



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

[www.cymru.gov.uk](http://www.cymru.gov.uk)

# Safon Ansawdd Tai Cymru: Gwirio'r cynnydd tuag at dderbyn y Safon

Crynodeb o'r Ymchwil

Ymchwil Cymdeithasol

Rhif: 49/2014

Diben yr ymchwil hwn yw hysbysu'r Gweinidog Tai ac Adfywio ynghyd â Swyddogion Llywodraeth Cymru o:

- 'sut mae landlordiaid yn penderfynu ac yn dangos eu bod wedi, neu eu bod yn, gweithredu Safon Ansawdd Tai Cymru yn unol â chanllawiau dehongli'r Safon a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 2008.
- Faint o waith gwirio annibynnol, allanol a wnaed o ran sut mae landlordiaid yn cydymffurfio â'r Safon Ansawdd.
- Faint o fudd cymunedol gafwyd drwy gynlluniau gwella'r Safon Ansawdd.'

Cafodd yr ymchwil ei wneud rhwng mis Mehefin a mis Rhagfyr 2013 gan Judith Wayne a Philip Johnson o gwmni Altair Consultancy and Advisory Services Ltd.

## **Cyflwyniad**

Ddeuddeg mlynedd ar ôl cyflwyno Safon Ansawdd Tai Cymru mae landlordiaid yn gweithredu amcanion polisi Llywodraeth Cymru i wneud gwelliannau i'r stoc dai sydd y tu hwnt i wella adeiledd a chhydrannau tŷ yn unig. Mae Safon Ansawdd Tai Cymru (Y Safon) yn berthnasol i dai, pobl, yr economi a'r amgylchedd. Mae rhychwant eang y Safon yn gryfder oherwydd mae ei weithredu yn cwrdd â sawl amcan ychwanegol, fel darparu buddion cymunedol. Fodd bynnag, mae ehander y weledigaeth hefyd yn ei gwneud hi'n gymhleth dangos bod y safon wedi ei gyrraedd a'i gynnal, fel mae'r ymchwil wedi ei ganfod.

Bu buddsoddi sylweddol i gwrdd â'r Safon a bydd ei gyrraedd a'i gynnal yn dal i fod yn ofyniad hanfodol. Caiff hyn ei weld fel un o'r brif risgiau i gymdeithasau tai yn y cyhoeddiad diweddar,

*Risgiau'r sector sy'n wynebu cymdeithasau tai Cymru* (Llywodraeth Cymru, 2013a).

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy

Tra bod gofyn i gymdeithasau tai ddangos cynnydd tuag at gyrraedd a chynnal y Safon fel rhan o'r broses reoleiddio, ni fu gofyn tebyg ar yr awdurdodau lleol: ni chant eu rheoleiddio gan Lywodraeth Cymru yn yr un ffordd.

Mae rhai awdurdodau lleol wedi gwneud cynnydd tuag at gwrdd â'r Safon tra bo eraill wedi gwneud fawr ddim. Ar gyfer yr awdurdodau lleol hynny sydd â thai cymdeithasol yn dal yn eu gofal, bydd cwrdd â'r Safon yn ofyniad statudol erbyn 2020 pan ddaw Bil Tai (Cymru) i rym, gyda sancsiynau i orfodi cydymffurfriad. Mae hi'n bwysig felly bod pethau mor glir â phosib o ran sut mae landlordiaid yn asesu eu gwaith o ymgyrraedd at y Safon, ac o ran dangos i Lywodraeth Cymru fod eu buddsoddiad sylweddol yn y Safon yn cael y canlyniadau disgwylidig. Bydd hyn yn tystio fod polisi Llywodraeth Cymru a'u cefnogaeth ariannol i'r Safon, lle bo ar gael, yn ddefnydd da o adnoddau'r Llywodraeth ac yn arwain at amodau gwell i ddinasyddion Cymru.

