

## YMCHWILIAD Y PWYLLGOR CYFRIFON CYHOEDDUS I REOLEIDDIO CYMDEITHASAU TAI

### CYFRANIAD GAN YSGRIFENNYDD Y CABINET AR GYFER CYMUNEDAU A PHLANT- WEDI CYFLWYNO 5 IONAWR 2017

#### Cyflwyniad

1. Mae Gweinidogion Cymru efo pwerau i reoleiddio landlordiaid cymdeithasol cofrestredig (LCC) yng Nghymru o dan darn 1 o'r Ddeddf Tai 1996, ac i sicrhau bod safonau perfformiad yn cael eu bodloni gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a chanllawiau cysylltiedig. Mae'r Ddeddf 1996 hefyd yn nodi camau gorfodi y gall Gweinidogion Cymru gymeryd gyda landlordiaid cymdeithasol cofrestredig. Nodir yr ymagwedd gyffredinol tuag at Dai Rheoleiddio yng Nghymru yn y fframwaith rheoleiddiol ar gyfer cymdeithasau tai wedi'u cofrestru yng Nghymru<sup>[1]</sup>  
Fel arfer cyfeirir at landlordiaid cymdeithasol cofrestredig fel cymdeithasau tai. Cyfeiriad yn y papur hwn i gymdeithasau tai yw'r cymdeithasau tai hynny sydd wedi'u cofrestru fel landlordiaid cymdeithasol cofrestredig o dan y darpariaethau deddfwriaethol a nodir uchod. Cynhelir rheoleiddio landlordiaid cymdeithasol cofrestredig gan dîm rheoleiddio tai Llywodraeth Cymru.

#### Sector tai cymdeithasol

2. Mae cymdeithasau tai yn elfen allweddol o'r sector tai yng Nghymru. Ar hyn o bryd, mae 92 o gymdeithasau wedi'u cofrestru fel landlordiaid cymdeithasol. O'r nifer hwn, mae 34 o'r gymdeithasau yn ddarparwyr sylweddol o dai cymdeithasol. Y gyfan gwbl mae'r cymdeithasau yn gyfrifol am 10% o holl gartrefi Cymru. Mae hyn yn cymharu â'r sefyllfa yn 2001 pryd oeddynt yn gyfrifol am dim ond 4% o'r holl gartrefi. Mae y gwahaniaeth yn ymwneud i raddau helaeth ar drosglwyddo tai cymdeithasol oedd yn eiddo Cyngor i sector y landlordiaid cymdeithasol cofrestredig mewn 11 o ardaloedd awdurdod lleol yng Nghymru.
3. Mae Tai cymdeithasol yn cyfrif am ychydig dros hanner yr holl eiddo rhent yng Nghymru. Fel y dengys y tabl canlynol mae cymdeithasau tai yn gyfrifol am 32% o'r holl eiddo rhent.

Sector rhentu tai yng Nghymru	Rhentu preifat	Cymdeithas dai	Awdurdod lleol
Cyfanswm y cartrefi / cyfran o'r sector	208 000 48%	136 000 32%	88 000 20%

4. Mae'r sector LCC yn elfen allweddol wrth gyflawni ymrwymiad Llywodraeth Cymru tuag at gynyddu'r cyflenwad o dai fforddiadwy. Rhwng 2011 a 2016 darparwyd 11,508 o gartrefi fforddiadwy ychwanegol yng Nghymru a cyflwynwyd 84% ohonynt gan gymdeithasau tai.

5. Mae y Llywodraeth yn cydnabod bod gan gymdeithasau tai rôl cymdeithasol ehangach. Maent yn ganolog i ymdrechion i adeiladu cymunedau cydnerth a chynaliadwy. Maent yn bartneriaid hanfodol yn ymdrechion y Llywodraeth i atal digartrefedd. Mae cymdeithasau tai yn darparu amrywiaeth eang o gyngor a chymorth i'w tenantiaid y tu hwnt i wasanaethau landlord syml. Mae'r sector hefyd yn chwarae rôl hollbwysig o ran galluogi llawer o bobl anabl ac agored i niwed i fyw bywydau annibynnol mewn modd sy'n lleihau beichiau a fyddai fel arall yn disgyn ar y GIG a'r sector gofal cymdeithasol.
6. Mae Llywodraeth Cymru yn ymwybodol ac yn gefnogol o'r rôl gymdeithasol ac economaidd ehangach. Mae hefyd yn ymrwymedig i sicrhau y caiff hyn ei adlewyrchu yn y trefniadau ar gyfer rheoleiddio'r sector yng Nghymru.

