Tai ac Adfywio
Housing and Regeneration

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Arweinwyr Awdurdodau Lleol (Caffael Stoc)
Prif Weithredwyr Awdurdodau Lleol (Caffael Stoc)
Prif Swyddogion Tai Awdurdodau Lleol (Caffael Stoc)
Cadeiryddion LCC
Prif Weithredwyr LCC

27 Gorffennaf 2023

Annwyl gydweithiwr,

Sicrwydd rhag Lleithder a Llwydni

Cafwyd ymateb gan landlordiaid cymdeithasol i'n cais am wybodaeth, gan ddarparu ymatebion yn gynharach eleni, diolch i chi am eich cydweithrediad parhaus.

Roedd yr ymatebion yn amrywio o ran dull gweithredu, gyda rhai landlordiaid yn ateb y cwestiynau yn uniongyrchol tra bod eraill yn dewis egluro eu systemau a'u prosesau yn fanylach. O ganlyniad, roedd hyd yr ymatebion hefyd yn amrywio'n sylweddol, yn amrywio o 300 i 6000 o eiriau. Mae'r ymatebion yn rhoi gwybodaeth am y dulliau o reoli lleithder a llwydni ar draws y sector a rydym yn eu rhannu i hyrwyddo dysgu a gwella gydag enghreifftiau o arferion cyfredol a ddefnyddir gan wahanol landlordiaid cymdeithasol yng Nghymru i sicrhau diogelwch a lles tenantiaid.

Mae'n bwysig nodi bod ein hadborth yn seiliedig ar yr wybodaeth a ddarparwyd i ni, ac nid yw'r manylion wedi'u dilysu. Er bod yr adborth hwn yn cynnig gwybodaeth ddefnyddiol, mae'n hanfodol ystyried y gall profiadau byw a chanfyddiadau tenantiaid amrywio'n sylweddol ac y gall gyflwyno persbectif gwahanol i'r data a'r wybodaeth a ddarperir i ni.

Mae'r term 'corff llywodraethu' wedi cael ei ddefnyddio drwyddi draw i gyfeirio at strwythurau llywodraethu'r LCCau a'r ALlau, gan gydnabod eu bod yn wahanol iawn eu natur. Mae adborth cryno i'r pedwar prif gwestiwn a holwyd gennym wedi'u nodi isod:

A) A oeddech wedi cynnal adolygiad o broblemau lleithder a llwydni yn ystod yr wythnosau diwethaf ac os felly, beth oedd hyn wedi'i ddweud wrthych.

Dywedodd mwyafrif y landlordiaid eu bod wedi cynnal adolygiad yn ddiweddar. Nododd sawl LCC fod achos Awaab Ishak wedi eu cymell i gychwyn yr adolygiad, er bod rhai wedi cynnal adolygiadau yn gymharol ddiweddar, efallai wedi eu hysgogi gan ein hadborth blaenorol. Roedd cwmpas a natur yr adolygiadau yn amrywio ond yn cynnwys:

- **Dadansoddi cwynion** - gan gynnwys sut maent yn mynd i'r afael ag adroddiadau cychwynnol o leithder a llwydni gan denantiaid ar y pwynt cyswllt cyntaf a dadansoddiad o gwynion hanesyddol gan denantiaid.

BUDDSODDWYR MEWN POBL | INVESTORS IN PEOPLE

Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ
Cathays Park, Cardiff CF10 3NQ
Ffôn / Tel: 0300 0259368
FfaGwefan • website:
www.wales.gov.uk

- **Adolygiadau o brosesau a gweithdrefnau** – gan gynnwys adolygu gweithdrefnau gan gyfeirio at gyfrifoldebau tenantiaid a landlordiaid (h.y. pwy sy'n gyfrifol am beth) a diweddaru prosesau rheoli achosion i wella y dull o graffu ar yr achosion.
- **Arolygon desg** – gan gynnwys datblygu 'matrics risg adeiladu' yn seiliedig ar broblemau lleithder a llwydni hanesyddol, mae'r model yn cynnwys teipolegau adeiladu, lleoliadau ac oedran eiddo.
- **Dull o archwilio eiddo** – datblygu map prosesau lleithder a llwydni i arwain archwiliadau ar y safle ar gyfer staff ac arweiniad ar sut i nodi ffactorau cyfrannol (ee, ffaniau echdynnu wedi torri, dulliau awyru wedi'u rhwystro).

