



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

www.cymru.gov.uk

Trosolwg o Risgiau'r Sector – Heriau, Risgiau a Disgwyliadau Rheoleiddiol

Chwefror 2020

Diben y papur hwn yw rhoi'r newyddion diweddaraf i Gymdeithasau Tai am y risgiau a'r heriau allweddol a wynebwr gan y sector cyfan a nodi'r disgwyliadau o ran y ffordd y dylai Byrddau ymateb i'r risgiau a'u rheoli.

Mae'r papur yn ystyried, ymhlith risgiau eraill, yr heriau sy'n deillio o broffil uwch ar ddiogelwch tenantiaid yn sgil y tân yn Grenfell Tower, y negodiadau ynghylch cydberthynas y DU â'r UE yn y dyfodol, a'r angen i roi fframweithiau cynllunio busnes a sicrwydd busnes cadarn ar waith er mwyn sicrhau bod Byrddau yn gwneud penderfyniadau cadarn a gwybodus. Fel sy'n wir bob amser, mae trefniadau llywodraethu cryf yn hollbwysig wrth sicrhau bod Cymdeithasau Tai yn gallu nodi'r risgiau sy'n eu hwynebu nhw a'r sector ac ymateb iddynt yn gywir.

Rydym wedi nodi'r prif risgiau a'r heriau sy'n wynebu'r sector yng Nghymru ar hyn o bryd yn ein barn ni, a sut rydym yn disgwyl i Fyrddau ymateb iddynt. Dylai landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a'u Byrddau fod yn ystyriol o'r heriau a'r risgiau hyn, gan sicrhau eu bod yn rhoi camau lliniaru priodol ar waith a'u bod yn gwneud y "pethau iawn" ([Y Pethau iawn - gwella-trefniadau-llywodraeth-cymdeithasau-tai-yng-Nghymru-2018](#)).

Bydd landlordiaid cymdeithasol cofrestredig unigol yn wynebu risgiau penodol eraill nad ydynt wedi'u cynnwys yn y trosolwg hwn o'r sector. Mae'n rhaid i Fyrddau sicrhau bod y risgiau hynny a'r risgiau i'r sector yn cael eu hasesu a'u rheoli'n briodol. Dylent nodi y gall fod angen i'r Rheoleiddiwr gael sicrwydd mewn perthynas â risgiau penodol yn ogystal ag unrhyw sicrwydd sydd ei angen fel rhan o oruchwyliaeth reoleiddiol a gynlluniwyd.

Caiff yr asesiad o effaith bosibl y risgiau a'r heriau ei ysgrifennu o safbwynt yr effaith bosibl ar gydymffurfiaeth â'r 10 Safon Perfformiad a ddefnyddir i ategu Dyfarniadau Rheoleiddio.

Rôl rheoleiddio

Mae gweithgareddau landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cael effaith sylweddol ar economi Cymru yn ei chyfanrwydd, yn ogystal â'r bobl sy'n defnyddio eu gwasanaethau'n uniongyrchol. Mae rhai ystadegau allweddol o Ddatganiadau Ariannol 2018 Cymdeithasau Tai Cymru yn ategu hyn.

- Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn darparu mwy na 162,000 o gartrefi yng Nghymru
- Trosiant o £953m
- Cyfanswm dyledion o £2.8bn
- Byddant yn darparu o leiaf 12,500 o gartrefi fforddiadwy o'r targed o 20,000 yn ystod tymor y Cynulliad hwn
- £148m o gyllid grant
- Maent yn cefnogi tua 23,000 o swyddi yn uniongyrchol ac yn anuniongyrchol
- Cyfanswm effaith ar economi Cymru – £2bn

Mae a wnelo'r broses reoleiddio â diogelu'r tenantiaid a'r cymunedau hynny, sicrhau eu bod yn cael budd a diogelu buddsoddiad cyhoeddus. Mae'r Fframwaith Rheoleiddiol ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi'u Cofrestru yng Nghymru (2017) yn eguro bod Gweinidogion Cymru yn rheoleiddio pob Cymdeithas Dai er mwyn sicrhau ei bod:

- Yn cael ei llywodraethu'n dda
- Yn darparu gwasanaethau o ansawdd uchel
- Yn ariannol hyfyw

Gwneir hyn drwy fodel hunan-sicrwydd a reoleiddir lle mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn penderfynu ar y ffordd orau o gael sicrwydd eu bod yn bodloni'r hyn a ddisgwylir ganddynt yn gyfreithiol ac o ran ansawdd gwasanaethau. Wrth wneud dyfarniadau rheoleiddio, gwaith y Rheoleiddiwr yw asesu'r sicrwydd hwnnw a phenderfynu a yw'n ddigonol i fynd i'r afael ag unrhyw bryderon rheoleiddiol.

Trafodir hunan-sicrwydd a reoleiddir yn "Y Pethau Iawn". Mae'n cynnwys:

- Dangos trefniadau llywodraethu da,
- Bod yn glir ynghylch yr hyn rydych yn ei wneud a pham,
- Nodi risgiau,
- Ystyried opsiynau i liniaru'r risgiau hynny,
- Nodi'n glir pam mai'r opsiwn a ddewiswyd yw'r un cywir.

Mae cydreoleiddio yn ategu'r model rheoleiddiol yng Nghymru. Mae cydreoleiddio yn golygu bod pob un o Fyrddau a thimau gweithredol landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn gyfrifol am dynnu ein sylw, cyn gynted ag y bo'n ymarferol, at unrhyw risg neu broblem newydd neu sy'n dod i'r amlwg a allai gael effaith sylweddol ar broffil risg y sefydliad.

Newidiodd y model rheoleiddiol yn sylweddol pan gyflwynwyd y fframwaith cyfredol yn 2017, ac mae'n parhau i esblygu. Yn 2020, yn ogystal â'n prosiect i ddatblygu'r ffordd rydym yn asesu trefniadau llywodraethu ymhellach, byddwn hefyd yn cynnal adolygiad o'r fframwaith ac yn ystyried y posibilrwydd o gysoni atebolrwydd a'r broses o oruchwylio gwasanaethau tenantiaid yn agosach yn y sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a'r sector awdurdodau lleol.

Bydd angen i Fyrddau allu ymateb i newidiadau yn yr amgylchedd rheoleiddiol a ysgogir gan y rhaglen adolygu a mentrau newydd.

Heriau, Risgiau a Disgwyliadau Rheoleiddio

Gadael yr UE – Heriau a Risgiau

Dylai risgiau sy'n gysylltiedig â gadael yr Undeb Ewropeaidd fod wedi bod yn rhan o agenda pawb ers peth amser. Wrth i negodiadau gychwyn ar gydberthynas y DU â'r UE yn y dyfodol o fewn fframwaith y Datganiad Gwleidyddol y cytunwyd arno y llynedd, mae'r ansicrwydd yn parhau, gan gynnwys y risg y bydd y DU yn gadael 'Heb Gytundeb' o ddechrau 2021 os bydd y negodiadau yn methu.

