Arolwg Parhad Busnes – Gorffennaf 2020

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (LCC) Cymru

Dyma ail gyhoeddiad o ganlyniadau'r arolwg misol sy'n parhau i gynnig cipolwg gwerthfawr o'r modd y mae'r sector yn ymdrin â'r heriau sylweddol sy'n deillio o Covid-19. Mae'r arolwg yn parhau i lywio ymatebion polisi tai yn ystod yr argyfwng a hefyd ar gyfer y tymor hwy.

Datganiadau data

Diolch eto i holl dimau'r LCC am eich cydweithrediad o ran cadw at ein terfynau amser tynn.

Gofynnwyd i 37 LCC ddychwelyd yr arolwg, a gwnaethpwyd hynny gan 100% ohonynt. Atebodd y rhan fwyaf ohonynt bob cwestiwn ond roedd nifer fach iawn o LCC a oedd yn methu â darparu'r holl ddata y gofynnwyd amdanynt. Yn ogystal, nid yw rhai o'r cwestiynau yn berthnasol i bob LCC (e.e. cwestiynau gofal), ac felly pan fo'r set ddata yn llai na 37, nodir hynny yn y testun. Dylid nodi fod y data'n seiliedig ar wybodaeth reoli a ddarparwyd gan LCC sydd wedi bod trwy broses sicrwydd ansawdd gyfyngedig.

Yn dilyn newidiadau i'r ffordd y mae'r data'n cael eu casglu, rydym bellach, os yw'n berthnasol, yn gallu adrodd am gyfartaledd y sector cyfan.

Bydd yr arolwg yn parhau i ddatblygu er mwyn darparu data o ansawdd gwell wrth symud ymlaen. Ceir crynodeb o'r canfyddiadau allweddol ar ddiwedd mis Gorffennaf, a gobeithiaf y bydd o ddiddordeb. Mae'r holl gymariaethau'n cyfeirio at arolwg diwedd mis Mai.

Yn ôl ein harfer, os ydych am drafod unrhyw faterion, neu os oes gennych unrhyw gwestiynau, mae croeso ichi gysylltu â ni.

Ian Walters
Pennaeth Strategaeth a Pholisi Rheoleiddio

Canfyddiadau

Er bod LCC yn nodi bod pwysau wedi cynyddu ar rai agweddau ar eu busnes, nid oes unrhyw un ohonynt yn awgrymu bod unrhyw broblemau na ellid eu rheoli yn unrhyw agwedd ar eu busnes. Ar hyn o bryd, mae incwm yn cael ei gynnal yn eithaf da, er bod disgwyliad y gall ôl-ddyledion gynyddu'n sylweddol gan fod mecanweithiau cymorth ariannol megis ffyrlo yn lleihau'n raddol ac yn dod i ben. Mae LCC yn mynd ati'n fwriadol i roi pwysau ar eu cynlluniau busnes ac yn monitro perfformiad ariannol yn agos iawn.

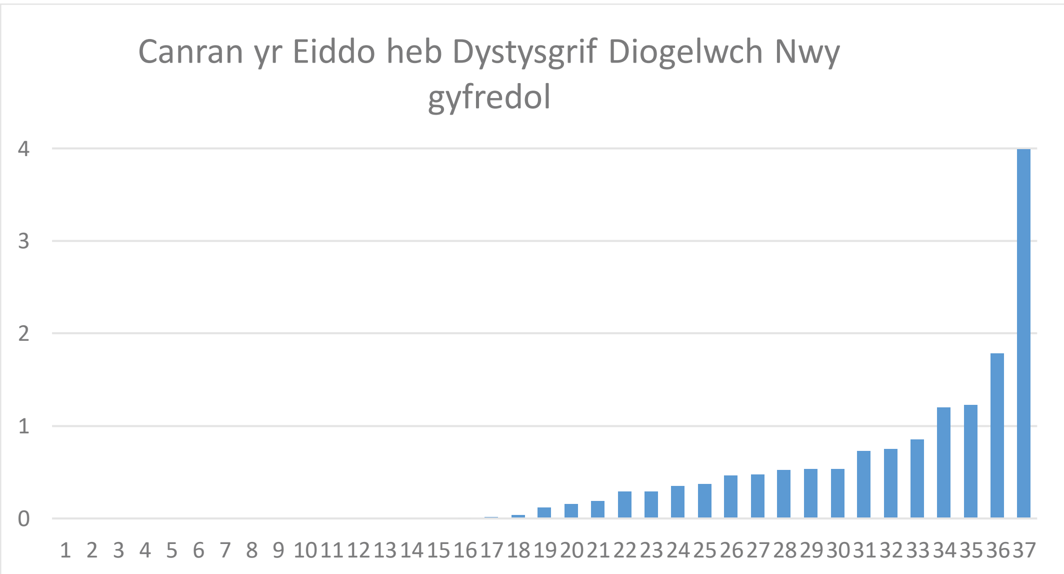
Bydd y tîm rheoleiddio'n trafod unrhyw allanolynnau sy'n ymwneud â pherfformiad â'r LCC, ac yn cytuno ar unrhyw gamau gweithredu priodol.

