

Llywodraeth Cymru

Y Gyfarwyddiaeth Dai – Rheoleiddio



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk



Dyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol

Cartrefi Melin Cyf

Rhif cofrestru: L110

Dyddiad cyhoeddi: 28 Mawrth 2013



Llywodraeth Cymru

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 adroddiad hwn ynghylch yr asesiad rheoleiddiol o dan adran 33A o Ddeddf Tai 1996.

Y dull o reoleiddio ar sail risg a ddefnyddir wrth baratoi'r asesiad rheoleiddiol, a'r nod yw gwneud dyfarniad ynghylch y "Canlyniadau Cyflawni" (safonau perfformiad) sy'n ymwneud â hyfywedd ariannol. 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 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, p'un ai cymdeithas dai unigol neu grŵp sydd dan sylw.



Disgrifiad o'r Gymdeithas

Sefydlwyd Cartrefi Melin Cyf yn 2007 ac mae wedi'i chofrestru o dan Ddeddf Cymdeithasau Diwydiannol a Darbodus 1965 gyda rheolau elusennol.

Mae'n berchen ar tua 3,000 o gartrefi ac yn eu rheoli, sy'n gartrefi anghenion cyffredinol yn bennaf, ond ceir rhywfaint o gartrefi cyd-berchenogaeth a thai â chymorth. Mae'r cartrefi wedi'u lleoli mewn pum awdurdod lleol yn Ne-ddwyrain Cymru.

Mae gan y Gymdeithas raglen ddatblygu barhaus sy'n anelu at ddarparu tua 40 o gartrefi'r flwyddyn yn y tymor canolig, ac 20 y flwyddyn yn y tymor hwy.

Casgliad Cyffredinol

Dyma'n Dyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol ar gyfer y Gymdeithas ar 28 Mawrth 2013:

Llwyddo

Mae gan y Gymdeithas ddigon o adnoddau i fodloni ei hymrwymadau busnes ac ariannol ar hyn o bryd a'r rhai y rhagwelir y bydd ganddi yn y dyfodol.

Eglurir ein dyfarniad fel a ganlyn:

1. Paratowyd y rhagolwg 30 mlynedd gan ddefnyddio cyfres resymol o dybiaethau ac mae'n ddigon darbodus i barhau i fod yn hyfyw o dan amrywiaeth o senarios economaidd gwahanol.
2. Mae gan y Gymdeithas ddigon o arian preifat yn ei le i ariannu'r gwariant a ragwelir ar gynnal a chadw a gwella eiddo, ac mae'n gallu creu digon o incwm i ad-dalu benthyciadau o'r fath. Ymddengys bod y costau a gaiff eu cynnwys yn y rhagolwg yn rhesymol i gyflawni Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn 2012/13.
3. Rydym yn fodlon bod y Gymdeithas yn gallu gweithredu heb dorri'r cyfamodau ariannol sy'n berthnasol i'w benthyciadau.
4. 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.
5. Mae canlyniadau ariannol y Gymdeithas hyd yma a'i rhagolwg ariannol 30 mlynedd yn dangos nad yw'n dibynnu'n ormodol ar werthiannau eiddo nac ar weithgareddau masnachol i ariannu ei gweithrediadau.
6. Mae'r Gymdeithas wedi cynnal asesiad o'r effaith ariannol a gaiff y diwygiadau i fudd-daliadau lles ac mae wedi dangos y bydd ei rhagolwg 30 mlynedd yn gallu dygymod ag effaith andwyol o 2013/14 ymlaen.



Ffynonellau gwybodaeth a gweithgarwch rheoleiddiol

Fel arfer, mae Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn darparu'r wybodaeth a ganlyn ac mae'r wybodaeth honno'n cael ei hadolygu gan Lywodraeth Cymru:

- Cyfrifon blynyddol archwiliedig, gan gynnwys y datganiad sicrwydd ynghylch rheolaethau mewnol;
- Llythyr rheoli'r archwilwyr allanol;
- Rhagolygon ariannol 30 mlynedd;
- Cyfrifon rheoli chwe misol;
- Ffurflenni cyllid preifat;
- Cynlluniau busnes 5 mlynedd;
- Papurau'r Bwrdd, yn ôl y gofyn;
- Gwybodaeth ariannol a gwybodaeth ynghylch rheoli risg, a gesglir drwy gynnal asesiadau rheoleiddiol ar gyfer cymdeithasau tai.

Rydym hefyd yn cysylltu â'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig fel rhan o'r broses asesu sy'n gysylltiedig â'r Dyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol.

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

Lle dyfernir **"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.