

Arolwg Rheoleiddio Chwarterol Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig Crynodeb Ebrill - Mehefin 2023

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.....	7
Ôl-ddyledion	Error! Bookmark not defined.
Hysbysiadau Ceisio Meddiant.....	8
Troi Allan	9
Gwytnwch ariannol.....	9
Cyllid sydd ar gael	9
Cydydffurfio â'r Cyfamod	9

Cyflwyniad

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.

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 Ebrill – 30 Mehefin 2023. 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 Mawrth 2023.

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, gydag ôl-ddyledion cyffredinol yn lleihau ers mis Mawrth. Bydd y tîm Rheoleiddio yn parhau i drafod unrhyw allorau perfformiad gyda'r LCC o dan sylw ac yn cytuno ar unrhyw gamau priodol.

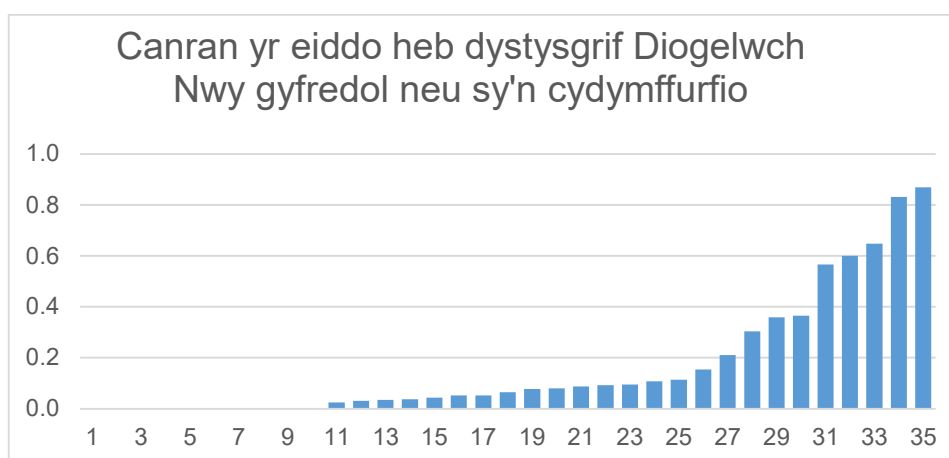
Diogelwch Tenantiaid

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 Mehefin 2023. 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

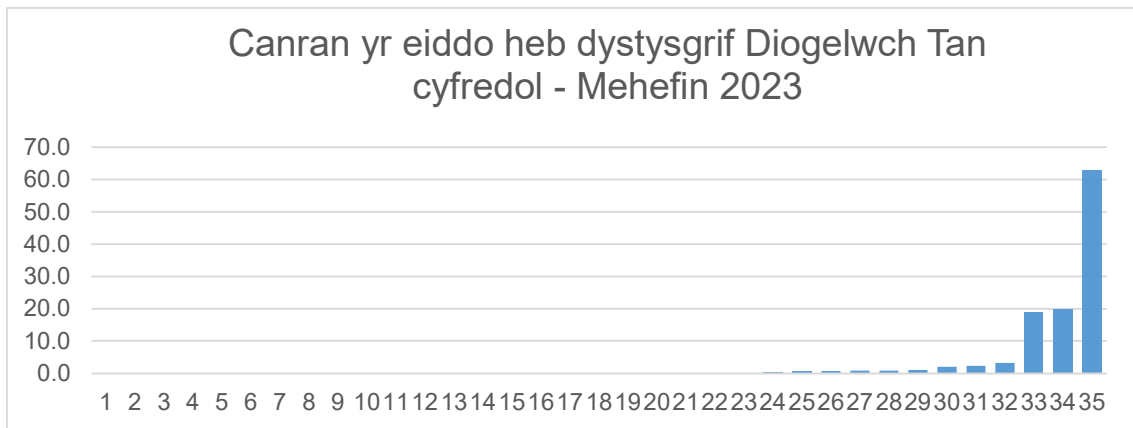
- Ar hyn o bryd, mae lefel y gwiriadau diogelwch nwy yr adroddwyd eu bod wedi'u cwblhau i darged ar draws y sector wedi gostwng ychydig i 99.6% (Mawrth 98%).
- Mae 15 LCC yn adrodd lefel o 100%, gydag un yn adrodd llai na 99%.
- Yn gyffredinol, nid oes gan 99.9% o eiddo unrhyw gamau adfer diogelwch nwy heb eu cyflawni gyda 32 LCC yn adrodd am ddim un eiddo gyda champau gweithredu heb eu cyflawni.



