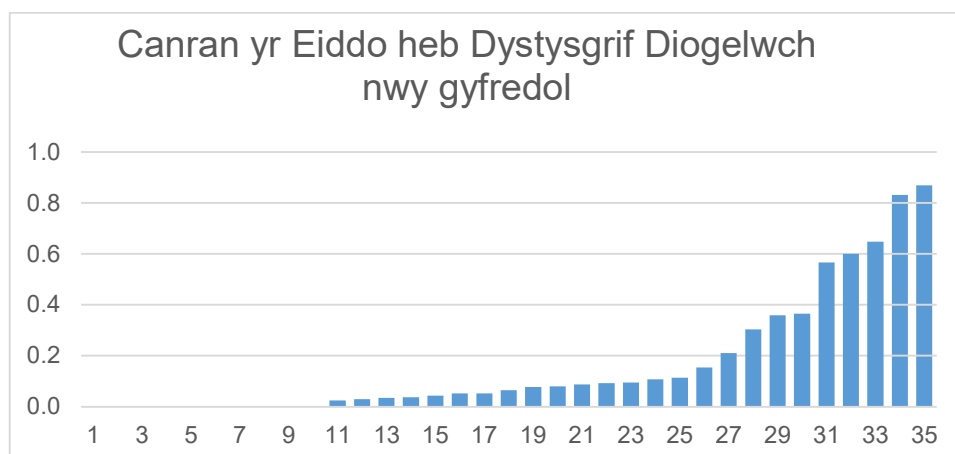
## Diogelwch Tenantiaid

Er y byddwn yn parhau i gymryd agwedd bragmataidd a chymesur, diogelwch trigolion yn ogystal â defnyddwyr gwasanaeth yw'r flaenoriaeth absoliwt ac mae'n parhau i fod yn fater dim goddefgarwch i'r rheoleiddiwr.

Gall gwiriad/arolygu/arolwg diogelwch nodi ac argymhell gwaith neu ymchwiliadau pellach y dylid eu cynnal o fewn amserlen a bennir gan bob LCC unigol oni bai bod amserlen statudol neu arall berthnasol. Rydym wedi gofyn i LCCs ein cynghori am nifer yr eiddo gydag argymhellion/ gwelliannau nad ydynt wedi'u cwblhau o fewn yr amserlen y cytunwyd arni ac sy'n parhau i fod cyflawni fel ar ddiwedd Ch2-2022. Fodd bynnag, rhaid i chi sicrhau nad yw unrhyw waith sydd heb ei gwblhau yn peri risg i ddiogelwch tenantiaid mewn unrhyw amgylchiadau.

## Diogelwch Nwy

- Mae lefel y gwiriadau diogelwch nwy yr adroddwyd eu bod wedi'u cwblhau i darged ar draws y sector ar hyn o bryd yn 99.8% ar ôl gwella o 99.5% yn Ch1-2022.
- Mae 10 LCC yn adrodd lefel o 100%, gyda dim un yn adrodd llai na 99%.
- Yn gyffredinol nid oes gan 99.89% eiddo unrhyw gamau adfer diogelwch nwy heb eu cyflawni gyda thri-deg LCCs yn adrodd dim eiddo gyda camau gweithredu heb eu cyflawni.



### **Asesiadau Risg Tân**

- Cofnodir bod 91.3% o'r asesiadau risg tân yn gyfredol. Mae hwn yn is nag a ragwelwyd ond mae LCC yn nodi bod hyn oherwydd y newidiadau diweddar i'r Asesiadau Risg Tân a bydd rhagor o ganllawiau ar eu cyfer yn ystod Rhagfyr 2022.
- Mae 23 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi'u hasesu.
- Mae saith LCC yn cofnodi nad oes gan unrhyw eiddo argymhellion diogelwch tân heb eu cyflawni.