Mae hi hefyd yn bwysig deall y math o ddilysu annibynnol a monitro sydd ei angen, ac ystyried

a ddylai hyn amrywio yn dibynnu ar ba mor agos yw landlord at gwrdd â'r Safon wrth iddo gychwyn ar y gwaith. Mae angen ddealltwriaeth glir rhwng landlordiaid, tenantiaid a Llywodraeth Cymru os ydym ni am weld gwirio hyderus.

Isod mae crynodeb o brif ganfyddiadau a chasgliadau'r ymchwil.

### **Prif ganfyddiadau a chasgliadau**

Prif elfen yr ymchwil oedd holiadur i'r 47 landlord mwyaf o blith cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol.

Mae ein gwaith ymchwil yn dangos fod y ddogfen ganllaw yn rhoi cryn ryddid i landlordiaid o ran dehongli'r Safon. Dengys nad yw diffinio'r Safon yn syml; mae'n gyfrifiad cymhleth lle mae angen gwybodaeth am rhwng 50 a 70 cydran ac is-gydran ar gyfer pob tŷ. Mae llawer mwy i weithredu'r safon nac uwchraddio cydrannau adeilad. Mae ein hymchwil yn dangos fod pob landlord yn gweithio yn ei amgylchiadau a'i gyd-destun ei hun ac yn dechrau o fannau gwahanol o ran cydymffurfio a'r Safon, ansawdd eu stoc dai, argaeledd adnoddau ariannol a thechnegol a phwysau eraill o ran eu cynllun busnes.

O gymharu canlyniadau 2013 gyda rhai 2012, gwelwn fod cynnydd cyffredinol tuag at darged y Safon a bod buddsoddi sylweddol yn holl stoc dai cymdeithasol Cymru. Wrth i'r Safon wreiddio'n ddyfnach, ac wrth i landlordiaid ddod yn fwyfwy cyfarwydd gyda'u stoc, yn enwedig wrth gasglu gwybodaeth ar gyfer eu ffurflen flynyddol, mae'n debyg y bydd canlyniadau sy'n seiliedig ar ddetholiad o'r stoc yn llawer llai manwl na'r rheini sy'n seiliedig ar arolygon llawn neu lle mae cynlluniau gwaith wedi hen ddechrau.

Nid ydym yn argymhell i Lywodraeth Cymru wneud arolygon tai unigol i weld a yw landlordiaid yn cyrraedd y Safon oherwydd amgylchiadau gwahanol pob landlord a goblygiadau hynny ar adnoddau. Drwy gyfuno canlyniadau'r holl landlordiaid fe geir amcan o'r cynnydd cyffredinol tuag at gwrdd â'r Safon.

Fodd bynnag, drwy wneud hyn fe gollir golwg ar wahanol amgylchiadau ariannol pob landlord, ar eu dehongliad unigol o'r Safon ac ar y camau gwahanol yng nghylchoedd buddsoddi pob un.

Fe allai Llywodraeth Cymru ystyried rhannu'r canlyniadau i adlewyrchu'r tri math o landlord: Awdurdod Lleol, Cymdeithas Dai Trosglwyddiad Gwirfoddol Graddfa Fawr a Chymdeithas Dai Draddodiadol.

Mae'r landlordiaid hyn yn wahanol iawn i'w gilydd, ond mae tebygrwydd mawr o fewn pob grŵp. **Asesiad landlord o weithio tuag at y Safon.**

Mae'r adroddiadau statudol a ddychwelir i Lywodraeth Cymru (LIC, 2012, 2013a) yn awgrymu fod y canran sy'n cydymffurfio â'r Safon wedi cynyddu o 33% yn 2012 i 60% yn 2013.

Ers cyhoeddi'r Canllaw, mae 28 landlord (60%) yn yr astudiaeth wedi cynnal arolygon newydd i ganfod eu sefyllfa o ran cydymffurfio â'r Safon ac mae 33 landlord wrthi'n cynnal cyfres o arolygon.

Bu i 40 landlord (85%) gadarnhau eu bod yn defnyddio cronfa ddata rheoli asedau i gyfrifo eu canlyniadau yn erbyn y Safon.

Bu i 10 landlord (21%) ddweud y bu iddynt lwyddo i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru + a'u bod yn cynnal eu tai i'r safon hwn.