Mae'r ansicrwydd yn tanlinellu ymhellach bwysigrwydd modelu ymatebion i wendidau posibl o ran darparu gwasanaethau a materion mwy strategol. Ymhlith yr enghreifftiau o feysydd posibl i'w hystyried mae mynediad at gyllid, cyfraddau llog, prinder llafur, achosion o darfu ar y gadwyn gyflenwi, prinder tanwydd a meddyginiaeth o bosibl, effaith ar werth eiddo ac unrhyw effaith a gaiff cynllun setliad yr UE.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi ymateb i'r Datganiad Gwleidyddol: [y-berthynas-rhwng-y-DU-a'r-UE-yn-y-dyfodol](#), sef y Papur Gwyn [Diogelu Dyfodol Cymru](#), sy'n nodi'r prif faterion y nodwyd eu bod yn hollbwysig i Gymru wrth i'r DU baratoi i adael yr UE. Gellir gweld diweddariad Cartrefi Cymunedol Cymru ar Brexit, dyddiedig Chwefror 2020, yma: [Diweddariad Chwe2020](#). Gan ragweld pryderon ynghylch effeithiau posibl Brexit "heb gytundeb" yng Nghymru, mae Llywodraeth Cymru wedi creu gwefan Paratoi Cymru: [Paratoi Cymru](#).

Mae'r wefan yn cynnwys gwybodaeth i bobl sy'n byw yng Nghymru, sy'n cwmpasu busnes a'r economi, iechyd a gwasanaethau cymdeithasol, addysg a sgiliau, yr amgylchedd ac amaethyddiaeth, cynhwysiant cymunedol, gwasanaethau lleol a'r trydydd sector. Yn ogystal â darparu cyngor gan Lywodraeth Cymru, mae'n cyfeirio pobl a sefydliadau at gyngor perthnasol gan gyrff allanol ar sut i baratoi, gan gynnwys canllawiau gan Lywodraeth y DU lle y bo'n briodol.

Mae Sefydliad Bevan wedi cyhoeddi: [After Brexit: Housing the nation](#).

Disgwyliar i Fyrddau wneud y canlynol:

- Nodi a deall y risgiau a'r heriau sy'n gysylltiedig â'r gydberthynas newydd â'r UE o ddechrau 2021. Dylid deall yr effeithiau posibl a'u modelu ar gyfer pob senario posibl, gan gynnwys sefyllfa heb gytundeb.
- Rhoi gwybod i'w Rheolwr Rheoleiddio cyn gynted â phosibl os bydd ganddynt unrhyw bryderon uniongyrchol o ganlyniad i'r gwaith o fodelu senarios.

Adolygiad o Gyflenwad Tai Fforddiadwy – Heriau a Risgiau

Diben yr adolygiad annibynnol, a gomisiynwyd ym mis Ebrill 2018, oedd archwilio'r trefniadau presennol sy'n cefnogi'r gwaith o ddatblygu tai fforddiadwy a gwneud argymhellion ar gyfer newidiadau, gyda'r nod o gynyddu'r cyflenwad a gwella'r ddarpariaeth ar sail yr adnoddau sydd ar gael.

Roedd cylch gorchwyl yr adolygiad yn cynnwys y canlynol ond nid oedd yn gyfyngedig iddynt:

- Ystyried y cwmpas ar gyfer cynyddu ffynonellau cyllid cyfatebol a goblygiadau hynny ar gyfer cyfraddau ymyrryd grant;
- Gwerthuso effaith symud i gyflenwi cartrefi di-garbon erbyn 2020 gan gynnwys rôl gweithgynhyrchu oddi ar y safle a dulliau adeiladu modern;
- Rhoi cyngor ar b'un a ddylid cyflwyno newidiadau i'r safonau sy'n llywodraethu'r gwaith o gynllunio tai fforddiadwy a'u hansawdd;
- Gwneud argymhellion ar sut y gall polisi rhent cynaliadwy helpu i bennu fforddiadwyedd hirdymor i denantiaid a hyfywedd datblygiadau tai cyfredol a newydd;
- Rhoi cyngor ar sut y gellir manteisio i'r eithaf ar gapasiti datblygu cymdeithasau tai Trosglwyddo Gwirfoddol ar Raddfa Fawr ac awdurdodau lleol sy'n cadw stoc, yn enwedig ar ôl 2020 pan fydd yr holl stoc gyfredol yn cyrraedd Safon Ansawdd Tai Cymru.

Ar 1 Mai 2019, lansiwyd Adroddiad Terfynol yr Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy. Yn dilyn hynny, ar 9 Gorffennaf 2019, ymatebodd y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol i'r adroddiad gan dderbyn, neu dderbyn mewn egwyddor, bob argymhelliad ond un. Yr unig eithriad oedd dyfodol y cynllun Cymorth i Brynu. Ni all Llywodraeth Cymru ymateb i'r argymhelliad hwn nes ei bod yn gwybod faint o gyllid canlyniadol a ddaw wrth Lywodraeth y DU.

Mae argymhellion yr adolygiad yn heriol. Fodd bynnag, maent yn cynnig cyfle hefyd i fyfyr-
io ar yr agweddau gorau ar bolisiâu ac arferion cyfredol a'r meysydd hynny lle y gall ac y
dylai newidiadau gael eu gwneud er mwyn sicrhau ein bod yn cael y gwerth gorau am ar-
ian o'n buddsoddiad mewn tai, a helpu llawer mwy o bobl yng Nghymru i gael gafael ar y
tai fforddiadwy sydd eu hangen arnynt.

Mae gwaith eisoes yn mynd rhagddo ar yr opsiynau ar gyfer rhoi'r argymhellion ar waith
ac, fel y cyfryw, dylid disgwyl nifer o newidiadau. Yn wir, mae rhai ohonynt ar waith eisoes,
fel y setliad polisi rhent newydd.

Cafodd y polisi rhent pum mlynedd newydd ar gyfer tenantiaid tai cymdeithasol yng
Nghymru, a fydd yn helpu i gadw rhenti'n fforddiadwy ac yn caniatáu i landlordiaid cym-
deithasol adeiladu cartrefi mwy fforddiadwy ledled y wlad ar yr un pryd, ei gyhoeddi ym
mis Rhagfyr 2019. O dan y polisi rhent pum mlynedd, a fydd yn dod i rym o fis Ebrill 2020,
gellir codi rhenti cymdeithasol cyfunol hyd at y Mynegai Prisiau Defnyddwyr +1% am bum
mlynedd ar yr amod bod y Mynegai yn aros o fewn yr ystod a ragnodwyd.

Bydd y polisi diwygiedig ar renti yn arwain at fwy o sefydlogrwydd a sicrwydd ac, er mwyn
cydnabod hynny, cytunwyd ar nifer o ofynion ehangach â chyrff cynrychioliadol, y gellir eu
crynhoi fel a ganlyn:

- Cyfyngu cymaint â phosib ar unrhyw achosion o droi pobl allan o'u tai, a pheidio â
throi pobl allan i fod yn ddigartref;
- Cynnal arolygon safonol o foddhad tenantiaid, gan sicrhau bod canlyniadau'r
arolwg cyntaf ar gael i'w cyhoeddi ar wefan ganolog erbyn mis Ebrill 2021;

- Gweithio tuag at uchelgais o weld yr holl dai sy'n cael eu hadeiladu ar safleoedd sy'n derbyn cyllid gan Lywodraeth Cymru, waeth beth fo'u deiliadaeth, yn cyrraedd safonau gofod GAD 2020, fesul cam o 2021;¹
- Gweithio tuag at uchelgais o weld yr holl dai a adeiledir o'r newydd, ni waeth beth fo'u deiliadaeth, yn cyrraedd safon Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC) graddfa A ar safleoedd sy'n cael unrhyw gyllid gan Lywodraeth Cymru o fis Ebrill 2021.

