

# GRŴP CYNEFIN

## POLISI CYDYMFFURFIO Â SAFON ANSAWDD TAI CYMRU

Cymeradwyaeth Bwrdd Rheoli	23 Mawrth 2016
Cymeradwyaeth Pwyllgor Craffu ac Adnoddau	13 Medi 2017

### **1.0 Cyflwyniad**

Pan fydd Grŵp Cynefin yn adeiladu tai newydd, byddant i'r safonau diweddaraf sy'n bodoli ar y pryd. Y prif feincnodau ydy Rheoliadau Adeiladu (sy'n ofynnol i dai o bob math) a Gofynion Ansawdd Datblygu (sy'n benodol i ddarparwyr tai cymdeithasol a fforddiadwy). Ni fydd tai a godwyd ond ychydig flynyddoedd yn ôl yn bodloni'r gofynion diweddaraf, a hynaf yn y byd yw'r adeilad, y mwyaf tebygol ydy na fydd yn cydymffurfio mewn rhyw ffordd.

Er hynny, dydy methu cyrraedd y safonau diweddaraf un ddim yn golygu na all tai presennol gyrraedd safon uchel. Drwy gynnal a chadw gofalus ac uwchraddio rhannau o'r adeilad (a elwir yn gydrannau) pan ddaw'n amser i'w hadnewyddu, gall ei tai hŷn hefyd gynnig cartref cynnes, diogel a dymunol iawn. 'Safon Ansawdd Tai Cymru' (SATC) gan Lywodraeth Cymru ydy'r safon meincnodol ar gyfer tai presennol sy'n eiddo landlordiaid cymdeithasol fel Grŵp Cynefin. Mae'r polisi cydymffurfio hwn yn datgan yr hyn a gredwn ydy'n cyrhaeddiad SATC cyfredol, ein cynlluniau i gyrraedd SATC, ac unrhyw safon uwch rydym yn anelu ato pan fydd adnoddau yn caniatáu.

Mae'r polisi yn dilyn y canllaw cydymffurfio a roddodd Llywodraeth Cymru i gymdeithasau tai yn Mawrth 2015.

### **2.0 Ein sefyllfa gydymffurfio â SATC yn gryno**

Nod Grŵp Cynefin ydy darparu cartrefi cynnes, diogel a dymunol i safon uchel, gan ddefnyddio Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) fel canllaw meincnodol. Byddwn yn cyrraedd ac yn cadw at SATC drwy raglenni buddsoddi strategol a pharhaus i gynnal a chadw ac adnewyddu ein stoc tai. Mae hyn yr un mor berthnasol i osodion a systemau gwresogi a thrydanol ag i wneuthuriad yr adeilad a'r ddarpariaeth sydd tu allan.

Sylweddolwn, fodd bynnag, na fydd rhai o'n tai, yr adeiladau hŷn yn bennaf, yn gallu cyrraedd SATC yn llawn oherwydd cyfyngiadau ffisegol neu gost y budd. Er hynny, ein bwriad ydy cyrraedd y safon uchaf posib fydd yr amgylchiadau ffisegol a'n gallu

ariannol yn ei ganiatáu. Lle bydd buddsoddiad sylweddol yn dal i adael yr adeilad ymhell o gyrraedd SATC, Byddwn yn gwaredu'r eiddo pan ddaw yn wag heblaw bod modd ei ailddatblygu neu ei ddefnyddio at ddiben gwahanol.

### **3.0 Ein dehongliad o SATC**

#### **3.1 Meincnodi 'Pasio a Methu'**

Mae'n dehongliad yn seiliedig ar *The Welsh Housing Quality Standard: Revised Guidance for Social Landlords* a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yng Ngorffennaf 2008. Mae'n cynnwys yr elfennau arweiniol ac eilradd ('elfennau' ydy rhannau o'r eiddo) sy'n cyfrannu at fodloni gwahanol dargedau y Safon, ac mae'n cymryd i ystyriaeth oed a chyflwr yr elfennau hynny. Rhoddir dyfarniad 'pasio' neu 'methu' i bob elfen, unai yn ystod yr archwiliad o'r eiddo neu pan ddadansoddwn y canlyniadau (gweler Rhan 4).

Mae'n dehongliad hefyd yn talu sylw i'r *System Mesur Iechyd a Diogelwch ar gyfer Tai* (SMIDT), gan gymryd y bydd perygl iechyd a diogelwch gradd 1 o dan y SMIDT yn cyfrif fel methiant i gyrraedd SATC.

Lle nad ydy SATC wedi ei gyrraedd mewn eiddo, neu lle mae pasio blaenorol bellach wedi gostwng yn is na SATC, cofnodir methiant yn erbyn yr eiddo a gwneir cynlluniau i ddelio â'r methiant a chyrraedd y Safon. Os mai adnewyddiad neu uwchraddiad i'w wneud rywbryd yn y dyfodol ydy'r gwaith, cofnodir y methiant fel 'methiant derbyniol' am y tro.

