



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Llywodraeth Cymru Polisi Tai - Rheoleiddio

Barn Reoleiddiol

Cymdeithas Tai Family – L002

Ionawr 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 Reoleiddio 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.fha-wales.com/media/137334/Family-Housing-Self-Evaluation-2016-Website.pdf>) ynghyd â gwybodaeth reoleiddiol a feithrinwyd drwy reoli cydberthynas barhaus, gyd-reoleiddio 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

Proffil

Mae Cymdeithas Tai Family ("y Gymdeithas") yn Landlord Cymdeithasol Cofrestredig a sefydlwyd yn 1975. Mae wedi'i chofrestru o dan Ddeddf Cwmnïau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 ac mae ganddi reolau elusennol.

Mae'r Gymdeithas yn berchen ar tua 2,600 o gartrefi ac yn eu rheoli, gan gynnwys 370 o gartrefi gwarchod, 270 o gartrefi gofal ychwanegol a 170 o gartrefi â chymorth. Mae'n gweithio yn ardaloedd awdurdodau lleol Abertawe, Sir Gaerfyrddin, Castell-nedd Port Talbot, Sir Benfro a Cheredigion.

Ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben ar 31 Mawrth 2015, trosiant y Gymdeithas oedd £17.2m (2014: £16.5m). Y warged a gadwyd ganddi oedd £55k (2014: £215k) ac roedd yn cyflogi 221 o aelodau o staff ar gyfartaledd (2014: 223) cyfwerth ag amser llawn.

Data Ariannol Allweddol

	Data Hanesyddol		Terfyn Cyfamod	Cyfartaledd ar gyfer y Sector 2013/14
	2013/14	2014/15		
Perfformiad				
Gwarged Gweithredu fel % o'r Trosiant	23.8%	25.3%	dd/g	19.1%
Gwarged a drosglwyddwyd i'r Cronfeydd Wrth Gefn fel % o'r Trosiant	1.3%	0.3%	dd/g	9.4%
Colled o eiddo gwag a rhent heb ei gasglu fel % o'r Trosiant	2.1%	4.0%	dd/g	3.0%
Cyllid				
Benthyciadau Sefydlog fel % o'r Cyfanswm	100%	96%	dd/g	60%
Geriad	64%	63%	65%	57%
Sicrwydd Llog	101%	102%	100%	145%
Mae'r balansau arian parod cyfredol a'r cyfleusterau heb eu tynnu yn ddigonol ar gyfer anghenion y Gymdeithas				

Barn Reoleiddiol

Mae'r Gymdeithas wedi wynebu llawer o heriau ers ei hasesiad rheoleiddiol cyhoeddedig diwethaf (Awst 2012), sydd wedi rhoi llawer o bwysau ar ei threfniadau llywodraethu. Yn dilyn ymyriadau rheoleiddiol, bu rhai newidiadau arwyddocaol iawn ymhlith uwch aelodau o staff a'r Bwrdd dros y 18 mis diwethaf, fel Prif Weithredwr newydd, y Penaethiaid Gwasanaeth yn sefydlu uwch dîm rheoli newydd a chatau i ailwampio'r Bwrdd cyfan.

Gwnaed llawer o gynnydd cadarnhaol, gan gynnwys datblygu fframwaith llywodraethu da. Gwnaed gwelliannau i lawer o wasanaethau'r Gymdeithas ac mae lefelau bodddhad tenantiaid â'i gwasanaethau yn gyffredinol yn dda ac yn cynyddu.

Mae'r sefydliad yn cydnabod bod angen gwneud rhagor o welliannau a bod mwy o heriau i ddod. Mae'r Gymdeithas wrthi'n cwblhau ei Chynllun Busnes ac mae wedi dechrau cynnal arfarniad cynhwysfawr o'i dewisiadau ar gyfer y dyfodol.

