



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Llywodraeth Cymru Polisi Tai - Rheoleiddio

Barn Reoleiddiol

Cartrefi Melin Cyfyngedig– L110

Mehfin 2016

Mae gan Weinidogion Cymru bwerau o dan Ran 1 o Ddeddf Tai 1996 i reoleiddio Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig mewn perthynas â'u darpariaeth o ran tai ac mewn perthynas â materion yn ymwneud â llywodraethu a rheolaeth ariannol.

Mae Gweinidogion Cymru yn cyhoeddi'r Farn Reoleiddiol hon o dan adran 33A a 35 o Ddeddf Tai 1996.

Cyhoeddir y farn hon yn unol â'r Fframwaith Rheoleiddiol ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru 2011 a'r safonau perfformio cysylltiedig.

<http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/services-and-support/regulation/regulatory-framework/?skip=1&lang=cy>

Yng Nghymru, gelwir y safonau hyn yn "Ganlyniadau Cyflawni" ac maent yn ymwneud â llywodraethu, rheolaeth ariannol a gwasanaethau landlordiaid. Mae'r farn yn seiliedig ar werthusiad y Gymdeithas ei hun o'i heffeithiolrwydd (http://www.melinhomes.co.uk/assets/files/download/Melin_Self-evaluation_2015-16.pdf) ynghyd â gwybodaeth reoleiddiol a feithrinwyd drwy drefniadau rheoli cydberthynas cydreoleiddiol parhaus rhwng y Rheoleiddiwr a'r Gymdeithas.

Sail y Farn

Nod y farn hon yw rhoi dealltwriaeth i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, ei denantiaid, defnyddwyr y gwasanaeth a rhanddeiliaid eraill o'i hyfywedd ariannol a pha mor dda y mae'n perfformio, ar adeg benodol mewn perthynas â:

- Llywodraethu
- Rheolaeth Ariannol
- Gwasanaethau Landlordiaid

Ni ddylai unrhyw unigolyn na sefydliad arall ddibynnu ar y farn hon at unrhyw ddiben arall. Y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n gyfrifol am ba mor gyflawn a chywir yw'r wybodaeth a roddwyd i'r Rheoleiddiwr.

Tîm Rheoleiddio Tai
Is-adran Polisi Tai
Llywodraeth Cymru
Swyddfa Merthyr Tudful
Rhyd-y-car
CF48 1UZ
e-bost: housingregulation@wales.gsi.gov.uk

ISBN Digidol: 978 1 4734 7014 9

Hawlfraint y Goron 2016

Proffil

Mae Cartrefi Melin Cyfyngedig (Cartrefi Melin) yn landlord cymdeithasol cofrestredig a sefydlwyd yn 2007. Mae'r Gymdeithas wedi'i chofrestru o dan Ddeddf Cwmnïau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 ac mae ganddi reolau elusennol.

Mae'r Gymdeithas yn berchen ar 3999 o gartrefi ac yn eu rheoli, gan ddarparu 3400 o gartrefi anghenion cyffredinol a lleoedd mewn tai â chymorth, 571 o gartrefi rhannu ecwiti/perchenogaeth/lesddaliad a 28 o unedau masnachol. Mae'n gweithio yn ardaloedd pum awdurdod lleol, sef Torfaen, Sir Fynwy, Casnewydd, Blaenau Gwent a Phowys.

Yn ystod 2014, sefydlodd Cartrefi Melin is-gwmni anghofrestredig, nowyourhome, a fydd yn gweithio fel ei hasiant datblygu ar gyfer eiddo a ddatblygir i'w werthu.

Adeiladodd Cartrefi Melin 123 o gartrefi newydd yn ystod 2015/16 ac mae wedi ymrwmo i adeiladu 194 o gartrefi newydd erbyn diwedd mis Mawrth 2017.

Ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben ar 31 Mawrth 2015, trosiant y Gymdeithas oedd £38.9m (2014: £36.7m), y warged a gadwyd ganddi oedd £1.7m (2013: £1.0m) ac roedd yn cyflogi 219 o aelodau o staff (2014: 213).

Mae £16.2m (2014: £13.8m) o'r trosiant yn ymwneud â phrosiect ARBED, sef cynllun i wneud cartrefi yn fwy ynni-effeithlon. Mae ARBED 2 yn cael ei ariannu ar y cyd gan Gronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop a Llywodraeth Cymru.

Data Ariannol Allweddol

	Data Hanesyddol		Terfyn Cyfamod	Cyfartaledd ar gyfer y Sector 2014/15
	2013/14	2014/15		
Perfformiad				
Gwarged Weithredu fel % o'r Trosiant	10.7%	12.4%	dd/g	19.4%
Gwarged a drosglwyddwyd i'r Cronfeydd Wrth Gefn fel % o'r Trosiant	5.0%	3.1%	dd/g	9.0%
Colled o eiddo gwag a rhent heb ei gasglu fel % o'r incwm rhenti	1.9%	1.7%	dd/g	2.7%
Cyllid				
Benthyciadau Sefydlog fel % o'r Cyfanswm	54%	64%	dd/g	72%
Geriad	54%	50%	60%	58%
Sicrwydd Llog	257%	294%	110%	147%
Mae'r balansau arian parod cyfredol a'r cyfleusterau heb eu tynnu yn ddigonol i'r Gymdeithas gwblhau'r rhaglen ddatblygu y mae wedi ymrwmo iddi.				

Barn Reoleiddiol

Yn 2015, cwblhaodd Cartrefi Melin ei hadolygiad llywodraethu blynyddol a mabwysiadodd God Llywodraethu Cartrefi Cymunedol Cymru.

Mae trefniadau llywodraethu a chydreoleiddio'r Gymdeithas yn effeithiol. Mae'r uwch dîm rheoli yn gweithio'n dda gyda'r Bwrdd a chaiff aelodau newydd eu recriwtio i'r Bwrdd yn unol â matrices sgiliau'r Bwrdd.

Mae'r Cynllun Busnes presennol ar gyfer 2016-2021 yn dangos y bydd Melin yn gweithredu'n agos i derfyn ei chyfamod gerio dros y ddwy flynedd nesaf, cyn mynd y tu hwnt iddo yn 2018/19. Mae'r Gymdeithas yn monitro'r sefyllfa hon yn agos.

Mae Melin wedi canolbwyntio'n ddiweddar ar gynnwys tenantiaid ac mae'r Panel Preswylwyr etholedig yn chwarae rôl amlwg wrth graffu ar berfformiad y Gymdeithas ac yn comisiynu adolygiadau a gaiff eu cynnal gan y Grŵp Gwasanaethau Cwsmeriaid. Fel rhan o broses datblygu polisiâu Melin, rhaid ymgynghori'n ffurfiol â thenantiaid pan fydd newidiadau sylweddol i wasanaethau yn cael eu hystyried a chaiff canlyniadau'r gwaith ymgynghori eu cyhoeddi.

Mae Bwrdd Melin wedi cymeradwyo a chyhoeddi hunanwerthusiad y Gymdeithas. Mae hunanwerthuso yn adnodd hanfodol ar gyfer cynllunio busnes gyda chynlluniau ar gyfer timau ac unigolion yn cael eu cysylltu â'r gwerthusiad. Caiff y gwerthusiad ei ddiweddarau a chyflwynir adroddiadau rheolaidd arno i'r pwyllgor archwilio a risg. Mae angen gwella cyfraniad rhanddeiliaid at y broses hunanwerthuso a chynllunio busnes oherwydd prin yw'r dystiolaeth eu bod yn cael cyfle i gyfrannu ar gam cynnar a herio.

