

Llywodraeth Cymru

Y Gyfarwyddiaeth Dai – Rheoleiddio



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk



Asesiad Rheoleiddiol ar gyfer Cymdeithas Dai

Cartrefi Melin Cyf

Rhif cofrestru: L110

Dyddiad cyhoeddi: 20 Rhagfyr 2013



Llywodraeth Cymru

Asesiad Rheoleiddiol ar gyfer Cymdeithas Dai

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.

Y dull o reoleiddio ar sail risg a ddefnyddir wrth baratoi'r asesiad rheoleiddiol, a'r nod yw nodi cryfderau a'r meysydd hynny lle mae angen gwella er mwyn bodloni gofynion y "Canlyniadau Cyflawni" (safonau perfformiad). Nodir y safonau hynny yn y Fframwaith Rheoleiddiol ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi'u Cofrestru yng Nghymru, neu'r "fframwaith rheoleiddiol" fel y'i gelwir.

Asesiad Llywodraeth Cymru sydd yn yr adroddiad hwn, a'i ddiben yw sicrhau bod y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, ei denantiaid, defnyddwyr gwasanaethau a rhanddeiliaid eraill yn cael gwybod sut y mae'n dod yn ei flaen o ran bodloni gofynion y "Canlyniadau Cyflawni" (y safonau perfformiad) ar gyfer:

- Gwasanaethau landlordiaid
- Llywodraethu a Rheolaeth ariannol

Disgrifiad o Cartrefi Melin Cyf

Sefydlwyd Cartrefi Melin Cyf ('Melin') yn 2007, ar ôl uno dwy Gymdeithas lai o faint. Mae'r Gymdeithas, sydd wedi'i lleoli ym Mhont-y-pŵl, Torfaen, wedi'i chofrestru o dan Ddeddf Cymdeithasau Diwydiannol a Darbodus 1965, gyda rheolau elusennol.

Mae Melin yn Gymdeithas Dai draddodiadol sy'n berchen ar fwy na 3,700 eiddo ac yn eu rheoli. Yn ogystal â thai anghenion cyffredinol, mae'r rhain yn cynnwys cynlluniau tai â chymorth, tai ar les a thai cydberchenogaeth ym Mlaenau Gwent, Sir Fynwy, Torfaen, Casnewydd a Phowys. Mae ganddi ddau gynllun 'gofal ychwanegol' hefyd a'r llynedd, gwerthodd 28 o eiddo perchentyaeth cost isel.

Mae gan y Gymdeithas raglen ddatblygu weithredol sy'n anelu at ddarparu tua 40 o gartrefi bob blwyddyn yn y tymor canolig, ac 20 y flwyddyn yn y tymor hwy. Mae'n bwriadu adolygu ei strwythur er mwyn ei galluogi i gynhyrchu ffynonellau ariannu ychwanegol fel y gall fanteisio ar ragor o gyfleoedd datblygu. Mae'n datblygu 15 o gynlluniau tai ar hyn o bryd, sy'n cynnwys cyfanswm o 264 o gartrefi, a disgwylir y bydd bron 200 o gartrefi wedi'u cwblhau erbyn diwedd mis Mawrth 2014.

Mae Melin wedi ymestyn ei gwaith mewn cymunedau ac mae'n un o ddau asiant yng Nghymru sy'n gyfrifol am weithredu menter effeithlonrwydd ynni "Arbed II" Llywodraeth Cymru. Mae ei menter cyflogaeth a hyfforddiant, 'Melin Works', yn cynnwys cyd-fenter â Chyngor Sir Fynwy o'r enw 'Y Prentis', sef cynllun prentisiaethau ar y cyd ar gyfer y diwydiant Adeiladu ledled De-ddwyrain Cymru. Mae'r Gymdeithas hefyd yn rhedeg dwy asiantaeth 'Gofal a Thrwsio' leol, sy'n darparu gwasanaethau trwsio a gwella eiddo i berchen-feddianwyr hŷn.

Mae gan y Gymdeithas ei Gweithlu Uniongyrchol ei hun, sy'n darparu gwasanaethau gwresogi, plymio, trydanol a phaentio ac addurno i breswylwyr, a chaiff unrhyw waith trwsio a gwella arall ei wneud gan gontractwyr allanol.

Asesiad Cyffredinol

Crynodeb: Gwasanaethau Landlordiaid

Mae Melin yn gwneud cyfraniad sylweddol i ddarparu cartrefi newydd sy'n diwallu amrywiaeth o anghenion tai lleol ac sydd o ansawdd da.

Mae wrthi'n rhoi cynlluniau ar waith i wneud y defnydd mwyaf effeithiol posibl o gartrefi sydd wedi bod yn anos i'w gosod na rhai eraill. Mae'n bwriadu gweithio gyda'i thenantiaid i sicrhau ei bod yn ailosod cartrefi gwag cyn gynted â phosibl ac yn asesu safon y gwaith a wneir ar eu cyfer yn well.

