



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Llywodraeth Cymru Polisi Tai - Rheoleiddio

Dyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol

Cymdeithas Tai Cadwyn Cyfyngedig - L019

Mehafin 2016

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

Disgrifiad o'r Gymdeithas

Mae Cymdeithas Tai Cadwyn Cyfyngedig (Cadwyn) yn gymdeithas dai gymunedol a 'thraddodiadol' sydd wedi'i chofrestru o dan Ddeddf Cwmnïau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 ac mae ganddi reolau elusennol.

Mae'r Gymdeithas yn berchen ar fwy na 1900 eiddo ac yn eu rheoli, y rhan fwyaf ohonynt yng Nghaerdydd.

Yn ogystal â darparu cartrefi anghenion cyffredinol a gwelyau mewn hosteli â chymorth ar gyfer pobl ddigartref, mae'r Gymdeithas hefyd yn cynnig tai dros dro a thai 'symud ymlaen' ar gyfer pobl ddigartref. Mae'r Gymdeithas yn darparu tai dros dro drwy brydlesu eiddo rhent yn y sector preifat, drwy ei chynlluniau gosod "Calon Adref" a "Can Do".

Cwblhaodd Cadwyn 51 o gartrefi yn ystod 2015/16 ac mae wedi ymrwymo i adeiladu 79 o gartrefi eraill erbyn mis Mawrth 2018.

Ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben ar 31 Mawrth 2015, trosiant y Gymdeithas oedd £11.1m (2014: £10.4m), y warged a gadwyd ganddi oedd £0.7m (2014: £0.6m) ac roedd yn cyflogi 109 o aelodau o staff (2013: 103).

Casgliad cyffredinol

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.

Gwnaed y dyfarniad hwn ynghylch hyfywedd ariannol ar y sail bod cynllun ariannol 30 mlynedd y Gymdeithas yn cydymffurfio â Pholisïau presennol Llywodraeth Cymru, yn enwedig y Polisi ar gyfer Rhenti Tai Cymdeithasol. Efallai y bydd yn rhaid adolygu canfyddiadau'r dyfarniad hwn os gwneir unrhyw newidiadau i bolisi.

Mae ein dyfarniad yn seiliedig ar y canfyddiadau canlynol:

Mae'r Gymdeithas wedi paratoi ei rhagolwg ariannol 30 mlynedd gan ddefnyddio cyfres resymol o dybiaethau.

Mae'r rhagolwg ariannol 30 mlynedd wedi'i ariannu'n addas ac mae'n dangos bod gan y Gymdeithas ddigon o arian a chyfleusterau benthyca gwarantedig i fodloni ei gofynion cyllido hyd at fis Mawrth 2017.

Mae'r rhagolwg ariannol 30 mlynedd yn dangos y bydd y Gymdeithas yn parhau i fodloni cyfamodau ei benthycwyr. Mae geriad presennol y Gymdeithas tua 51% ac mae'n parhau i fod islaw'r terfyn cyfamod o 65% dros oes y cynllun. Mae sicrwydd llog yn parhau i fod yn llawer uwch na'r lefel ofynnol o 110% drwy gydol cyfnod y rhagolwg.

Dengys rhagolwg 30 mlynedd y Gymdeithas y dylai barhau i weithredu ymhell o fewn cyfamodau'r benthycwyr hyd at 2034 mewn senarios y gellir eu rhagweld yn rhesymol.

Mae'r Gymdeithas wedi nodi iddi gyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru yn 2014. Mae wedi defnyddio gwybodaeth a gasglwyd yn ystod arolwg o gyflwr y stoc i lywio'r costau a gynhwysir yn ei rhagolwg 30 mlynedd, er mwyn parhau i gyrraedd y safon hon.

Mae effaith diwygiadau lles Llywodraeth y DU, hyd yma, wedi cyd-fynd â disgwylïadau'r Gymdeithas. Yn y dyfodol, mae wedi tybio y bydd drwg-ddyledion yn cynyddu (o 0.7% yn 2014/15 i 5% erbyn 2018/19) wrth i Lywodraeth y DU gyflwyno'r Credyd Cynhwysol a newidiadau eraill i fudd-daliadau lles. Rydym yn fodlon bod tybiaethau'r Gymdeithas yn rhesymol o gofio ei phrofiad.

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 archwiliedig, 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 asesiadau rheoleiddiol ar gyfer cymdeithasau tai.

Mae hyn 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 na sefydliad arall ddibynnu arno ac ni ddylid dibynnu arno at unrhyw ddiiben 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 dyfemir 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 dyfemir bod cymdeithas wedi "methu", bydd Gweinidogion Cymru eisoes wedi bod yn gweithio'n agos gyda'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig 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.