### **Arolygon Asbestos**

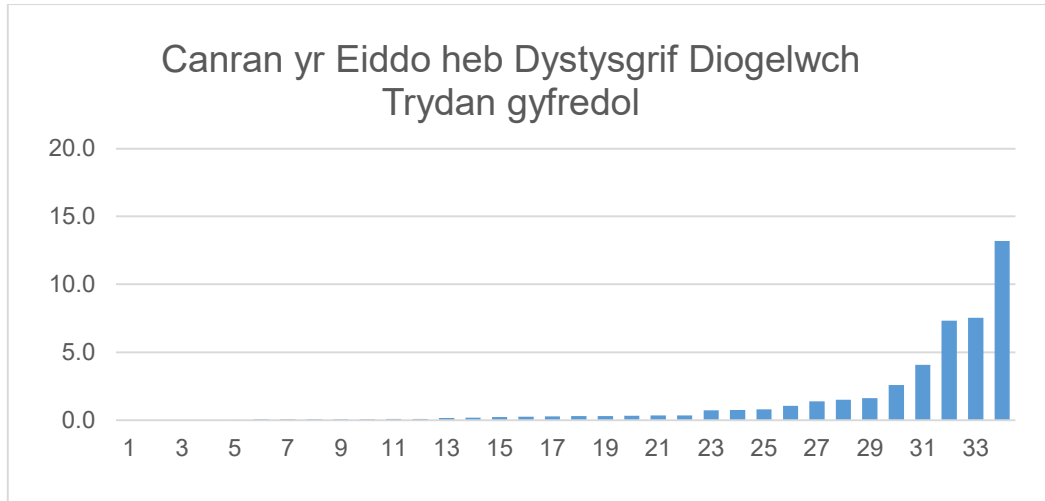
- Cofnodir bod 99.2% o'r arolygon yn gyfredol.
- Mae 31 LCC yn cofnodi bod 100% o'r arolygon yn gyfredol.
- Mae un LCC yn cofnodi bod llai na 95% o arolygon yn gyfredol.
- Mae 29 LCC yn cofnodi nad oes ganddynt unrhyw argymhellion sydd heb eu cyflawni o'u harolygon asbestos.
- Mae un LCC yn cofnodi bod gan dros 30% o'u heiddo (o 45 sydd angen arolwg asbestos) argymhellion heb eu cyflawni y tu allan i'w hamserlen eu hunain.

### **Hylendid Dŵr**

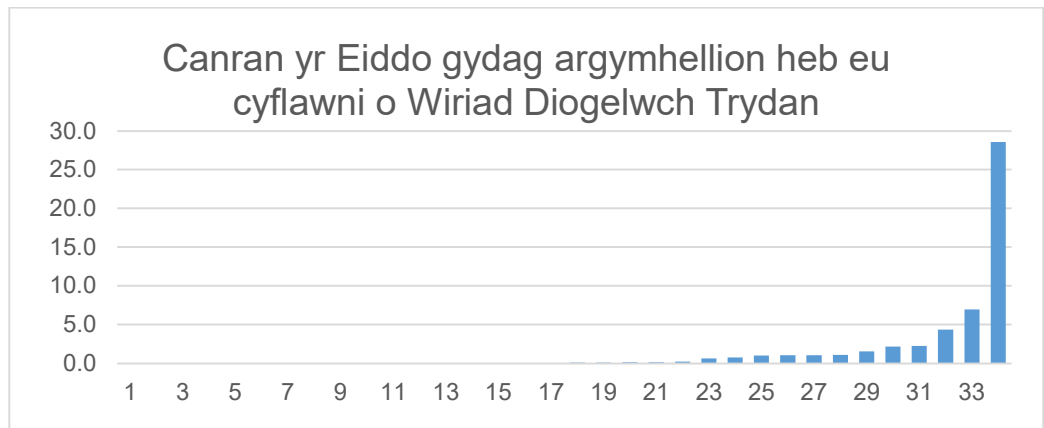
- Cofnodir bod 99.8% o'r profion wedi'u diweddarau
- 30 LCC yn nodi lefelau prawf wedi'u diweddarau o 100%.
- Mae 22 LCC yn nodi nad oes ganddynt argymhellion heb eu cyflawni o'u profion dŵr.
- Mae pedwar LCC yn nodi bod gan dros 75% o'u heiddo (sydd angen prawf dŵr) argymhellion yn weddill y tu allan i'w hamserlenni eu hunain.