LCC unigol sy'n cydymffurfio â diogelwch nwy yn Mehefin 2023 – set data 35.

Asesiadau Risg Tân

- Adroddwyd bod 95% o'r asesiadau risg tân yn gyfredol ar 94.4% (Mawrth 87.7%).
- Mae 22 LCC yn adrodd bod 100% o'u heiddo wedi'u hasesu (Mawrth 28).
- Mae dau LCC yn adrodd bod 20% neu ragor o asesiadau risg tan heb eu cwblhau.
- Adroddodd 12 LCC nad oes gan unrhyw eiddo argymhellion diogelwch tân heb eu cyflawni.



- Nifer y LCC unigol sy'n cydymffurfio â diogelwch tân ym mis Mehefin 2023 - set ddata 35

Arolygon Asbestos

- Adroddwyd bod 90.2% o'r arolygon yn gyfredol (98.5% ym mis Mawrth).
- Mae 28 LCC yn nodi bod 100% o'r arolygon yn gyfredol (27 ym mis Mawrth).
- Mae dau LCC yn nodi bod llai na 50% o arolygon yn gyfredol.
- Mae 30 LCC yn nodi nad oes ganddynt unrhyw argymhellion nad ydynt wedi'u cyflawni o'u harolygon asbestos (28 ym mis Mawrth).

Hylendid Dŵr

- Adroddwyd bod 99.3% o'r profion wedi'u diweddarau heb newid o fis Mawrth.
- Mae 31 LCC yn nodi lefelau prawf wedi'u diweddarau o 100% (30 ym mis Mawrth).
- Mae 22 LCC yn nodi nad oes ganddynt argymhellion nad ydynt wedi'u cyflawni o'u profion dŵr (26 ym mis Mawrth).

Gwiriadau Diogelwch Trydan

- Adroddwyd bod gan 97% o'r eiddo ar draws y sector dystysgrif diogelwch trydan gyfredol (99.4% ym mis Mawrth).
- Mae saith LCC yn nodi bod 100% o'r gwiriadau diogelwch trydan yn gyfredol (Mawrth - naw).
- Nododd saith LCC fod llai na 99% yn gyfredol o gymharu â chwech ym mis Mawrth.

- Adroddodd 23 LCC nad oes gan yr un eiddo argymhellion gwirio diogelwch trydan nad ydynt wedi'u cyflawni (20 ym mis Mawrth).

