



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.llyw.cymru

Polisi Tai Llywodraeth Cymru – Rheoleiddio

Dyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol

Cartrefi Melin Cyfyngedig – L110

31 Mawrth 2015

Dyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol

Mae gan Weinidogion Cymru bwerau o dan Ddeddf Tai 1996 i reoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru mewn perthynas â'u darpariaeth o ran tai ac mewn perthynas â materion yn ymwneud â llywodraethu a rheolaeth ariannol. Diwygiwyd Rhan 1 o Ddeddf 1996 gan Ran 2 o Fesur Tai (Cymru) 2011 ("Y Mesur") ac mae'n rhoi pwerau rheoleiddio ac ymyrryd ychwanegol i Weinidogion Cymru mewn perthynas â darpariaeth o ran tai gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r camau gorfodi y gellir eu cymryd yn eu herbyn. Mae Gweinidogion Cymru yn cyhoeddi'r Dyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol hwn o dan adran 35 o Ddeddf Tai 1996.

Asesiad Llywodraeth Cymru sydd yn y Dyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol hwn, a'i ddiben yw rhoi dealltwriaeth o hyfywedd ariannol y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ei hun, i'w denantiaid, i ddefnyddwyr gwasanaethau ac i randdeiliaid eraill.

Defnyddiwyd y term 'Cymdeithas' drwy'r adroddiad ar ei hyd wrth gyfeirio at Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Tîm Rheoleiddio Tai
Is-adran Polisi Tai Llywodraeth Cymru
Swyddfa Merthyr Tudful
Rhyd-y-car
CF48 1UZ

e-bost: housingregulation@wales.gsi.gov.uk



Disgrifiad o'r Gymdeithas

Mae Cartrefi Melin Cyfyngedig (Cartrefi Melin) yn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n darparu tua 3,400 o gartrefi anghenion cyffredinol a lleoedd mewn tai â chymorth. Mae wedi'i chofrestru o dan Ddeddf Cwmnïau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 ac mae ganddi reolau elusennol. Mae'r Gymdeithas yn gweithio mewn pum ardal awdurdod lleol; Blaenau Gwent, Casnewydd, Torfaen, Sir Fynwy a Phowys.

Yn ystod y flwyddyn, sefydlodd Cartrefi Melin is-gwmni anghofrestredig, nowyourhome, a fydd yn gweithredu fel ei hasiant datblygu o 2015/16 ymlaen.

Adeiladodd Cartrefi Melin 160 o gartrefi newydd yn ystod 2013/14 ac mae'n ymrwymedig i adeiladu 90 o gartrefi newydd erbyn mis Mawrth 2015.

Ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben ar 31 Mawrth 2014, trosiant y Gymdeithas oedd £36.7m (2013: £24.1m), y warged a gadwyd ganddi oedd £1.0m (2013: £1.7m) ac roedd yn cyflogi 213 o aelodau o staff (2013: 229). Mae'r cynnydd sylweddol mewn trosiant yn 2014 o ganlyniad i gyllid ARBED 2.

Casgliad cyffredinol

Nid yw ein dyfarniad ynghylch hyfywedd ariannol y Gymdeithas wedi newid ers y llynedd.

Ar 31 Mawrth 2015, y dyfarniad yw:

Llwyddo

Mae gan y Gymdeithas ddigon o adnoddau i fodloni ymrwymïadau busnes ac ariannol ar hyn o bryd ac yn y dyfodol.

Eglurir ein dyfarniad fel a ganlyn:

1. Mae'r Gymdeithas wedi paratoi'r rhagolygon ariannol 30 mlynedd gan ddefnyddio cyfres resymol o dybiaethau.
2. Mae'r rhagolwg 30 mlynedd wedi'i ariannu'n addas, o ran arian parod a chyfleusterau gwarantiedig, am y chwe mis nesaf. Mae'n dangos hefyd fod y Gymdeithas yn parhau i fodloni cyfamodau ei benthycwyr.
Mae geriad presennol y Gymdeithas tua 56% o gymharu â therfyn cyfamod o 60%. Mae sicrwydd llog yn uwch na'r lefel ofynnol o 110% drwy gydol cyfnod y rhagolwg. Codir cyfradd llog sefydlog ar 54% o ddyled y Gymdeithas, sy'n golygu bod ganddi sicrwydd rhesymol ynglŷn â'r gost hon. Mae'r tybiaethau a wnaed mewn perthynas â'r ddyled y codir cyfradd llog amrywiol arni yn rhesymol.
3. Mae rhagolwg 30 mlynedd y Gymdeithas yn dangos y dylai barhau i weithredu o fewn cyfamodau'r benthycwyr yn y rhan fwyaf o senarios.
4. Mae'r Gymdeithas wedi nodi ei bod wedi cyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru (SATC) yn 2013. Mae'n gwneud digon o incwm o'i gweithgareddau gweithredu i ariannu'r gwariant a ragwelir ar gynnal a chadw ei chartrefi ar y safon hon.
5. Mae'r gwaith datblygu yr ymrwymwyd iddo yn y rhagolwg yn cyd-fynd â'n disgwyliadau o ran yr hyn y gall y Gymdeithas ei gyflawni ac mae digon o arian ar gael ar ei gyfer. Mae gan y Gymdeithas hanes o gyflawni cynlluniau yn y gorffennol sy'n debyg o ran maint i'r rhai sydd ar waith ar hyn o bryd.
6. Mae canlyniadau ariannol y Gymdeithas hyd yma a'i rhagolwg 30 mlynedd yn dangos nad yw'n dibynnu ar werthu eiddo nac ar weithgareddau masnachol i ariannu ei gweithrediadau.
7. Mae effaith diwygiadau lles Llywodraeth y DU hyd yma wedi cyd-fynd â disgwyliadau'r Gymdeithas. Yn y dyfodol, mae wedi dangos y gall gynnal cynnydd mewn ôl-ddyledion a drwg-ddyledion wrth i Lywodraeth y DU gyflwyno ei darpariaethau Credyd Cynhwysol. Rydym yn fodlon bod tybiaethau'r Gymdeithas yn rhesymol o gofio ei phrofiad ar hyn o bryd.