Mae'r gofyniad presennol i bob tŷ gael sgôr o  $\geq 65$  ar y Broses Asesu Safonol yn peri peth problemau i rai landlordiaid, yn enwedig i'r rheini sydd â hen dai a thai yng nghefn gwlad. Does dim modd i rai adeiladau gwrdd â'r ffigwr targed oherwydd y modd y'u hadeiladwyd. Bu i landlordiaid ofyn am ganllawiau cliriach gan Lywodraeth Cymru

### **'Methiannau derbyniol'**

Bu i landlordiaid ddweud fod modd dehongli'r meini prawf 'methiannau derbyniol' mewn ffyrdd gwahanol, yn enwedig mewn perthynas â'r hierarchaeth fethiannau.

Bu i dri deg pum landlord (74%) gadarnhau eu bod yn casglu gwybodaeth 'methiant derbyniol' fel rhan o'u harolygon cyflwr / arolygon y Safon.

Bu i dri deg pum landlord (74%) ddweud fod y Canllaw ar 'fethiannau derbyniol' yn glir ond dywedodd 11 i'r gwrthwyneb.

Dim ond dau ddeg pump (53%) landlord sy'n casglu gwybodaeth fewnol ac yn adrodd yn ôl ar bob un o'r pedwar categori 'methiant derbyniol'.

Dywedodd chwe landlord eu bod yn casglu gwybodaeth sylfaenol yn

unig: nid yw hyn yn unol â'r Canllaw.

### **Gwirio annibynnol**

Gofynnwyd i'r 11 Awdurdod Lleol (mis Tachwedd 2012) ddangos tystiolaeth bod cydymffurfiaid â'r Safon wedi ei wirio. Bu i bum landlord gadarnhau bod hyn wedi ei wneud. Nid yw'r Rheoleiddiwr wedi gofyn i'r Cymdeithasau Tai wneud hyn.

Mae pump o'r Cymdeithasau Tai Trosglwyddiad Gwirfoddol Graddfa Fawr yn dangos peth tystiolaeth o'u cynnydd tuag at y Safon fel rhan o'u haddewidion yn dilyn y trosglwyddo stoc.

Dywedodd deuddeg Cymdeithas Dai Draddodiadol iddynt hefyd ymgymryd â gwaith gwirio allanol. Yn yr atebion dilynol, o'r rheini a ddywedodd y bu iddynt gynnal gwiriadau allanol, roedd 11 landlord wedi defnyddio eu staff eu hunain. Bu i landlordiaid ofyn am fwy o eglurhad ynghylch y geiriau 'annibynnol' a 'gwirio.'

Roedd landlordiaid yn bryderus am gost gwneud arolygon pellach.

### **Ymwybyddiaeth Tenantiaid o Gydymffurfio â'r Safon**

Mae pum landlord wrthi'n ysgrifennu at denantiaid i'w hysbysu bod eu tai yn cydymffurfio

â'r Safon. Dywedodd 36 (77%) eu bod mewn sefyllfa i ysgrifennu at eu holl denantiaid.

Nid ydym yn argymhell gofyn i landlordiaid ysgrifennu at eu holl denantiaid yn flynyddol i gadarnhau statws penodol eu cartref mewn perthynas â'r Safon.

Mae hyn oherwydd tri phrif reswm.

- Yn gyntaf, oherwydd cymhlethdod cyfrifo cydymffurfiad gyda'r Safon, byddai gwneud hyn yn golygu casglu data archwilio ar 100% o'r stoc. Byddai hyn yn golygu costau ychwanegol sylweddol i'r rheini gydag arolygon sampl, a chostau ychwanegol i'r rheini sy'n cynnal arolygon fesul cam dros gyfnod o sawl blwyddyn.
- Yn ail, oherwydd cymhlethdod y Canllaw, ei amwysedd a'r amrywiadau posib o ran y meini prawf 'methiant derbyniol', byddai ysgrifennu at bob tenant yn flynyddol yn faich gweinyddol ac yn creu rhagor o waith gweinyddol wrth orfod ateb ymholiadau.