Lle na ellir cyrraedd SATC mewn eiddo oherwydd nad oes modd bodloni un neu fwy o'r meini prawf pasio am resymau ffisegol, yna cyfrif y methiant fel 'methiant derbyniol', ac yn gwneir asesiad yn seiliedig ar ddifrifoldeb y methiant i benderfynu os dylid cadw'r eiddo er yn is na SATC neu ei werthu.

Trafodir ystyr 'methiant derbyniol' yn fanylach yn rhan 4.0 isod.

#### **3.2 Cylch oes adnewyddu cydrannau**

Mae cydran yn gasgliad o elfennau. Er enghraifft, mae'r 'cydran ystafell folchi' arferol yn cynnwys y suite folchi gyda'i phlwmwaith cysylltiedig, uned cawod, ffan echdynnu, weirio cysylltiedig, cabined molchi, sgrin gawod, a llawr gwrth lithro. Mae cydrannau gyda'i gilydd yn ffurfio'r adeilad.

Mae angen adnewyddu rhai cydrannau yn amlach na rhai eraill. Mae eu disgwyliad oes yn dibynnu ar eu swyddogaeth a maint y traul sydd arnyn nhw. Er enghraifft, mae cyfartaledd disgwyliad oes y gegin fodern tua 15 mlynedd, tra dylai to â goleddf ddal am 70 mlynedd o leiaf cyn bod angen ei ailddo.

Mae disgwyliad hyd oes cydrannau a'u rhaglenni adnewyddu, yn ogystal â'u cyflwr, yn chwarae rhan greiddiol wrth fesur ein cydymffurfiad â SATC. Os cymrwn yr enghraifft

cegin, yn ein rhagdybiaethau ariannol, byddwn yn cynllunio i adnewyddu cegin 2005 ar ôl 15 mlynedd yn 2020. Os ydy'r cegin yn dal mewn cyflwr da ar ôl 15 mlynedd. Efallai byddwn yn estyn ei hoes am hyd at 5 mlynedd arall. Fe all cegin arall gael mwy o draul, ac ar sail ei chyflwr, efallai byddwn yn ei hadnewyddu cyn yr â 15 mlynedd heibio. Ar draws ein stoc tai, ar unrhyw adeg, bydd gennym geginau wrthi'n cael eu hadnewyddu, ac eraill ar ryw fan yn eu cylch oes, gyda 15 mlynedd yn oes cegin ar gyfartaledd. Bydd patrwm tebyg i hyn i bob cydran yn ein tai.

Mae'r tabl isod yn dangos y cylchoedd oes rydym wedi eu defnyddio yn ein rhagdybiaethau ariannol ar gyfer adnewyddu y prif gydrannau darvoudus, ynghyd â chost cyfartalog presennol gwneud hynny.

Cydran	Cylch oes	Cost cyfartalog	Adolygiad 13/11/2020
Cegin (pob elfen)	15	£4,100	
Ystafell folchi (pob elfen)	30	£3,050	
Cawod a ffan ar ganol cylch oes	30	£860	
Bwyleri nwy ac olew	13	£2,100	2500
Bwyler Olew			3000
Pympiau awyr-wresogi	15	£5,000	
Gwres canolog gwlyb (heb gyfrif'r bwyler)	30	£3,250	
Gwresogi trydanol	25	£3,080	
Ailweirio ac uwchraddio trydanol	30	£3,100	
Canfyddwyr mwg, gwres a charbon monocsid	10	£370	
Drysau mewnol	25	£1,000	2000
Ffenestri	30	£2,820	3000
Drysau allanol	15	£1,560	
Landerau a bargodion	30	£1,500	2500
Siediau gardd	10	£820	
Ffensys ffin a giatiau a waliau	15	£1,300	
Llwybrau a thramwyfeydd	30	£1,000	
Ail doi to ar oledf	70	£3,600	5000
Plastr mewnol			

Cyfuniad o brofiad cynnal a chadw dros lawer o flynyddoedd, cyngor annibynnol, a mesur arferol y diwydiant adeiladu ydy sail y cylchoedd oes hyn. Mae'r costau cyfartalog yn seiliedig ar gostau gwirioneddol rhaglenni adnewyddu dros y 2 flynedd ddiwethaf, prisiau caffael fframwaith ein consortiwm Undod 2015, a data'r diwydiant. Caiff y tybiaethau hyn o oes a chost eu hadolygu'n flynyddol, a chaiff y canlyniadau eu bwydo i mewn i gyllidebu tymor byr a chynlluniau a rhagamcanion buddsoddi stoc tymor hwy.