Mae rhai o'r argymhellion eraill a fydd yn effeithio ar y sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn cynnwys cynigion ar gyfer y canlynol:

- Pennu safonau ansawdd diwygiedig ar gyfer cartrefi a ariennir â grant a chartrefi A106 a adeiledir o'r newydd, sy'n canolbwyntio ar safonau gofod gofynnol;
- Sicrhau bod cartrefi fforddiadwy newydd yn agos at fod yn rhai di-garbon / EPC graddfa 'A' o 2021;
- Cyflwyno model cyllid grant newydd yn lle'r model Grant Tai Cymdeithasol cyfradd safonol cyfredol, sy'n profi egwyddorion tegwch ac ansawdd, yn sicrhau tryloywder o ran gwerth am arian, ac sydd hefyd ar gael i Awdurdodau Lleol ei ddefnyddio;
- Sicrhau bod cymorth parhaus ar gael o ran gweithgynhyrchu oddi ar y safle a dulliau adeiladu modern, gan gynnwys cyflwyno strategaeth i helpu i gynyddu graddfa a chyflymder tai fforddiadwy sy'n agos at fod yn rhai di-garbon gan ddefnyddio gweithgynhyrchu oddi ar y safle a dulliau adeiladu modern;
- Rhaglen gyflymach o ddatgarboneiddio cartrefi presennol yn gyfnewid am ymrwymiad parhaus i Daliadau Gwaddoli a Lwfans Atgyweiriadau Mawr, ar ôl cyrraedd Safonau Ansawdd Tai Cymru yn 2020.

Disgwyli'r i Fyrddau wneud y canlynol:

- Bod yn ymwybodol o'r argymhellion a dderbyniwyd neu a dderbyniwyd mewn egwyddor yn sgil gwaith yr adolygiad,
- Bod yn ystyriol o'r argymhellion hyn wrth gynllunio ar gyfer y dyfodol,
- Sicrhau eu bod yn cael y wybodaeth ddiweddaraf am y broses o roi'r argymhellion ar waith er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth wrth i bolisiâu ac arferion newid a nodi unrhyw risgiau cysylltiedig.

¹ Noder bod safon lawn GAD 2020 yn cynnwys gofynion eraill yn ychwanegol at y safonau gofod, a bydd angen i'r rhain gael eu bodloni'n llawn ar gyfer cartrefi a ariennir gan gynlluniau fel y Grant Tai Cymdeithasol.

Safon Perfformiad 1

Bwrdd a rheolwyr gweithredol effeithiol gyda gweledigaeth glir ac uchelgeisiol i'r Landlord Cymdeithasol Cofrestredig

- Mae'n pennu gweledigaeth glir a gwerthoedd pendant i'r sefydliad sy'n cyflawni ac yn datblygu diben craidd y busnes.
- Mae trefniadau llywodraethu yn sefydlu ac yn cynnal rolau, cyfrifoldebau ac atebolrwydd clir i'r bwrdd, y cadeirydd a'r prif weithredwr ac yn sicrhau bod trefniadau uniondeb priodol ar waith.
- Mae'n cydymffurfio â dogfennau llywodraethu gan gynnwys mabwysiadu cod llywodraethu priodol a chydymffurfio ag ef
- Mae'n cydymffurfio â'r holl ddeddfwriaeth berthnasol.

Heriau a Risgiau

Mae llywodraethu da wrth wraidd busnes cryf a cheir tystiolaeth sylweddol mai sefydliadau sydd â threfniadau llywodraethu gwael yw'r rhai mwyaf tebygol o gamreoli risgiau. Mae'n rhaid i'r Bwrdd a'r Tîm gweithredol sicrhau bod trefniadau llywodraethu ac arwain o'r safon uchaf bosibl ar waith ym mhob agwedd ar y busnes, a bod eu trefniadau llywodraethu yn cefnogi'r gwerthoedd, y diwylliant a'r ymddygiadau y maent yn eu pennu iddyn nhw eu hunain ac sy'n adlewyrchu'r gwerthoedd a ddisgwylir gan Gymdeithasau Tai yng Nghymru.

Rydym wedi gweld nifer o enghreifftiau yn ddiweddar lle mae arferion llywodraethu gwael wedi arwain at symptomau anghysylltiedig yn ôl pob golwg ond hefyd bryderon rheoleiddiol sylweddol. Mae angen i sefydliadau gofio y gall trefniadau llywodraethu gwael mewn un maes yn aml ddynodi diffygion mewn meysydd eraill neu fod yn arwydd o broblem fwy o faint.

Disgwylir i Fyrddau wneud y canlynol:

- Sicrhau bod eu trefniadau llywodraethu, gan gynnwys diwylliant, ymddygiadau ac arweinyddiaeth y Bwrdd a'r tîm uwch-reolwyr, o'r safon uchaf a bod ganddynt strwythurau a phrosesau llywodraethu priodol ar waith i gyrraedd y safonau hynny a'u hategu.
- Sicrhau bod ganddynt drefniadau sicrwydd ffurfiol, cynhwysfawr a chadarn ar waith.
- Sicrhau bod ganddynt flaengynlluniau a chynlluniau strategol effeithiol ar waith, eu bod yn gweld y 'darlun ehangach' ac yn ymwybodol o risgiau a goblygiadau amgylchedd allanol sy'n newid yn gyflym.
- Sicrhau bod gweithgareddau a gwasanaethau yn adlewyrchu amrywiaeth y cymunedau y mae cymdeithasau yn gweithredu ynddynt, eu bod yn rhydd o wahaniaethu ac yn hyrwyddo cyfle cyfartal. Disgwylir i gymdeithasau tai fodloni'r gofynion o ran cydraddoldeb ac amrywiaeth a nodir yn eu Cod Llywodraethu a Deddf Cydraddoldeb 2010. Caiff dadansoddiad o ffurflenni Amrywiaeth Byrddau 2019 ei gyhoeddi'n fuan.
- Ystyried adroddiad "Y Pethau lawn" ar lywodraethu.

Safon Perfformiad 2

Mae'n cynnwys tenantiaid yn effeithiol ac yn briodol a gwasanaethau o ansawdd uchel sy'n gwella.

- Mae'n dangos sut mae tenantiaid yn cael eu cynnwys yn effeithiol mewn prosesau gwneud penderfyniadau strategol a'r gwaith o gynllunio gwasanaethau mewn ffordd sy'n briodol i denantiaid a'r sefydliad.
- Mae'n bodloni'r holl ofynion statudol cymwys gan ddarparu ar gyfer iechyd a diogelwch y rhai sy'n byw yn y cartref.

