

Arolwg Rheoleiddio Chwarterol Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Crynodeb Hydref - Rhagfyr 2022

Cynnwys	
Cyflwyniad.....	2
Ffurflenni Data.....	Error! Bookmark not defined.
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	Error! Bookmark not defined.
Eiddo Gwag.....	7
Ôl-ddyledion, Hysbysiadau o Geisio Meddiant (NOSP) a Throi Allan.....	8
Ôl-ddyledion	Error! Bookmark not defined.
Hysbysiadau Ceisio Meddiant.....	9
Troi Allan	9
Gwytnwch ariannol.....	10
Cyllid sydd ar gael	10
Cydydffurfio â'r Cyfamod	10

Cyflwyniad

Dyma ail adroddiad cryno 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 blaenorol, mae rhai diffiniadau wedi'u gwella er cysondeb. Lle y gallwn ni, rydym wedi darparu cymhariaeth â data blaenorol ond lle nad yw hyn yn bosibl, mae'r data'n parhau i roi darlun ynghylch sut y 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 1 Hydref – 31 Rhagfyr 2022. Gwnaeth pob LCC y gofynnwyd iddynt ddychwelyd yr arolwg wneud hynny.

Rydym wedi nodi pan fo'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'r data hwn wedi bod yn destun unrhyw sicrwydd ansawdd neu ddilysiad.

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

Fel bob amser, os hoffech drafod unrhyw faterion neu os oes gennych unrhyw gwestiynau, cysylltwch â housingregulation@llyw.cymru.

Ian Walters
Pennaeth Rheoleiddio

Crynodeb

Mae'r LCC yn dweud bod pwysau, gan gynnwys y rhai sy'n deillio o'r argyfwng costau byw yn cael eu rheoli, er gwaethaf y ffaith bod tystiolaeth o gynnydd yn swm yr ôl-ddyledion. Bydd y tîm Rheoleiddio yn parhau i drafod unrhyw allorau perfformiad gyda'r LCC o dan sylw ac yn cytuno ar unrhyw gamau priodol.

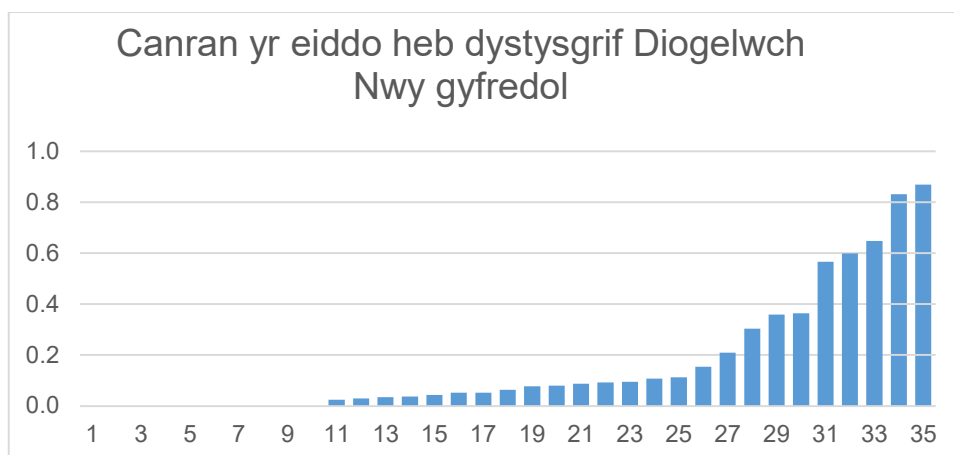
Diogelwch Tenantiaid

Er y byddwn yn parhau i weithredu dull pragmataidd 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 LCC ein cyngori 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 heb eu cyflawni ar ddiwedd Ch3-2022. Fodd bynnag, rhaid i LCC sicrhau nad yw unrhyw waith sydd heb ei gwblhau yn peri risg i ddiogelwch tenantiaid mewn unrhyw amgylchiadau.