Mae adnewyddu elfennau eraill sy'n benodol i gynlluniau penodol, megis meysydd parcio, cyfleusterau cymunedol a lifftiau, wedi'i ymgorffori yn y model buddsoddi fel darpariaeth 'amrywiol'.

### 3.3 Sefyllfa bresennol cydymffurfio â SATC

Dadansoddir ein sefyllfa SATC ar 31 Mawrth 2017 yn y tablau yn Atodiad 1. Mae'n dangos ein bod wedi cyrraedd y Safon gan ganiatáu ar gyfer methiannau derbyniol. Mae'r pwyslais nawr ar gynnal y Safon a lleihau'r methiannau derbyniol. Esbonnir y ffordd yr ydym yn mesur 'methiannau derbyniol' yn adran 4 isod.

Rydym yng nghanol rhaglen dreigl 5 mlynedd o archwilio ein holl anheddau. Bydd canlyniadau'r arolwg yn diweddarau ein cronfa ddata, a gall olygu y bydd angen i ni addasu ychydig ar ein hamcanestyniadau buddsoddi cylch oes cydrannol, a chysoni ein sefyllfa o gydymffurfio â SATC, pan ddaw'r canlyniadau at ei gilydd.

Trwy gyfuno hanes cydrannau a data cyflwr stoc ar draws ein stoc, byddwn yn gallu proffilio pa wariant sy'n debygol o fod ei angen, a phryd, i gynnal ein tai i'r safon ofynnol yn y dyfodol.

#### **4.0 Ein dehongliad o 'methiant derbyniol'**

Fel eglurwyd yn 3.1, dyfarnwn 'pasio neu fethu' i bob elfen yn ystod yr archwiliad. Mae methodoleg yr archwiliad wedyn yn ail asesu pob methiant er mwyn gweld a ddylid ei gofnodi fel 'methiant' neu 'fethiant derbyniol' neu 'pasio' at ddiben adrodd am gydymffurfio â SATC.

Er mwyn sicrhau asesiad gwrthrychol a chysondeb rhwng swyddogion yr arolwg, mae'r fethodoleg arolwg sy'n seiliedig ar feddalwedd yn fanwl ac yn rhesymegol, ac mae'r canlyniadau'n destun goruchwyliaeth sicrwydd ansawdd a gwiriadau annibynnol (egllurir ymhellach yn rhan 6 isod).

Ceir isod y categorïau methiant derbyniol a osodwyd ym methodoleg yr archwiliad, ynghyd â'u dehongliad at ddiben SATC.

##### **4.1 Cyfyngiadau ffisegol**

Mae'r rhain yn sefyllfaoedd lle mae cyrraedd y Safon yn amhosibl oherwydd cyfyngiadau'r adeilad. Mae tri math ohonyn nhw:

- i. Cyfyngiadau lle: ceir y rhain yn bennaf mewn adeiladau hŷn a brynwyd i'w hadnewyddu neu eu trosi'n fflatiau. Mae'r cyfyngiadau'n cynnwys:
  - dim digon o le storio yn y gegin;
  - dim lle i sied ardd wrth y tŷ;
  - dim lle i doiled lawr grisiau mewn tŷ teulu;
  - lle mae dau faen prawf SATC yn taro'i gilydd a rhaid anwybyddu un ohonyn nhw – e.e. lle storio neu sychwr; sied neu lein ddillad?
- ii. Cyfyngiadau cyfreithiol: dyma sefyllfaoedd lle byddai cyrraedd SATC yn torri'r gyfraith. Er enghraifft:
  - torri amod Cynllunio neu Briffyrdd e.e. codi ffens ffin a fyddai'n rhwystro llinell weld ar gyffordd;

- cyfyngiad ar uwchraddio adeilad oherwydd ei Restru neu fod mewn Ardal Gadwraeth ddynodedig e.e. ffenestri a drysau un haen wydr;
  - lle byddai gwelliannau'n rhwystro neu ymyrryd â hawl cymydog i olau neu fwynder arall.
- iii. Cyfyngiadau risg: lle byddai'r newidiadau yn niweidiol i'r adeilad, neu'n rhoi ei drigolion mewn perygl. Er enghraifft:
- lle byddai creu lle i sied yn tanseilio wal gynnal;
  - pan fyddai gosod ynysiad wal allanol neu fewnol yn creu problemau cyddwysedd.

Ar ôl eu dilysu, byddwn yn cofnodi methiannau derbyniol fel methiant derbyniol parhaol yn ein bas data oherwydd nad oes modd datrys y sefyllfa. Cânt eu cyfri fel 'pasio gyda methiant derbyniol' yn yr adroddiadau cydymffurfio â SATC.