Heriau a Risgiau

Mae angen i Fyrddau ddeall y canlyniadau y maent yn ceisio eu cyflawni wrth wrando ar denantiaid ac ystyried a yw'r trefniadau sydd ar waith ganddynt yn rhoi'r cyfleoedd cywir i denantiaid gymryd rhan yn y broses o wneud penderfyniadau. Yn 2019, cyhoeddodd Bwrdd Rheoleiddiol Cymru adolygiad o gyfranogiad tenantiaid, [Clywed-Llais-Tenantiaid 2019](#), sy'n nodi fframwaith lefel uchel er mwyn helpu i ddeall gweithgarwch cynnwys tenantiaid da ac ymgymryd â hynny. Mae'r adolygiad yn cyfeirio at drasiedi Grenfell ac adolygiad dilynol Hackitt ([independent-review-of-building-regulations-and-fire-safety-hackitt-review](#)) o ran y peryglon sy'n gysylltiedig â pheidio â gwrando ar denantiaid a'r angen i sicrhau bod gwybodaeth yn fwy tryloyw; ymgynghori â rhanddeiliaid a'u cynnwys mewn prosesau gwneud penderfyniadau.

Mae diogelwch tenantiaid yn risg allweddol i bob landlord cymdeithasol cofrestredig. Mae adroddiad [Trefniadau Iechyd a Diogelwch Landlordiaid](#), a gyhoeddwyd ym mis Hydref 2018 ac sy'n rhoi trosolwg o'r sector, yn amlygu nifer o faterion gan gynnwys y risgiau sy'n gysylltiedig â diffyg cywirdeb data a diffyg cyfranogiad ffurfiol gan denantiaid o ran materion iechyd a diogelwch. Mae'n anodd gweld sut y gellir dangos cydymffurfiaeth â SP2 heb i denantiaid gyfranogi'n ystyrion mewn materion iechyd a diogelwch.

O 2018, mae data cymharol ar foddhad tenantiaid wedi bod ar gael ar y dudalen [adnodd cymharu Cymdeithasau Tai](#). Mae'n rhoi data i randdeiliaid er mwyn gwneud mwy o waith craffu a gwella atebolrwydd a thryloywder. Mae gwaith yn mynd rhagddo i ystyried yr amrywiaeth a'r mathau o setiau data cymaradwy y dylid eu cyhoeddi yn y dyfodol.

Disgwyli'r Fyrddau wneud y canlynol:

- Ystyried ac ymateb i argymhellion "Clywed Llais Tenantiaid".
- Sicrhau bod y trefniadau ar gyfer rheoli materion iechyd a diogelwch landlordiaid o'r safon uchaf a bod yr argymhellion a nodwyd yn yr adroddiad sy'n rhoi trosolwg o'r sector wedi'u hystyried a bod unrhyw welliannau gofynnol wedi'u cyflawni.

Safon Perfformiad 3

Asesiad cynhwysfawr o effeithiau busnes y risgiau cyfredol a risgiau sy'n dod i'r amlwg, gan gynnwys cyfleoedd busnes a datblygu newydd, gyda threfniadau rheoli risg cadarn

- Mae'n diogelu buddiannau trethdalwyr ac enw da'r sector ac yn gwarchod asedau tai cymdeithasol.
- Mae'r asesiad o'r gallu i fanteisio ar gyfleoedd busnes a chyfleoedd datblygu newydd yn gadarn.
- Mae'n cynnal profion straen manwl a chadarn o gynlluniau ariannol yn erbyn amrywiaeth o senarios, gan nodi strategaethau lliniaru priodol.
- Cyn derbyn unrhyw rwymedigaethau newydd, mae'n sicrhau bod y rhwymedigaethau yn cael eu deall yn llawn ac yn dangos ei bod wedi ystyried sut y caiff yr effaith debygol ar fusnes a chydymffurfiaeth reoleiddiol nawr ac yn y dyfodol ei rheoli.

Heriau a Risgiau

Un o brif nodau'r sector yw cynyddu'r cyflenwad newydd o dai fforddiadwy drwy waith datblygu. Er y bydd grantiau yn cyfrannu at gost ariannu'r cartrefi newydd hyn, daw rhan fawr o'r gost o ddyledion, ac mae disgwyliad diamod y bydd cymdeithasau tai yn cyflawni cymaint â phosibl lle y gellir gwneud hynny. Ymhlith y risgiau allweddol i raglenni datblygu mae'r canlynol:

- Cynnydd mewn costau llafur neu gyflenwi, prinder sgiliau a chynnydd ym mhrisiau deunyddiau o ganlyniad i adael yr UE.
- Cost caffael tir a all fod yn chwyddedig yn aml os ceir cystadleuaeth gan nifer o ddatblygwyr, a gweithgarwch bancio tir na ellir ei reoli a allai arwain at golledion a phrinder arian parod.
- Gallu'r busnes i ddatblygu, a all ddisbyddu'n gyflym os nad oes grant neu fawr ddim grant ar gael wrth ddatblygu.
- Sut y caiff yr awydd i fentro ei adlewyrchu mewn unrhyw ofyniad i bennu targed mewnol fel bod modd cydymffurfio â chyfamodau.
- Arallgyfeirio drwy ehangu gweithgareddau'r busnes y tu hwnt i ddarparu tai cymdeithasol.

Mae profi senarios bellach yn nodwedd safonol ar gynllunio busnes. Yn gyffredinol, mae Byrddau wedi cymryd perchenogaeth o'r profion hyn ond mae angen sicrhau gwelliannau pellach wrth nodi a modelu strategaethau lliniaru fel rhan o'r broses profi. Yn benodol, dylid ystyried a yw'r strategaethau hyn yn realistig ac yn gyflawnadwy o fewn yr amserlen ni angenrheidiol.

Mae asesu'r effaith a gaiff y broses o roi mesurau lliniaru ar waith ar denantiaid a gwasanaethau yn hanfodol wrth brofi senarios ac, os nad yw'r effeithiau'n hyfyw, mae'n rhaid i Fyrddau ystyried a oes angen gwneud unrhyw newidiadau i gynyddu'r lefel wydnwch gyfredol.

Disgwylir i Fyrddau wneud y canlynol:

- Profi nifer mawr o senarios ac ymarfer cynlluniau adfer er mwyn sicrhau bod y strategaeth yn gynhwysfawr ac yn gyflawnadwy o fewn yr amserlenni angenrheidiol.
- Sicrhau bod fframwaith rheoli risg priodol ar waith, sefydlu eu hawydd i fentro ar draws y busnes a sicrhau y caiff risgiau eu rheoli'n effeithiol.
- Sicrhau bod strategaethau ar waith i fonitro a rheoli llifau arian parod, gan gofio na chaiff ffrydiau cyllido Llywodraeth Cymru eu gwarantu.
- Rhoi sicrwydd bod y broses o arallgyfeirio i fusnes di-graidd yn cael ei rheoli'n effeithiol; bod tenantiaid yn cael eu diogelu, na fydd asedau tai cymdeithasol yn cael eu peryglu, bod eu gwerth cyhoeddus yn cael ei ddiogelu a bod y Bwrdd yn meddu ar y sgiliau a'r arbenigedd angenrheidiol.
- Deall y buddiannau a'r risgiau posibl sy'n gysylltiedig ag ymgymryd â gweithgaredd newydd, gan fod yn glir o ran sut mae ymuno â marchnadoedd neu weithgareddau newydd yn cyd-fynd â'r strategaeth gyffredinol, sut mae'n helpu i fodloni eu hamcanion craidd ac yn eu galluogi i benderfynu a yw'r strwythur sefydliadol a argymhellir i gyflawni'r fenter newydd yn briodol.
- Bod yn glir y gall unrhyw gamau lliniaru, cymalau torri neu strategaethau ymadael sydd ar waith i reoli'r risgiau a nodir ganddynt, gael eu rhoi ar waith yn ymarferol a bod yn ymwybodol o'u cryfder ariannol cyfredol a'u gallu i oroesi os bydd prosiect yn methu.
- Dangos sut mae gweithgareddau craidd yn cael budd o arallgyfeirio i weithgareddau nad ydynt yn ymwneud â thai cymdeithasol fel gwerthiannau ar y farchnad. Yn benodol, os yw'r incwm o fusnes di-graidd yn agos at 20%, gall fod angen i Fyrddau roi sicrwydd manwl o fuddiannau datblygu a rheoli tai cymdeithasol i'r busnes craidd.