Ffynonellau gwybodaeth a gweithgarwch rheoleiddiol

Mae Cymdeithasau'n darparu'r wybodaeth a ganlyn ac mae'r wybodaeth honno'n cael ei hadolygu gan Lywodraeth Cymru:

- Cyfrifon blynyddol archwiledig, gan gynnwys y datganiad sicrwydd ynghylch rheolaethau mewnol;
- Llythyr rheoli'r archwilydd allanol;
- Rhagolygon ariannol 30 mlynedd;
- Cyfrifon rheoli chwarterol;
- Ffurflenni cyllid preifat;
- Cynlluniau busnes 5 mlynedd;
- Data a gesglir mewn perthynas â diwygio lles;
- Adroddiadau archwilio mewnol;
- Papurau'r bwrdd, yn ôl y gofyn;
- Gwybodaeth ariannol a gwybodaeth ynghylch rheoli risg, a gesglir drwy gynnal asesiadau rheoleiddiol ar gyfer cymdeithasau tai.

Mae'r uchod yn ychwanegol at wybodaeth a geir wrth reoleiddio'r Gymdeithas.

Sail y dyfarniad ynghylch hyfywedd ariannol

Mae'r dyfarniad hwn yn seiliedig ar wybodaeth a gyflwynwyd gan y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, ar yr wybodaeth yr ydym wedi'i chasglu amdano ac am y modd y mae'n rheoli ei wasanaethau, ac ar ein profiad ohono. Mae'n seiliedig hefyd ar yr wybodaeth sydd gennym o'r sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn ei gyfanrwydd.

Wrth baratoi'r adroddiad hwn, mae Gweinidogion Cymru wedi dibynnu ar wybodaeth a ddarparwyd gan y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig neu ar ei ran. Bwrdd a Chyfarwyddwyr y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n parhau i fod yn gyfrifol am sicrhau bod yr wybodaeth honno yn gyflawn ac yn gywir.

Asesiad rheoleiddiol ar gyfer y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yw'r adroddiad hwn. Ni ddylai unrhyw unigolyn neu sefydliad arall ddibynnu arno ac ni ddylid dibynnu arno at unrhyw ddiben arall. Mae unrhyw unigolion neu sefydliadau eraill yn gyfrifol am gynnal eu hymchwiliadau neu eu hymholiadau eu hunain.

Bydd sylw yn cael ei roi i elfen ariannol yr asesiad rheoleiddiol gydol y flwyddyn a bydd yn arwain at lunio Dyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol a fydd yn cael ei anfon at bob Landlord Cymdeithasol Cofrestredig ar ddiwedd mis Mawrth bob blwyddyn.

Mae tri chategori o Ddyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol: "llwyddo", "llwyddo gyda gwaith monitro rheoleiddiol manylach yn ofynnol", neu "methu".

Lle dyfernir bod cymdeithas wedi "llwyddo gyda gwaith monitro rheoleiddiol manylach yn ofynnol", mae Gweinidogion Cymru o'r farn bod angen gwneud rhagor o waith a/neu waith craffu ychwanegol er mwyn rhoi mwy o sicrwydd ynghylch hyfywedd ariannol.

Lle dyfernir bod cymdeithas wedi "methu", bydd Gweinidogion Cymru eisoes wedi bod yn gweithio'n agos gyda'r gymdeithas honno i fynd i'r afael â'r materion sylfaenol.

Atodiad 1: Geirfa

Diffinnir **geriad** fel lefel dyledion cwmni o gymharu â'i gyfalaf ecwiti, a fynegir fel arfer ar ffurf canrannau. Yn achos cymdeithasau tai, caiff ei gyfrifo fel arfer fel dyledion wedi'u rhannu ag asedau net a grantiau cyfalaf. Mae gan y rhan fwyaf o gymdeithasau gyfamodau gerio y mae angen iddynt gydymffurfio â nhw fel rhan o'u cytundebau benthyca.

Diffinnir **sicrwydd llog** fel gallu cwmni i dalu'r costau llog ar ddyledion sydd heb eu talu. Caiff ei gyfrifo fel arfer fel enillion cyn llog wedi'u rhannu â'r taliad llog. Mae hwn yn gyfamod cyffredin arall y mae angen i gymdeithasau gydymffurfio ag ef fel rhan o'u cytundeb benthyca.