#### 4.2 Amgylchiadau neu ddymuniadau'r trigolion (Dewis trigolion)

Y rheswm am hyn ydy bod yr adnewyddu neu'r uwchraddio yn cael ei ohirio nes bod amgylchiadau'r trigolion yn caniatáu iddo ddiogwydd, ac fe all hyn fod pan ddaw'r eiddo'n wag. Tan hynny, byddwn yn cofnodi methiant derbyniol tros dro gyferbyn â'r cydran yn ein bas data, oherwydd bydd modd cydymffurfio'n llawn â SATC cyn hir. Caiff ei gyfri fel 'pasio gyda methiant derbyniol' yn yr adroddiadau cydymffurfio â SATC. Mae'r rhesymau dros ohirio'r gwaith yn cynnwys:

- Anghyfleustra cyfnod byr: pan fo un o'r rhai sy'n byw yn y tŷ yn sâl ar y pryd, neu'n sefyll arholiad, a chytunwn i ail raglennu'r gwaith.
- Cais cyfnod hirach rhesymol: pan fo rheswm y tenant neu'r trigolion dros oedi'r gwaith am gyfnod amhenodol yn ddiffuant, ac na fydd yn achosi perygl iechyd a diogelwch i'r adeilad yn y cyfamser. Gwneir y gwaith pan ddaw'r eiddo yn wag. Dyma enghreifftiau:
  - Mae tenant oedrannus yn methu wynebu cynnwrf a llanast gosod cegin newydd, a dydy'r un bresennol ddim yn beryglus.
  - Cytunwn i adael carped 'run fath â'r llofftydd yn yr ystafell ymolchi yn hytrach na gosod finyl gwrth lithro.
  - Mae'r tenant yn dymuno cadw ei sied arbennig a'i chynnal o'i boced ei hun yn hytrach na chael y sied safonol a osodwn ni.
- Cyflwr meddygol: pan fo cyflwr meddygol neu anabledd gan un o'r bobl sy'n byw yn y tŷ, ac mae angen amser i ystyried y datrysiad tymor hir gorau. Gohirir y gwaith tan fydd y sefyllfa'n eglur, a gall hynny fod pan wneir addasiadau neu daw'r tŷ yn wag.
- Gwrthodiad: pan fo'r tenant neu'r trigolion yn gwrthod i ni wneud y gwaith er gwaethaf cael gwybod ymlaen llaw a cheisio'u darbwylllo. Bryd hynny, bydd asesiad risg yn pennu a ddylid cymryd camau cyfreithiol i gael mynediad i

wneud gwaith angenrheidiol, neu ohirio'r gwaith nes bod y tenant unai yn caniatáu mynediad neu'n symud i fyw.

### 4.3 Amseriad y gwelliant

Ceir hyn pan fydd elfen yn methu cyrraedd SATC, ond byddai gwneud y gwaith yn golygu adnewyddu cydran o flaen ei amser, neu'n torri ar draws rhaglen o waith. Bryd hynny, gohirir y gwelliant tan ddaw'n bryd ei wneud, neu hwyrach bod arian ychwanegol annisgwyl ar gael i'n galluogi i brysuro rhaglenni adnewyddu. Tan hynny, byddwn yn cofnodi methiant derbyniol tros dro gyferbyn â'r elfen neu'r cydran yn ein bas data, oherwydd unwaith eto bydd modd cydymffurfio cyn hir. Caiff ei gyfri fel 'pasio gyda methiant derbyniol' yn yr adroddiadau cydymffurfio â SATC. Dyma enghreifftiau i egluro'r penderfyniad:

- Lle nad oes cawod dros y bath, a byddai gosod un yn golygu ail blymio a gosod bath gwrth lithro hefyd, er bod y bath mewn cyflwr da, ac o leiaf 5 mlynedd cyn bod yr ystafell folchi i'w hadnewyddu.
- Lle nad oes falfiau thermostatig i'r radiedyddion, ond mae'r system wresogi i'w hailwampio yn y 5 mlynedd nesaf.
- Eiddo â sgôr effeithlonrwydd ynni o lai na 65, fydd yn cyrraedd 65 neu fwy pan fydd cydrannau'n cael eu hadnewyddu.
- Lle mae'r gwaith wedi ei gynnwys yn barod mewn rhaglen adnewyddu sydd ar y gweill.

### 4.4 Cost y gwelliant

Ceir hyn pan fydd cost y gwelliannau sydd eu hangen i gyrraedd SATC yn ormodol o'i gymharu â budd eu gwneud. Defnyddir 'cost dros gyllideb' o £1,000/uned fel canllaw 'Na' arweiniol.

Dros y swm hwn, bydd yn benderfyniad unai i werthu'r adeilad neu ohirio'r gwaith am gyfnod amhenodol nes bod arian ychwanegol ar gael. Ystyr arian ychwanegol ydy unai arian o ffynhonnell allanol tuag at y gwelliant, neu arian mewmol annisgwyl ddaw ar gael heb orfod aberthu'r gwaith cynnal a chadw sydd ei angen i eiddo eraill, neu stumio amserlen adnewyddu cydrannau.