Safon Perfformiad 4

Darparu tystiolaeth glir o'r hunanwerthusiad a'r datganiad cydymffurfiaeth.

- Cydymffurfio â Chylchlythyr 02/15.

Heriau a Risgiau

Mae hunanwerthuso effeithiol yn allweddol er mwyn asesu cynnydd yn erbyn cynlluniau busnes a gweledigaeth landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Caiff y gofynion i gyhoeddi hunanwerthusiad y gellir cael gafael arno'n hawdd eu nodi'n glir. Mae Datganiad Cydymffurfiaeth Blyneddol y Bwrdd yn un o'r dogfennau pwysicaf y mae'r Bwrdd yn ei llofnodi oherwydd gall methiant i gyrraedd safonau perfformiad neu ddangos bod cynllun credadwy ar waith i wella cydymffurfiaeth arwain at ddyfarniad rheoleiddiol niweidiol, camau gweithredu rheoleiddiol a niwed i enw da.

Disgwylir i Fyrddau wneud y canlynol:

- Darparu Datganiad Cydymffurfiaeth Blyneddol y Bwrdd sy'n onest ac yn gywir a sicrhau bod tystiolaeth ategol ar gael ar gais.
- Cynnal proses hunanwerthuso sydd ynddi'i hun yn gofyn am waith monitro perfformiad effeithiol (gweler SP5), er mwyn bodloni'r gofynion a'r disgwyliadau a nodir yng Nghylchlythyr Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig 02/15 Llywodraeth Cymru.

Safon Perfformiad 5

Hanes o gyflawni canlyniadau cadarnhaol, gan ymateb yn briodol i heriau newydd a phroblemau sy'n ymwneud â pherfformiad.

Canllawiau

- Mae'n dangos sut y mae'r bwrdd yn sicrhau ei hun ynglŷn â pherfformiad ac yn ysgogi gwelliant parhaus.
- Mae'n dangos sut mae prosesau gosod eiddo yn gwneud y defnydd gorau posibl o'r tai sydd ar gael, yn unol â diben craidd y Landlord Cymdeithasol Cofrestredig.

Heriau a/neu Risgiau

Os nad eir ati i fonitro a deall perfformiad o ran boddhad tenantiaid, bydd y Bwrdd a'r Tîm Gweithredol yn gwneud penderfyniadau heb ddealltwriaeth o'r hyn sy'n bwysig i denantiaid. Mae deall perfformiad yn sail i'r broses o gyflawni gwelliannau a gall materion sy'n deillio o berfformiad gwael, os nad eir i'r afael â nhw, ddod yn fwy amlwg dros amser ac arwain at broblemau pellach.

Gall methu â chael y wybodaeth ddiweddaraf am arferion gorau diweddaraf a rhagweld tueddiadau yn y dyfodol arwain at annhyfiant a methiant i ddiwallu anghenion sy'n dod i'r amlwg.

Mae angen i osodiadau/dyraniadau gyfrannu at ddiwallu anghenion tai lleol. Mae hyn yn gol-ygu cydweithio'n agos â phartneriaid awdurdodau lleol a dod o hyd i dai ar gyfer pobl sydd ag anghenion amrywiol gan gynnwys pobl ddigartref a phobl sydd mewn perygl o fod yn ddi-gartref. Mae helpu pobl i gynnal eu tenantiaethau yn dasg heriol ond, os na ddefnyddir stoc yn effeithiol, gall gyfrannu at fwy o broblemau digartrefedd a chael effaith niweidiol ar gymunedau.

Disgwyli'r i Fyrddau wneud y canlynol:

- Deall perfformiad mewn perthynas â phob agwedd ar y busnes, a yw perfformiad yn gwella neu'n gwaethygu, perfformiad mewn perthynas â chymheiriaid, a yw perfformiad yn cyrraedd y targedau a pham y mae'r targedau hynny'n briodol, yn ogystal â meddu ar gynllun credadwy i sicrhau gwelliannau lle y bo angen.
- Deall sut mae dyraniadau yn cyfrannu at anghenion a strategaethau tai lleol a dangos sut y maent yn gwneud hynny, cydweithio'n agos ag awdurdodau lleol a rhanddeiliaid eraill a gwneud cyfraniad cadarnhaol at fynd i'r afael â digartrefedd a chynnal tenantiaethau a chymunedol.
- Dangos bod y gwaith o fonitro perfformiad gwasanaethau yn effeithiol yn sicrhau gwasanaethau o ansawdd a gwasanaethau sy'n gwella.
- Dilysu a deall eu data, meddu ar ddulliau cadarn o fynd i'r afael â pherfformiad diffyg-iol a defnyddio'r data i wella gwasanaethau.

Safon Perfformiad 6

Sicrhau gwerth am arian ym mhob agwedd ar y busnes.

- Mae'n dangos dull strategol o sicrhau gwerth am arian a'i bod yn gwneud hynny ym mhob rhan o'r busnes.

Heriau a Risgiau

Yn ôl adroddiad Gwerth am Arian a gyhoeddwyd gan y Rheoleiddiwr ym mis Mawrth 2017, mae angen gwneud gwelliannau pellach wrth ddatblygu a gweithredu strategaethau gwerth am arian cynhwysfawr, gan nodi sut y bydd y gymdeithas dai yn sicrhau gwell gwerth am arian, gan gynnwys gwerth cymdeithasol a buddiannau cymunedol.

Mae effaith diwygiadau lles a'r pwysau ar incwm tenantiaid dros yr ychydig flynyddoedd diwethaf wedi golygu ei bod yn bwysicach fyth bod y sector yn darparu llety fforddiadwy i denantiaid.

Mae llawer o denantiaid, yn enwedig y rhai sy'n byw mewn fflatiau, yn wynebu taliadau gwasanaeth sylweddol yn ychwanegol at eu rhent, ac mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn wynebu'r her o sicrhau nad yw'r taliadau ychwanegol hyn yn arwain at galedi i'r tenantiaid hynny.

Er bod polisi rhent newydd Llywodraeth Cymru yn caniatáu cynnydd mewn rhent uwchlaw lefel chwyddiant dros y pum mlynedd nesaf, mae angen i landlordiaid cymdeithasol cofrestr-edig ystyried yr effaith gronol y bydd cymhwysu'r cynnydd llawn hwn a ganiateir yn ei chael ar fforddiadwyedd.