Cydymffurfio ag Iechyd a Diogelwch

Mae cyfrifoldebau statudol ynghylch iechyd a diogelwch yn parhau i fod yn weithredol. Iechyd a diogelwch y preswylwyr ynghyd â defnyddwyr gwasanaethau yw'r brif flaenoriaeth. Yn ystod y pandemig, mae'r Rheoleiddiwr wedi mynd ati i ymdrin â materion cydymffurfiaeth mewn ffordd gymesur, a bydd yn parhau i wneud hynny, ac yn parhau i drafod â'r LCC unigol eu cynlluniau i reoli risgiau ac i ymdrin ag unrhyw broblemau.

Diogelwch nwy

- Lefel y gydymffurfiaeth sydd wedi'i chofnodi ar draws y sector yw 99.5%.
- Cofnododd 13 LCC lefelau cydymffurfiaeth o 100%, sy'n gynnydd o 9 ar ddiwedd mis Mai.
- Mae'r nifer sy'n cofnodi lefel cydymffurfiaeth o lai na 99% wedi gostwng i 4 o 6 ym mis Mai.



Cydymffurfiaeth â diogelwch nwy ar 31 Gorffennaf 2020 – set daa 37.

Asesiadau risg Tân

- Cofnodir bod 94% o'r eiddo wedi'u hasesu ar gyfer risg tân.
- Mae 24 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi'u hasesu; yr un lefel ag ydoedd ym mis Mai.
- Mae 4 LCC yn cofnodi lefel gydymffurfiaeth sy'n llai na 90%; i fyny o 3 ym mis Mai.

Gwiriadau diogelwch trydan

- Cofnodir bod gan 98.4% o'r eiddo ar draws y sector dystysgrif diogelwch trydan gyfredol.
- Mae 10 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi cael gwiriadau diogelwch trydan; gostyngiad o 12 ym mis Mai.
- Mae'r nifer sy'n dangos bod llai na 99% o'u heiddo wedi cael gwiriadau wedi cynyddu i 9, i fyny 2 o'r 7 a gofnodwyd ym mis Mai.

Gwiriadau diogelwch trydan ar 31 Gorffennaf – set data 36.

Arolygon asbestos

- Cofnodir bod 80% o'r arolygon wedi cael eu cynnal.
- Mae 27 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi'u hasesu; yr un lefel ag ydoed ym mis Mai.
- Mae'r nifer sy'n nodi bod llai na 90% o'u harolygon wedi'u cynnal wedi disgyn o 5 i 4 ers mis Mai.

Hylendid dŵr

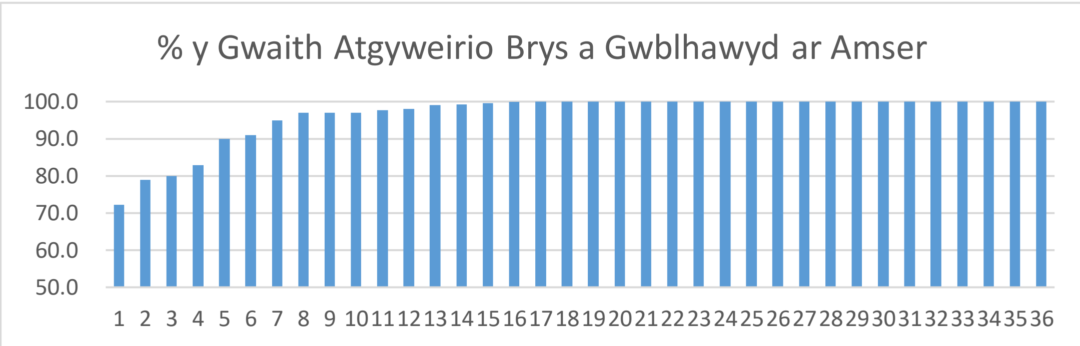
- Cofnodir bod 84% o'r profion wedi'u cynnal.
- Mae 29 LCC yn cofnodi bod 100% o'u heiddo wedi'u hasesu; i fyny 3 o 26 ym mis Mai.