Mae'r Gymdeithas yn gweithio gyda'i hawdurdodau lleol partner i ddarparu cynlluniau tai sy'n agored ac yn hygyrch ac yn helpu i atal a lleihau digartrefedd. Mae angen iddi wneud mwy i ddeall pa mor dda y mae'r trefniadau'n gweithio a pha un a yw'r gosodiadau yn cyflawni canlyniadau teg i'r gymuned yn gyffredinol. Mae'n darparu cartrefi wedi'u haddasu i denantiaid newydd, ar y cyd â'i phartneriaid, ond mae'n cydnabod bod angen iddi sicrhau bod addasiadau i gartrefi sydd eisoes wedi'u gosod yn cael eu gwneud yn gyflym ac yn effeithiol, o safbwynt y cwsmer.

Mae Melin yn ceisio sicrhau bod ei gwasanaeth tai yn helpu tenantiaid i gadw eu tenantiaethau, mewn cymuned gynaliadwy. Mae'n gwneud cynnydd da i gyflawni hyn mewn nifer o feysydd, gan gynnwys grymuso ei thenantiaid i wneud penderfyniadau am wariant ar welliannau i ystadau ac ymateb i adroddiadau o ymddygiad gwrthgymdeithasol. Mae hefyd yn adeiladu ar berfformiad cadarnhaol o ran casglu rhent drwy weithredu strategaeth i reoli effaith diwygiadau lles Llywodraeth y DU, er mwyn helpu i warchod buddiannau busnes a buddiannau tenantiaid. Fodd bynnag, mae angen iddi wneud mwy i sicrhau bod ei dull o weithredu yn cael ei ymsefydlu'n llawn a mesur effaith ei chyflawniadau, gan gynnwys safbwyntiau tenantiaid, yn well er mwyn sicrhau'r canlyniadau gorau posibl.

Mae'r Gymdeithas wedi datblygu cynlluniau fforddiadwy ac ymarferol i fuddsoddi'n hirdymor yn y gwaith o atgyweirio a chynnal a chadw ei chartrefi, fel rhan o'i strategaeth rheoli asedau. Mae hyn yn adeiladu ar ei llwyddiant i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru, fel y nodwyd ganddi. Gall ddangos ei bod wedi gwella agweddau allweddol ar ei gwasanaethau atgyweirio a chynnal a chadw, ond mae ganddi fwy i'w wneud er mwyn sicrhau bod ganddi ddealltwriaeth gynhwysfawr o'r canlyniadau a gyflawnwyd. Mae hyn yn bwysig er mwyn ei helpu i wella effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y gwasanaeth a chyflawni canlyniadau sy'n adlewyrchu'n llawn anghenion a dewisiadau tenantiaid a defnyddwyr gwasanaethau eraill.

Mae Melin wedi gwella ei gwasanaeth i berchenogion. Mae'n bwriadu ymgysylltu'n fwy gweithredol â defnyddwyr gwasanaethau sy'n berchen ar eu cartrefi eu hunain, er mwyn sicrhau bod gwasanaethau'n deg, yn effeithlon ac yn effeithiol, gan adeiladu ar y gwaith y mae wedi'i wneud hyd yma.

Crynodeb: Llywodraethu a Rheolaeth ariannol

Mae angen i Melin wneud mwy i ddangos sut mae'n gosod y bobl sy'n defnyddio ei gwasanaethau wrth wraidd popeth a wna. Gall ddangos ei bod wedi cyflawni canlyniadau cadarnhaol mewn agweddau ar y ffordd y caiff gwasanaethau eu cynllunio, ond mae angen iddi sicrhau bod hyn yn digwydd mewn ffordd fwy cyson ar draws y sefydliad. Gall ddangos ei bod yn defnyddio gwybodaeth sydd ganddi eisoes am ei chwsmeriaid, ond nid yw'n gwybod digon amdanynt eto i gynllunio gwasanaethau'n effeithiol ar sail eu hanghenion. Mae angen iddi hefyd wella ei threfniadau i brofi safbwyntiau defnyddwyr gwasanaethau a gwerthuso canlyniadau, fel bod ganddi ddealltwriaeth gadarnach o'r effaith a gaiff.

Mae Melin yn arwain y sector mewn nifer o fentrau i wella lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol y cymunedau lle mae'n gweithio. Mae wedi datblygu diwylliant lle mae ei chorff llywodraethu, ei staff a'i phartneriaid yn ei helpu i gyflawni hyn, ar y cyd ag amrywiaeth eang o bartneriaid sy'n gwerthfawrogi'r gwaith a wna gyda hwy. Mae angen iddi ategu'r gwaith cadarnhaol hwn drwy ddatblygu ffordd gadarnach o ddeall anghenion amrywiol y gymuned ac ymateb iddynt. Mae hyn yn cynnwys gweithredu ei chynlluniau i drin y Gymraeg ar yr un sail â'r Saesneg, a rhoi gwybodaeth fwy cytbwys i denantiaid am y canlyniadau a gyflawnir hefyd.