Mae boddhad tenantiaid ar draws amrywiaeth o fesurau gwasanaeth yn gwella ac yn cymharu'n dda â sefydliadau grwpiau cymheiriaid yng Nghymru a Lloegr. Fodd bynnag, mae Melin wedi gosod targedau heriol i wella pob mesur fel eu bod yn cyfateb i chwarter uchaf y grwpiau cymheiriaid erbyn 2018/19 a gall ddangos ei bod yn blaenoriaethu gwelliannau i wasanaethau yn seiliedig ar dystiolaeth gan denantiaid.

Er y gwelwyd rhywfaint o gynnydd o safbwynt gwelliannau i drefniadau cydraddoldeb ac amrywiaeth Melin, disgwylir i'r Gymdeithas wneud cynnydd sylweddol pellach wrth fynd i'r afael â'r materion hyn dros y misoedd nesaf.

Sicrwydd Rheoleiddiol

Nodwyd bod angen sicrwydd rheoleiddiol pellach ar y meysydd a nodir isod bod y Gymdeithas yn cyflawni'r safonau perfformiad disgwyliedig (Canlyniadau Cyflawni). Caiff y sicrwydd hwn ei roi drwy gyswllt rheoleiddiol parhaus â'r Gymdeithas.

Mae'r adroddiad hwn yn seiliedig ar eithriadau. Bernir bod y meysydd perfformiad nas cyfeirir atynt yn benodol yn cael eu rheoli'n briodol ar yr adeg hon. Gall y farn hon newid wrth i amgylchiadau newid. Rydym yn bwriadu cyhoeddi barn reoleiddiol o leiaf unwaith y flwyddyn, ond gallwn hefyd wneud hynny ar unrhyw adeg er mwyn adlewyrchu unrhyw newidiadau sylweddol i berfformiad y sefydliad.

Llywodraethu a Rheolaeth Ariannol

Llywodraethu

- Parhau i gydymffurfio â Chod Llywodraethu Cartrefi Cymunedol Cymru http://chcymru.org.uk/uploads/events_attachments/Code_of_Governance.pdf
- Rhagor o welliannau i drefniadau ar gyfer monitro cydraddoldebau ac adrodd arnynt, er mwyn sicrhau nad yw'r gwasanaethau a ddarperir yn gwahaniaethu yn erbyn unrhyw un a'u bod yn adlewyrchu amrywiaeth cymunedau lleol. Rhaid i'r gwelliannau gynnwys dull cadarn o asesu effaith polisiau a strategaethau allweddol
- Cyflawni canlyniadau drwy weithredu Strategaeth Gwerth am Arian 2016-18 a gymeradwywyd yn ddiweddar
- Gwella cyfraniad rhanddeiliaid at y broses hunanwerthuso a chynllunio busnes
- Datblygu dull effeithiol o reoli asedau strategol, gan ddefnyddio dealltwriaeth gadarn o berfformiad asedau i wneud penderfyniadau buddsoddi

Hyfywedd Ariannol

Nid yw ein dyfarniad ynghylch hyfywedd ariannol y Gymdeithas wedi newid ers y llynedd. Ym mis Mehefin 2016, 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.

Meysydd y mae angen sicrwydd rheoleiddiol pellach arnynt:

- **Monitro'r cyfamod gerio yn y byrdymor i'r tymor canolig**
- **Rhoi strategaeth rheoli trysorlys y Gymdeithas ar waith**
- **Cynnal profion straen o'r tybiaethau sylfaenol yn y rhagolwg 30 mlynedd a darparu tystiolaeth o'r camau lliniaru sydd ar gael i'r Gymdeithas os oes angen**

Gwasanaethau Landlordiaid

Meysydd y mae angen sicrwydd rheoleiddiol pellach arnynt:

- **Gweithredu a monitro safonau gwasanaeth corfforaethol, gyda'r bwriad o wella atebolrwydd dros ansawdd gwasanaethau craidd, y disgwylir iddynt gael eu cyflwyno'n llawn ym mis Medi 2016**