- Mae’r nifer sy’n cofnodi bod llai na 90% o’r profion wedi’u cynnal wedi disgyn i 5 o 7 a gofnodwyd ym mis Mai.

Cynnal a Chadw

Atgyweiriadau brys

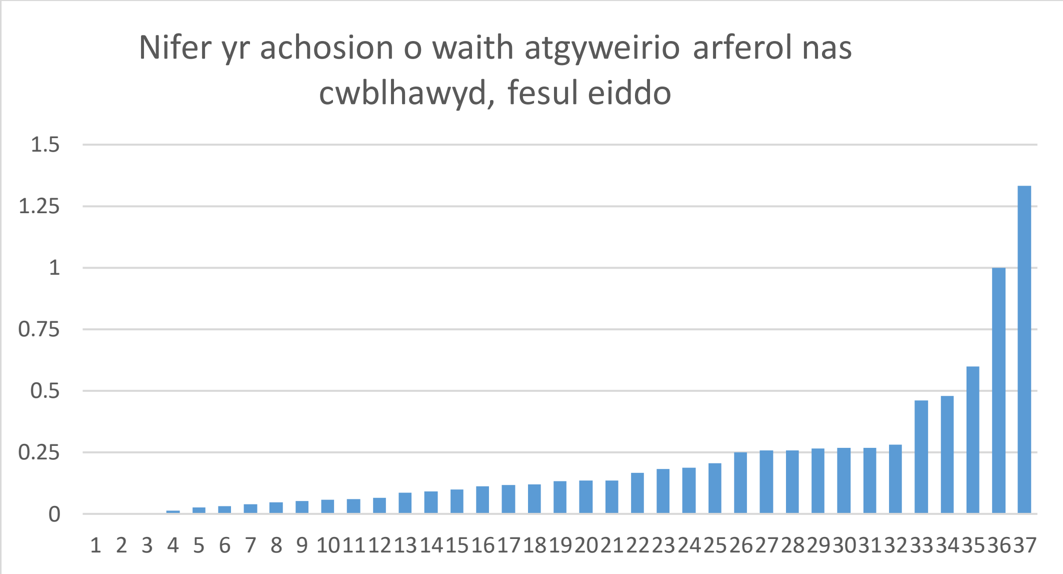
- Mae’r sector cyfan yn cofnodi bod 97.3% o atgyweiriadau brys wedi’u cwblhau o fewn y targed ym mis Gorffennaf.
- Mae 19 LCC yn cofnodi cyfradd gwblhau o 100% o ran targedau ar gyfer atgyweiriadau brys, yr un lefel ag ydoedd ym mis Mai.
- Mae un LCC yn cofnodi bod llai na 85% o atgyweiriadau wedi’u cwblhau o fewn y targed, o’i gymharu â 4 ym mis Mai.



Perfformiad LCC ar gwblhau atgyweiriadau brys ar amser yn ystod Gorffennaf 2020 – set data 36