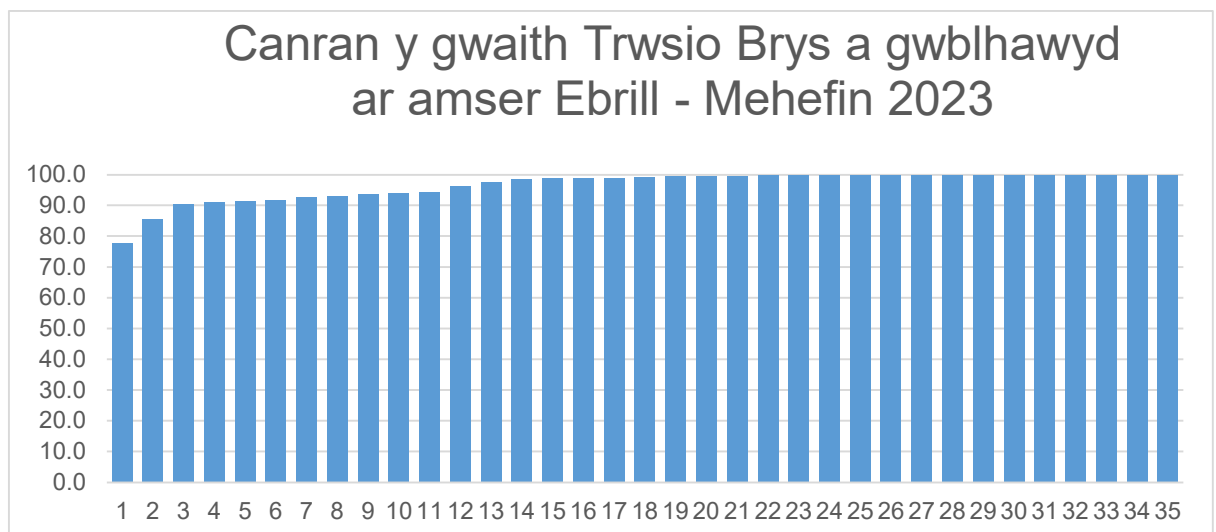


Gwiriadau diogelwch trydanol Mehefin 2023 – set ddata 35.

Trwsio a Cynnal a Chadw

Trwsio Brys

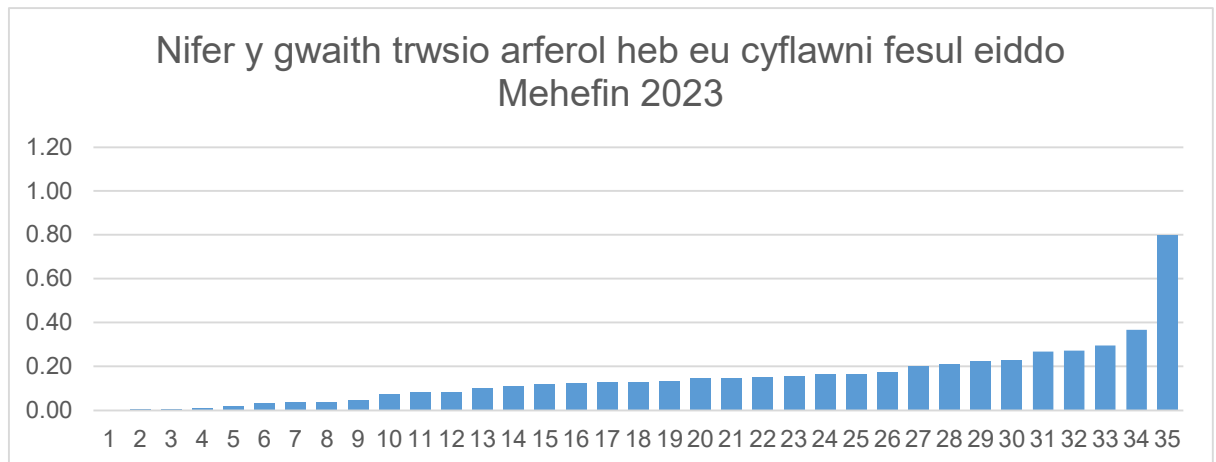
- Cwblhawyd 97.4% o waith trwsio brys o fewn y targed (95.6% ym mis Mawrth) sy'n cyfateb i 38,200 o waith trwsio.
- Dywedodd 17 LCC fod 100% o waith trwsio brys yn cael ei gwblhau ar amser (14 ym mis Mawrth)
 - Adroddodd tri LCC fod o dan 90% o waith trwsio brys wedi ei gwblhau i'r targed (dau ym mis Mawrth)