## Rheoleiddio tai

### 7. Rôl hanfodol rheoleiddio tai yw

- **Amddiffyn tenantiaid** . Ceir bron 140,000 o denantiaid cymdeithasau tai yng Nghymru – 90% ohonynt yn derbyn budd-daliadau lles o ryw fath.
- **Diogelu asedau cyhoeddus**. Mae Llywodraeth Cymru wedi buddsoddi bron £1.5bn cyllid grant i gymdeithas tai cartrefi ers 1999 a
- **Hwyluso buddsoddiad gan y sector preifat**. Mae ariannu cartrefi Cymdeithas efo grantiau yn cael ei ategu gan fuddsoddiad gan y sector preifat, sydd ar hyn o bryd yn gyfanswm o £2.5bn.

8. Mae tenantiaid wrth wraidd rheoleiddio. Mae'r fframwaith rheoleiddio ar gyfer Cymru yn gosod disgwyliadau clir ar gymdeithasau tai i ddangos bod eu tenantiaid yn cymryd rhan wrth wneud penderfyniadau strategol ac o ran llywio ansawdd uchel a gwella gwasanaethau. Mae swyddogaeth y rheoliad yn darparu tenantiaid gyda gwybodaeth am eu landlord sy'n eu galluogi i gymharu eu landlord ag eraill ac yn helpu i'w diogelu rhag landlordiaid gwael neu sy'n methu. Mae gan y tîm rheoleiddio cysylltiadau cryf â sefydliadau cymorth cenedlaethol tenantiaid ac rydym wedi rhoi pwyslais cynyddol ar gynnal a chryfhau'r cysylltiadau hyn.

9. Mae egwyddorion allweddol y fframwaith rheoleiddio presennol – cymesuredd, cysondeb, tryloywder a hyrwyddo gwelliant parhaus- yn aros yn ddigyfnewid ers cyhoeddi'r fersiwn wreiddiol ym 2011. Fodd bynnag, mae gymhwyso'r egwyddorion hyn, ac y fframwaith rheoleiddiol, wedi bod yn destun adolygiad a newid yn yr un ysbryd o welliant parhaus ac rydym yn disgwyl o'r cymdeithasau tai yr ydym yn rheoleiddio. Er enghraifft, rydym yn ddiweddar wedi lansio fframwaith rheoleiddio dyfarniad newydd ac am ymgynghori ar ddiwygio safonau perfformiad sy'n adlewyrchu'r amgylchedd mwy heriol mae'r gymdeithasau tai yn gweithredu ar hyn o bryd, ac ein profiad o reoleiddio ers lansio'r fframwaith rheoleiddio yn 2011.

## Strwythur rheoleiddio yng Nghymru

10. Mae gan y Dirprwy Gyfarwyddwr Datblygu Sector gyfrifoldeb dros y tîm sydd, ers mis Mehefin 2016, wedi cael dwy gangen.

- Gweithrediadau – rheolwyr rheoleiddio, sy'n ymgysylltu'n uniongyrchol â chymdeithasau tai, gyflawni rheoleiddio ar lawr gwlad (8 o bobl) a
- Dysgu ac atal – arbenigwyr cyllid a Tai gyda ffocws penodol ar ddarparu dadansoddiad strategol polisi sydd ar hyn o bryd yn cynhyrchu dadansoddiadau ariannol, adolygiadau thematig, ymarferion “gwersi a ddysgwyd” ac ystyried dewisiadau i fynd i'r afael â materion sy'n codi o aildosbarthu diweddar cymdeithasau tai (4 o bobl).

11. Cefnogir gwaith y tim rheoleiddio gan Fwrdd Rheoleiddiol annibynnol anstatudol, a gafodd ei ailgyfansoddi ym mis Ebrill 2016 ac sydd yn cynnwys aelodau annibynnol gyda arbenigedd y sector. Penodir yr Aelodau gan Ysgrifennydd y Cabinet ar gyfer plant a chymunedau ar ôl recriwtio'n gyhoeddus i rhoi cyngor o safbwynt annibynnol ar swyddogaeth reoleiddio Llywodraeth Cymru. Cefnogir y Bwrdd gan, ac mae'n defnyddio tystiolaeth gan:

- Grŵp Cynghori ar reoleiddio – yn cynnwys cynrychiolwyr o randdeiliaid allweddol yn y sector, gan gynnwys tenantiaid, cyllidwyr, cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol; ac
- Panel Cynghori tenantiaid – darparu safbwynt tenantiaid y Bwrdd, drwy grŵp o denantiaid cymdeithasau tai sy'n rhyngweithio â thenantiaid ar draws Cymru.

Mae'r Bwrdd yn cyfarfod bedair gwaith y flwyddyn. Ei brif bwrpas yw i ddarparu her i'r tîm rheoleiddio a chynghori'r Ysgrifennydd y Cabinet ar berfformiad y sector. Mae aelodaeth bresennol y Bwrdd ynghlwm yn Atodiad 1.

### Ein dull o reoleiddio

12. Elfen allweddol o waith y tîm rheoleiddio yw cyhoeddi barn rheoleiddiol rheolaidd ar iechyd a pherfformiad cymdeithasau tai yr ydym yn rheoleiddio. [\[2\]](#) Mae llawer o waith wedi'i wneud dros y 12 mis diwethaf i wella effeithlonrwydd y tîm rheoleiddio o ran cynhyrchu safbwyntiau rheoleiddio amserol.