### **Gwiriadau Diogelwch Trydan**

- Cofnodir bod gan 98.5% o'r eiddo ar draws y sector dystysgrif diogelwch trydan gyfredol (Mawrth 99.6%).
- Mae pump LCC yn cofnodi bod 100% o'r gwiriadau diogelwch trydan yn gyfredol.
- Roedd deg LCC yn cofnodi bod llai na 99% yn gyfredol o gymharu â phedwar ym mis Mawrth.
- Mae 14 LCC yn adrodd nad oes gan yr un eiddo argymhellion gwirio diogelwch trydan heb eu cyflawni.
- Roedd un LCC yn adrodd bod gan dros 25% o'u heiddo argymhellion gwiriadau diogelwch trydan heb eu cyflawni y tu allan i'w hamserlenni eu hunain.



**Gwiriadau diogelwch trydan ym Medi 2022 – set ddata 34. Mae un LCC wedi'i eithrio oherwydd bod ganddynt nifer fach o eiddo, sy'n cael effaith anghymesur ar yr ystadegau.**

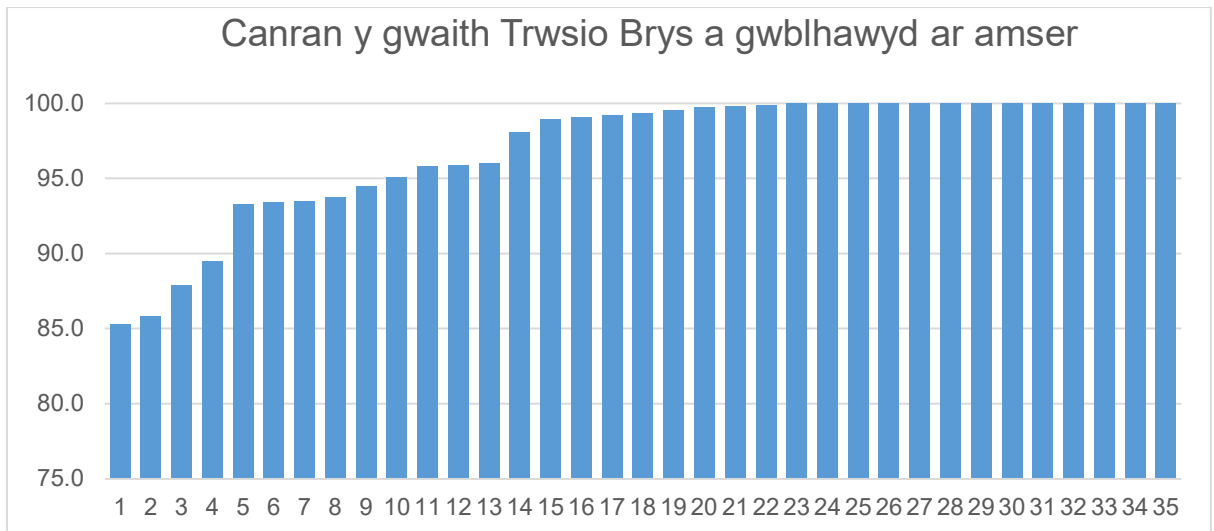


**Mae'r argymhellion trydanol heb eu cyflawni ar Fedi 2022 – set ddata 34. Mae un LCC wedi'i eithrio oherwydd bod ganddynt nifer fach o eiddo, sy'n cael effaith anghymesur ar yr ystadegau.**