Diogelwch Nwy

- Ar hyn o bryd, mae lefel y gwiriadau diogelwch nwy yr adroddwyd eu bod wedi'u cwblhau i darged ar draws y sector yn 99.7% ar ôl gostwng ychydig o 99.8% yn Ch2-2022.
- Mae 16 LCC yn adrodd lefel o 100%, gyda dau yn adrodd llai na 99%.
- Yn gyffredinol, nid oes gan 99.92% o eiddo unrhyw gamau adfer diogelwch nwy heb eu cyflawni gyda 31 LCC yn adrodd am ddim un eiddo gyda chamau gweithredu heb eu cyflawni.



LCC unigol sy'n cydymffurfio â diogelwch nwy yn Rhagfyr 2022 – set data 35.

Asesiadau Risg Tân

- Adroddwyd bod 95% o'r asesiadau risg tân yn gyfredol (91.3% ym mis Medi).
- Mae 26 LCC yn adrodd bod 100% o'u heiddo wedi'u hasesu (23 ym mis Medi).
- Adroddodd chwe LCC nad oes gan unrhyw eiddo argymhellion diogelwch tân heb eu cyflawni.

Arolygon Asbestos

- Adroddwyd bod 99.3% o'r arolygon yn gyfredol (99.2% ym mis Medi).
- Mae 28 LCC yn nodi bod 100% o'r arolygon yn gyfredol (31 ym mis Medi).
- Mae un LCC yn nodi bod llai na 90% o arolygon yn gyfredol.
- Mae 27 LCC yn nodi nad oes ganddynt unrhyw argymhellion nad ydynt wedi'u cyflawni o'u harolygon asbestos (29 ym mis Medi).
- Mae un LCC yn nodi bod gan dros 8% o'i eiddo (26 o 322 eiddo sydd angen arolwg asbestos) argymhellion nad ydynt wedi'u cyflawni y tu allan i'w amserlen ei hun.

Hylendid Dŵr

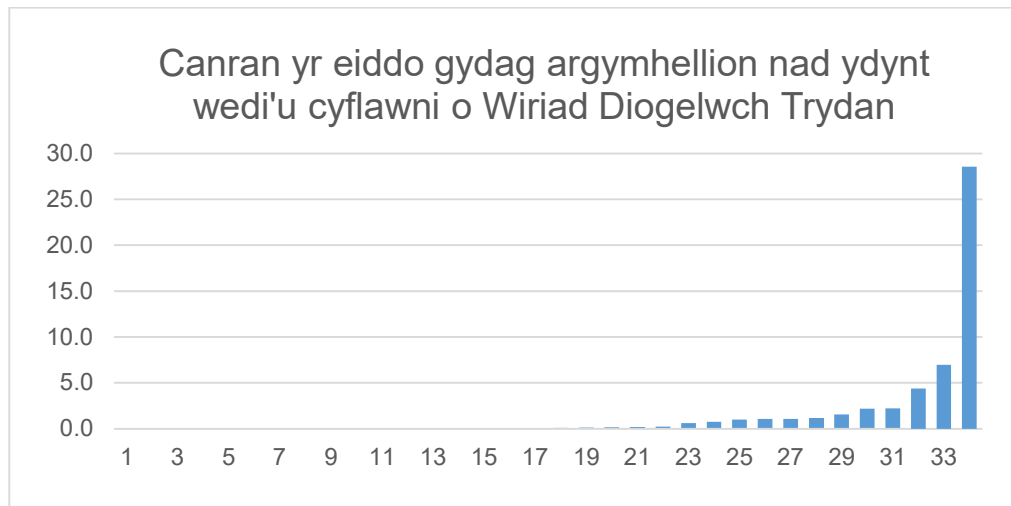
- Adroddwyd bod 99.2% o'r profion wedi'u diweddarau (99.4% ym mis Medi, diwygiwyd).
- Mae 30 LCC yn nodi lefelau prawf wedi'u diweddarau o 100% (30 ym mis Medi).
- Mae 22 LCC yn nodi nad oes ganddynt argymhellion nad ydynt wedi'u cyflawni o'u profion dŵr (22 ym mis Medi).
- Mae tri LCC yn nodi bod gan dros 50% o'u heiddo (sydd angen prawf dŵr) argymhellion nad ydynt wedi'u cyflawni y tu allan i'w hamserlenni eu hunain (pedwar dros 75% ym mis Medi).