Disgwyli'r i Fyrddau wneud y canlynol:

- Gwneud penderfyniadau yn seiliedig ar ddata cywir a pherthnasol a sicrhau bod cynlluniau ar waith i roi gwell gwerth am arian ym mhob rhan o'u busnes.
- Sicrhau bod ganddynt ddealltwriaeth gadarn o gost rhedeg y busnes a strategaeth glir ar gyfer rheoli costau yn y dyfodol drwy wneud arbedion effeithlonrwydd, a/neu leihau gwariant.
- Sicrhau na chaiff costau eu rheoli nac arbedion eu cyflawni drwy raglen o ddadfudd-soddiad yn y sail asedau a rhoi sicrwydd nad yw'r tybiaethau na'r cynlluniau yn seiliedig ar ostyngiadau sylweddol a pherthnasol mewn buddsoddiadau sy'n ymwneud â chynnal a chadw neu gyfalaf, ac nad ydynt yn effeithio ar brisiadau asedau nac ansawdd bywyd i denantiaid.
- Sicrhau bod fforddiadwyedd wrth wraidd y broses o wneud penderfyniadau wrth ben-nu rhent a thaliadau eraill ar gyfer gwasanaethau, a dangos nad yw tenantiaid yn wynebu caledi oherwydd y taliadau hynny.

Safon Perfformiad 7

Cydymffurfio â gofynion a chanllawiau rheoleiddiol a statudol

- Mae'n cyfathrebu'n amserol â'r rheoleiddiwr ynghylch materion perthnasol sy'n ymwneud â methiant i gydymffurfio.
- Mae'n cydymffurfio â'r holl ofynion rheoleiddiol.

Heriau a Risgiau

Mae Byrddau yn gyfrifol am sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion Deddf Diogelu Data 2018 oherwydd gall y Comisiynydd Gwybodaeth, o dan amgylchiadau penodol, gyflwyno Hysbysiad o Gosb Ariannol i reolwr data (cymdeithas dai). Mae'r Comisiynydd Gwybodaeth wedi rhybuddio sefydliadau tai cymdeithasol yn flaenorol fod yn rhaid iddynt gadw data eu tenantiaid yn ddiogel.

Gall methiant i gydymffurfio â chanllawiau a gofynion rheoleiddiol, gan gynnwys, er enghraifft, achosion mynych o fethu â darparu ffurflenni'n brydlon, methiant i roi gwybod am ddi-gwyddiadau hysbysadwy a methiant i fodloni'r gofynion a nodir mewn cylchlythyrau a chanllawiau, gael eu hystyried wrth gyhoeddi dyfarniadau rheoleiddiol.

Disgwylir i Fyrddau wneud y canlynol:

- Sicrhau eu bod yn deall y gofynion rheoleiddiol a bod ganddynt systemau sicrwydd ar waith i ddangos eu bod yn cael eu bodloni'n llawn.

Safon Perfformiad 8

Cynllun ariannol sy'n cyflawni ac yn ategu'r cynllun busnes ac yn sicrhau bod perfformiad ariannol yn cael ei fonitro'n effeithiol.

- Mae'n sicrhau bod y sefydliad yn gadarn yn ariannol.
- Mae systemau a rheolaethau effeithiol ar waith i fonitro'r gwaith o gyflawni cynlluniau Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a chyflwyno adroddiadau cywir arno.
- Mae'n monitro pob cyfamod, yn adrodd arno ac yn cydymffurfio ag ef.

Heriau a Risgiau

Er bod landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn wynebu cyfres gyffredin o risgiau, mae effaith y risgiau hynny yn benodol i bob sefydliad. Mae angen i'r Bwrdd sicrhau bod ei gynlluniau busnes yn ystyried y risgiau canlynol i'r sector:

Polisi Rhent Llywodraeth Cymru

Mae'r polisi rhent newydd a gyhoeddwyd ym mis Rhagfyr 2019 yn caniatáu cynnydd mewn rhent o hyd at MPD+1%, gan roi cryn dipyn o sicrwydd yn y tymor canolig. Nid yw'r broses barhaus o addasu cynnydd mewn rhent yn ôl gwerth mynegai wedi ei gwarantu y tu hwnt i 2025 ac, yn flynyddol, nid yw'r cynnydd mewn rhent a gymeradwyir, sy'n seiliedig ar MPD, yn hysbys tan ddiwedd yr hydref. Mae angen i Fyrddau ddeall effaith newidiadau posibl i bolisi rhent Llywodraeth Cymru yn y dyfodol ar eu cynlluniau ariannol a'u gweithgareddau busnes ac ymateb i'r gofyniad newydd, sef bod angen i renti fod yn fforddiadwy i denantiaid.

Diwygiadau lles

Yn gyffredinol, mae cymdeithasau tai wedi ymateb yn effeithiol i ddiwygio lles hyd yma. Fodd bynnag, mae cynnal cyfraddau casglu incwm wedi digwydd ar draul pethau eraill. Mae'r rhain yn cynnwys cynyddu lefelau staffio a thaliadau casglu i gasglu rhenti a sicrhau'r incwm mwyaf gan denantiaid ac maent yn dibynnu i ryw raddau ar daliadau disgresiwn at gostau tai ar gyfer y tenantiaid sydd fwyaf agored i niwed. Nid yw mwyafrif y cymdeithasau tai yng Nghymru wedi gweld nifer sylweddol o'u tenantiaid yn symud i gredyd cynhwysol hyd yma, a bydd angen iddynt sicrhau bod y systemau a roddir ar waith i ddelio â'r broses drosglwyddo yn dal i weithredu pan fydd y niferoedd yn cynyddu'n sylweddol.

Tai a gofal â chymorth

Mae hwn yn weithgarwch maint elw isel i gymdeithasau tai yng Nghymru y mae effaith y cyflog byw cenedlaethol yn rhoi mwy o bwysau arnynt yn ogystal â goblygiadau posibl y farchnad lafur wrth i natur y gydberthynas â'r UE yn y dyfodol a pholisïau mudo ddod yn fwyfwy clir.

Mae'r rhan fwyaf o gymdeithasau yn cael rhywfaint o Grant Cymorth Tai ac mae dibyniaeth nifer o gymdeithasau arbenigol ar y cyllid yn fwy o lawer. Er bod mwy o sicrwydd ynghylch y cyllid a fydd ar gael ar gyfer tai â chymorth yn y dyfodol ers i Lywodraeth y DU gyhoeddi ym mis Awst 2018 na fyddai'r budd-dal tai ar gyfer tai â chymorth yn newid, mae hefyd wedi ymrwmo i gynnal adolygiad o'r ffordd y caiff y cymorth ei ariannu. Nid ydym yn disgwyl i'r gallu i gyllido tai â chymorth drwy fudd-daliadau lles newid yn sylweddol. Os cyflwynir system gyllido newydd ar gyfer tai â chymorth, rhaid i Fyrddau sicrhau eu bod yn deall goblygiadau'r model cyllido newydd wrth iddo ddatblygu ac ystyried strategaethau lliniaru a ddylai gynnwys strategaethau ymadael os na fydd y gwasanaethau yn gynaliadwy nac yn hyfyw.

Os yw cymdeithasau yn cael lefel sylweddol o Incwm o Dai â Chymorth, neu yn wir unrhyw

ffrwd busnes arall, dylent sicrhau bod perfformiad pob ffrwd yn cael ei adolygu'n gyson a'u bod yn cydymffurfio â chanllawiau ac amodau grant perthnasol.