Gwaith atgyweirio arferol

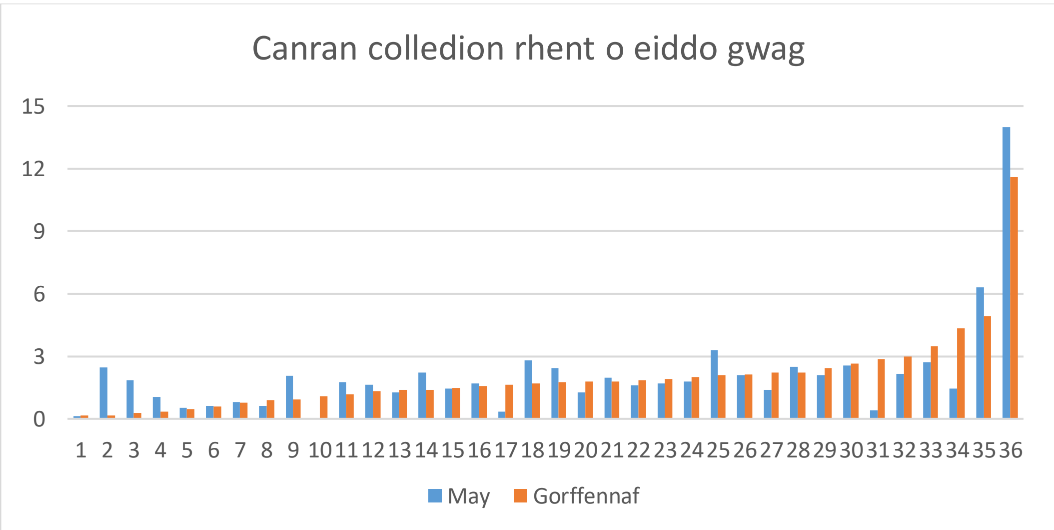
- Mae amrywiad mawr yn y gwaith atgyweirio rheolaidd nad yw wedi’i gwblhau a gofnodir, yn amrywio o ddim i 1.5 ar gyfer pob eiddo.
- Y cyfartaledd ar draws y sector o ran gwaith atgyweirio nad yw wedi’i gwblhau ar gyfer pob eiddo yw 0.17.
- Mae nifer cyfartal o LCC yn cofnodi cynnydd a gostyngiad.



Gwaith atgyweirio arferol nas cwblhawyd fesul eiddo ar 31 Gorffennaf – set data 37

Eiddog Gwag

- Cyfartaledd lefel yr eiddo gwag yn y sector oedd 2.3% ym mis Gorffennaf.
- Mae 18 LCC yn cofnodi bod cynnydd mewn colledion mewn perthynas ag eiddo gwag ym mis Gorffennaf o gymharu â mis Mai, ac mae 19 yn cofnodi gostyngiad ynddynt.



Colledion rhent LCC o eiddo gwag yn ystod y mis – set data 36

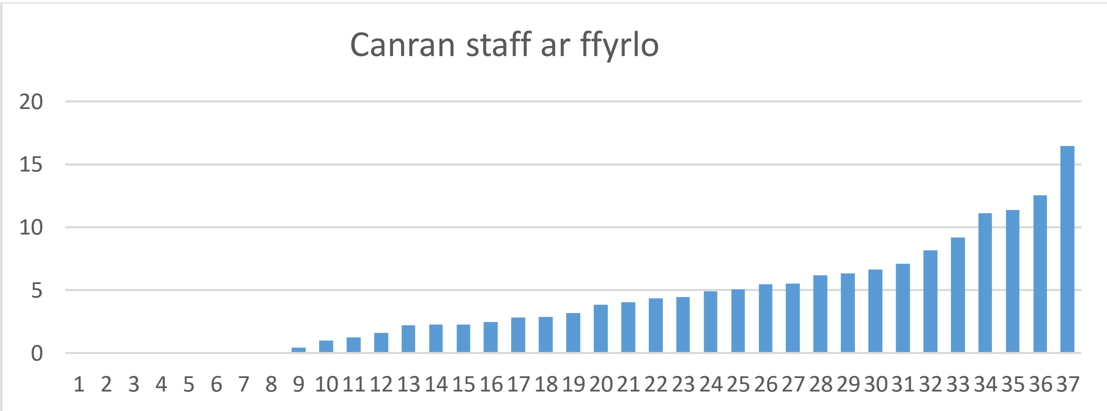
Staffio

Salwch staff a hunanwarchod

- Cyfartaledd y sector ar gyfer lefelau salwch staff ym mis Gorffennaf oedd 3.5% ac 1.1% ychwanegol yn hunanynysu neu'n hunanwarchod.
- Ers mis Mai, mae 23 LCC wedi cofnodi gostyngiad yn lefelau salwch staff, mae 12 LCC yn dangos cynnydd a 2 wedi aros yr un fath.
- Ers mis Mai, mae 11 LCC yn cofnodi gostyngiad yn nifer y staff sy'n hunanwarchod, mae 17 LCC yn dangos cynnydd a 9 wedi aros yr un fath.