- Yn drydydd, byddai bwrw iddi mewn modd cyffredinol yn anwybyddu'r cyd-destun mae rhai mudiadau'n gweithio ynddo, yn arbennig y mudiadau hynny sydd ymhell o allu cydymffurfio. Ni fyddai fawr o fudd i'r tenantiaid na'r mudiad petai, dyweder, mudiad ond yn cydymffurfio ag 1% o'r gofynion.

Gallwn ddod i'r casgliad felly ei bod hi'n dechnegol bosib ysgrifennu at yr holl denantiaid, ond byddai'r costau arolygu a'r gweinyddu ychwanegol yn sylweddol iawn. Ar hyn o bryd mae dehongli'r Safon yn gymhleth a'r cyfarwyddyd yn anodd ei ddeall, yn arbennig heb Bolisi Cydymffurfio eglur.

Fodd bynnag, byddai'n dda pe gallai pob landlord ddweud wrth eu tenantiaid a yw eu cartrefi yn cydymffurfio â'r Safon ai peidio a rhoi amserlen bosib unrhyw raglen waith iddynt os ydynt yn gofyn. Credwn y dylai landlordiaid allu hysbysu tenantiaid am waith sydd wedi ei raglennu neu sydd wedi ei wneud.

Credwn ei fod yn syniad da i landlord ddarparu Tystysgrif Safon Ansawdd Tai Cymru wrth ailosod

tŷ. Gallai'r tenant gael hon gyda'u Tystysgrif Perfformiad Ynni. Byddai'n annog landlordiaid i gynnal arolwg llawn cyn trosglwyddo tŷ gwag i denant newydd.

### **Buddion cymunedol a buddsoddi ariannol**

Bu i landlordiaid gadarnhau nad oedd neb wedi gofyn iddynt gofnodi na mesur effaith buddion cymunedol yn benodol ar gyfer y Safon.

Roedd landlordiaid yn cofnodi'r buddion cymunedol oedd yn deillio o gyfanswm eu gwaith buddsoddi. Serch hynny, gan fod buddsoddi tuag at y Safon yn gyfran o'r holl waith buddsoddi, roedd hi'n anoddach mesur y buddion penodol oedd yn deillio o fuddsoddi tuag at y Safon.

O'n harolwg credwn fod peth dryswch o bosib yn y ffyrdd y defnyddir y termau 'Safon' a 'buddsoddi' wrth fesur budd cymunedol. Mae'r elfennau sy'n cyfrif tuag at y 'Safon' yn gyfran o'r gwaith 'buddsoddi' sydd angen i landlord ei wneud i gynnal eu stoc dai. Mae landlordiaid yn datblygu rhaglenni buddsoddi manwl sydd hefyd yn cynnwys y gwaith buddsoddi sydd ei angen i

gyrraedd y Safon, yn hytrach nag fel arall. O'r herwydd, ychydig o landlordiaid sydd â rhaglenni buddsoddi i gwrdd â'r Safon yn unig.

### **Argymhellion**

#### **1. Polisi Cydymffurfio â'r Safon**

Oherwydd natur amwys y Canllaw

#### **awgrymwn fod Llywodraeth**

**Cymru** yn gofyn i bob landlord ddarparu Polisi Cydymffurfio â Safon Ansawdd Tai Cymru gyda manyleb fer sy'n egluro'n glir ac yn fanwl eu dehongliad nhw o Ganllaw'r Safon.

Byddai angen i'r Polisi egluro sut mae'r landlord yn:

- Dehongli'r Safon, gan adlewyrchu ei sefyllfa unigryw a'i adnoddau penodol fel landlord.
- Dehongli a chofnodi 'methiannau derbyniol.'
- Casglu data
- Storio data
- Gwneud cynnydd tuag at y safon ac adrodd ar hwnnw
- Dilysu
- Gweithio tuag at Safon Ansawdd Tai Cymru +
- Crynhoi'r buddsoddiad ariannol blynyddol yn y stoc.

- Mynd ati i gwblhau'r adroddiad ystadegol ar gyfer Llywodraeth Cymru
- Dehongli a mesur buddion cymunedol.