Nid yw'r Gymdeithas wedi canolbwyntio digon ar gydbwyso ei chynnydd o ran ei rôl ehangach â dealltwriaeth ddigonol o effaith ei swyddogaethau craidd, o safbwynt y cwsmer. Mae angen iddi ystyried sut y gall wella ei fframweithiau cynllunio, rheoli perfformiad a hunanasesu, er mwyn deall effaith ei gwasanaethau ar gwsmeriaid ac ymateb yn well iddi, dysgu o'i phrofiadau ei hun a sicrhau ei bod yn cyflawni'r gwerth gorau posibl am arian drwy wneud y defnydd gorau o'r adnoddau sydd ar gael.

Mae Melin yn fusnes ariannol cadarn a hyfyw. Mae'n nodi a rheoli risgiau'n dda ar y cyfan, ond mae angen iddi wneud mwy i sicrhau bod prosesau cryfach ar waith i brofi rhai agweddau ar ei threfniadau rheoli mewnol a gwneud gwaith dilynol.

Cyswllt Rheoleiddiol yn y Dyfodol

Aseswyd bod angen cyswllt rheoleiddiol lefel ganolig ar Gartrefi Melin Cyf yn y dyfodol. Bydd y cyswllt hwn yn canolbwyntio ar y meysydd a ganlyn:-

- Sicrhau bod mwy o wybodaeth ar gael am gwsmeriaid a'i bod yn cael ei defnyddio mwy er mwyn targedu a theilwra gwasanaethau mewn ffordd gynhwysfawr a systematig
- Cynnwys tenantiaid yn well wrth wneud gwaith cynllunio strategol, craffu ar wasanaethau a datblygu gwybodaeth glir am berfformiad sy'n canolbwyntio ar gwsmeriaid
- Sicrhau bod holl waith y Gymdeithas yn canolbwyntio mwy ar denantiaid a chanlyniadau
- Datblygu trefniadau mwy cynhwysfawr a chadarn i gael adborth gan denantiaid a'i ddefnyddio er mwyn gwella gwasanaethau

- 
- Cryfhau ymagwedd y Gymdeithas at gydraddoldeb ac amrywiaeth er mwyn sicrhau y gall ddangos bod ei gosodiadau, gweithgareddau a gwasanaethau yn adlewyrchu cyfansoddiad ac anghenion amrywiol y cymunedau lle mae'n gweithio
 - Gwella fframwaith cynllunio, hunanasesu a rheoli perfformiad y Gymdeithas, er mwyn ei helpu i gyflawni ei diben, dysgu, gwella'n barhaus a gwella gwerth am arian
 - Sicrhau bod rheolaethau mewnol yn cael eu profi a'u rheoli er mwyn lliniaru risgiau mewn ffordd fwy cynhwysfawr.
 - Gwella perfformiad y Gymdeithas o ran cartrefi gwag a phrofi safon y gwaith a gyflawnir, ar y cyd â thenantiaid
 - Rhoi strategaeth diwygio lles y Gymdeithas ar waith a helpu tenantiaid i gynnal eu tenantiaethau
 - Sicrhau bod gwasanaethau atgyweirio a chynnal a chadw'r Gymdeithas mor effeithlon ac effeithiol â phosibl, drwy gyflawni ei Strategaeth Rheoli Asedau
 - Gweithredu cynlluniau'r Gymdeithas i wella'r gwasanaethau a ddarperir i berchenogion cartrefi.

Bydd sawl elfen i'r cyswllt rheoleiddiol gan gynnwys cysylltu â defnyddwyr gwasanaethau, gan gynnwys tenantiaid a pherchenogion sy'n cymryd rhan, uwch-reolwyr, staff gweithredol a'r bwrdd, arsylwi digwyddiadau, ymweliadau â chymunedau lle mae mentrau adfywio wedi'u cynllunio a monitro cynnydd y Gymdeithas yn erbyn ei chynlluniau ar gyfer gwella.

Gwasanaethau Landlordiaid

1. Wrth adeiladu ac adnewyddu cartrefi, rydym yn gwneud gwaith o ansawdd da.

Mae Melin yn gwneud cyfraniad sylweddol i anghenion tai ac anghenion adfywio ehangach y cymunedau lle mae'n gweithio, drwy adeiladu tai o ansawdd da sy'n gynaliadwy ac yn diwallu anghenion tai pobl leol.

Mae cynigion y Gymdeithas ar gyfer cartrefi newydd a rhai a adnewyddir yn dangos hyfywedd ariannol ac yn ystyried gwerth am arian nawr ac yn y dyfodol. Mae'n ystyried risgiau ac yn eu rheoli er mwyn diogelu ei gweithgarwch tai craidd.

2. Rydym yn gosod cartrefi mewn ffordd deg, dryloyw ac effeithiol.

Mae'r Gymdeithas wedi datblygu fframwaith strategol gwell er mwyn helpu i sicrhau bod galw am ei chartrefi, a'u bod yn cael eu cynnal a'u cadw, eu moderneiddio a'u haddasu wrth i anghenion pobl newid. Drwy gadw cofrestr o eiddo a addaswyd a gweithio'n agos gyda phartneriaid ym maes iechyd, mae Melin yn galluogi pobl ag anghenion symudedd i symud i gartrefi wedi'u haddasu. Mae'n cydnabod bod angen iddi adeiladu ar hyn drwy fesur profiadau tenantiaid presennol sydd wedi cael addasiadau mewn ffordd sy'n canolbwyntio mwy ar y cwsmer.