Roedd rhai o'r themâu y nododd landlordiaid fel ffyrdd o ddysgu o'r adolygiadau yn cynnwys:

- **Hyfforddiant staff** – nododd sawl landlord ddiffyg hyfforddiant staff wrth gyfeirio at damprwydd a llwydni ac roedd llawer eisoes wedi cyflwyno hyfforddiant newydd.
- **Cyfathrebu gyda thenantiaid** – roedd rhai landlordiaid wedi diweddaru gwefannau a llenyddiaeth berthnasol. Roedd eraill yn edrych ar brofiad y cwsmer wrth adrodd am damprwydd ac yn annog staff i osgoi rhagdybiaethau am ffyrdd o fyw tenantiaid.
- **Defnyddio technoleg** – roedd llawer o landlordiaid yn bwriadu ehangu neu ddefnyddio technoleg i fonitro neu leihau lleithder, roedd hyn yn cynnwys monitro aer mewn eiddo, pecynnau trin llwydni, unedau awyru mewnbwn cadarnhaol a ffaniau echdynnu a reolir gan leithder.
- **Adrodd i'r corff llywodraethu** – mae rhai landlordiaid wedi cyflwyno dull newydd neu ychwanegol o gofnodi lleithder a llwydni i'w corff llywodraethu i roi sicrwydd mwy cynhwysfawr.
- **Mynediad** - Nododd rhai landlordiaid fod atal mynediad yn broblem wrth ddatrys lleithder a llwydni. Dywedodd un landlord eu bod wedi newid y drefn dim mynediad yn unol â gwasanaethu nwy er mwyn sicrhau mynediad.
- **Cydweithio** – mae gwella cydweithio ar draws gwahanol dimau yn cael ei ystyried yn ffordd o wella ymateb landlordiaid i damprwydd a llwydni, er enghraifft gwella penodolrwydd swyddi sydd i'w cwblhau. Hefyd sicrhau bod llwybrau cyfrifoldeb clir a/neu ddarparu adnoddau pwrpasol i ddelio â lleithder / llwydni. Dywedodd rhai landlordiaid eu bod yn neilltuo adnoddau ychwanegol i ddelio â lleithder/llwydni.
- **Sgiliau Arbenigol** - Nododd nifer o landlordiaid fod diffyg syrfewyr adeiladu cymwys yn rhwystr a nodwyd bod recriwtio a chadw yn broblem.

B) Os oes unrhyw achosion o leithder a llwydni nad ydynt yn cael eu trin yn effeithiol, pa mor fawr yw'r broblem a beth yw eich cynlluniau ar gyfer adfer?

Mae pennu maint y broblem mewn tai cymdeithasol yng Nghymru yn her. Gan gydnabod hyn, rydym wedi cynnwys cais newydd am ddata ar arolwg rheoleiddio chwarterol LCC mewn perthynas ag achosion o leithder a llwydni ac achosion o gyflwr gwael a byddwn yn trafod gyda CLlLC sut i gasglu'r un data gan awdurdodau lleol. Hefyd, byddaf yn gwahodd CLlLC a CHC i drafod data, ei gasglu a'i ddefnyddio'n ehangach yn ystod yr wythnosau nesaf.

Er gwaethaf hynny, mae'n amlwg bod llawer o landlordiaid yn gwneud newidiadau i ddelio â phroblemau lleithder a llwydni yn eu stoc. Roedd y themâu cyffredin a nodwyd yn cynnwys:

- **Adnoddau** – Mae nifer o landlordiaid yn neilltuo adnoddau ychwanegol ac mae rhai yn dweud eu bod yn cyflogi contractwyr lleithder arbenigol ac yn symud staff presennol.
- Soniwyd am **ddefnyddio technoleg** yn flaenorol mewn perthynas â darparu offer i denantiaid. Hefyd, roedd llawer o landlordiaid yn bwriadu defnyddio technoleg mewn gwahanol ffyrdd, er enghraifft defnyddio meddalwedd dadansoddol newydd i alluogi dull mwy rhagweithiol a rhagfynegol a gosod synwyryddion amgylcheddol monitro o bell.
- **Tlodi tanwydd -** Nododd rhai landlordiaid fod tlodi tanwydd yn broblem gyda thenantiaid yn methu neu'n amharod i roi'r gwres ymlaen. Roedd y lliniaru'n cynnwys cyllid caledi, cyflogi swyddogion cymorth ariannol, partneru gyda Cymru Gynnes, a chyflogi wardeiniaid ynni.

C) Esboniwch y data sydd gennych mewn perthynas â lleithder a llwydni, gan gynnwys lefel y stoc sy’n cael ei gynnwys a pha mor aml rydych yn craffu ar ac yn adnewyddu data.

Roedd y rhan fwyaf o'r ymatebion yn cyfeirio at ddata arolwg cyflwr stoc. Rhaglen dreigl 5 mlynedd oedd fwyaf cyffredin, ond nododd rhai landlordiaid y gallai data fod yn 10 oed. Dywedodd rhai landlordiaid eu bod yn adolygu ac adnewyddu data cwynion yn ddyddiol, eraill yn wythnosol ac yn fisol. Y themâu a ddaeth i'r amlwg oedd:

- Mae rhai landlordiaid wedi cychwyn neu'n cynllunio **arolygon lleithder pwrpasol** ar draws eu stoc.
- Cyfeiriodd sawl landlord at **ddata cyflwr gwael a chwynion**. Nid oedd bob amser yn glir pa mor gynhwysfawr oedd y data hwn, a nodwyd bod dod o hyd i wybodaeth yn broblem.
- Dywedodd nifer o landlordiaid eu bod wedi neu'n bwriadu gwella eu **systemau rheoli** i wella data ar leithder a llwydni a sicrhau bod manylion yn cyrraedd y timau cywir yn gyflym.
- Mae'n ymddangos bod rhai landlordiaid yn dibynnu'n bennaf ar **adroddiadau gan denantiaid** i nodi problemau lleithder a llwydni. Efallai y byddai y landlordiaid hyn yn dymuno ystyried pa mor aml y maent yn cynnal arolygon cyflwr stoc neu gychwyn dulliau eraill o ganfod lleithder a llwydni. Rydym yn disgwyl i landlordiaid fod yn rhagweithiol wrth ddelio â lleithder a llwydni yn eu stoc.