Gwiriadau Diogelwch Trydan

- Adroddwyd bod gan 98.4% o'r eiddo ar draws y sector dystysgrif diogelwch trydan gyfredol (98.5% ym mis Medi).
- Mae naw LCC yn nodi bod 100% o'r gwiriadau diogelwch trydan yn gyfredol (pump ym mis Medi).
- Nododd naw LCC fod llai na 99% yn gyfredol o gymharu â deg ym mis Medi.
- Adroddodd 21 LCC nad oes gan yr un eiddo argymhellion gwirio diogelwch trydan nad ydynt wedi'u cyflawni (14 ym mis Medi).
- Adroddodd un LCC fod gan dros 25% o'i eiddo argymhellion gwiriadau diogelwch trydan nad ydynt wedi'u cyflawni y tu allan i'w amserlen ei hun.



Gwiriadau diogelwch trydan yn Rhagfyr 2022 – set ddata 34. Mae un LCC wedi'i eithrio oherwydd bod ganddo nifer bach o eiddo, sy'n cael effaith anghymesur ar yr ystadegau.

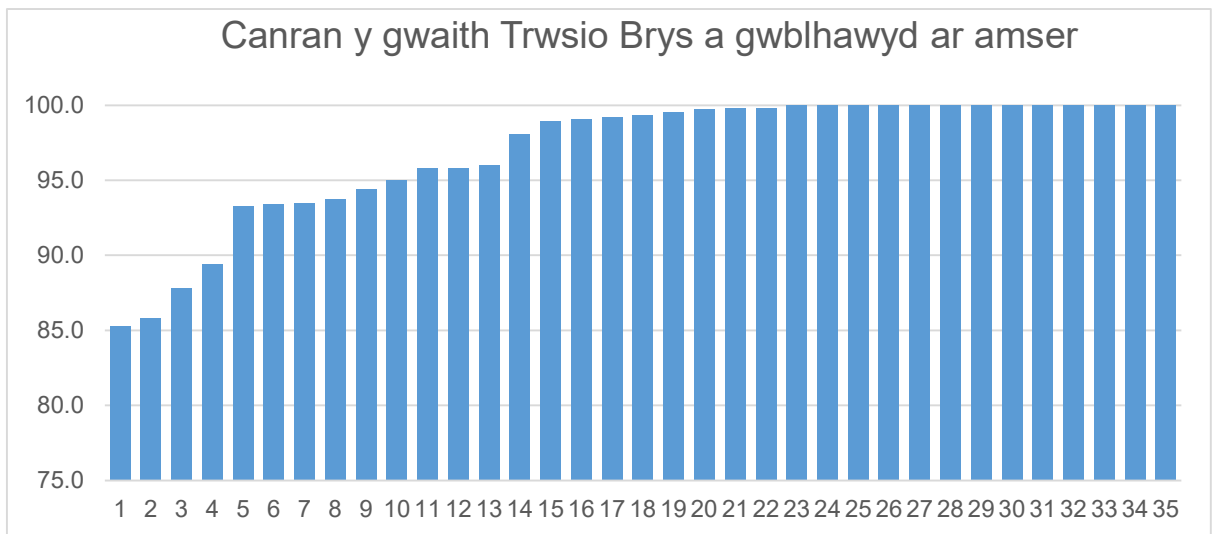


Argymhellion trydanol nad ydynt wedi'u cyflawni ar Ragfyr 2022 – set ddata 34. Mae un LCC wedi'i eithrio oherwydd bod ganddo nifer bach o eiddo, sy'n cael effaith anghymesur ar yr ystadegau.