Mae Melin yn ceisio sicrhau bod ganddi gyn lleied â phosibl o gartrefi gwag a'i bod yn eu hailosod mor gyflym â phosibl, wrth iddi roi ei chynlluniau rheoli asedau ar waith. Mae angen iddi hefyd adolygu'r safon gosodiadau gyhoeddedig a'r trefniadau i graffu ar ei pherfformiad o ran cartrefi gwag, gyda'i thenantiaid. Y rheswm am hyn yw y gallai'r broses o gasglu safbwyntiau tenantiaid ar y gwasanaeth fod yn fwy cadarn, er mwyn dangos y lefel uchel o foddhad tenantiaid a nodir.

Mae'r Gymdeithas yn cyflawni rhai canlyniadau cadarnhaol wrth helpu i atal a lleihau digartrefedd. Ynghyd â'i phartneriaid awdurdod lleol, mae wedi cyfrifo, er enghraifft, bod ei chynllun prydlesu tai wedi arbed £130,000 i bwrs y wlad yn y flwyddyn gyfredol, o gymharu â chost cyfatebol llety gwely a brecwast, tra'n darparu tai o safon i deuluoedd digartref. Gallai wella ei dull gweithredu ymhellach drwy ddadansoddi effaith ei holl waith yn y maes hwn mewn modd cynhwysfawr.

Mae Melin yn gweithio gyda'i phartneriaid er mwyn helpu i sicrhau y gall defnyddwyr gwasanaethau gael gafael ar ei thai drwy gynlluniau dyrannu agored, sy'n cael cyhoeddusrwydd da ac sy'n hawdd eu deall. Mae'n rhoi ffafriaeth resymol i'r rhai sydd angen tai fwyaf, ond mae angen iddi weithio gyda'i phartneriaid i ddangos bod dyraniadau'n deg ac yn cynrychioli proffil pobl leol.

3. Rydym yn rheoli ein cartrefi'n effeithiol.

Mae'r Gymdeithas yn defnyddio'r ffurf fwyaf diogel ar denantiaeth sy'n gydnaws â diben y tai. Mae'n nodi'n glir hawliau a dyletswyddau'r tenant a'r landlord o

ddechrau'r denantiaeth, ac yn gweithredu i gynnal yr hawliau a'r dyletswyddau hyn mewn modd teg a chyfrifol.

Caiff rhenti eu pennu yn unol â disgwyliadau Llywodraeth Cymru ac maent yn ystyried y costau sydd ynghlwm wrth reoli a chynnal a chadw cartrefi, ac ad-dalu benthyciadau ar yr un pryd. Ynghyd â thaliadau gwasanaeth, caiff rhenti eu pennu a'u dosrannu mewn ffordd glir a theg, a rhoddir gwybodaeth dda er mwyn helpu tenantiaid i ddeall y taliadau a godir. Gall tenantiaid fynegi eu barn i ryw raddau ar ansawdd gwasanaethau na chânt eu cynnwys yn y rhent, ond gellid gwella'r agwedd hon drwy ei gwneud yn fwy cynhwysfawr.

Caiff staff Melin eu hannog a'u cynorthwyo i ddod o hyd i atebion i unrhyw anghenion cymorth a nodir ar gyfer tenantiaid unigol. Cytunodd Bwrdd y Gymdeithas ar ddull strategol newydd yn ddiweddar er mwyn helpu i sicrhau y caiff cymorth ei nodi a'i fod yn effeithiol o ran galluogi pobl i gadw eu tenantiaethau, yng ngoleuni'r heriau a wynebir mewn trefniadau ariannu nawr ac yn y dyfodol. Mae hefyd yn gwella'r ffordd y mae'n mesur tenantiaethau a gedwir a thenantiaethau aflwyddiannus i'w galluogi i fod yn fwy rhagweithiol o ran cynaliadwyedd, yn unol â'i strategaeth newydd.

Mae'r Gymdeithas yn defnyddio dull strategol gwell o helpu tenantiaid sy'n wynebu'r risg o anawsterau ariannol, yn sgil diwygiadau lles Llywodraeth y DU. Mae hyn yn adeiladu ar berfformiad cadarnhaol eisoes o ran casglu rhent a rhoi cyngor ariannol, sy'n helpu i gydbwysu'r angen i warchod incwm y Gymdeithas a helpu tenantiaid i gael yr incwm mwyaf posibl ac osgoi mynd i ôl-ddyledion rhent.

Caiff preswylwyr eu helpu i chwarae rôl weithredol wrth graffu ar ansawdd gwasanaethau ystadau a'u grymuso i fynd i'r afael â materion lleol. Mae tîm pwrpasol yn mynd i'r afael yn llwyddiannus ag achosion o ymddygiad gwrthgymdeithasol drwy waith partneriaeth effeithiol ac yn ceisio gwella'r gwasanaeth hwn yn barhaus. Mae tystiolaeth o ganlyniadau cadarnhaol mewn achosion unigol. Fodd bynnag, mae'r ffaith nad oes gwybodaeth am berfformiad ar gael y gellir ei choladu a'i chofnodi'n hawdd, gan gynnwys adborth ehangach gan gwsmeriaid, yn rhwystro ymdrechion i ddatblygu dull mwy strategol o reoli cymdogaethau ac yn atal y Gymdeithas rhag asesu effaith ehangach y gwasanaethau a ddarperir ganddi.

