



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

[www.cymru.gov.uk](http://www.cymru.gov.uk)

# Llywodraeth Cymru Polisi Tai - Rheoleiddio

Dyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol

Cartrefi Melin Cyfyngedig - L110

Mawrth 2014

## 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 hwn ynghylch hyfywedd ariannol o dan adran 35 o Ddeddf Tai 1996.

Dyfarniad Llywodraeth Cymru ynghylch hyfywedd ariannol sydd yn yr adroddiad 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  
Yr Is-adran Polisi Tai  
Llywodraeth Cymru  
Swyddfa Merthyr Tudful  
Rhyd-y-car  
CF48 1UZ

e bost: [housingregulation@wales.gsi.gov.uk](mailto:housingregulation@wales.gsi.gov.uk)

## Disgrifiad o'r Gymdeithas

Mae Cartrefi Melin Cyfyngedig yn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n darparu tua 3,400 o gartrefi anghenion cyffredinol a lleoedd mewn tai â chymorth.

Mae wedi'i gofrestru o dan Ddeddf Cymdeithasau Diwydiannol a Darbodus 1965 ac mae ganddo reolau elusennol.

Adeiladodd Cartrefi Melin Cyfyngedig 122 o gartrefi yn ystod 2012/13 ac mae wedi ymrwymo i adeiladu 206 o gartrefi newydd erbyn 2015.

Ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben ar 31 Mawrth 2013, trosiant y Gymdeithas oedd £24.1m (2012: £16.3m), y warged a gadwyd ganddi oedd £7.1m (2012: £1.7m) ac roedd yn cyflogi 229 o aelodau o staff (2012: 186).

## Casgliad cyffredinol

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

Ar 31 Mawrth 2014, 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 12 mis nesaf. Mae'n dangos bod y Gymdeithas yn parhau i fodloni cyfamodau ei benthycwyr.  
  
Mae geriad presennol y Gymdeithas tua 47%, o gymharu â therfyn cyfamod o 60%. Mae sicrwydd llog ymhell uwchlaw'r lefel ofynnol o 110% drwy gydol cyfnod y rhagolwg. Codir cyfradd llog sefydlog ar 48% o ddyled y Gymdeithas, sy'n golygu bod ganddi rywfaint o sicrwydd ynglŷn â'r gost hon. Mae'r tybiaethau a wnaed mewn perthynas â'r ddyled y codir cyfradd llog amrywiol arni yn rhesymol.
3. Dengys rhagolwg 30 mlynedd y Gymdeithas y dylai barhau i weithredu ymhell o fewn cyfamodau'r benthycwyr yn y rhan fwyaf o senarios.
4. Dywedodd y Gymdeithas iddi gyrraedd 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 i'r safon hon.
5. Mae lefel y gwaith datblygu yr ymrwymir iddo yn y rhagolwg yn cyd-fynd â'n disgwyliadau o'r hyn y gall y Gymdeithas ei gyflawni ac mae wedi'i ariannu'n ddigonol. 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 na gweithgareddau 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 ymdopi â chynnydd mewn ôl-ddyledion a drwg-ddyledion wrth i Lywodraeth y DU gyflwyno darpariaethau'r 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 blyneddol archwiledig, gan gynnwys y datganiad sicrwydd ynghylch rheolaethau mewnol;
- Llythyr rheoli'r archwilwyr 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 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 ddiwynnu 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 cymdeithas dai 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'i chymharu 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'r 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.