



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.llyw.cymru

Llywodraeth Cymru Rheoleiddio Tai

Dyfarniad Rheoleiddiol

Grŵp Pennaf – J136

Medi 2018

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 Dyfarniad Rheoleiddiol hwn o dan adran 33A a 35 o Ddeddf Tai 1996.

Cyhoeddir y dyfarniad hwn yn unol â'r Fframwaith Rheoleiddiol ar gyfer Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yng Nghymru a'r safonau perfformio cysylltiedig.

<http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/services-and-support/regulation/regulatory-framework/?skip=1&lang=cy>

Mae'r dyfarniad yn seiliedig ar werthusiad y Gymdeithas ei hun o'i chydymffurfiaeth â'r safonau perfformiad ynghyd â gwybodaeth reoleiddiol a feithrinwyd drwy drefniadau rheoli cydberthynas cydreoleiddiol parhaus rhwng y Rheoleiddiwr a'r Gymdeithas.

Sail y Dyfarniad

Nod y dyfarniad hwn 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 a Darparu Gwasanaethau
- Rheolaeth Ariannol

Ni ddylai unrhyw barti arall ddibynnu ar y dyfarniad hwn 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
Llywodraeth Cymru
Sarn Mynach
Cyffordd Llandudno
LL31 9RZ
e-bost: housingregulation@gov.wales

Proffil

Mae'r Grŵp yn cynnwys Pennaf Cyfyngedig ("Pennaf" neu "y Grŵp"), y rhiant-gwmni, gydag is-aelodau; Cymdeithas Tai Clwyd Alyn Cyfyngedig, Cymdeithas Tai Tŷ Glas Cyfyngedig, Offa Cyfyngedig, Tir Tai Cyfyngedig, PenAlyn Cyfyngedig a PenArian Housing Finance PLC.

Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig y Grŵp yw:

- Pennaf, sy'n darparu gwasanaethau rheoli corfforaethol i'r Grŵp.
- Cymdeithas Tai Clwyd Alyn Cyfyngedig, sy'n darparu 5,327 o gartrefi yn cynnwys cartrefi anghenion cyffredinol, Cartrefi Perchentyaeth Cost Isel a lleoedd mewn tai â chymorth.
- Cymdeithas Tai Tŷ Glas Cyfyngedig, sy'n darparu 273 o gartrefi ac yn rhedeg gwasanaeth cynghori, addasu ac atgyweirio.

Mae Pennaf yn gwmni di-elw, cyfyngedig drwy warant. Mae Cymdeithas Tai Clwyd Alyn Cyfyngedig a Chymdeithas Tai Tŷ Glas Cyfyngedig wedi'u cofrestru o dan Ddeddf Cwmnïau Cydweithredol a Chymdeithasau Budd Cymunedol 2014 ac mae ganddynt reolau elusennol.

Mae Tir Tai Cyfyngedig yn gwmni cyfyngedig drwy warant ac mae'n darparu gwasanaethau datblygu i rannau eraill o'r Grŵp.

Mae Offa Cyfyngedig yn gwmni cyfyngedig drwy warant sy'n ymgymryd ag unrhyw waith anelusennol yn y Grŵp. Nid yw wedi bod yn weithredol ers 1 Hydref 2016.

Mae PenArian Housing Finance PLC yn gorff diben arbennig a sefydlwyd i weinyddu cyllid bond i'r Grŵp.

Mae PenAlyn Cyfyngedig yn gwmni cyfyngedig drwy gyfranddaliad a Pennaf yw'r unig gyfranddaliwr. Cafodd PenAlyn Cyfyngedig ei sefydlu i ddarparu gwasanaethau cynnal a chadw i aelodau eraill y Grŵp. Trosglwyddwyd y gwasanaeth hwn i Glwyd Alyn ar 1 Hydref 2016 ac mae'r Grŵp wrthi'n ystyried opsiynau ar gyfer PenAlyn.

Mae'r rhan fwyaf o weithgarwch y Grŵp yn deillio o 3,969 o gartrefi anghenion cyffredinol, 249 o fflatiau gofal ychwanegol a 673 o lleoedd mewn tai â chymorth a chartrefi preswyl a nyrsio. Mae hefyd yn darparu 527 o eiddo drwy gynllun Perchentyaeth Cost Isel. Mae'r Grŵp yn gweithio yn ardaloedd chwe Awdurdod Lleol yn y gogledd.

Data Ariannol Allweddol

	Data Hanesyddol		Terfyn Cyfamod	Cyfartaledd ar gyfer y Sector
	2016/17	2017/18		2016/17
Perfformiad				
Gwarged gweithredu fel % o'r trosiant	26.3%	27.5%	dd/g	21.3%
Gwarged/ (diffyg) ar gyfer y flwyddyn fel % o'r trosiant *	10.1%	(30.6%)	dd/g	6.5%
Colled o eiddo gwag a rhent heb ei gasglu fel % o'r incwm o renti	2.2%	2.4%	dd/g	2.0%
Cyllid				
Benthyciadau sefydlog fel % o'r cyfanswm	74%	100%	dd/g	74%
Geriad (cost hanesyddol) **	36%	40%	65%	44%
Sicrwydd llog **	171%	176%	110%	172%
<p>Mae'r balansau arian parod cyfredol a'r cyfleusterau heb eu tynnu yn ddigonol i'r Grŵp gwblhau'r rhaglen ddatblygu y mae wedi ymrwymo iddi.</p> <p>* Yn ystod 2017-18, roedd y Grŵp wedi ysgwyddo £15.9m mewn costau untro i dorri bencythiadau hanesyddol, er mwyn ailariannu dyledion y Grŵp.</p> <p>** Cyfrifir cyfamodau ar lefel is-gwmni. Mae'r ffigurau uchod yn seiliedig ar Gymdeithas Tai Clwyd Alyn yn unig, am nad oedd cyfamodau cyfwerth am gerio a sicrwydd llog yn gymwys ar gyfer aelodau eraill y Grŵp yn ystod y cyfnod dan sylw.</p>				

Dyfarniad Rheoleiddiol – Statws Cydreoleiddio

Statws Cydreoleiddio – Medi 2018**Llywodraethu a Gwasanaethau - Safonol**

- Yn nodi ac yn rheoli risgiau newydd a risgiau sy'n datblygu yn briodol

Hyfywedd Ariannol - Safonol

- Yn bodloni gofynion o ran hyfywedd ac yn meddu ar yr adnoddau ariannol i ymdrin â senarios yn briodol