Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Llywodraeth Cymru Rheoleiddio Tai

Barn Reoleiddiol

Cymdeithas Tai Cadwyn Cyfyngedig - L019

Rhagfyr 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 Reoleiddiol 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.cadwyn.co.uk/wp-content/uploads/2016/10/Our-Self-Evaluation-WEB-Update.pdf) ynghyd â gwybodaeth reoleiddiol a feithrinwyd drwy drefniadau rheoli cydberthynas cydreoleiddiol, parhaus 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 barti 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 Datblygu a Rheoleiddio y Sector Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig
Llywodraeth Cymru
Swyddfa Merthyr Tudful
Rhyd-y-car
CF48 1UZ
e-bost: housingregulation@wales.gsi.gov.uk

ISBN Digidol 978-1-4734-8166-4
Hawlfraint y Goron 2016

Noder - mae'r adroddiad hwn yn seiliedig ar eithriadau a bernir bod y meysydd perfformiad na chyfeirir atynt yn benodol yn cael eu rheoli'n briodol ar hyn o bryd.

Proffil

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

Mae Cadwyn yn berchen ar 1,376 o gartrefi ac yn rheoli 571 o gartrefi, yn bennaf o fewn dinas Caerdydd. Mae 76 o'r cartrefi hyn yn unedau llety mewn hosteli i bobl sengl a theuluoedd sy'n agored i niwed.

Mae 'CanDo Lettings', asiantaeth gosod tai cymdeithasol a sefydlwyd gan y Gymdeithas yn 2006, yn helpu teuluoedd ac ymgeiswyr sengl sydd o dan fygythiad digartrefedd i gael gafael ar dai fforddiadwy a gaiff eu rhentu yn breifat. Mae'r asiantaeth yn gosod ac yn rheoli eiddo ar ran landlordiaid preifat ac yn darparu atebion rheoli eiddo i denantiaid. Mae'r cynllun 'Calon', hefyd o fewn Cadwyn, yn rhoi llety dros dro i bobl ddigartref lle caiff eiddo ar brydles gan landlordiaid preifat eu rheoli a'u gosod gan y Gymdeithas.

Mae Cadwyn wedi arallgyfeirio i gefnogi cyflogadwyedd ei denantiaid ac eraill yn y gymuned leol drwy'r cynllun 'Sylweddoli eich Potensial'. Yn ychwanegol, mae'r Gymdeithas yn darparu dodrefn wedi ei ailwampio a nwyddau i bobl sy'n agored i niwed a'r rheini ar incwm isel, drwy brosiect 'Nu Life Furniture' a ariennir gan y Loteri Fawr.

Ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben ar 31 Mawrth 2016, trosiant y Gymdeithas oedd £12.0m (2015: £11.4m), y gwarged oedd £0.6m (2015:£0.8m) ac roedd yn cyflogi 119 o aelodau o staff (2015:115).

Data Ariannol Allweddol

	Data Hanesyddol		Terfyn Cyfamod	Cyfartaledd ar gyfer y Sector
	2014/15 Ailddatgan	2015/16		2014/15
Perfformiad				
Gwarged Gweithredu fel % o'r Trosiant	19.1%	23.2%	dd/g	19.4%
Gwarged a drosglwyddwyd i'r Cronfeydd wrth Gefn fel % o'r Trosiant	7.0%	5.2%	dd/g	9.0%
Colled o eiddo gwag a rhent heb ei gasglu fel % o'r Incwm Rhent	2.9%	2.9%	dd/g	2.7%
Cyllid				
Benthyciadau Sefydlog fel % o'r cyfanswm	95%	89%	dd/g	72%
Gerio	51%	51%	65%	58%
Sicrwydd llog	147%	158%	110%	147%
Mae'r balansau arian parod cyfredol a'r cyfleusterau heb eu tynnu yn ddigonol i'r Gymdeithas gwblhau ei rhaglen ddatblygu y mae wedi ymrwymo iddi.				