D) Esboniwch pa sicrwydd y mae'r corff llywodraethu wedi craffu arno i roi hyder iddynt bod systemau a phrosesau y sefydliadau y gorau y gallant fod, ac nad ydynt yn gwahaniaethu mewn unrhyw ffordd, er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â phroblemau lleithder a llwydni yn brydlon ac yn effeithiol.

Cyfeiriodd y rhan fwyaf o landlordiaid at ryw fath o fecanwaith adrodd i'r corff llywodraethu, rheolwyr gweithredol neu'r ddau. Roedd llawer yn bwriadu cryfhau eu trefniadau presennol.

- **Dangosyddion Perfformiad Allweddol** – mae nifer o landlordiaid wedi datblygu DPAau penodol ar gyfer lleithder/llwydni neu roeddent yn bwriadu eu rhoi ar waith a fyddai'n cael eu hadrodd i'r corff llywodraethu neu'r tîm gweithredol at ddibenion sicrwydd.

- Esboniodd rhai landlordiaid eu bod yn mynd ag **adroddiadau lleithder a llwydni** penodol i'r corff llywodraethu, mae un wedi cyflwyno eitem reolaidd ar yr agenda yn ei gyfarfodydd â'r corff llywodraethu.

- Roedd rhai landlordiaid wedi ceisio sicrwydd drwy gyflwyno **strwythurau** a/neu brosesau newydd. Roedd enghreifftiau'n cynnwys gweithgor lleithder a llwydni, comisiynu ac archwiliad allanol o'r broses bresennol, a chydweithio â thimau Iechyd yr Amgylchedd.

- Yn anffodus, ni wnaeth llawer o landlordiaid fynd i'r afael â'r cwestiwn a ydynt yn siŵr nad yw eu systemau a'u prosesau yn gwahaniaethu mewn unrhyw ffordd. O'r rhai a wnaeth, soniodd rhai landlordiaid fod eu polisïau wedi bod drwy **Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb** a nododd rhai eu bod yn sefydliad achrededig **QED** (achrediad Tai Pawb). Y llynedd, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru Cynllun Gweithredu Cymru Wrth-hiliol | LLYW.CYMRU. Mae'r cynllun yn cynnwys y camau canlynol yr ydym yn disgwyl i landlordiaid cymdeithasol eu cyflawni.

  "Cymdeithasau Tai, adrannau tai awdurdodau lleol a sefydliadau cymorth trydydd sector i ddangos sut y byddant yn sicrhau bod gwrth-hiliaeth a chydraddoldeb hiliol yn cael eu hymgorffori yn eu sefydliadau fel cyflogwyr a darparwyr gwasanaethau....."

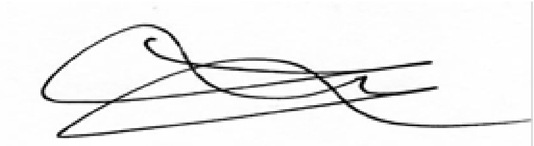
Er ein bod yn gobeithio y bydd yr adborth hwn yn rhoi adborth defnyddiol, mae'n werth ein hatgoffa eto bod "pwynt meddwl 9" o gyhoeddiad Cyflwr a Diffyg Atgyweirio Tai Cymdeithasol [HTML] | LLYW.CYMRU yn nodi:

> *"Dylai landlordiaid cymdeithasol sicrhau bod mesurau ar waith i nodi'n benodol broblemau sy'n ymwneud â lleithder a llwydni y rhoddwyd gwybod amdanynt a mynd i'r afael â hwy. Dylai hyn gynnwys cynnal ymchwiliadau/archwiliadau yn ddiofyn, gan sicrhau bod anwedd a'i achosion yn cael eu diagnosio'n gywir, unioni unrhyw ddiffygion cyn gynted â phosibl a rhoi cymorth a chyngor i denantiaid, gan gynnwys cyngor ar dlodi tanwydd".*

Er ein bod yn gweithio gyda grŵp rhanddeiliaid sector i benderfynu pa ganllawiau neu gymorth pellach arall fyddai'n ddefnyddiol i gynorthwyo'r sector i gyflawni gwell canlyniadau, rydym eisoes o'r farn y dylai pob polisi a gweithdrefn fod yn destun Asesiad o'r Effaith ar Gydraddoldeb beth bynnag.

Os oes gennych unrhyw gwestiynau neu os oes angen eglurhad pellach arnoch, cysylltwch â blwch post HousingConditions@llyw.cymru.

Yn gywir



EMMA WILLIAMS
Cyfarwyddwr Tai ac Adfywio / Director of Housing and Regeneration
Llywodraeth Cymru / Welsh Government