Bydd eiddo sy'n methu yn ôl y diffiniad hwn, ac i'w gwerthu, yn parhau o fewn y ffigyrau adrodd, gyda chofnod methiant yn yr adroddiadau cydymffurfio â SATC, nes eu tynnu o'n cofrestr tai pan ddônt yn wag.

Yn achos eiddo yn ôl y diffiniad hwn sydd i'w cadw, byddwn yn cofnodi'r elfen neu'r cydran sy'n methu fel methiant derbyniol amhenodol yn ein bas data, oherwydd nid oes modd cydymffurfio heb fod cyfleoedd tu hwnt i'n gallu i'w cynllunio neu eu rheoli ddod inni rywfodd. Caiff ei gyfri fel 'pasio gyda methiant derbyniol' yn yr adroddiadau cydymffurfio â SATC.



Mae enghreifftiau yn y categori 'na, heblaw' hwn yn cynnwys:

- Gwario i godi estyniad i ddarparu cegin efo mwy o le storio (gweler Cyfyngiadau Ffisegol uchod) – hyd yn oed os gellir goresgyn y methiant drwy waith adeiladu, serch hynny mae'n wynebu prawf cost y budd;
- Gwariant ar ail fodelu'r tŷ yn fewnol oherwydd bod ystafelloedd yn brin o safonau gofod SATC mewn tŷ sy'n foddhaol fel arall;
- Newid y system wresogi o drydan i nwy (lle mae cysylltiad nwy ar gael), yn hytrach nag ychwanegu at y gwresogi trydan sydd ar ganol ei gylch oes, er mwyn codi'r mesur effeithlonrwydd ynni i 65 neu uwch;
- Ail adeiladu waliau a nenfydau mewn cynllun fflatiau i wella ynysu sŵn, heblaw bod yr holl eiddo'n cael ei ailfodelu a'i ail ariannu;
- Gosod cladin allanol (os ydy'r eiddo'n addas) heblaw bod o leiaf 70% grant at y gost, ac arian mewnol annisgwyl ar gael i dalu'r gweddill.

## **5.0 Casglu a storio data**

Seiliwyd ein hadroddiadau cydymffurfio â SATC hanesyddol ar dargedau oedran cydrannau, a gefnogwyd gan ddetholiad o archwiliadau cyflwr ac arolygon o flaen rhaglenni adnewyddu. Fel rhan o ddilysiad dyledus yr uno, daethom i'r casgliad fod angen gwella dyfnder, ansawdd a chysondeb ein data stoc, er mwyn gallu asesu'n gywirach faint y ddarpariaeth ar gyfer buddsoddi yn ein tai y dylem ei gwneud i'r dyfodol a'n sefyllfa cydymffurfio â SATC. Rydym felly'n cynnal arolwg o'n holl dai dros 4 blynedd gan ddefnyddio ein swyddogion cynnal a chadw ardal. Ni fydd unrhyw glonio.

Gosodwyd methodoleg yr archwiliad mewn rhaglen feddalwedd i-pad a greuwyd at y diben. Cafodd ei llunio fel holiadur, sy'n ymgorffori'r elfennau / cydrannau SATC arweiniol ac eilradd safonol, ac adrannau ychwanegol i gynorthwyo gwasanaeth cynnal a chadw Grŵp Cynefin. Llwythir data cynnal a chadw hanesyddol i'r rhaglen ymlaen llaw fel cefndir i'r swyddog archwilio. Mae pob cwestiwn yn cynnig dewis safonol o atebion gyda chanllaw dehongli, a lle i ychwanegu gwybodaeth neu sylw. Ceir gorchmynion yn rhediad y rhaglen i ddiogelu rhag camgymeriadau neu fylchau wrth gofnodi.

Rhoddir sgôr 'pasio' neu 'methu' i bob elfen. Os nad ydy elfen i'w gael yn yr eiddo, rhoddir sgôr 'dim yn berthnasol' iddo, sy'n trosi'n 'pasio tybiedig' yn unol â chanllawiau adrodd SATC fel bod y fethodoleg yn gallu parhau a chyfri'r sefyllfa. Bydd y swyddog archwilio'n asesu Cyfyngiadau Ffisegol tra'n yr eiddo, ac yn gallu trosi methiant rhai elfennau yn fethiant derbyniol wrth archwilio, o weld y sefyllfa. Mae'r un peth yn wir o

ran Dewis Trigolion ynglŷn â rhai elfennau. Gwneir yr holl asesiadau methiant derbyniol eraill wrth ddadansoddi canlyniadau'r archwiliad.

Mae'r data ôl-archwiliad wedyn yn trosi'n sgôr ar gyfer pob eiddo. Gellir croesholi a dadansoddi'r data fesul elfen a chydran ac eiddo, er mwyn gallu adrodd a phroffilio a chynllunio gwariant yn fanwl gywir.