Trwsio a Cynnal a Chadw

Trwsio Brys

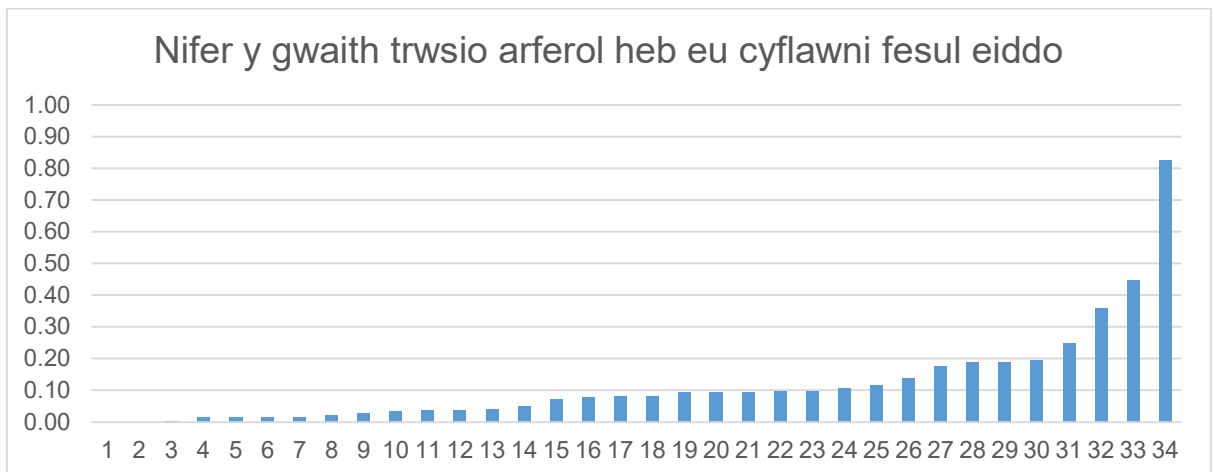
- Cwblhawyd 96.5% o waith trwsio brys o fewn y targed (97% ym mis Medi) sy'n cyfateb i 32,800 o waith trwsio (26,873 ym mis Medi)
- Dywedodd 12 LCC fod 100% o waith trwsio brys yn cael ei gwblhau ar amser (12 ym mis Medi)
- Adroddodd tri LCC fod o dan 90% o waith trwsio brys wedi ei gwblhau i'r targed (pedwar ym mis Medi)



Gwaith trwsio brys gan LCC wedi'i gwblhau i'r targed yn ystod Hydref - Rhagfyr 2022 – set ddata 35

Gwaith Trwsio arferol sydd heb ei gyflawni fesul eiddo

- Adroddodd LCC fod 0.15 o waith trwsio heb ei gyflawni fesul eiddo (0.12 ym mis Medi) – mae hyn yn cyfateb i gyfanswm o 22,525 o waith trwsio.
- Adroddodd dau LCC nad oedd unrhyw waith trwsio arferol sydd heb ei gyflawni (tri ym mis Medi)
- Roedd gan ddau LCC fwy na 0.5 o waith trwsio heb eu cyflawni fesul eiddo (un ym mis Medi).



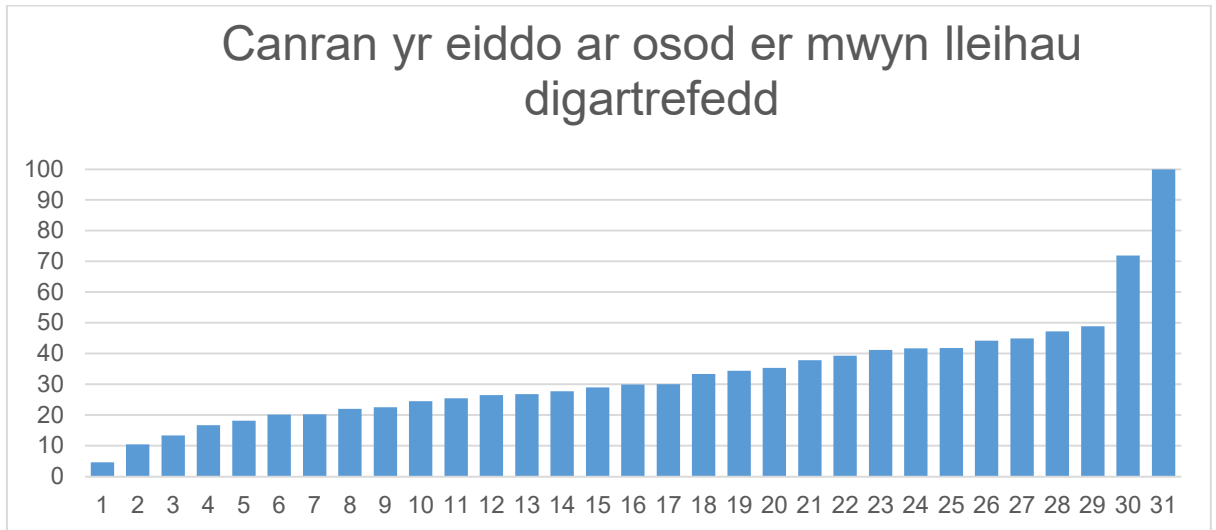
Gwaith trwsio LCC arferol heb ei gyflawni ym mis Rhagfyr 2022 - set ddata 34. Mae un LCC wedi cael ei eithrio oherwydd mai nifer bach o eiddo sydd ganddo, sy'n effeithio'n anghymesur ar yr ystadegau. Bydd rhai eiddo yn aros am gyflawni fwy nag un gwaith trwsio.