Dylai'r Polisi drafft fod yn rhan o broses ymgynghori gyda grwpiau tenantiaid, yr Uwch Dîm Rheoli a'r bwrdd neu gyfwerth. Byddai'r broses hon yn esgor ar ddull cytunedig o ddehongli'r Safon ac o ymgynghori ato.

Dylai'r Polisi egluro sut i adrodd ar y cynnydd tuag at y Safon ac ar y gwaith o gynnal y safon gan gynnwys y meini prawf 'methiant derbyniol' a'r cynnydd cyffredinol a blynyddol. Byddai'r bwrdd / pwyllgor yn medru gweld a yw'r dehongliad yn deg ac yn adlewyrchu nodau, amcanion a gwerthoedd y mudiad.

Byddai'r wybodaeth yn y Polisi ynglŷn â pha mor aml mae angen adrodd yn ôl a sut mae gwneud hynny (e.e. cyhoeddiadau ysgrifenedig fel cylchlythyrau, yn electronig, ar wefan,) pwy sy'n gyfrifol am adrodd yn ôl, ac i bwy (tenantiaid, staff, cyrff llywodraethu, Llywodraeth Cymru).

Byddai llunio polisiâu cydymffurfio unigol yn caniatáu cynnal asesiadau annibynnol.

### *I landlordiaid*

Dyma fyddai'r buddion i'r landlord o gael Polisi Cydymffurfio:

- Byddai'n gosod llwybr clir a chytunedig i bob landlord.
- Byddai'n adlewyrchu amgylchiadau unigryw ac adnoddau penodol pob landlord (ar hyn o bryd mae rhai Cymdeithasau Tai Trosglwyddiad Gwirfoddol Graddfa Fawr wedi cwrdd â'r Safon Ansawdd tra bo rhai awdurdodau lleol ond yn cydymffurfio ag 1% o'r gofynion)
- Byddai'n cyflwyno sefyllfa glir a ddiamwys i'r swyddogion rheoli asedau ac yn adlewyrchu sut mae gwahanol fudiadau wedi dehongli'r Canllaw.
- Byddai'n caniatáu cynnal arolygon annibynnol o'r Safon yn erbyn dehongliad diffiniedig o'r Canllaw.
- Byddai'n rhoi eglurhad cyson i denantiaid o sut mae'r landlord yn ceisio cyrraedd y Safon, yn enwedig yn y meysydd hynny sy'n fwy amwys
- Byddai swyddogion yn fwy hyderus wrth ddefnyddio

fframwaith bolisi cytunedig i reoli'r buddsoddi yn y stoc

- Byddai swyddogion yn fwy hyderus wrth egluro sut maen nhw'n ymdrin â 'methiannau derbyniol.'
- Byddai'r bwrdd / pwyllgor a'r Uwch Dîm Reoli yn fwy tryloyw yn eu gwaith ac mewn gwell sefyllfa i fonitro'r cynnydd tuag at gydymffurfio â'r Safon.
- Byddai'r bwrdd / pwyllgor a'r Uwch Dîm Rheoli mewn gwell sefyllfa i fonitro'r buddsoddi ariannol cyffredinol yn y stoc.
- Byddai perthynas naturiol rhwng y Polisi, y sefyllfa gyffredinol o ran cydymffurfio â'r Safon a'r adroddiad blynyddol ynghylch hynny.
- Byddai'r braslun blynyddol yn adlewyrchu amgylchiadau unigryw'r mudiad penodol hwnnw ar adeg ei lunio.
- Dylai'r Polisi ddisgrifio sut fyddai pob landlord yn mynd ati i gynnal arolygon, i gadw trefn ar eu cronfeydd data ac i adrodd yn ôl.
- Byddai gofyn i bob landlord lunio map brosesau yn dangos sut fyddid yn diweddarau a chynnal y gronfa ddata. Byddai hefyd yn egluro'r cyfrifoldebau

sydd ynghlwm â'r dasg bwysig hon.