4. Rydym yn atgyweirio cartrefi ac yn eu cynnal a'u cadw mewn modd sy'n effeithlon, yn gost-effeithiol ac o fewn yr amser a bennwyd.

Mae gan Melin gynlluniau ymarferol a fforddiadwy i gynnal a chadw a gwella ei chartrefi drwy eu hoes, sy'n seiliedig ar ddata cadarn am eu cyflwr.

Mae hyn yn adeiladu ar ei llwyddiant i gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru, fel y nodwyd ganddi. Mae agweddau allweddol ar y modd y mae'r Gymdeithas yn gwneud gwaith gwella sylweddol yn dangos ei bod yn canolbwyntio'n gryf ar gwsmeriaid. Mae'r rhain yn cynnwys yr amrywiaeth o ddewisiadau a gynigir a'r wybodaeth a roddir i gwsmeriaid am waith sydd i ddod, a gynlluniwyd â thenantiaid. Fodd bynnag, gallai wella ymhellach drwy gynnwys tenantiaid i raddau

mwy wrth gynllunio buddsoddiadau strategol a rhoi gwybodaeth well am waith yn y dyfodol. Mae angen iddi hefyd fabwysiadu dull cadarnach o ddeall safbwyntiau tenantiaid ar y broses gyfan, oherwydd er bod lefelau boddhad tenantiaid â'r cynnyrch gorffenedig yn uchel, dim ond ar y diwedd y caiff y boddhad hwnnw ei brofi, yn hytrach na thrwy gydol y broses.

Mae'r Gymdeithas wedi gwneud gwelliannau sylweddol i'w gwasanaeth atgyweirio ymatebol, sydd wedi gwella perfformiad. Mae'n cydnabod y gall adeiladu ymhellach ar hyn drwy fesur y canlyniadau a gyflawnir mewn ffordd gadarnach, megis lefel yr atgyweiriadau a gaiff eu cwblhau'n gywir y tro cyntaf, er mwyn sicrhau bod y gwasanaeth bob amser yn effeithlon ac yn effeithiol ac yn diwallu anghenion a disgwyliadau ei thenantiaid.

5. Rydym yn darparu gwasanaethau teg ac effeithlon i berchenogion.

Mae Melin wedi gwneud cynnydd o ran darparu gwasanaethau teg, effeithlon ac effeithiol i'w phreswylwyr les a pherchenogion eraill. Mae'n bwriadu gwella drwy gyfathrebu mwy â phreswylwyr, er mwyn helpu i gynllunio'r gwasanaeth a mesur canlyniadau'n agosach o'u safbwynt hwy.

Llywodraethu a Rheolaeth Ariannol

Llywodraethu

1. Rydym yn rhoi lle canolog yn ein gwaith i bobl sydd am ddefnyddio ein gwasanaethau - gan roi'r dinesydd yn gyntaf.

Mae'r Gymdeithas yn gwneud rhywfaint o gynnydd wrth gasglu gwybodaeth am ei defnyddwyr gwasanaethau ac mae wedi defnyddio'r wybodaeth sydd ganddi'n barod i'w helpu i flaenoriaethu cymorth i denantiaid y mae diwygiadau lles Llywodraeth y DU yn effeithio arnynt. Mae hefyd wedi defnyddio'r wybodaeth er mwyn helpu i dargedu ei menter hyfforddiant a chyflogaeth 'Melin Works'. Mae'n cydnabod bod angen iddi ddatblygu strategaeth i gasglu a gwneud y defnydd gorau o ddata proffil cwsmeriaid er mwyn helpu i dargedu a theilwra gwasanaethau eraill, a rhoi system ar waith i sicrhau bod y wybodaeth yn cael ei diweddarau. Mae angen iddi hefyd ddatblygu ei chynlluniau er mwyn sicrhau bod cynllun ei gwasanaethau a'r ffordd y cânt eu darparu yn diwallu anghenion a dewisiadau ei chwsmeriaid.

Mae Melin yn cefnogi cyfraniad ei Phanel Preswylwyr at wella gwasanaethau a gweithgareddau, sydd wedi cynnwys dewis staff a chontractwyr a gwella gwybodaeth i gwsmeriaid. Mae gan y Panel gyllideb ddirprwyedig, y mae wedi'i defnyddio er mwyn blaenoriaethu arian i wneud gwelliannau i gynlluniau a nodwyd drwy ei archwiliadau ystâd rheolaidd a mentrau cymunedol eraill. Mae'r Gymdeithas yn cydnabod bod angen iddi adeiladu ar y gwaith hwn drwy roi mwy o lais i denantiaid mewn perthynas â'i chynlluniau strategol a'u galluogi i graffu ar ei chanlyniadau a'u hadolygu. Mae wrthi'n gweithio gyda'r Panel Preswylwyr i weithredu cynlluniau a fydd yn helpu i gyflawni'r gwelliannau hyn.