Gosod

Yn ystod y chwarter, rhoddwyd eglurhad i LCC wrth iddynt fwrw ati i adrodd ar nifer yr unedau llety a osodwyd yn y chwarter er mwyn lleihau digartrefedd. Cyngorwyd LCC mai'r digartref sydd ag angen blaenoriaethol yw'r aelwydydd hynny a ystyrir gan

awdurdodau lleol yn ddigartref neu dan fygythiad o ddigartrefedd ac sy'n cael eu categorio, gan yr Awdurdod Lleol, yn rhai sydd ag angen blaenoriaethol am lety.

- Ar gyfartaledd roedd 38.19% o eiddo a osodwyd ar gyfer lleihau digartrefedd.
- Adroddodd un LCC fod 100% o'i eiddo wedi'u gosod er mwyn lleihau digartrefedd yn ystod y chwarter, tra bod wyth LCC wedi dweud bod dros 40% o eiddo wedi'u gosod er mwyn lleihau digartrefedd.
- Adroddodd 14 LCC fod llai na 30% o eiddo wedi'u gosod er mwyn lleihau digartrefedd yn ystod Hydref – Rhagfyr 2022.



Canran LCC o eiddo wedi'u gosod yn ystod Hydref – Rhagfyr 2022 er mwyn lleihau digartrefedd - set ddata 31.
Mae pedwar LCC bach wedi'u tynnu o'r dadansoddiad graffigol.

Eiddo Gwag

- Lefel cyfartalog yr eiddo gwag (rhai arferol a rhai strategol) yn ystod y chwarter oedd 1.6% (1.7% ym mis Medi, diwygiwyd).



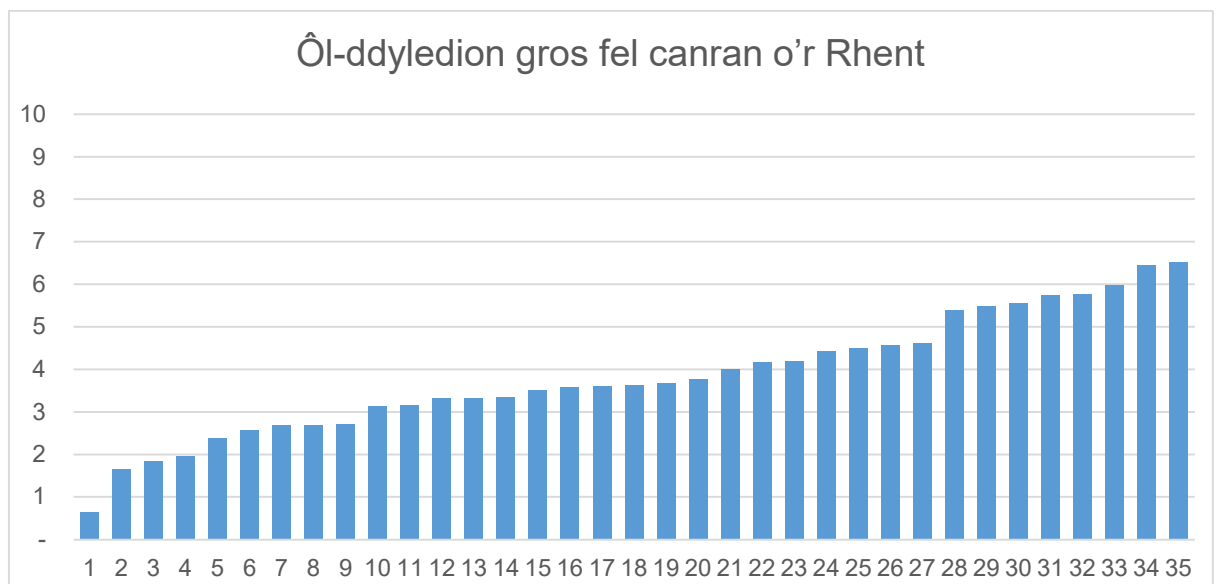
Eiddo gwag LCC ar fis Rhagfyr - set ddata 31.
Mae pedwar LCC bach wedi'u tynnu o'r dadansoddiad graffigol.