## Trwsio a Cynnal a Chadw

### Trwsio Brys

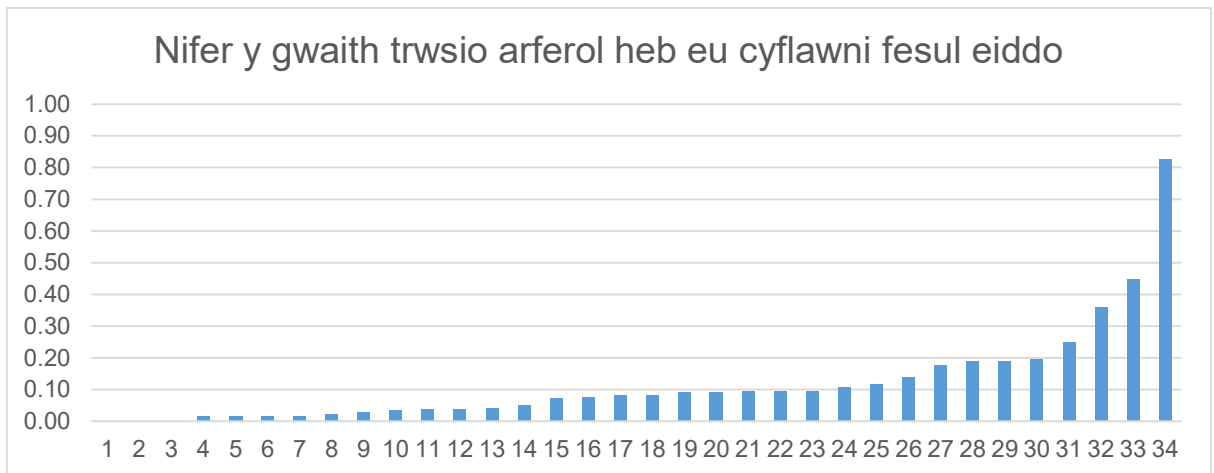
- Cwblhawyd 97% o waith trwsio brys o fewn y targed (Ch1 97.1%) sy'n cyfateb i 26,873 o waith trwsio.
- Dywedodd 12 LCC fod 100% o waith trwsio brys yn cael ei gwblhau ar amser.
- Adroddodd pedwar LCC bod o dan 90% o waith trwsio brys wedi eu cwblhau i'r targed.



Gwaith trwsio brys gan LCC wedi'u cwblhau i'r targed yn ystod Gorffennaf – Medi 2022 – set ddata 35

### Gwaith Trwsio arferol sydd heb ei gyflawni fesul eiddo

- Adroddodd LCC fod 0.12 o waith trwsio heb ei gyflawni fesul eiddo (0.13 yn Ch1) – mae hyn yn cyfateb i gyfanswm o 18,698 o waith trwsio.
- Ni adroddodd tri LCC unrhyw waith trwsio arferol sydd heb ei gyflawni (5 yn Ch1)
- Roedd gan un LCC fwy na 0.5 o waith trwsio heb eu cyflawni fesul eiddo (2 yn Ch1)