Erbyn Gorffennaf 2017, roeddem wedi archwilio bron i hanner ein stoc. Bydd y data o'r sampl sylweddol hon yn gymorth mawr i fireinio ein hasesiad cydymffurfio â SATC, ein blaenoriaethau rhaglen adnewyddu, a'n rhagdybiaethau buddsoddi 30 mlynedd. Rydym wedi cyrraedd sefyllfa lle gallwn setlo ar gylchred safonol o 20% y flwyddyn o archwiliadau cyflwr stoc.

Ar hyn o bryd, cedwir data hanesyddol yn y ddwy system rheoli tai bresennol, Tai Agored a QL. Mae'r data hyn yn cael eu hallforio i feddalwedd arolygu Kykcloud, cyn yr archwiliadau, gyda'r bwriad wedyn o'i ail-lwytho i'r system dai newydd (MIS) pan fydd yn weithredol.

Bydd y data'n cael eu diweddarau drwy amrywiol ddulliau, ac mae data SATC yn rhan o'r darlun cyflawn rydym yn ei gasglu am ein stoc tai. Yn ogystal â data o'r arolwg cyflwr drwy *Kykcloud iPad App*, mae cyswllt i ddata codi a chwblhau gwaith, ychwanegiadau eiddo, ac i brosiectau addasu tai.

Rydym yn ymwybodol po hiraf y cedwir y data cyflwr stoc y tu allan i'r brif system, y mwyaf o waith fydd ei angen i ddiweddarau ein cofnodion. Mae'n bosibl, fodd bynnag, y bydd angen rhaglen feddalwedd rheoli asedau ar wahân arnom o hyd ar ôl i MIS ddod yn weithredol. Gyda hynny mewn golwg, mae'r meddalwedd Kykcloud rydym wedi'i ddatblygu yn helpu i gadw ein hopsiynau'n agored ac wedi'u cynnwys wrth i faterion fynd rhagddynt.

Cynhwyswyd cyfrifoldeb am gynnal y data stoc yn nisgrifiad swydd y swyddogion perthnasol.

## **6.0 Dilysu a gwirio data**

Bydd methodoleg yr arolwg cyflwr eiddo yn diweddarau data hanesyddol yr eiddo yn systematig, fel bod camgymeriadau blaenorol a bylchau gwybodaeth yn cael eu cywiro. Mae'r broses yn cynnwys sawl cam i ddilysu'r data, gan gynnwys y data sy'n ein galluogi i fesur cydymffurfiaid â SATC.

Mae trefniadau ar wahanol lefelau gennym i sicrhau cysondeb a chywirdeb yr wybodaeth o'r archwiliadau. Cynhaliwyd rhaglen hyfforddi ar gyfer swyddogion maes cyn i'r arolwg gychwyn, yn defnyddio'r fethodoleg a'r canllaw yn y meddalwedd, a cheir sesiynau atgoffa ac adolygu rhwng y 'tymhorau' arolwg bob 3 mis. Bu swyddogion sy'n



gweinyddu'r broses yn rhan o'r trafodaethau yn ogystal ag uwch-gydllynwyr sicrhau ansawdd y gwaith maes a phendesg.

Mae sampl o adroddiadau ar gyfer pob swyddog maes yn cael ei ddilysu er cywirdeb a chysondeb a rhoddir adborth i swyddogion. Mae dilysu yn cael ei gynnal hefyd ar draws arolygon o eiddo tebyg, ac ar draws cydrannau, i adolygu cysondeb ar draws y tîm. Mae hyn yn helpu i feincnodi canlyniadau a nodi anghysondebau. Yn y modd hwn gallwn fod yn hyderus mai bach iawn yw'r siawns o uwch lwytho data anghywir a dehongliad camsyniol.

## **7.0 Uchelgais SATC+**

Ar hyn o bryd, rydym yn canolbwyntio ar ddod â'n stoc tai i gyrraedd SATC, a chyfeiriwyd ein rhaglen adnewyddu haelach yn llwyr tuag at gyflawni'r nod hwn dros y 2 flynedd nesaf. Yn ystod y cyfnod hwn, fe adolygwn ein galluedd ariannol i anelu'n uwch. Rydym wedi adnabod 2 fath o uwchraddio y gallem ganolbwyntio arnynt:

- i. Lleihau y 'methiannau derbyniol amhenodol' yn y categori Cost y Gwaith (gweler 4.4 uchod), yn enwedig o ran effeithlonrwydd ynni;
- ii. Pontio'r bwlch rhwng SATC a safonau tai newydd, mewn meysydd fel ffrwyno ynni, cynyddu nifer y socedi ar gyfer offer, a chyfleoedd i ychwanegu taenellwyr dŵr wrth adnewyddu systemau gwresogi gwlyb.