Staff ar ffyrlo

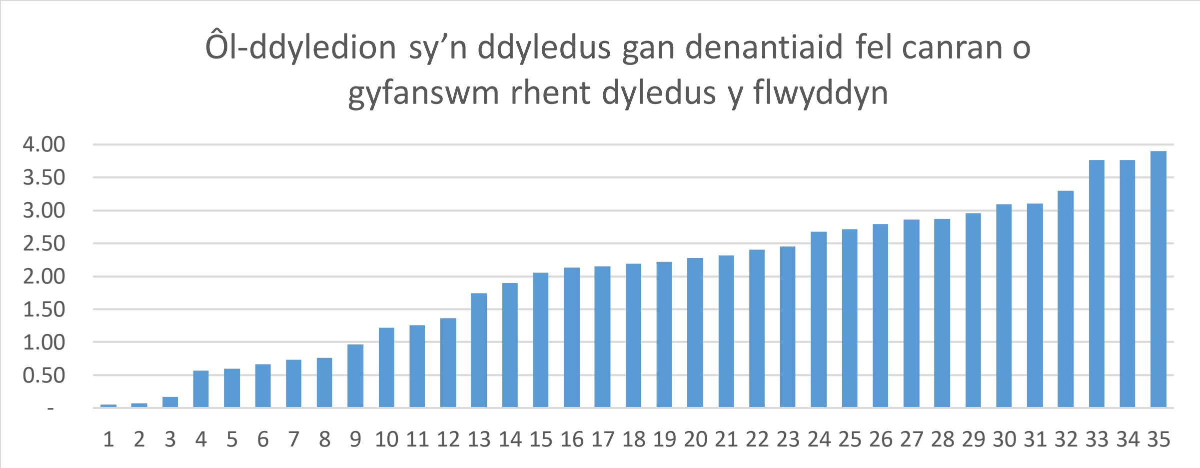
- Cyfartaledd y sector ar gyfer nifer y staff ar ffyrlo ym mis Gorffennaf oedd 4.8%.
- Ers mis Mai, mae 24 LCC wedi cofnodi gostyngiad yn nifer y staff ar ffyrlo, mae 8 yn dangos cynnydd, a 5 wedi aros yr un fath heb ddim un.
- Mae'r ganran uchaf a gofnodwyd wedi disgyn o 49% i 16%.



Staff ar ffyrlo ar ddiwedd mis Gorffennaf 2020 – set data 37

Ôl-ddyledion

- Mae cyfanswm y rhent sy'n ddyledus gan y tenantiaid presennol wedi gostwng £1.4 miliwn ers mis Mai (o £33.3 i £31.9 miliwn). Ar ddiwedd mis Gorffennaf cyfanswm y rhent a oedd yn ddyledus oedd 4.0% o'r rhent dyledus ar gyfer y flwyddyn.
- 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 codi £0.7 miliwn, i fyny o £16.0 i £16.7 miliwn dros yr un cyfnod (ar sail datganiadau gan 32 LCC, roedd 5 heb ddarparu'r wybodaeth hon ym mis Mai).



Ôl-ddyledion rhent ar ddiwedd mis Gorffennaf 2020 – set data 35

Cymorth a Chefnogaeth

- Mae 22 LCC sydd â llety i grwpiau agored i niwed yn cofnodi eu bod yn cynnal lefelau staffio diogel ac yn cyflawni gwasanaethau hanfodol ym mhob llety. Mae hyn wedi codi o 17 LCC ym mis Mai.
- Mae 8 yn cofnodi eu bod o dan rywfaint o bwysau, gostyngiad o 13 ym mis Ebrill.
- Nid yw unrhyw LCC yn cofnodi ei fod mewn perygl gwirioneddol o fynd islaw i lefelau diogel. Nid yw lefelau staffio diogel yn berthnasol i 7 LCC.
- Cyfartaledd absenoldeb staff ymhlith staff gofal oedd 7.7%.
- Mae absenoldeb staff yn uwch yn y sector gofal o gymharu â LCC yn gyffredinol, a'r rhan fwyaf o LCC â staff yn y sector hwnnw yn nodi gostyngiad..