Costau pensiwn

Mae diffygion cynyddol mewn cynlluniau pensiwn buddiannau diffiniedig yn parhau i fod yn faes sy'n peri risg i lawer o gymdeithasau er y bydd yr union faterion yn unigryw i bob un. Yn ddiweddar, mae'r Cynllun Pensiwn Tai Cymdeithasol (SHPS) wedi cyhoeddi y bydd cynnydd sylweddol mewn cyfraddau cyfraniadau. Rhaid i Fyrddau adolygu eu cynlluniau pensiwn yn gyson er mwyn penderfynu a yw eu cynlluniau pensiwn yn addas at y diben ac yn fforddiadwy. Dylent nodi risgiau eu darpariaeth pensiwn a'r risgiau i'r ddarpariaeth honno, a datblygu strategaethau lliniaru effeithiol, a dylent ddeall cost tymor hwy aros yn y cynllun a chynnal rhyw fath o ddadansoddiad cost a budd sy'n cwmpasu ystod o opsiynau y gallent eu cyflwyno i liniaru effaith costau cynyddol.

Cyfraddau chwyddiant gwahaniaethol

Bydd y gwahaniaeth rhwng chwyddiant costau a refeniw yn amrywio dros amser ac ni all fod yn hollol ragweladwy. Mae angen i gynlluniau busnes fod yn gadarn mewn sefyllfa lle mae pwysau chwyddiantol costau yn fwy na'r twf mewn incwm rhenti.

Cynnydd mewn Cyfraddau Llog

Erys cyfraddau llog byrdymor ac arenillion bondiau tymor hwy ar eu lefelau isaf erioed. Er nad yw'r farchnad yn rhagweld y bydd unrhyw gynnydd sylweddol yng nghost benthyciadau, byddai'n risg sylweddol o hyd i Fyrddau ddibynnu ar gyfraddau yn aros ar eu lefelau cyfredol yn y tymor canolig.

Ym marn y Rheoleiddiwr, bydd methiant i gydymffurfio â chyfamodau cyllido yn enghraifft o lywodraethu aneffeithiol ym maes rheoli risg a methiant i gyrraedd safonau perfformiad. Caiff y sefyllfa ei monitro'n barhaus a chynhelir trafodaethau unigol ag unrhyw gymdeithas yr ystyrir ei bod yn cael ei hamlygu'n fwy i'r risg hon na'r arfer.

Disgwyli'r i Fyrddau wneud y canlynol:

- Sicrhau bod ganddynt fodel ariannol cadarn ar waith sy'n cefnogi amcanion eu cynllun busnes. Mae angen i'r cynllun fod yn seiliedig ar dybiaethau priodol a dylid ystyried y risgiau ariannol allweddol a all ei atal rhag cael ei gyflawni'n llwyddiannus. Mae angen cynnwys ystod o senarios a senarios lluosog yn y model er mwyn deall effaith y risgiau allweddol hynny pe baent yn digwydd. Gellir wedyn paratoi amrywiaeth o strategaethau lliniaru y gellid eu mabwysiadu pe bai angen. Bydd hefyd yn datgelu'r camau y dylid eu cymryd i leihau effaith y risgiau hynny, pe baent yn digwydd.
- Cynnal profion straen a dadansoddi camau lliniaru – Mae mwy o ffocws rheoleiddiol ar brofion straen a chynllunio camau lliniaru gan gymdeithasau er mwyn sicrhau y gellir cynnal llif arian parod a chydymffurfio â chyfamodau ar gyfer ystod o senarios posibl. Bydd y rheoleiddiwr yn ymgysylltu'n fwy trylwyr â'r sefydliadau hynny os yw'r amlygiad yn sylweddol, yn enwedig lle yr awgryma ein gwybodaeth a'n dadansoddiad y bydd yr effaith bosibl ar gymdeithas dai yn fwy na'r hyn a ragwelwyd yn eu rhagolygon eu hunain.
- Sicrhau bod unrhyw strategaeth a nodir i atal y senarios hyn rhag digwydd yn realistig ac y gellir ei rhoi ar waith yn brydlon. Dylent hefyd sicrhau, lle y byddai'n anodd rhoi strategaethau lliniaru ar waith neu lle y byddai'r strategaethau hynny yn arwain at gymryd mesurau llym, fod gwelliannau i systemau a phrosesau presennol yn cael eu nodi er mwyn lleihau risg.

Safon Perfformiad 9

Rheoli gweithrediadau trysorlys yn effeithiol gan sicrhau digon o hylifedd bob amser.

- Mae'n sicrhau bod digon o arian ar gael i gyflawni'r cynllun busnes.
- Mae'n sicrhau bod rhagamcanion ariannol yn seiliedig ar dybiaethau priodol a rhesymol.

Heriau a Risgiau

Gyda'r ansicrwydd parhaus ynghylch ein cydberthynas â'r UE yn y dyfodol, mae risg i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig y gallai'r marchnadoedd cyfalaf fod yn destun tarfu am gyfnod ac y gallai cyfleoedd cyllido newydd fod yn gyfyngedig a chymryd mwy o amser i'w rhoi ar waith.

Nid yw'r mwyafrif o fanciau yn cynnig cyllid hirdymor mwyach ac felly mae'r sector yn dibynnu'n fwy ar gyllido drwy fondiau. Gydag amrywiaeth eang o gynhyrchion yn cael eu cynnig ar y farchnad bondiau, gall y risg o ddewis cytundeb cyllido amhriodol ag amodau beichus ac anhyblyg esgor ar ganlyniadau difrifol i landlord cymdeithasol cofrestredig.

Mae cyfran dyled cyfradd sefydlog y sector, sef 75%, ar ei uchaf ers 10 mlynedd, ac mae 90% ohoni yn destun cyfradd sefydlog am bum mlynedd o leiaf. Mae hyn yn dangos nad yw'r sector cyfan yn cael ei amlygu'n ormodol i gynnydd mewn costau benthyca ar hyn o bryd. Fodd bynnag, mae'r ganran hon yn amrywio o fewn y sector a rhaid i Fyrddau sicrhau bod lefel eu hamlygiad i gynnydd mewn cyfraddau llog yn briodol ar gyfer eu busnes.

Mae'r gwaith gweithredol o fonitro cyfamodau ariannol yn rhan hanfodol o'r broses o reoli trysorlys yn effeithiol. Mae'n rhaid i Fyrddau gael sicrwydd bod yr holl gyfamodau'n cael eu cyfrifo'n gywir, yn enwedig wrth i'r sector drosglwyddo i'r safonau adrodd ariannol newydd a gyflwynwyd yn 2015. Er nad yw torri cyfamod benthygiad ynddo'i hun o bosibl yn achos o dorri cynllun busnes, gall wanhau sefyllfa ariannol sefydliad yn sylweddol, gan ddileu'r rheolaeth dros ei bortffolio benthygiadau ac effeithio'n andwyol ar ei allu i negodi â'i gyllidwyr. Gallai hyn arwain at gyllidwyr yn sbarduno ailbrisiad, yn gwrthod rhyddhau cyllid sydd ar gael neu'n galw am i'r benthygiad gael ei ad-dalu.

Gall y defnydd o ragdybiaethau afrealistig, fel cyflawni arbedion effeithlonrwydd heb gynllun realistig ar sut i'w cyflawni, roi'r argraff anghywir i Fwrdd ynghylch hyfywedd landlord cymdeithasol cofrestredig.