Cafodd cynlluniau i ôl-osod paneli solar eu bwrw gan y toriadau i'r *Feed in Tariff*.

Ein rhagdybiaeth wrth gynllunio ymlaen ydy y bydd unrhyw safonau newydd, boed yn statudol neu'n deillio o arfer da, yn dod yn rhan o feincnod SATC rywbryd yn y dyfodol.

## **8.0 Crynodeb o'r buddsoddi cynlluniedig yn ein stoc**

Ein hamcangyfrif ni, yn seiliedig ar ei stoc tai presennol a rhagdybiedig, ydy fod angen neilltuo swm blynyddol cyfartalog o tua £3.7 miliwn (costau heddiw) tuag at adnewyddu ac uwchraddio cydrannau, a drwy hynny gynnal ein tai ar lefel cydymffurfio â SATC. Gwnaethom y cyfrifiad hwn drwy broffilio oedran a chylch oes cydrannau a chost cyfartalog eu hadnewyddu, ar y cyd â data cyflwr manylach.

O gymryd hyn, ar sail costau presennol heb chwyddiant, rydym wedi rhagdybio yn ein Cynllun Busnes y gwnawn fuddsoddiad o tua £100 miliwn dros 30 mlynedd yn cynnal ein stoc i'r Safon, sy'n cyfateb i tua £29,000 yr uned.

Mae ein safonau trwsio ac ailosod a'n gwaith cylchol hefyd yn cyfrannu at gynnal ein tai i lefel SATC. Cynhwyswyd cyllidebau blynyddol ar gyfer y rhaglenni cynnal a chadw hyn hefyd yn ein rhagolygon gwariant 30 mlynedd diweddaraf, a gymeradwywyd gan

y Bwrdd Rheoli yng Ngorffennaf 2015. Y ddarpariaeth gryno yn ein rhagolygon gwariant diweddaraf ydy:

Cynnal a chadw ymatebol (trwsio ac ailosod)	£709 yr uned yn flynyddol
Cynnal a chadw cylchol cynlluniedig	£250 yr uned yn flynyddol
Adnewyddu ac uwchraddio cynlluniedig	£995 yr uned yn flynyddol

Seiliwyd y ffigyrau hyn unwaith eto ar gostau heddiw, ond ychwanegwyd chwyddiant atynt yn y rhagolygon 30 mlynedd.

Bydd y data o'n harolygon cyflwr eiddo parhaus yn cynorthwyo i fireinio ein cyfrifo ariannol ar gyfer y blynyddoedd i ddod.

O wneud hyn, bydd ein hasesiadau cyflwr eiddo, ein rhaglenni cynnal a chadw, a'n darpariaethau buddsoddi yn ein tai, i gyd yn dod at ei gilydd ac asio er mwyn inni gael y cyfle gorau i gynnal y Safon ar draws ein stoc am flynyddoedd i ddod.

### **9.0 Cadw golwg ac adrodd am gynnydd SATC**

Mae ein rhaglen adnewyddu ar gyfer y 2 flynedd nesaf wedi'i chyfeirio at barhau i gyrraedd SATC, a byddwn yn cynhyrchu adroddiadau rheolaidd am ein gweithgareddau adnewyddu ac uwchraddio, a'n gwariant cynnal a chadw. O ran lleihau methiannau derbyniol, bydd mwy o bwyslais nag sydd wedi bod ar y meysydd canlynol:

- Gwaith allanol i anheddau a stadau (e.e. ffensys, siediau, llwybrau, manau parcio, waliau, manau cymunedol, gwrychoedd a choed),
- Uwchraddio anheddau sengl hŷn (e.e. systemau gwresogi, inswleiddio priodol, ymdrin ag anwedd, ac ati),
- Uwchraddio eiddo hŷn, mwy sydd wedi'u trosi'n fflatiau (e.e. gwres, tân, mwg ac inswleiddio sŵn).

Byddwn yn dadansoddi'r data cyflwr cronodig ar ddiwedd pob tymor archwilio, a chymharu'r canlyniadau gyda'r asesiad adnewyddu cydran traddodiadol. Gwnawn werthusiad blynyddol i benderfynu a ddylid addasu'r adroddiad SATC cydrannol ar gyfer symud ymlaen.

Cyflwynir adroddiad blynyddol i'r Bwrdd cyn anfon y cofnod SATC blynyddol i Lywodraeth Cymru. Bydd yr adroddiad yn dadansoddi methiannau derbyniol, gan wahanu'r rhai parhaol a'r rhai sydd dros dro neu'n amhenodol. Bydd y data methu dros dro (cylch oes a dewis trigolion) wastad yn newid wrth i waith gael ei wneud mewn rhai tai, yr un pryd â bod cydrannau mewn eiddo eraill yn dod at ddiwedd eu hoes. Bydd y dadansoddiad yn dangos y symudiad hwnnw wrth roi'r canlyniad.