- Dylai'r Polisi ddangos faint o waith sydd ei angen eto ar landlord nes ei fod yn cydymffurfio
- Dylai ddangos hefyd y berthynas gyda'r Strategaeth Rheoli Asedau.
- Dylai adlewyrchu faint o adnoddau ariannol sydd gan y mudiad ar gyfer y tasgau hyn. E.e. bydd rhai mudiadau'n dewis cynnal cyfres o arolygon, gan wirio 20% o'r stoc bob blwyddyn. Bydd eraill yn dewis gwneud arolwg o ganran uwch bob pum mlynedd. Bydd rhai landlordiaid yn cwblhau'r arolygon eu hunain tra bydd eraill yn cael cymorth ymgynghorwyr allanol.

#### *Ar gyfer Llywodraeth Cymru*

Dyma fyddai buddion i Lywodraeth Cymru fel Rheoleiddiwr a lluniwr polisi o gael Polisiâu Cydymffurfio Unigol.

- Byddai'r Llywodraeth yn gwybod fod pob set o ganlyniadau yn adlewyrchu'r amgylchiadau hynny roedd y landlord yn gweithio ynddynt.



- Byddai'n caniatáu i Lywodraeth Cymru, fel y Rheoleiddiwr, i asesu pob landlord yn unigol.
- Byddai'n galluogi i'r Rheoleiddiwr bwysu a mesur y cynnydd tuag at y safon yn erbyn y buddsoddiad sydd wedi ei gyllidebu a'r Cynlluniau Busnes (gan amlygu pwy sydd ar ei hôl hi a phwy sy'n bell o gyrraedd y safon.)
- Unwaith fod yr holl bolisiâu Cydymffurfio unigol wedi eu hysgrifennu, fe ellid eu hadolygu i weld a oes tir cyffredin ac anawsterau mewn meysydd penodol (e.e. fod cael sgôr o 65 yn y Broses Asesu Safonol yn anodd / amhosib gyda rhai mathau o dai.)
- Byddai'r arfer gorau'n dod i'r amlwg wrth i landlordiaid fynd i'r afael â'r tai mwyaf heriol (e.e. byddai enghreifftiau o sut mae gwahanol landlordiaid wedi ymdrin â hen dai sengl, waliau solet sydd â sgôr o lai na  $\geq 65$  ar y Broses Asesu Safonol. Fe ellid datblygu enghreifftiau o'r arfer gorau o'r rhain.
- Byddai'n gosod pob set o ganlyniadau yn ei gyd-destun, gan ganiatáu gwell dehongli o

ganlyniadau cyfunedig yr holl landlordiaid.

- Bydd yn sicrhau cysondeb yn y ffordd y cofnodir canlyniadau pob landlord yn erbyn y Safon.
- Byddai'n sicrhau tryloywder o ran y cynnydd blynyddol.

## 2. **Buddion cymunedol a buddsoddi ariannol**

Mae 'Buddion Cymunedol' yn derm eang ac amhenodol a all olygu gwahanol bethau i wahanol fuddiolwyr. Mae Llywodraeth Cymru wedi annog landlordiaid i gwblhau Teclyn Mesur Gwerth Cymru

Os oes ar Lywodraeth Cymru eisiau mesur effaith benodol buddsoddi yn y Safon argymhellwn y dylid ailddiffinio'r termau 'buddsoddi' a 'Safon Ansawdd Tai Cymru' a'u hegluro'n well. Gellid gofyn wedyn i landlordiaid gasglu'r wybodaeth hon yn flynyddol. Fodd bynnag, yn ein barn ni, dylid mesur budd cymunedol pob buddsoddiad.

### **Argymhellwn fod Llywodraeth**

**Cymru** yn asesu'r ymateb i'r llythyr anfonwyd ganddi ym mis Chwefror a'i bod yn adnabod y landlordiaid hynny a all fod angen hyfforddiant ychwanegol i ddefnyddio'r Teclyn Mesur.

### **Argymhellwn fod Llywodraeth**

**Cymru** yn ystyried mabwysiadu'r argymhelliad o gofnodi'r buddsoddiad cyffredinol ar bob tŷ fel rhan o'r polisi cydymffurfio. Pwysleisiwn y bydd angen llunio diffiniadau i sicrhau fod modd cymharu'r canlyniadau.