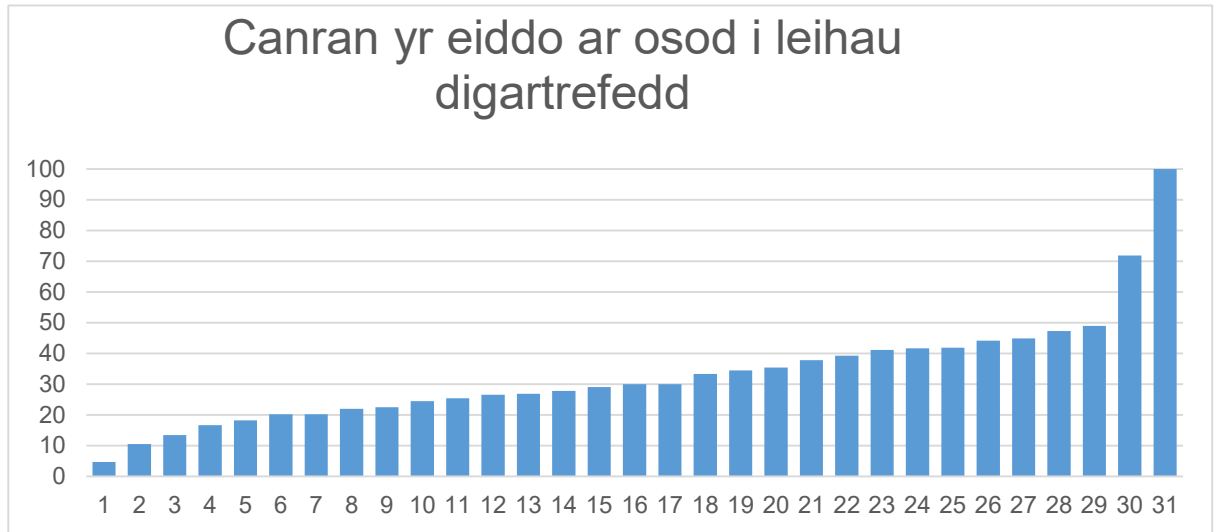


Gwaith trwsio LCC arferol heb eu cyflawni ym mis Medi 2022 - set ddata 34. Mae un LCC wedi cael ei eithrio oherwydd mai nifer fach o eiddo oedd ganddo, sy'n effeithio'n anghymesur ar yr ystadegau. Bydd rhai eiddo yn aros am gyflawni fwy nag un gwaith trwsio.

### Gosod

- Ar gyfartaledd roedd 30.9% o eiddo a osodwyd i leihau digartrefedd (Ch1 29.3%).
- Dywedodd un LCC fod 100% o'i eiddo wedi'u gosod i leihau digartrefedd yn ystod y chwarter, tra bod 14 LCC wedi dweud bod dros 40% o eiddo wedi'u gosod i leihau digartrefedd.

- Adroddodd 16 LCC fod llai na 30% o eiddo wedi'u gosod i leihau digartrefedd yn ystod Ch2.



Canran LCC o eiddo wedi'i osod i leihau digartrefedd yn ystod Chwarter 2 - set ddata 31.  
Mae pedwar LCC bach wedi'u tynnu o'r dadansoddiad graffigol.

## Eiddo Gwag

- Canran yr eiddo gwag yn y chwarter oedd 1.3% (Ch1 - 1.2%).



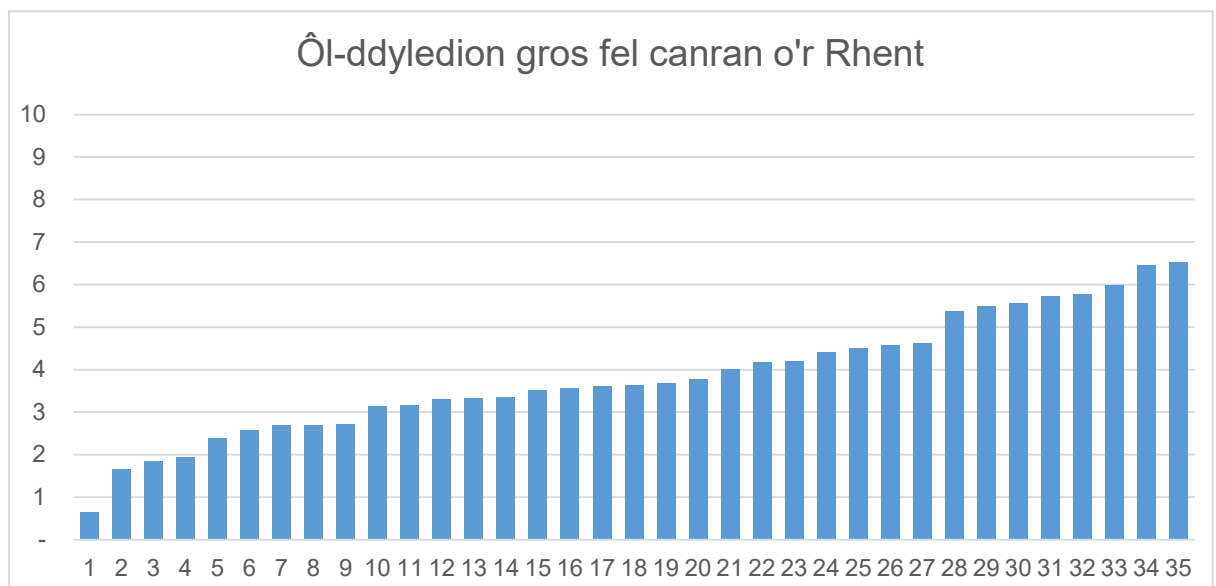
Eiddo gwag LCC yn ystod Chwarter 2 - set ddata 31.  
Mae pedwar LCC bach wedi'u tynnu o'r dadansoddiad graffigol.