Gwaith trwsio brys gan LCC wedi'i gwblhau i'r targed yn ystod Ebrill - Mehefin 2023 – set ddata 35

Gwaith Trwsio arferol sydd heb ei gyflawni fesul eiddo

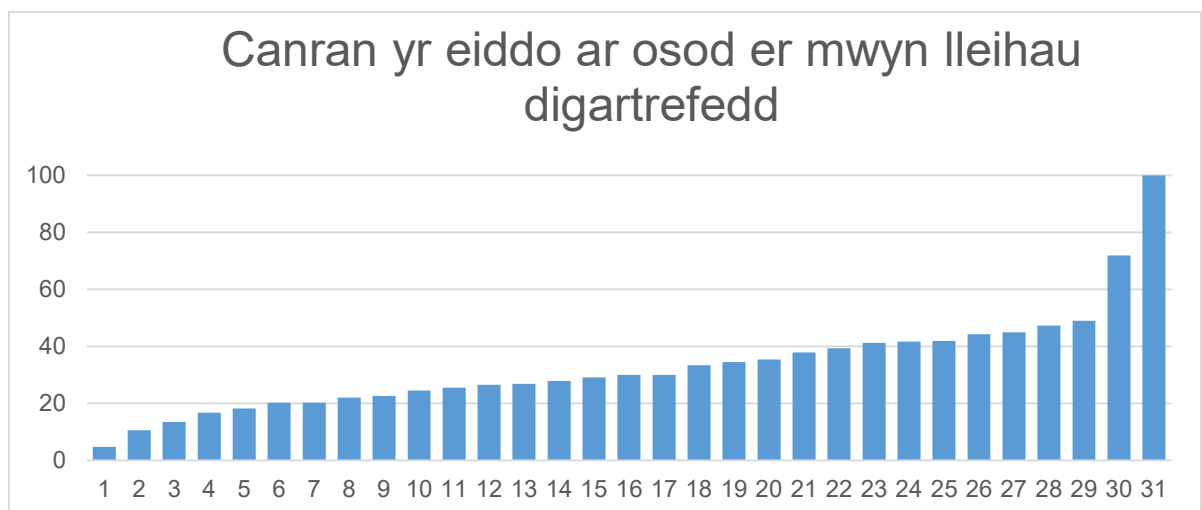
- Adroddodd LCC fod 13 o waith trwsio heb ei gyflawni fesul eiddo (0.14 ym mis Mawrth) – mae hyn yn cyfateb i gyfanswm o 20,457 o waith trwsio.
- Adroddodd un LCC nad oedd unrhyw waith trwsio arferol sydd heb ei gyflawni (pedwar ym mis Mawrth)
- Roedd gan un LCC fwy na 0.5 o waith trwsio heb eu cyflawni fesul eiddo (un ym mis Mawrth).



Gwaith trwsio LCC arferol heb ei gyflawni ym mis Mehefin 2023 - set ddata 35. Bydd rhai eiddo yn aros am gyflawni fwy nag un gwaith trwsio.