- Mae nifer cyffredinol o eiddo gwag yn parhau i fod yn weddol statig.
- Mae 18 LCC yn nodi gostyngiad yn nifer yr eiddo gwag ac mae 11 yn nodi cynnydd bychan.

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 £38.5 miliwn (£35.2 miliwn ym mis Medi), sy'n 4.4% o'r rhent dyledus ar gyfer y flwyddyn (4% ym mis Medi).
- Mae cyfanswm y rhent nad yw wedi'i 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 £24.1 miliwn, sy'n 2.7% o'r rhent dyledus (roedd yn £22.6 miliwn ym mis Medi, sef 2.6% o'r rhent dyledus)
- Mae un LCC wedi gweld gostyngiad o 1% yn y swm sy'n ddyledus yn uniongyrchol gan denantiaid, ac mae wyth arall wedi gweld gostyngiad cyffredinol mewn ôl-ddyledion. Fodd bynnag, mae 14 arall wedi gweld cynnydd o 0.5% neu ragor mewn ôl-ddyledion gyda dau ohonynt yn gweld mwy na 1% o gynnydd.
- Mae gan 16 LCC ôl-ddyledion o lai na 4% o'u rhent dyledus (18 ym mis Medi), tra bod gan bump LCC ôl-ddyledion o dros 6% (dau ym mis Medi).



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

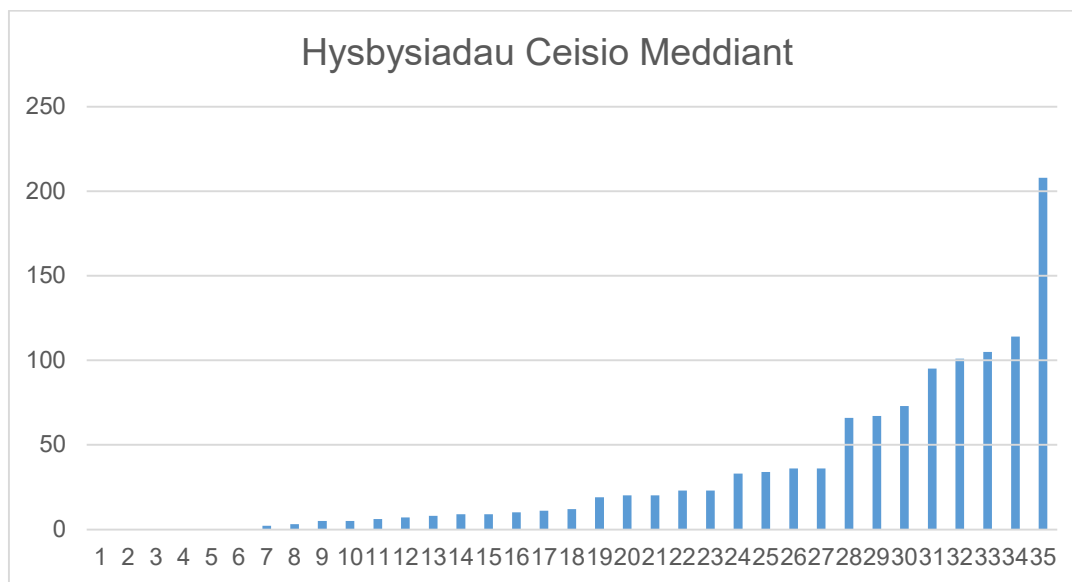
- Mae canran y tenantiaethau sydd ag ôl-ddyledion a fandiwyd yn ôl wythnosau o incwm rhent wedi cynyddu ar wahân i'r rhai sydd ag ôl-ddyledion o 52+ o wythnosau.