Mae'r Gymdeithas yn datblygu ffordd well o ddeall canlyniadau drwy ei mentrau mewnol Prosiect Q a Think Outcomes. Mae'n cydnabod bod angen iddi ymsefydlu hyn ym mhopeth a wna fel ei bod yn meithrin dealltwriaeth fwy cynhwysfawr o farn tenantiaid ar eu gofynion nawr ac yn y dyfodol, eu hamgylchiadau a'r rhwystrau sy'n eu hwynebu.

Cymerwyd nifer o gamau er mwyn sicrhau ei bod hi'n haws i denantiaid gysylltu â'r Gymdeithas. Mae ganddi gynlluniau i wella hyn ymhellach, drwy ddefnyddio meddalwedd rheoli cydberthnasau â chwsmeriaid er mwyn deall anghenion amrywiol defnyddwyr gwasanaethau ac ymateb iddynt. Mae angen iddi wella'r ffordd y mae'n mesur effaith y gwelliannau hyn, fel y gall ddeall i ba raddau y mae ei threfniadau cyswllt yn diwallu anghenion tenantiaid ac yn dileu unrhyw gyswllt diangen.

Mae Melin wedi gwella'i dull o gynnig cyngor a gwybodaeth, gan ddarparu mwy o wasanaethau a gwybodaeth yn agosach i gartrefi pobl, drwy ddefnyddio 'Bws Melin'; swyddfa symudol a chyfryngau electronig. Caiff tenantiaid eu cynnwys wrth benderfynu ar gynnwys gwybodaeth i gwsmeriaid, sy'n cyrraedd safon dda, ond nid yw'r wybodaeth hon yn cynnwys cyfres gynhwysfawr o safonau gwasanaeth.

Nid yw'r Gymdeithas yn mesur ei pherfformiad cystal ag y gallai, er mwyn dangos ei bod yn cyflawni'r disgwyliadau a nodwyd ganddi.

Nid yw'r Gymdeithas yn gwybod digon am safbwyntiau tenantiaid ar y gwasanaethau y maent yn eu derbyn, gan fod ei threfniadau i gael y safbwyntiau hynny yn gyfyngedig ar hyn o bryd. Gall ddangos ei bod wedi gwneud gwelliannau i wasanaethau ar ôl cael adborth, ond mae angen iddi wella cwmplas a chadernid y wybodaeth a gesglir yn sylweddol. Mae'n bwriadu cynnal arolwg cynhwysfawr o foddhad a safbwyntiau tenantiaid yn ddiweddarach eleni, er mwyn helpu i lywio ei threfniadau cynllunio yn y dyfodol.

Mae Melin yn bwriadu cynyddu ei hatebolrwydd i breswylwyr drwy weithio gyda thenantiaid fel rhan o'r grŵp craffu tenantiaid a sefydlwyd yn ddiweddar a chytuno ar gyfres o ddata perfformiad ar y materion sydd bwysicaf iddynt hwy.

Mae'r Gymdeithas wedi gwella systemau fel ei bod hi'n haws i denantiaid roi gwybod am bethau sydd wedi mynd o chwith ac mae wedi grymuso staff i gywiro pethau'n gyflym. Mae hyn wedi arwain at welliant yn lefel y cwynion sydd wedi cael eu datrys yn gyflym, a cheir enghreifftiau o welliannau dilynol i wasanaethau. Mae'r Gymdeithas yn deall y gall wella hyn ymhellach drwy gasglu gwybodaeth am effaith ei phroses gwyno yn fwy effeithiol, er mwyn helpu i ganfod pa mor dda mae'n gweithio o safbwynt busnes ac o safbwynt cwsmeriaid.

2. Rydym yn byw yn unol â gwerthoedd y sector cyhoeddus, drwy gynnal ein busnes gyda gonestrwydd ac uniondeb, gan ddangos, drwy ein hymddygiad, ein bod yn llywodraethu'n dda.

Mae angen i'r Gymdeithas ddarparu gwybodaeth gliriach a mwy cytbwys am ei gweithgareddau i'w thenantiaid, er mwyn dangos ei bod yn gweithio yn y ffordd agored y mae'n anelu ati. O dderbyn cais am wybodaeth, mae'n darparu'r wybodaeth honno oni bai bod rhesymau i gyfiawnhau peidio â'i darparu.

Mae'r Gymdeithas yn atgyfnerthu ei hymagwedd strategol at gydraddoldeb ac amrywiaeth, ond mae angen iddi ddatblygu fframwaith cadarnach i lywio ac ymsefydlu'r ymagwedd honno ym mhopeth a wna. Mae ganddi gryn dipyn o gynnydd i'w wneud cyn y gall ddangos bod ei gweithgareddau a'i gwasanaethau yn adlewyrchu cyfansoddiad ac anghenion amrywiol y cymunedau lle mae'n gweithio.