Lefelau salwch staff sy'n gweithio mewn rôl gofalu	Chwartel uchaf	Canolrif	Chwartel isaf
Gorffennaf	0.0%	3.5%	7.0%
Mai	2.0%	5.4%	26.4%

Lefelau salwch cyfartalog yn y mis ymhlith staff sy'n gweithio mewn rôl gofalu – set data 21.

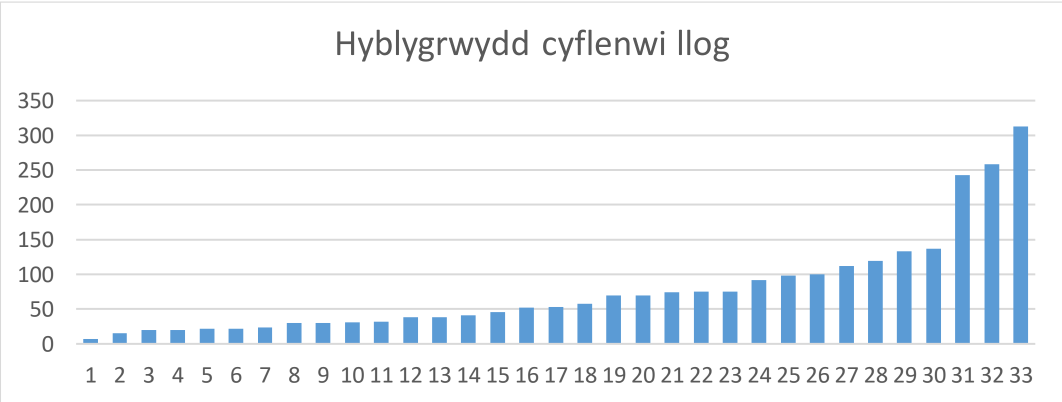
Cadernid Ariannol

Cyllid sydd ar gael

- Nid oes unrhyw LCC yn cofnodi unrhyw broblemau'n ymwneud â chael gafael ar gyllid presennol neu newydd, ac nid yw hyn wedi newid ers mis Mai.
- Ar ddiwedd mis Gorffennaf, mae £1bn o gyllid ar gael i'r sector yng Nghymru, yr un faint a oedd ar gael ym mis Mai. Mae £635m o gyfleusterau heb eu tynnu i lawr a £428m o gronfeydd arian parod. (Mae cyfleusterau heb eu tynnu i lawr yn cynnwys cyfleusterau credyd cylchol (RCF) yn ogystal â chytundebau hirdymor sydd ar waith ond sydd eto i'w tynnu i lawr, ond heb gynnwys cyfleusterau gorddrafft.)
- Wrth benderfynu pryd y mae angen cyllid newydd, mae'r holl wariant, boed wedi'i neilltuo ai peidio, wedi'i gynnwys.
- O'r 26LCC sydd angen cyllid newydd i gwblhau rhaglenni datblygu, mae 5 yn nodi bod angen i'r cyllid newydd fod ar gael o fewn blwyddyn, ac 16 ag o leiaf 18 mis o gyllid ar gael.
- Mae nifer o LCC yn gweithredu ar lefel is o gyllid na'i lefel arferol. A hynny oherwydd eu bod yn y broses o ad-ariannu portffolio eu dyled sy'n cymryd amser hirach na'r arfer oherwydd argyfwng Covid-19.
- Os yw LCC wedi nodi bod angen cyllid newydd arnynt o fewn blwyddyn, mae'r Rheoleiddiwr yn fodlon fod y gwaith o sicrhau cyfleusterau newydd wedi datblygu'n ddigon pell i beidio â bod yn destun pryder.

Cydymffurfio â chyfamodau

- Ni does unrhyw LCC yn cofnodi problemau posibl o ran diffyg cydymffurfio â chyfamodau ar gyfer 2020/21 na 2021/22.



Disgwyliadau yn erbyn cyfamod cyflenwi llog dynnaf y LCC ar gyfer 2020/21 – set data 33, (ac eithrio cymdeithasau TSRF sydd eto i gyrraedd y ddyled frig neu LCC sydd heb gyfamod cyflenwi llog)

Gwybodaeth Arall

- Hyd yma, mae LCC yng Nghymru yn nodi eu bod wedi gwario £5.9 miliwn yn ychwanegol ar weithgareddau sy'n gysylltiedig â Covid-19, sydd wedi cynyddu o £4.1 miliwn ym mis Mai.