### **3. Gwybodaeth gynradd ac eilradd**

#### **Argymhellwn fod Llywodraeth**

**Cymru** yn atgoffa pob landlord fod angen casglu gwybodaeth gynradd ac eilradd.

### **4. Gwirio annibynnol**

#### **Argymhellwn fod Llywodraeth**

**Cymru** yn ymgynghori gyda'r sector ac yn cytuno ar ddiffiniad o 'wirio annibynnol.' Yn sgil hyn dylid darparu canllawiau clir a phriodol. Dylai rhywun na fuon nhw â rhan uniongyrchol yn y gwaith o gwrdd â'r Safon ymgymryd â'r gwirio annibynnol. Ni ddylent fod wedi chwarae rhan uniongyrchol yn y gwaith casglu data, y gwaith rheoli na'r gwaith gwerthuso. Ni ddylai ef / hi gael unrhyw fudd o'r gwaith. Mae'r adolygiad hwn wedi adnabod tri cham unigol ond sydd eto â chyswllt anorfod rhyngddynt: casglu data, cynnal a chadw'r cronfeydd data ac adrodd ar ganlyniadau'r Safon.

Ar hyn o bryd nid ydym o'r farn y bu digon o feddwl am amcanion y gwirio annibynnol i gael adnabyddiaeth ddigonol o natur yr hyn sydd i'w wirio: y prosesau casglu data; cynnal a chadw'r gronfa ddata rheoli asedau; a dilysu canlyniadau'r Safon. Er enghraifft, a ellid cyfri asesiad landlord o arolwg ymgynghorydd allanol fel gwiriad annibynnol? Neu a fyddai arolwg landlord wedi ei wirio gan yr Archwilwyr Mewnol neu gan adran arall yn 'annibynnol' neu yn ddigon 'allanol'?

Dyma'r math o gwestiynau sydd angen eu hateb. Yn y tymor byr, nes bod yr amcanion yn glir, **argymhellwn fod y landlordiaid ac/neu eu harchwilwyr mewnol** yn gwirio'r arolygon a'r cronfeydd data ar hap i asesu cywirdeb.

### **5. Ysgrifennu at denantiaid**

Credwn y dylai pob landlord allu rhoi ateb i denantiaid sy'n holi am gydymffurfio ynghyd â darparu dyddiadau ar gyfer rhaglenni gwaith. Argymhellwn annog landlordiaid i wneud hyn fel bod tenantiaid yn gwybod am y gwaith arfaethedig ar gyfer eu cartrefi, neu'r gwaith sydd wedi ei wneud arnynt. Nid ydym yn argymhell gofyn i landlordiaid

ysgrifennu at eu holl denantiaid bob blwyddyn i gadarnhau statws penodol pob tŷ o ran cydymffurfio â'r Safon.

Argymhellwn fod Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar y syniad fod landlord yn darparu Tystysgrif Cydymffurfio wrth ailosod tŷ gyda'r tenant yn derbyn hwn gyda'u Tystysgrif Perfformiad Ynni.

## **6. Cwrdd â'r Safon a'i gynnal**

Unwaith i landlord gwrdd â'r Safon, **argymhellwn fod Llywodraeth Cymru** yn trafod y gofynion monitro gyda nhw. Diben y sgwrs fyddai asesu oes angen yr un manylder o fonitro a gwirio annibynnol ac sydd ei angen ar landlord sydd ond rhan o'r ffordd drwy ei raglen buddsoddi.

### **Nid ydym yn argymhell fod**

**Llywodraeth Cymru** yn cynnal arolwg unigol ar bob eiddo sydd gan landlord i weld a yw'n cydymffurfio â gofynion y Safon oherwydd amgylchiadau gwahanol pob landlord ac, fel yr eglurwyd uchod, goblygiadau hynny o ran adnoddau.

### **Camau Nesaf**

Dyma amlinelliad o'r hyn sydd angen ei wneud er mwyn mabwysiadu argymhellion y ddogfen hon.

