



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

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

# Llywodraeth Cymru Polisi Tai - Rheoleiddio

Dyfarniad ynghylch Hyfywedd Ariannol

Cymdeithas Tai Merthyr Tudful Cyfyngedig - L042

Tachwedd 2015

# 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.

Tîm Rheoleiddio Tai  
Is-adran 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 Grŵp

Sefydlwyd Cymdeithas Tai Merthyr Tudful Cyfyngedig (Tai Merthyr) yn 1977 ac mae'n gymdeithas gymunedol a thraddodiadol. Mae'r Gymdeithas wedi'i chofrestru o dan Ddeddf Cwmnïau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 ac mae ganddi reolau elusennol.

Mae prif weithgarwch y Gymdeithas yn deillio o'r 1,136 o unedau sydd ganddi. Mae'r rhain yn cynnwys 1,016 o gartrefi anghenion cyffredinol, un cynllun tai gwarchod, hostel, nifer fach o unedau llety anghenion arbennig ac unedau eiddo a gaiff eu rhentu.

Yn ddiweddar, cwblhaodd Tai Merthyr ddatblygiad yn cynnwys 12 o gartrefi newydd. Mae cynllun arall ar y gweill, a gaiff ei gyflawni mewn sawl cam, i adeiladu 66 o gartrefi newydd yn lle cartrefi mewn ardal lle ceir perygl o lifogydd, fel rhan o waith i ailddatblygu'r ardal honno. Ar hyn o bryd, mae wedi ymrwymo i'r cam cyntaf, sef 23 o unedau. O 2017/18, tybir y bydd yn adeiladu neu'n caffael pump o gartrefi newydd bob blwyddyn.

Ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben ar 31 Mawrth 2015, trosiant y Gymdeithas oedd £5.4m (2014: £5.4m), y warged a gadwyd ganddi oedd £0.5m (2014: £0.3m) ac roedd yn cyflogi 47 o aelodau o staff (2014: 44).

# Casgliad cyffredinol

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

Ym mis Tachwedd 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.

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 hyd at a chan gynnwys 2017/18. Mae hyn yn cynnwys cwblhau'r rhaglen ddatblygu y mae wedi ymrwymo iddi.

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 35% ac mae'n parhau i fod ymhell islaw'r terfyn cyfamod o 60% dros oes y cynllun. Mae sicrwydd llog uwchlaw'r lefel ofynnol o 110% drwy gydol cyfnod y rhagolwg.

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

Mae'r Gymdeithas yn bwriadu sicrhau bod ei holl gartrefi yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru erbyn diwedd blwyddyn ariannol 2015/16 ac mae ganddi ddigon o incwm i ariannu'r gwariant a ragwelir ar gynnal a chadw a gwella eiddo.

Hyd yma, mae effaith diwygiadau lles Llywodraeth y DU wedi cyd-fynd â disgwyliadau'r Gymdeithas. Yn y dyfodol, mae wedi tybio y bydd ôl-ddyledion a drwg-ddyledion yn cynyddu (o 0.7% yn 2014/15 i 4% yn 2018/19) wrth i Lywodraeth y DU gyflwyno'r Credyd Cynhwysol. Rydym yn fodlon bod tybiaethau'r Gymdeithas yn rhesymol o gofio ei phrofiad.

Ar ôl cwblhau'r gwaith o adfer Hen Neuadd y Dref Merthyr Tudful (Redhouse), mae'r Gymdeithas wedi gosod yr eiddo ar les hirdymor. Gwnaed darpariaeth ddigonol yn y rhagolwg ariannol 30 mlynedd ar gyfer y rhwymedigaethau cynnal a chadw parhaus sy'n ddisgwyliedig mewn perthynas â'r Neuadd.

# 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 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 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 Gymdeithas, ar yr wybodaeth yr ydym wedi'i chasglu amdani ac am y modd y mae'n rheoli ei gwasanaethau, ac ar ein profiad ohoni. Mae'n seiliedig hefyd ar yr wybodaeth sydd gennym o'r sector cymdeithasau tai yn ei gyfanrwydd.

Wrth baratoi'r adroddiad hwn, mae Gweinidogion Cymru wedi dibynnu ar wybodaeth a ddarparwyd gan y Gymdeithas neu ar ei rhan. Bwrdd a Chyfarwyddwyr y Gymdeithas sy'n parhau i fod yn gyfrifol am sicrhau bod yr wybodaeth honno yn gyflawn ac yn gywir.

Asesiad rheoleiddiol ar gyfer y Gymdeithas yw'r adroddiad hwn. Ni ddylai unrhyw unigolyn na 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.

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 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 cytundebau benthyca.