



www.cymru.gov.uk

Llywodraeth Cymru Rheoleiddio Tai

Barn Reoleiddiol

Cymdeithas Tai Dewis Cyntaf Cyfyngedig – J094

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.fcha.org.uk/Copy/Self%20Evaluation.pdf>) nghyd 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

Proffil

Cafodd Cymdeithas Tai Dewis Cyntaf Cyfyngedig ("Dewis Cyntaf" neu'r "Gymdeithas") ei sefydlu yn 1988 ac mae'n Gymdeithas arbenigol sy'n darparu tai â chymorth i bobl sy'n agored i niwed ledled Cymru a Swydd Amwythig. Mae'r Gymdeithas wedi'i chofrestru o dan Ddeddf Cwmnïau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 ac mae ganddi reolau elusennol.

Mae Dewis Cyntaf yn berchen ar tua 236 o eiddo ac yn eu prydlesu, gan ddarparu tua 701 o leoedd gwely. Ar hyn o bryd, mae'r Gymdeithas yn rheoli eiddo mewn 18 o'r 22 o Awdurdodau Lleol yng Nghymru.

Adeiladodd Dewis Cyntaf 16 o gartrefi, gan ddarparu 57 o leoedd gwely, yn ystod 2015/16. Mae'n bwriadu adeiladu 297 o leoedd gwely newydd erbyn 2020.

Ar gyfer y flwyddyn a ddaeth i ben ar 31 Mawrth 2016, trosiant y Gymdeithas oedd £4.5m (2015 wedi'i ailddatgan: £4.1m), y gwarged a gadwyd ganddi oedd £1.6m (2015 wedi'i ailddatgan: £1.3m) ac roedd yn cyflogi 19 o aelodau o staff (2015:19).

Data Ariannol Allweddol

	Data Hanesyddol		Terfyn Cyfamod	Cyfartaledd ar gyfer y Sector
	2014/15 wedi'i ailddatgan	2015/16		
Perfformiad				
Gwarged Gweithredu fel % o'r Trosiant	42.6%	43.2%	dd/g	19.4%
Gwarged ar gyfer y flwyddyn fel % o'r Trosiant	32.3%	36.2%	dd/g	9.0%
Colled o eiddo gwag a rhent heb ei gasglu fel % o'r Incwm o Renti	0.2%	0.6%	dd/g	2.7%
Cyllid				
Benthyciadau Sefydlog fel % o'r Cyfanswm	58%	44%	dd/g	72%
Geriad	52%	47%	70%	58%
Sicrwydd Llog	382%	561%	110%	147%
Mae'r balansau arian parod cyfredol a'r cyfleusterau heb eu tynnu yn ddigonol i'r Gymdeithas gwblhau'r rhaglen ddatblygu y mae wedi ymrwymo iddi.				

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 hymrwymadau busnes ac ariannol ar hyn o bryd ac yn y dyfodol.

Caiff Dewis Cyntaf ei llywodraethu'n dda ac mae ganddi drefniadau cyd-reoleiddio. Rhagwelir y bydd hyn yn parhau drwy gydol y newidiadau presennol, gydag ymddeoliad y Prif Weithredwr a phenodiad newydd Cadeirydd y Bwrdd.

Mae Cod Llywodraethu Cartrefi Cymunedol Cymru wedi ei fabwysiadu'n llawn a'i ymgorffori yn arfarniadau aelodau'r Bwrdd, a chaiff cydymffurfiaeth â'r cod ei monitro'n barhaus. Mae cerdyn sgorio cytbwys yn golygu y gall y Bwrdd graffu ar berfformiad ac mae hunanwerthuso yn rhan o'r broses cynllun busnes strategol.

Mae tystiolaeth yn dangos bod prosesau craffu a gwneud penderfyniadau cadarn ar waith o fewn y strwythur llywodraethu, a ategir gan ymwybyddiaeth a gwaith rheoli risg cynhwysfawr ymhlith y Bwrdd a thrwy'r sefydliad cyfan. Gwneir defnydd da o hyn i nodi a lleihau'r risgiau sydd ynghlwm wrth ddatblygiadau newydd ac ystyried unrhyw gynlluniau arallgyfeirio.

Mae'r Gymdeithas wedi modelu senarios posibl a allai effeithio ar ei Chynllun Busnes ariannol. Mae Dewis Cyntaf yn bwriadu ymestyn y profion straen hyn a gynhelir gan y Bwrdd i ymdrin â'r effaith pe bai mwy nag un senario yn codi ar yr un pryd a llunio strategaethau lliniaru priodol.

Mae tenantiaid yn mynegi lefelau uchel iawn o foddhad â gwasanaethau'r Gymdeithas a'i hymdrechion i gynnwys tenantiaid. Mae Dewis Cyntaf wedi casglu gwybodaeth broffil am ei holl denantiaid, ac mae'n parhau i ddefnyddio'r wybodaeth hon er mwyn teilwra ei gwasanaethau a chyfleoedd ymgysylltu.

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.

Meysydd y mae angen sicrwydd rheoleiddiol pellach arnynt:

- **Monitro cydraddoldebau mewn perthynas â gwasanaethau er mwyn rhoi sicrwydd i'r Bwrdd nad yw'r gwasanaethau a ddarperir yn gwahaniaethu yn erbyn unrhyw un**
- **Cyflwyno rhagor o fesurau a threfniadau monitro cadarn ynghylch cyrraedd safonau gwasanaeth a'r lefel uchel o foddhad â gwasanaethau a welwyd hyd yma ymhlith tenantiaid**
- **Cynnwys y Bwrdd, yn ôl y bwriad, mewn profion straen senarios cyfansawdd mewn perthynas â'r Cynllun Busnes ariannol, a nodi camau lliniaru os bydd angen**
- **Gwneud gwaith pellach i ddatblygu dull strategol, cynlluniedig o reoli asedau, er mwyn sicrhau bod perfformiad asedau yn cael ei werthuso'n gadarn fel y gellir gwneud penderfyniadau ar sail tystiolaeth**