Nifer yr wythnosau o ôl- ddyledion	Canran y tenantiaid	
	Rhagfyr	Medi
8-12	3.55%	3.36%
13-26	2.71%	2.66%
26-52	0.78%	0.74%
52 neu fwy	0.15%	0.14%

- Mae'n hysbys fod cyfanswm o 51,018 o denantiaid (33.5%) yn cael Credyd Cynhwysol, i fyny o 32.7% ym mis Mehefin. Derbyniwyd cyfanswm o 24,629 o Drefniadau Talu Amgen (APA) ym mis Rhagfyr (16.2% o denantiaethau).

Hysbysiadau Ceisio Meddiant

- Cafodd 978 o Hysbysiadau Ceisio Meddiant eu defnyddio gan 32 LCC yn Ch3 (1,160 yn Ch2).
- Defnyddiodd tri LCC dros 100 o Hysbysiadau Ceisio Meddiant yn y chwarter.



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

Troi Allan

- Cafodd 101 o hawliadau eu cyflwyno yn y llys am ôl-ddyledion rhent yn ystod y chwarter diwethaf (111 yn Ch2)

- Cafodd 25 o achosion o droi allan eu rhoi i 15 LCC yn y chwarter diwethaf. Mae hyn yn cymharu â 12 achos o droi allan a roddwyd i 10 LCC yn Ch2.
- O'r 25 achos o droi allan, roedd 17 yn ymwneud ag ôl-ddyledion, saith am Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, ac un am resymau eraill.
- Ni chwblhawyd unrhyw achosion o droi allan gan 20 LCC yn ystod Ch3 (25 yn Ch2).

Gwytnwch ariannol

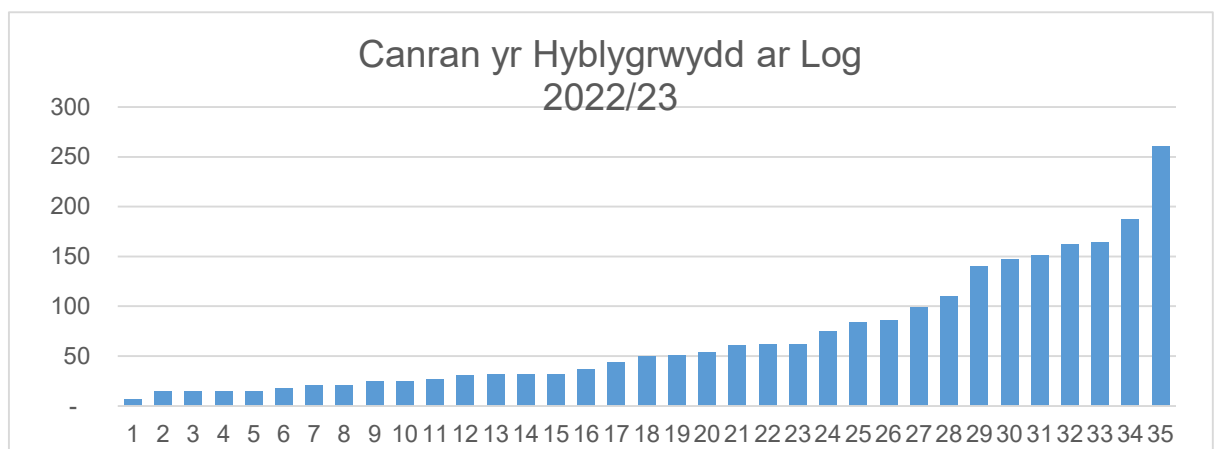
Cyllid sydd ar gael

- Nid oes unrhyw LCC yn nodi unrhyw broblemau o ran cael gafael ar gyllid presennol neu newydd.
- Mae tua £1.47 biliwn o gyllid ar gael i'r sector yng Nghymru, gostyngiad o £50 miliwn o fis Medi. Mae £955 miliwn o gyfleusterau heb eu tynnu i lawr a ategir gan gronfeydd arian parod o £511 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 gynnal rhaglenni datblygu, maent i gyd yn adrodd bod ganddynt gyllid am flwyddyn yn ei le ac mae 19 ohonynt yn adrodd bod ganddynt gyllid am o leiaf 18 mis yn ei le.

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

Cydymffurfio â'r Cyfamod

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



Hyblygrwydd disgwylidig yn erbyn cyfamod llog tynnaf y LCC ar gyfer 2022/23 – set ddata 34

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