Noder - mae'r adroddiad hwn yn seiliedig ar eithriadau a bernir bod y meysydd perfformiad na chyfeirir atynt yn benodol yn cael eu rheoli'n briodol ar hyn o bryd.

Barn Reoleiddiol

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

- **Llwyddo**

Mae gan y Gymdeithas ddigon o adnoddau i fodloni ei hymrwymiadau busnes ac ariannol ar hyn o bryd ac yn y dyfodol.

Mae Cadwyn yn sefydliad a lywodraethir yn dda sy'n defnyddio system 'Atebolrwydd sy'n seiliedig ar Ganlyniadau' i fesur perfformiad, gwerthuso canlyniadau a dangos dystiolaeth ohonynt. Mae Cod Llywodraethu Cartrefi Cymunedol Cymru wedi ei fabwysiadu yn llawn, gydag arfarniad rheolaidd gan y Bwrdd a'r Cyfarwyddwyr, yn ogystal â gwerthuso cydymffurfiaeth barhaus.

Mae'r Gymdeithas yn cefnogi gwelliannau parhaus ac yn canolbwyntio ar ganlyniadau i bob tenant a'r sefydliad cyfan drwy ddull cynllunio busnes cadarn. Ategir y dull hwn gan waith i ennyn diddordeb preswylwyr mewn ffordd gadarnhaol ac amlwg a hunan werthusiad cynhwysfawr o'r busnes. Sicrheir gwelliant pellach drwy ddysgu gwersi o gwynion a chysoni amcanion staff ag amcanion busnes.

Caiff dull rheoli risg cynhwysfawr ei ymgorffori drwy'r sefydliad i gefnogi cenhadaeth glir Cadwyn ymhellach, sef darparu cartrefi o ansawdd da ac adeiladu cymunedau drwy bartneriaeth ac arloesedd.

Mae strwythurau llywodraethu yn darparu trefniadau herio a rheoli cadarn i gyflawni canlyniadau cadarnhaol, a rhoi sicrwydd addas yr un pryd. Mae'r Gymdeithas yn gwneud cyfraniad gwerthfawr at amcanion y gymuned ehangach, drwy ei gwasanaethau amrywiol a'i hymgysylltiad rhagorol â'r gymuned sy'n dangos dull cydweithredol aeddfed, arloesol a datblygiedig o gefnogi tenantiaid a'r rheini yn y gymuned ehangach. Mae gan y rhanddeiliaid barch mawr at Cadwyn oherwydd ei dull cydweithredol a phartneriaeth.

Cyflawnodd Cadwyn Safon Ansawdd Tai Cymru am ei dai yn 2014 ac ar hyn o bryd mae ganddo lefel uchel o foddhad tenantiaid. Mae gan y Gymdeithas gynlluniau i ddatblygu o leiaf 88 o gartrefi a rheoli 102 o gartrefi eraill yn y ddwy flynedd nesaf. Mae Cadwyn yn defnyddio dulliau arloesol i ddatblygu ac mae wedi bod yn rhagweithiol wrth archwilio dulliau cydweithredol o reoli datblygiadau newydd i roi rymuso tenantiaid ymhellach.

Mae gan y Gymdeithas ddull strategol o gyflawni ac arddangos gwerth am arian, gan ddefnyddio ei fframwaith Atebolrwydd sy'n Seiliedig ar Ganlyniadau i ddangos tystiolaeth o'r gwerth i denantiaid a'r gwerth o fewn y sefydliad. Mae Cadwyn yn parhau i ystyried datblygu eu prosesau i ddangos llun cliriach o werth i denantiaid a rhanddeiliaid ehangach.

Noder - mae'r adroddiad hwn yn seiliedig ar eithriadau a bernir bod y meysydd perfformiad na chyfeirir atynt yn benodol yn cael eu rheoli'n briodol ar hyn o bryd.

Sicrwydd Rheoleiddiol

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

Meysydd y mae angen sicrwydd rheoleiddiol pellach arnynt:

- Cynnwys y Bwrdd mewn profi straen y Cynllun Busnes ariannol, a chynllunio camau lliniaru os oes angen