Mae nifer o sefydliadau trosglwyddo gwirfoddol ar raddfa fawr (LSVTau) mewn sefyllfa lle y byddant yn ystyried ailgyllido dros yr ychydig flynyddoedd nesaf er mwyn cyflawni eu huchelgais i ddatblygu nifer sylweddol o eiddo newydd. Bydd hyn yn cyflwyno heriau newydd i Fyrddau gan y bydd angen iddynt ddeall y newidiadau y bydd angen eu gwneud i'r ffordd y maent yn monitro perfformiad y trysorlys, gan gynnwys y cyllid sydd ar gael a pherfformiad yn erbyn cyfamodau.

Disgwyli'r i Fyrddau wneud y canlynol:

- Sicrhau bod ganddynt strategaeth rheoli trysorlys gadarn ar waith er mwyn delio â nifer o risgiau gwahanol sy'n gysylltiedig â rheoli cyllid. Rhaid i'r strategaeth sicrhau bod paramedrau clir yn cael eu gosod i reoli hylifedd, bod mynediad i ddyled fel y bo angen, bod digon o sicrhau ar gael i fodloni gofynion cyllido, bod risg o ran y gyfradd

llog yn cael ei rheoli'n briodol ac nad oes unrhyw risg i'r broses o fuddsoddi arian parod dros ben.

- Bod yn sicr bod gweithrediadau trysorlys yn cael eu rheoli'n effeithiol, yn enwedig o ran argaeledd cyllid yn y dyfodol.
- Sicrhau bod digon o wybodaeth ac arbenigedd ar waith i allu asesu'r risgiau i'r trysorlys a chael cyngor allanol priodol lle bo angen. Mae hyn yn arbennig o berthnasol wrth werthuso'r opsiynau cyllido gwahanol sydd ar gael wrth bennu strwythur eu dyled.

Safon Perfformiad 10

Dealltwriaeth glir o rwymedigaethau a pherfformiad asedau.

- Mae'n cynnal cofnod trylwyr, cywir a chyfredol o asedau a rhwymedigaethau gan gynnwys pob rhwymedigaeth sydd â'r hawl i ddefnyddio asedau tai cymdeithasol.
- Mae data ar berfformiad ariannol a chymdeithasol asedau yn gywir ac fe'u defnyddir i lywio penderfyniadau buddsoddi.
- Mae'n sicrhau bod data ar gyflwr ei hasedau yn gywir a gall ddangos ei bod wedi ystyried costau gwaith cynnal a chadw, atgyweirio ac adnewyddu yn y byrdymor a'r hirdymor.
- Mae'n sicrhau bod cartrefi a ariennir yn gyhoeddus yn cyrraedd y safonau a nodir yn Safon Ansawdd Tai Cymru.

Heriau a Risgiau

Gall methu â deall cyflwr y stoc dai a'i gofnodi'n gywir arwain at fethiannau difrifol. Gall hefyd effeithio ar denantiaid a hyfywedd sefydliad.

Heb strategaeth i reoli eiddo, gall arian gael ei wario'n amhriodol ar yr eiddo anghywir, ar yr adeg anghywir, gan roi gwerth gwael am arian. Gall iechyd a diogelwch tenantiaid gael eu peryglu ac efallai na chaiff cartref o ansawdd uchel ei ddarparu ar eu cyfer. Wrth adeiladu eiddo newydd, yr her yw sicrhau bod cartrefi yn addas at y dyfodol ac yn cyrraedd yr holl safonau cyfredol ar yr un pryd.

Yn yr hinsawdd sydd ohoni, mae'n anodd cadw i fyny â deddfwriaeth a chanllawiau cyfredol, er enghraifft, goblygiadau adolygiad Hackitt.

Gall methu â deall y gwariant sydd ei angen i gynnal eiddo presennol yn y dyfodol arwain at bwysau ariannol pan fydd angen unioni diffygion neu sicrhau bod eiddo yn cyrraedd y safon unwaith eto, a gall effeithio ar allu landlord cymdeithasol cofrestredig i gyflawni agweddau eraill ar ei gynllun busnes.

Os na chedwir cofnodion eiddo cyfredol, gall hyn arwain at oedi y gellid ei osgoi wrth roi'r sicrhau sydd ei angen i gael gafael ar fenthyciadau, a gallai arwain at brinder arian parod.

Os na chaiff y gost o wella a chynnal a chadw eiddo ei hadlewyrchu'n gywir mewn cynlluniau busnes, gall hyn arwain at anawsterau ariannol a methiant i gyflawni'r cynllun yn ei gyfarwydd.

Wrth gyflogi contractwyr, mae angen i Fyrddau ddeall pa risg parti i gontract y mae eu sefydliad wedi'i hamlygu iddi. Os bydd contractwr mawr yn mynd i'r wal, gallai hyn amharu'n sylweddol ar y gwasanaethau a ddarperir i denantiaid a gall fod angen gwario swm sylweddol o arian i unioni'r sefyllfa. Mae angen i Fyrddau ddeall yn llawn yr amgylchiadau posibl lle mae ganddyn nhw neu'r parti i gontract yr opsiwn i amrywio neu dorri contract a rhoi camau lliniaru ar waith i reoli'r risg os bydd hyn yn digwydd.

Mae angen i gymdeithasau gofio bod angen cynnal SATC a dylent roi cynllun ar waith i sicrhau bod cyn lleied â phosibl o fethiannau derbynol erbyn mis Rhagfyr 2020. Rhaid iddynt hefyd ystyried yr agenda ddatgarboneiddio cyfredol a'r effaith y gallai ei chael ar eu stoc a'u cynllun busnes.

Disgwylir i Fyrddau wneud y canlynol:

- Sicrhau a gallu dangos bod eu stoc mewn cyflwr da, eu bod yn cydymffurfio â'r holl ddeddfwriaeth lechyd a Diogelwch a'u bod yn defnyddio tystiolaeth fel arall i unioni'r problem mewn ffordd briodol ac amserol.
- Sicrhau bod ganddynt ddealltwriaeth glir o rwymedigaethau a pherfformiad asedau, a chymryd camau sy'n briodol i'r risgiau a nodwyd.
- Sicrhau bod ganddynt gofrestr asedau a rhwymedigaethau gynhwysfawr, gywir a chyfredol.
- Deall eu hasedau tai, eu sefyllfa o ran sicrhau a'u rhwymedigaethau cysylltiedig ac, yn bwysicach na hynny, defnyddio'r wybodaeth hon i lywio'r broses o wneud pen-derfyniadau a rheoli risg.
- Bodloni eu hunain fod yr holl rwymedigaethau cynllunio, amodau a106, gweithredoedd eiddo a gwaith papur angenrheidiol arall ar waith fel bod asedau ar gael i roi sicrhau amserol ar gyfer cyllid ychwanegol fel y bo'n bosibl.
- Rhoi cynllun ar waith i sicrhau bod cyn lleied o fethiannau derbyniol â phosibl o ran Safon Ansawdd Tai Llywodraeth Cymru, gan gynnwys lle mae dewis tenantiaid wedi'i ystyried. Dylid blaenoriaethu'r gwaith o osod cawodydd a chyfleusterau sylfaenol eraill. Ers 2018, mae data cymharol SATC wedi bod ar gael i randdeiliaid graffu arnynt.