- Er bod y nifer cyffredinol o eiddo gwag yn parhau i fod yn weddol statig mae gwahaniaeth ym mherfformiad LCC unigol. Mae un yn adrodd cynnydd o fwy na 1.5%, a dau yn adrodd cynnydd o 0.5% neu fwy mewn eiddo gwag. Mae tri yn adrodd gostyngiad o dros 0.5% mewn eiddo gwag.

# Ôl-ddyledion, Hysbysiadau o Geisio Meddiant (NOSP) a Throi Allan

## Ôl-ddyledion

- Mae cyfanswm y rhent sy'n ddyledus gan y tenantiaid presennol wedi cynyddu i £35.2 miliwn (£33.6 miliwn ym mis Mehefin), sy'n 4% o'r rhent dyledus ar gyfer y flwyddyn (Mehefin 3.9%).
- 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 gostwng. Ar hyn o bryd mae'n £22.6 miliwn (sy'n 2.6% o'r rhent dyledus), a gostyngiad o £0.8 miliwn ers mis Mehefin.
- fewn y sefyllfa gymharol sefydlog hon ar gyfer y sector, mae dau LCC wedi gweld gostyngiad o fwy na 1.5% yn y swm sy'n ddyledus yn uniongyrchol gan denantiaid, ac mae naw arall wedi gweld gostyngiad cyffredinol mewn ôl-ddyledion. Fodd bynnag, mae 12 arall wedi gweld cynnydd o 0.5% neu fwy mewn ôl-ddyledion gyda tri ohonynt yn gweld mwy na 1% o gynydd.
- Mae gan 18 LCC ôl-ddyledion o lai na 4% o'u rhent dyledus, tra bod gan ddau LCC ôl-ddyledion o dros 6%.



Ôl-ddyledion rhent ar ddiwedd mis Medi 2022 – set ddata 35. Mae rhai LCC yn ddarparwyr arbenigol sydd ag incwm rhent cyfyngedig sy'n ddyledus yn uniongyrchol gan denantiaid.

Mae canran y tenantiaethau sydd ag ôl-ddyledion a fandiwyd yn ôl wythnosau o incwm rhent wedi cynyddu ar wahân i'r rhai sydd ag ôl-ddyledion o 52+ o wythnosau.