Erbyn diwedd 2019/20, y nod ydy y bydd y casgliadau o ddata adnewyddu cydrannau a chyflwr eiddo wedi eu diweddau yn llwyr a'u cyfuno, a bydd adroddiadau cydymffurfio yn deillio'n systematig o'r bas data eiddo.

Rydym yn anelu at sefyllfa lle medrwn adrodd am gydymffurfio â SATC ar unrhyw adeg. Bydd hyn yn dibynnu i raddau helaeth ar allu meddalwedd y system reoli tai newydd sy'n cael ei chomisiynu ar hyn o bryd.

#### **10.0 Rhoi gwybod am SATC i denantiaid a thrigolion**

Rydym wedi cynnwys erthyglau ac adroddiadau yn ein cylchlythyr tenantiaid a'n hadroddiadau blynyddol ynglŷn â SATC, ein sefyllfa cydymffurfio, a'n rhaglenni adnewyddu i'w gyrraedd. Fe wnawn hynny eto yn y flwyddyn ariannol nesaf, i roi gwybod i denantiaid beth ydy ein sefyllfa gydymffurfio a'n targedau ar gyfer cyrraedd a chadw at y Safon. Byddwn hefyd yn trafod y canlyniadau a'n Polisi gyda'r Grŵp Cynnal a Chadw o gynrychiolwyr tenantiaid.

O ran eiddo unigol, wrth ailosod eiddo, byddwn yn darparu datganiad cydymffurfio â SATC i'r tenant newydd fel gwnawn gyda thystysgrif perfformiad ynni. Bydd y datganiad yn crynhoi cydymffurfiaid cydrannau, ac yn rhoi syniad pryd bydd unrhyw fethiannau oherwydd amseriad yn cael sylw.

Os ydy tenant presennol yn gofyn am ddiweddariad SATC ar gyfer eu cartref, byddwn yn rhoi'r darlun diweddaraf sydd gennym ar ein system, ond fyddwn ni ddim yn cynnal archwiliad newydd unigol ohono. Fyddwn ni ddim chwaith yn ysgrifennu at ein holl denantiaid yn unigol i roi datganiad SATC eu tai.

#### **11.0 Budd cymunedol**

Mae dwy brif ffordd ar gyfer caffael ein rhaglenni cynnal a chadw.

Mae atgyweiriadau ymatebol allanol a pheth o'n gwaith adnewyddu yn seiliedig ar waith (yn hytrach nag ar sail rhaglen) yn cael eu gwneud gan banel o gontractwyr lleol bach, a ddewisir fel arfer drwy ymarfer tendro. Y prif fudd cymunedol uniongyrchol o'r gweithgaredd hwn ydy bod perchnogion y busnes a'r crefftwyr yn lleol, a phrynir y deunyddiau yn lleol. Bydd cyfleoedd prentisio'n cael eu hannog ond heb osod targedau i'r gwaith hwn.

Byddwn yn defnyddio contractwyr fframwaith mwy ar gyfer pecynnau ein rhaglenni adnewyddu. Mae telerau ar gyfer cael mynediad i'r fframwaith yn cynnwys targedau budd cymunedol, ac rydym wedi mabwysiadu teclyn mesur *Gwerth Cymru* fel sail i wthio a monitro cynnydd. Defnyddiwn fwydlen o fuddiannau, gyda chyswllt rhwng lefel y disgwyliadau a gwerth y gwaith.

Mae'r wybodaeth sydd raid i gontractwyr ei ddarparu inni yn rheolaidd yn amrywio rhwng cyfleoedd prentisiaeth a hyfforddiant, cyflogi lleol, defnyddio is-gontractwyr

lleol, a phrynu deunyddiau yn lleol, hyd at wneud gwaith cymunedol gwirfoddol a rhoi cyfraniad at achos da yn y gymuned.

## **12.0 DILYSU DATA**

Mae ein harchwilwyr mewnol (TIAA Ltd) wedi gwirio'n annibynnol y fethodoleg a'r dadansoddiad gwrthrychol o gyflwr ein stoc a chydymffurfiaeth â SATC. Roedd eu hadroddiad yn cydnabod pa mor drylwyr oedd ein proses. Cynhelir yr arolygiad nesaf yn 2018.

Bydd archwilwyr ariannol annibynnol hefyd yn gwirio'r cynlluniau ariannol sy'n sail i'r gwaith cynnal a chadw i sicrhau bod data adnewyddu cydrannau a chyflwr stoc yn llywio'r cyllidebau cynnal a chadw sydd ar ddod a'r rhagamcanion buddsoddi 30 mlynedd yn gywir.

Polisi dan Adolygiad