Sicrwydd Rheoleiddiol

Nodwyd bod angen sicrwydd rheoleiddiol pellach ar y meysydd a nodir isod bod y Gymdeithas yn cyflawni'r safonau perfformiad disgwylidig (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

Meysydd y mae angen sicrwydd rheoleiddiol pellach arnynt:

- Parhau i ddilyn y cynllun gweithredu ar gyfer llywodraethu, a ddatblygwyd i fynd i'r afael â meysydd o ddiffyg cydymffurfiaeth yn dilyn asesiad ffurfiol yn erbyn Cod Llywodraethu Cartrefi Cymunedol Cymru
http://chcymru.org.uk/uploads/events_attachments/Code_of_Governance.pdf
- Cytuno ar y Cynllun Busnes, er mwyn darparu ffocws strategol ac ariannol
- Cwblhau arfarniad cynhwysfawr a chadarn o opsiynau, gan werthuso opsiynau'r sefydliad ar gyfer y dyfodol a phenderfynu ar yr opsiwn gorau a'i ddatblygu
- Parhau i ganolbwyntio ar ddatblygu cydberthnasau gwaith effeithiol rhwng y Tîm Gweithredol a'r Bwrdd, a rhwng aelodau'r Bwrdd, er mwyn llywodraethu'n effeithiol
- Cwblhau a gweithredu'r broses hunanwerthuso ddiwygiedig, sy'n cael ei datblygu ar hyn o bryd, er mwyn sicrhau ei bod yn cefnogi prosesau cynllunio busnes drwy adolygu canlyniadau busnes yn drylwyr
- Parhau i roi'r rhaglen datblygu arweinwyr ar waith er mwyn helpu i newid y diwylliant rheoli a gwella sgiliau
- Parhau i wella strwythur ac effeithiolrwydd cyfranogiad tenantiaid, er mwyn sicrhau bod tenantiaid wrth wraidd y busnes a'r penderfyniadau a wneir
- Rhagor o sicrwydd ynglŷn ag ansawdd diwylliant y sefydliad a morâl y staff, er mwyn helpu i gyflawni blaenoriaethau yn y dyfodol
- Datblygu dull cynhwysfawr o sicrhau gwerth am arian ar draws y sefydliad
- Y Bwrdd i barhau i weithredu'r strategaeth rheoli risg ddiwygiedig yn effeithiol ac ar draws y sefydliad cyfan, er mwyn helpu i nodi a rheoli risgiau ar bob lefel
- Parhau i ddatblygu dull strategol, cynlluniedig o reoli asedau, gan ddefnyddio dealltwriaeth gadarn o berfformiad asedau i wneud penderfyniadau ar sail tystiolaeth
- Parhau i ddatblygu parodrwydd i ymateb i'r heriau a ddaw yn sgil cyflwyno'r Credyd Cynhwysol, er mwyn lliniaru'r risgiau i gynaliadwyedd tenantiaethau ac incwm rhent

Hyfywedd Ariannol

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

- **Llwyddo gyda gwaith monitro rheoleiddiol manylach yn ofynnol**

Mae gan y Gymdeithas ddigon o adnoddau i fodloni ymrwymadau busnes ac ariannol ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Mae angen gwaith monitro rheoleiddiol pellach mewn un neu fwy o feysydd er mwyn sicrhau y caiff risgiau eu rheoli'n ddigonol.

Meysydd y mae angen sicrwydd rheoleiddiol pellach arnynt:

- Parhau i graffu ar sefyllfa ariannol y Gymdeithas am nad oes fawr ddim hyblygrwydd uwchlaw cyfamod y sicrwydd llog
- Parhau i fonitro arbedion effeithlonrwydd o fewn y sylfaen gostau a'r effaith ganlyniadol ar y Cynllun Busnes
- Parhau i ddatblygu strategaethau lliniaru mewn ymateb i senarios profi straen a gyflawnwyd ar sail y rhagolwg 30 mlynedd
- Parhau i graffu'n effeithiol ar y gwaith o godi a gosod datblygiadau newydd er mwyn sicrhau y caiff amcanestyniadau incwm eu bodloni

Gwasanaethau Landlordiaid

Meysydd y mae angen sicrwydd rheoleiddiol pellach arnynt:

- Arolwg tenantiaid dilynol, er mwyn cael safbwynt cadarn a chyfredol ar foddhad tenantiaid â gwasanaethau
- Lleihau'r amser a gymerir i lenwi eiddo gwag ymhellach, er mwyn gwella'r gwasanaeth dyrannu i denantiaid newydd a lleihau'r effaith ar incwm rhent y Gymdeithas
- Parhau i gynnwys tenantiaid i raddau mwy wrth lunio ac adolygu gwasanaethau er mwyn cynrychioli cymunedau lleol yn well
- Datblygu safonau gwasanaeth ar y cyd â thenantiaid, er mwyn hyrwyddo atebolrwydd dros ansawdd gwasanaethau