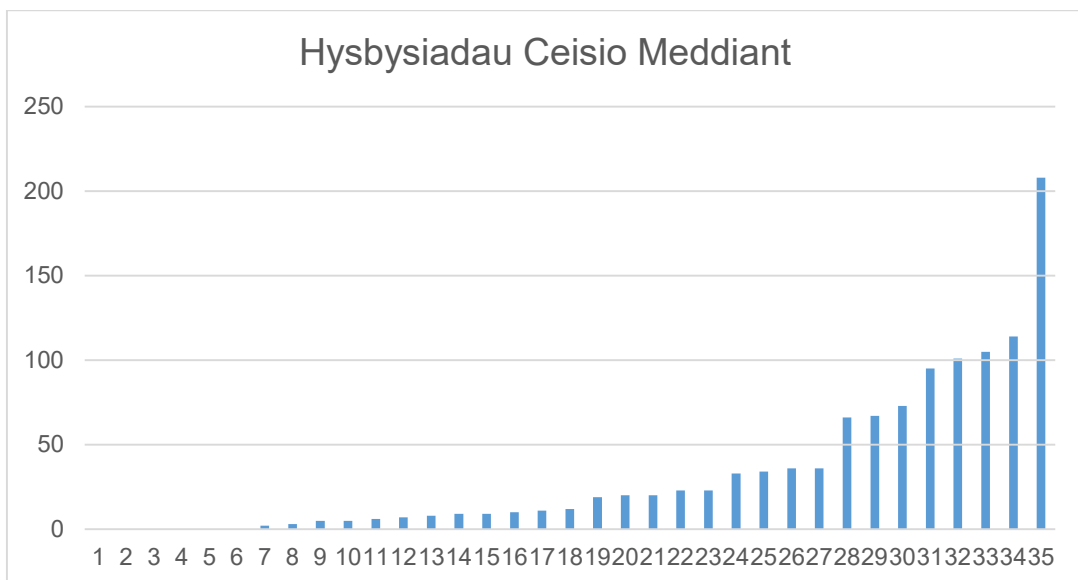


Nifer yr wythnosau o ôl-ddyledion	Canran y tenantiaid	
	Medi	Mehefin
8-12	3.5%	3.1%
13-26	2.4%	2.2%
26-52	0.6%	0.4%
52 neu fwy	0.1%	0.1%

- Gwyddir bod cyfanswm o 49,023 o denantiaid (32.7%) yn derbyn Credyd Cynhwysol, i fyny o 31.7% ym mis Mehefin. Derbyniwyd cyfanswm o 23,432 o Drefniadau Talu Amgen (APA) ym mis Mawrth (15.6% o denantiaethau).

### Hysbysiadau Ceisio Meddiant

- Cafodd 1,160 o Hysbysiadau Ceisio Meddiant eu defnyddio gan 29 LCC yn Ch2 (Ch2 – 888).
- Defnyddiodd pedwar LCC dros 100 o Hysbysiadau Ceisio Meddiant yn y chwarter, gyda un o'r rhain yn defnyddio 208.
- Defnyddiodd un LCC 20% o gyfanswm yr Hysbysiadau Ceisio Meddiant yng Nghymru o fewn y 12 mis diwethaf, wedi cyflwyno hysbysiadau i'r hyn sy'n cyfateb ag 11.8% o'u tenantiaid.



Nifer yr Hysbysiadau Ceisio Meddiant a gyflwynwyd yn y chwarter diwethaf (Set ddata 35).

### Troi Allan

- Cafodd 111 o hawliadau eu cyflwyno yn y llys am ôl-ddyledion rhent yn ystod y chwarter diwethaf.

- Cafodd 12 o achosion o droi allan eu rhoi i 10 LCC yn y chwarter diwethaf. Mae hyn yn cymharu â 24 achos o droi allan a roddwyd i 13 LCC yn Ch1.
- O'r 12 achos o droi allan, roedd 10 ar gyfer ôl-ddyledion, un am Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, ac un am resymau eraill.
- Ni chafodd 25 LCC unrhyw achosion o droi allan yn ystod Ch2 (22 Ch1).