Gosod

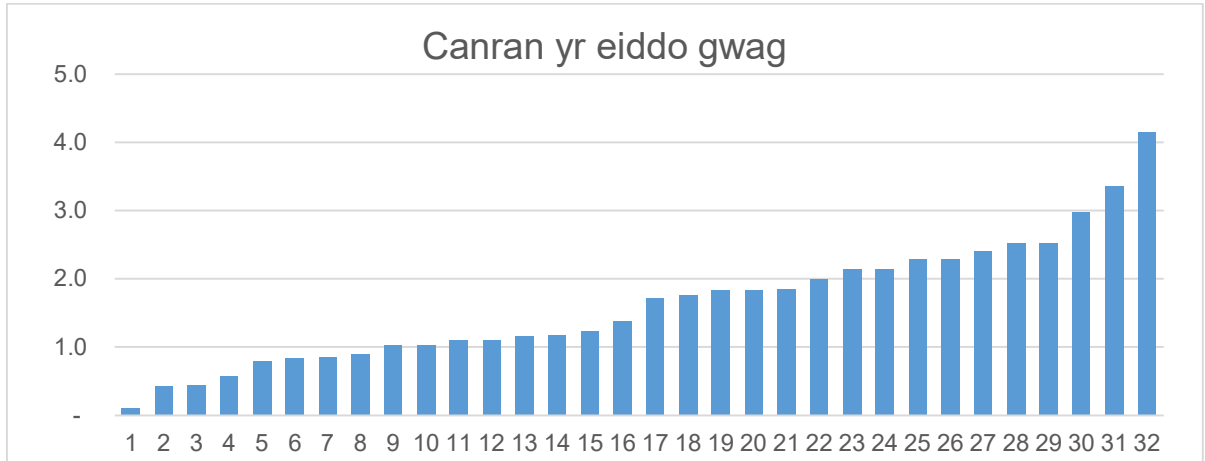
- Ar gyfartaledd roedd 32.8% o eiddo a osodwyd ar gyfer lleihau digartrefedd (Ch4 2022 – 36.1%).
- Adroddodd deuddeg LCC fod dros 40% o eiddo wedi'u gosod er mwyn lleihau digartrefedd (Ch4 – 11).
- Adroddodd tri-ar-ddeg LCC fod llai na 30% o eiddo wedi'u gosod er mwyn lleihau digartrefedd yn ystod Ebrill - Mehefin 2023 (Ch4 – 7).



Canran LCC o eiddo wedi'u gosod yn ystod Ebrill - Mehefin 2023 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 yn parhau ar 1.7%. Nifer y gwaith trwsio arferol heb eu cyflawni fesul eiddo

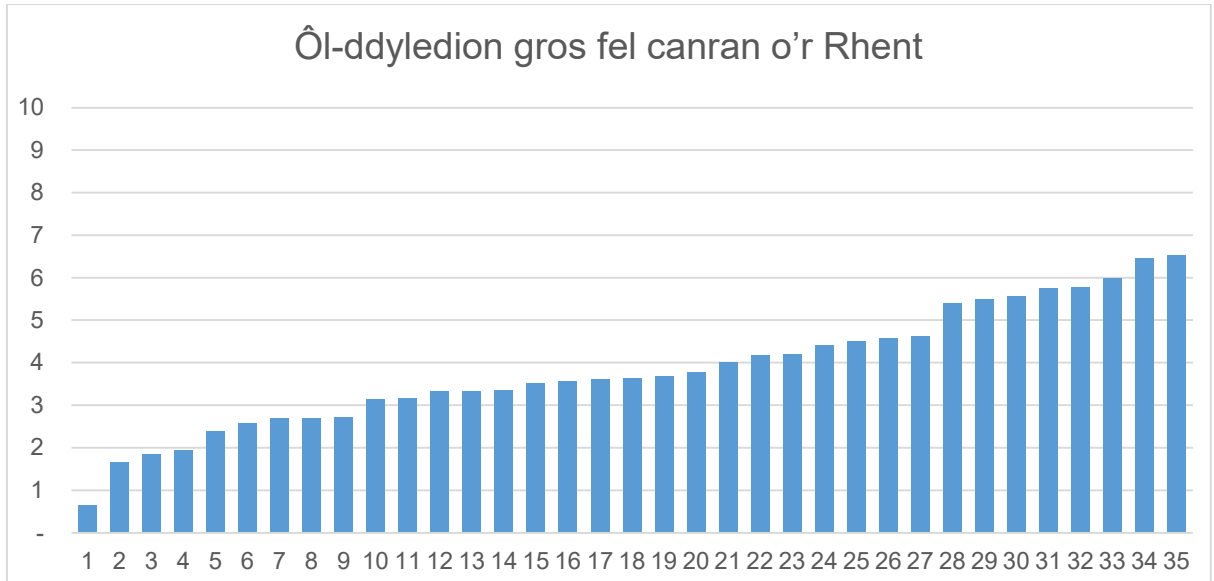


Eiddo gwag LCC ar fis Mehefin 2023 - set ddata 32.
Mae tri LLC bach wedi'u tynnu o'r dadansoddiad graffigol.