Mae Melin yn anelu at drin y Gymraeg a'r Saesneg ar y sail eu bod yn gyfartal, ac mae nifer o brosesau ar waith i'w helpu i wneud hyn. Fodd bynnag, mae angen iddi sicrhau ei bod yn profi gwasanaethau ymhellach a bod ei staff rheng flaen yn deall yr adnoddau sydd ganddi'n llawn.

Mae Melin yn chwarae rôl amlwg mewn nifer o gamau i wella lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol y cymunedau lle mae'n gweithio. Mae'n bwriadu gwella'r ffordd y mae'n mesur ei heffaith, er mwyn helpu i sicrhau ei bod yn cael y gorau o'r adnoddau a fuddsoddir ganddi.

3. Rydym yn sicrhau bod ein diben yn glir ac rydym yn cyflawni'r hyn a fwriadwyd gennym – gan wybod pwy sy'n gwneud beth a pham.

Gall Melin ddangos bod ganddi arweinyddiaeth gref, sy'n ei helpu i wneud gwelliannau yn y cymunedau lle mae'n gweithio a meithrin cydberthnasau mewnol ac allanol cryf rhwng staff a phartneriaid. Fodd bynnag, mae angen iddi sicrhau y caiff y penderfyniadau a wneir eu llywio'n gliriach gan asesiadau effaith sy'n canolbwyntio ar gwsmeriaid, fel rhan o'i fframwaith cynllunio a rheoli perfformiad.

Gall corff llywodraethu'r Gymdeithas ddangos ei fod yn ceisio arfer rheolaeth briodol dros ei gweithgareddau. Mae angen iddo wella ei allu i gydbwysu buddiannau'r sefydliad a'i denantiaid a'i ddefnyddwyr gwasanaethau, drwy ganolbwyntio mwy ar risgiau, canlyniadau ac effaith.

Mae fframwaith cynllunio, hunanasesu a rheoli perfformiad Melin yn integredig er mwyn ei helpu i gyflawni ei diben a gwella'n barhaus. Fodd bynnag, mae angen i'r Gymdeithas ystyried sut y gall asesu'n well yr hyn y mae'n ei wneud yn dda a'r hyn y mae angen iddi ei wella, fel bod ganddi ddealltwriaeth well o'r canlyniadau y mae'n eu cyflawni o safbwynt ei thenantiaid.

Mae pawb yn Melin yn gweithio i gyflawni ei diben. Mae wedi datblygu diwylliant a rennir, o dan y brand 'Meddylfryd Melin/Melin Mindset', sydd i'w weld yn fewnol ac yn allanol. Mae hyn wedi cael effaith gadarnhaol ar y ffordd y mae'r sefydliad yn croesawu newid ac arloesedd, ond mae'r Gymdeithas yn rhoi strategaeth dysgu a datblygu newydd ar waith er mwyn cryfhau ei dull o weithredu ymhellach. Bydd hyn yn bwysig er mwyn dysgu'n well o'i phrofiad ei hun a sicrhau bod ganddi'r gallu, y sgiliau a'r adnoddau i wneud gwelliannau parhaus yn y dyfodol.

Gall y Gymdeithas ddangos ei bod wedi cyflawni rhai canlyniadau cadarnhaol mewn agweddau allweddol ar ddarparu gwell gwerth am arian. Mae hyn yn cynnwys, er enghraifft, sicrhau canlyniadau cadarn i gymunedau fel rhan o fenter effeithlonrwydd ynni Arbed, am gost gymharol isel. Yn yr un modd, mae trefniadau caffael eraill wedi sicrhau cydbwysedd cadarnhaol rhwng ansawdd a chost, megis yn ei rhaglen datblygu. Fodd bynnag, gallai Melin wella hyn ymhellach drwy sicrhau y caiff ei dull strategol o sicrhau gwerth am arian ei adlewyrchu ym mhopeth a wna fel y gall ddangos ei bod bob amser yn gwneud y defnydd gorau o'i hadnoddau ei hun ac adnoddau cyhoeddus.

4. Rydym yn ymgysylltu ag eraill i wella ac i sicrhau'r canlyniadau gorau posibl i ddefnyddwyr ein gwasanaethau a'r gymuned.

Mae Melin yn ymgymryd â gwaith partneriaeth ym mhob rhan o'r sefydliad ac mae'n bartner gwerthfawr i lawer o asiantaethau lleol. Mae'n ymgysylltu ag eraill er mwyn gwella a sicrhau'r canlyniadau gorau posibl i ddefnyddwyr gwasanaethau a'r gymuned. Mae'n datblygu mesurau gwell o effaith ei gwaith partneriaeth, fel rhan o'i dull gwell o werthuso canlyniadau.



Rheolaeth Ariannol

5. Rydym yn fusnes ariannol cadarn a hyfyw.

Mae Melin yn fusnes ariannol cadarn a hyfyw. Mae ganddi fframwaith rheoli ariannol cadarn a safonau uchel o uniondeb ariannol, ond gallai wella drwy fireinio ei chyfrifon rheoli gan ddarparu gwybodaeth gliriach am effaith diwygiadau lles Llywodraeth y DU.