## *Pwyntiau Gweithredu i Lywodraeth Cymru*

Dylai Llywodraeth Cymru:

- Ddatblygu patrymlun o Bolisi Cydymffurfio ynghyd â chanllawiau i'w rhoi i landlordiaid.
- Osod amserlen i landlordiaid baratoi dogfennau sy'n berthnasol i'r Polisi Cydymffurfio a phennu dyddiad cau i landlordiaid gyflwyno copi o'r Polisi Cydymffurfio i Lywodraeth Cymru.
- Ddefnyddio dogfennau'r Polisi fel rhan o'r broses flynyddol o fonitro sut mae landlordiaid yn cwrdd â'r Safon ac yn ei gynnal. At hyn, diffinio i'r landlordiaid a oes angen mesur budd cymunedol pob buddsoddiad neu dim ond y buddsoddi hynny tuag at gyrraedd y Safon; os mai'r dewis cyntaf (fel yr argymhellir) dylid cyflwyno canllawiau i landlordiaid sy'n diffinio'r categorïau o ran cofnodi cyfanswm y buddsoddiad ar gyfer pob eiddo
- Asesu pa landlordiaid sydd angen hyfforddiant pellach i ddefnyddio Teclyn Mesur Gwerth Cymru a'u cyfeirio at yr hyfforddiant perthnasol.

- Ysgrifennu at bob landlord i'w hatgoffa bod angen casglu gwybodaeth gynradd ac eilradd - rhoi diffiniad manylach o'r hyn y mae gwirio annibynnol yn ei olygu, pa agweddau o'r Safon sydd angen eu gwirio - casglu data, cynnal cronfeydd data ac adrodd ar ofynion y Safon (fel yr argymhellir) - a sut mae modd mynd ati i wirio'n annibynnol.
- Ymgynghori â landlordiaid a chytuno ar ddiffiniad o wirio annibynnol
- Rhoi canllaw i landlordiaid gydag amserlen ar gyfer y gwaith gwirio annibynnol. Ymgynghori gyda landlordiaid ynglŷn â darparu Tystysgrif Cydymffurfio i denantiaid wrth ailosod eiddo.
- Trafod gyda'r landlordiaid sydd wedi cwrdd â'r Safon faint a pha fath o fonitro a gwaith gwirio annibynnol sydd ei angen i gynnal y Safon.

*Pwyntiau gweithredu i landlordiaid*

Dylai landlordiaid:

- Baratoi Polisi Cydymffurfio drafft yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru ac ymgynghori â thenantiaid cyn ei gyflwyno i'w gymeradwyo

gan y bwrdd rheoli / y cyngor neu'r pwyllgor

- Cyhoeddi'r Polisi
- Rhoi'r Polisi i'r aseswyr perfformiad annibynnol.
- Defnyddio'r Polisi i adrodd yn ôl wrth y bwrdd / pwyllgor ac i gwrdd â'r gofynion rheoleiddio
- Manteisio ar hyfforddiant ynglŷn â mesur effaith budd cymunedol a gwirio ar hap yr arolygon a'r cronfeydd data i asesu pa mor fanwl yw'r prosesau casglu data ac adrodd yn ôl, gan ddefnyddio archwilwyr mewnol fel bo'n briodol.
- Ymateb ymholiadau tenantiaid unigol o ran a yw eu cartref yn cydymffurfio â'r Safon.
- Rhoi dyddiadau arfaethedig o ran gwneud gwaith ar gartrefi tenantiaid.

Am fwy o wybodaeth cysylltwch ag

Enw: Paul Davies

Adran: Yr Isadran Dai a Lleoedd

Llywodraeth Cymru

Parc Cathays

Caerdydd

CF10 3NQ

Rhif ffôn: 0300 0628249

Ebost:

[paul.davies3@wales.gsi.gov.uk](mailto:paul.davies3@wales.gsi.gov.uk)

Ymchwil Cymdeithasol Llywodraeth

Cymru, 13 Mai 2014

ISBN 978-1-4734-1335-1

© Hawlfraint y Goron 2014