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 £38.9 miliwn (£36.2 miliwn ym mis Mawrth), sy'n 4.40% o'r rhent dyledus ar gyfer y flwyddyn (4.1% ym mis Mawrth).
- 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 £24.7 miliwn, sy'n 2.6% o'r rhent dyledus (roedd yn £19.9.6 miliwn ym mis Mawrth, sef 2.2% o'r rhent dyledus)
- Mae saith LCC wedi gweld gostyngiad o 1% yn y swm sy'n ddyledus yn uniongyrchol gan denantiaid, ac mae 18 arall wedi gweld gostyngiad cyffredinol mewn ôl-ddyledion.
- Mae gan 22 LCC ôl-ddyledion o lai na 4% o'u rhent dyledus (22 ym mis Mawrth), tra bod gan bump LCC ôl-ddyledion o dros 6% (Mawrth - tri).



Ôl-ddyledion rhent ar ddiwedd Mehefin 2023 – 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 fandwyd yn ôl wythnosau o incwm rhent wedi cynyddu ar wahân i'r rhai sydd ag ôl-ddyledion o 27+ o wythnosau.

Nifer yr wythnosau o ôl-ddyledion	Canran y tenantiaid	
	Mehefin	Mawrth
8-12	3.69%	3.38%
13-26	2.64%	2.54%
26-52	0.65%	0.73%
52 neu fwy	0.14%	0.15%

- Mae'n hysbys fod cyfanswm o 50,168 o denantiaid (32.8%) yn cael Credyd Cynhwysol, i lawr o 35.2% ym mis Mawrth. Derbyniwyd cyfanswm o 26,158 o Drefniadau Talu Amgen (APA) ym mis Mehefin (17.1% o denantiaethau).

Hysbysiadau Ceisio Meddiant

- Cafodd 1,156 o Hysbysiadau Ceisio Meddiant eu defnyddio gan 30 LCC yn Ch1 2023 (880 yn Ch4 2022).
- Defnyddiodd un LCC dros 200 o Hysbysiadau Ceisio Meddiant ar gyfer ôl-ddyledion yn y chwarter. Hysbysiadau Ceisio Meddiant

Troi Allan

- Cafodd 58 o hawliadau eu cyflwyno yn y llys am ôl-ddyledion rhent yn ystod y chwarter diwethaf (76 yn Ch4 2022)
- Cafodd 14 o achosion o droi allan eu rhoi i naw LCC yn y chwarter diwethaf. Mae hyn yn cymharu â 28 achos o droi allan a roddwyd i 15 LCC yn Ch4 2022.
- O'r 14 achos o droi allan, roedd pump yn ymwneud ag ôl-ddyledion, chwech am Ymddygiad Gwrthgymdeithasol, a tri am resymau eraill.
- Ni chwblhawyd unrhyw achosion o droi allan gan 25 LCC yn ystod Ch1 (18 yn Ch4 2022).

Gwynwch ariannol

Cyllid sydd ar gael

O'r Landlordiaid Rhanbarthol hynny sydd angen cyllid newydd i gwblhau rhaglenni datblygu, mae gan bob un o leiaf flwyddyn o gyllid wedi'i drefnu ac mae gan bob un ond dau o leiaf 18 mis o gyllid wedi'i drefnu.

Cydymffurfio â'r Cyfamod

Nid oes unrhyw LCC yn adrodd am broblemau diffyg cydymffurfio posibl gyda chyfamodau ar gyfer naill ai 2023/24 neu 2024/25.