Cyhoeddwyd dyfarniad Llywodraeth Cymru ynghylch Hyfywedd Ariannol Cartrefi Melin ar 28 Mawrth 2013. Y dyfarniad oedd:

“Llwyddo - Mae gan y Gymdeithas ddigon o adnoddau i fodloni ymrwymïadau busnes ac ariannol ar hyn o bryd a’r rhai y rhagwelir y bydd ganddi yn y dyfodol”.

Caiff dull y Gymdeithas o nodi, arfarnu a rheoli risgiau ei gefnogi gan strategaeth gadarn a chofrestr risg. Fodd bynnag, mae angen iddi sicrhau ei bod yn profi’r senarios lle gallai fod angen rheoli risgiau mewn ffordd fwy cadarn a rhoi argymhellion ar waith mewn ffordd fwy cyson ac effeithiol a gaiff eu llunio i leihau’r posibilrwydd bod risgiau’n troi’n realiti.

Ffynonellau gwybodaeth a gweithgarwch rheoleiddiol

Fel arfer, mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn darparu'r wybodaeth a ganlyn:

- Cyfrifon blynyddol archwiliedig, gan gynnwys y datganiad sicrwydd ynghylch rheolaethau mewnol;
- Llythyr rheoli'r archwilwyr allanol;
- Rhagolygon ariannol.

Yn ogystal â'r uchod, cymerwyd y camau penodol a ganlyn:

- Gweithgarwch rheoleiddiol sy'n seiliedig ar reoli perthynas, gan gynnwys cyswllt gyda thenantiaid a defnyddwyr gwasanaethau, staff uwch, staff gweithredol, aelodau'r bwrdd a rhanddeiliaid allweddol; ymweliadau â rhai safleoedd allweddol;
- Adolygiad o'r hunanasesiad, gwybodaeth cwsmeriaid allweddol a'r dystiolaeth "galed" a "meddal" atodol sy'n gysylltiedig â'r canlyniadau cyflawni.

Sail yr asesiad rheoleiddiol

Mae'r asesiad rheoleiddiol hwn yn seiliedig ar wybodaeth a gyflwynwyd gan y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig, ar y 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 y wybodaeth sydd gennym am y 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. Cyfarwyddwyr 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 na 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.

Esboniad o Lefelau Uchel, Canolig neu Isel o Gyswllt Rheoleiddiol

Lefel uchel o gyswllt rheoleiddiol

Bydd lefel uchel o gyswllt â'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig os yw'r asesiad yn dangos bod angen i ni feithrin perthynas ddwys neu barhaus sydd wedi'i theilwra'n arbennig. Mae'n bosibl y bydd hyn yn golygu y bydd cysylltiad rhyngom a'r sefydliad am gyfnod mwy estynedig er mwyn meithrin dealltwriaeth fanwl o'r meysydd lle mae risg ar hyn o bryd, o'r meysydd lle gallai risg godi yn y dyfodol ac o'r modd y mae'r sefydliad yn mynd ati i reoli'r risgiau hynny. Mae'n bosibl y bydd ein cynllun cyswllt yn cynnwys amrywiaeth ehangach o weithgareddau rheoleiddio e.e. monitro cynnydd; mynd i gyfarfodydd y Bwrdd, cyfarfodydd yr uwch-reolwyr a chyfarfodydd gyda thenantiaid/preswylwyr. Dichon y bydd angen lefel uchel o gyswllt rheoleiddiol hefyd os oes risgiau penodol yn debygol o ddod i'r amlwg, neu os oes risgiau o'r fath wedi dod i'r amlwg eisoes, ac os oes angen i ni gynorthwyo sefydliad i wneud yn well o ran bodloni gofynion y canlyniadau cyflawni.

Lefel ganolig o gyswllt rheoleiddiol

Bydd lefel ganolig o gyswllt rheoleiddiol â'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig os gwelir, ar ôl cynnal yr asesiad, bod angen mwy o sicrwydd arnom. Er enghraifft, mae'n bosibl y bydd angen rhagor o wybodaeth arnom, neu efallai y bydd angen i ni feithrin cysylltiadau agosach ag uwch-reolwyr y sefydliad a/neu ei gorff llywodraethu. Dichon hefyd y bydd angen i ni fonitro cynnydd yn unol â'r canlyniadau cyflawni a/neu'r cynlluniau gwella.

Lefel isel o gyswllt rheoleiddiol

Bydd lefel isel o gyswllt rheoleiddio â'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig os nad yw problemau'n cael fawr o effaith ac os yw hi'n debygol mai ychydig yn unig o broblemau a ddaw i'r amlwg. Mewn achosion o'r fath, cyswllt cyfyngedig fydd rhyngom a'r sefydliad, oni bai bod materion eraill yn codi. O dan rai amgylchiadau, mae'n bosibl y byddwn yn tynnu sylw at feysydd lle mae angen gwella, ac yn monitro'r meysydd hynny, ond mewn ffyrdd llai dwys nag ar gyfer sefydliadau lle mae angen lefel ganolig neu uchel o gyswllt rheoleiddiol.