## **Gwytnwch ariannol**

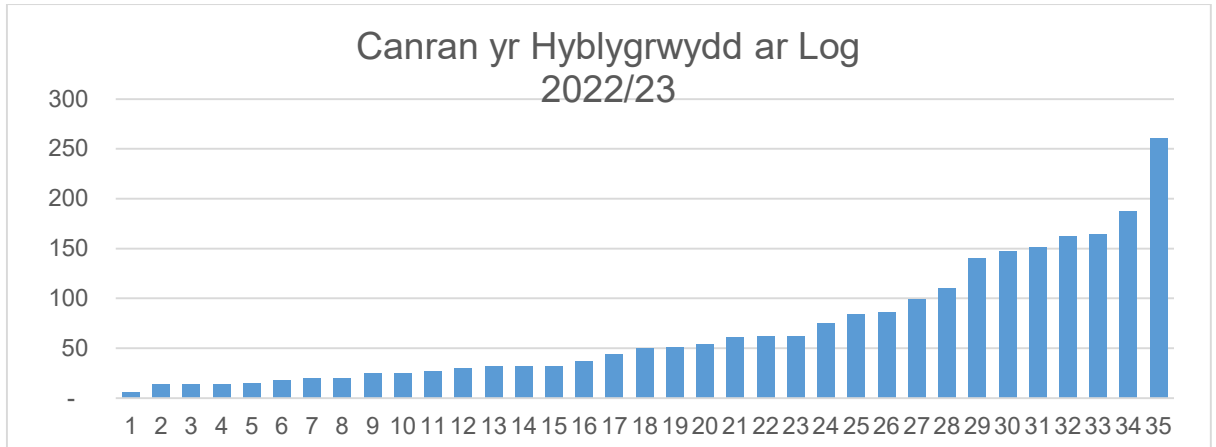
### **Cyllid sydd ar gael**

- Nid oes unrhyw LCC yn nodi unrhyw broblemau o ran cael gafael ar gyllid presennol neu newydd.
- Mae tua £1.5 biliwn o gyllid ar gael i'r sector yng Nghymru, cynnydd o £30 miliwn o fis Mehefin. Mae £873 miliwn o gyfleusterau heb eu tynnu i lawr a ategir gan gronfeydd arian parod o £646 miliwn. (Mae cyfleusterau heb eu tynnu i lawr yn cynnwys cyfleusterau credyd cylchol (RCF) yn ogystal â chytundebau tymor hir yn eu lle ond eto i'w tynnu i lawr ond heb gynnwys cyfleusterau gorddrafft).
- O'r 25 LCC sydd angen cyllid newydd i gwblhau
- rhaglenni datblygu, mae un yn adrodd bod angen i gyllid newydd fod yn ei le o fewn blwyddyn.
- Lle mae LCC wedi nodi bod angen cyllid newydd o fewn blwyddyn, rydym yn fodlon bod y cynnydd i sicrhau cyfleusterau newydd wedi datblygu digon.
- Mae 22 Adroddiad LCC yn nodi bod ganddynt o leiaf 18 mis o gyllid yn ei le.

Noder - Wrth benderfynu pryd mae angen cyllid newydd mae pob gwariant, boed yn ymrwymedig neu beidio, yn cael ei gynnwys.

### **Cydymffurfio a'r Cyfamod**

- Nid oes unrhyw LCC yn adrodd ar broblemau diffyg cydymffurfio posibl gyda chyfamodau ar gyfer naill ai 2022/23 neu 2023/24.



Hyblygrwydd disgwyliedig yn erbyn cyfamod llog tynnaf y LCC ar gyfer 2022/23 - set ddata  
35

- Ar hyn o bryd mae chwech LCC yn rhagweld llai na 20% o hyblygrwydd ar eu cyfamod llog yn 2022/23.
- Mae 11 LCC yn rhagweld llai na 20% o hyblygrwydd ar eu cyfamod gerio yn 2022/23.
- Lle mae LCC yn adrodd lefelau is o hyblygrwydd cyfamod rydym yn fodlon bod y sefyllfa'n cael ei rheoli'n briodol.