Flwyddyn	2014/15	2015/16	2016/17
Barn rheoleiddio cynhyrchu	4	16	27

13. Mae gyd-reoleiddio yn sail i'r fframwaith rheoleiddiol, gan gydnabod y nod a rennir y rhwng sector, ei randdeiliaid a'r tîm rheoleiddio i sicrhau sector bywiog a gwella Cymdeithas Tai, sicrhau llywodraethu cadarn, cyllid cryf a gwasanaethau o ansawdd uchel. Mae cyd-rheoliad yn nodi'r cyfrifoldebau priodol o gymdeithasau a'r tîm rheoleiddio i sicrhau rheoleiddio cadarn ac effeithiol, gyda'r ddau barti yn cytuno i gydweithio er mwyn cynnig yr amddiffyniad gorau i denantiaid a'r arian cyhoeddus a buddsoddodd mewn tai yng Nghymru. Mae'r ddau barti â diddordeb cyffredin mewn gweithio gyda'n gilydd i ddatrys materion yn gyflym ac yn briodol i amddiffyn tenantiaid. Pan fydd materion difrifol rheoleiddio neu arall yn codi sy'n ymwneud â busnes y cymdeithasau, gall Gweinidogion Cymru (efo nhw mae swyddogaethau rheoleiddio yn y pen draw yn freinio) defnyddio amrywiaeth o bwerau i ymyrryd ac i weithredu'n gyflym i ddiogelu buddiannau tenantiaid.

14. Mae'r tîm rheoleiddio yn gweithredu ar yr egwyddor bod dull cydweithredol, sy'n seiliedig ar berthynas cryf yn cefnogi'r rheoliad cryf ac effeithiol. Ein profiad ni yw bod y berthynas yn datblygu drwy gyswllt rheoleiddiol â chymdeithasau tai, ac yn darparu sylfaen gadarn o ymddiriedaeth a dealltwriaeth sydd yn galluogi sgysiaiu gonest ynglŷn â materion anodd.
15. Lle y bo angen, mae'r rheoliad wedi defnyddio dull cadarn â byrddau cymdeithasau tai a thimau rheoli i sicrhau bod materion o bwys wedi cael sylw effeithiol. Yr ydym yn ymwybodol bod y dystiolaeth gan ein cyswllt rheoleiddiol yn dangos bod diffyg dull rheoleiddio ar y cyd a methu â rhannu gwybodaeth yn gallu fod yn arwydd rhybudd o faterion posibl ac wedi bod yn ffactor yn y rhan fwyaf o ein achosion cymhleth.
16. Mae'r tîm rheoleiddio yn ceisio cymhwyso diwylliant o welliant parhaus ar draws ei waith. Mae'n ganolog i gyflawni ein swyddogaeth rheoleiddio ac yn sicrhau inni ddatblygu a newid ein dull gweithredu yng ngoleuni profiad rheoleiddio a newid yn yr amgylchedd ar gyfer cymdeithasau tai.
17. Yn ystod 2016, mae Bwrdd Rheoleiddiol Cymru wneud adolygiad o'rt dulliau mae gymdeithas tai yn defnyddio i sicrhau gwerth am arian. Mae'r adolygiad hwn, a gynhaliwyd ar y cyd gyda'r sector, rhanddeiliaid allweddol ac arbenigwyr perthnasol, wedi cynhyrchu canlyniadau cadarnhaol sylweddol. Mae'r rhain yn cynnwys cytuno ar set o metrigau gost a fydd ar gael bob blwyddyn drwy gyhoeddi cyfrifon byd-eang, a bydd yn sail ar gyfer trafodaeth â ffocws rheoleiddio â chymdeithasau tai unigol ynghylch gwerth am arian. Mae hefyd yn galonogol bod arddull cysylltu yr adolygiad gan y Bwrdd wedi ysgogi camau cadarnhaol yn gyfatebol yn y sector, gan gynnwys ffocws cryfach tuag at werth am arian ar draws pob agwedd ar fusnes LCC.
18. Rydym wedi datblygu dull i sicrhau ein bod yn dysgu gwersi gwrthrychol lle mae materion rheoleiddio wedi codi. Mae trafodaethau'n mynd rhagddynt gyda Cartrefi Cymunedol Cymru a Sefydliad Tai Siartredig Cymru i ddatblygu dull effeithiol i ledaenu'n gwersi pwysig yma.
19. Mae y gwersi a ddysgwyd yn rhan greiddiol o'r gwaith rheolwyr rheoleiddio cymdeithasau tai unigol, drwy rannu gwybodaeth anffurfiol a thynnu sylw at themâu allweddol sy'n codi. Rhestrir y themâu cyfredol yn Atodiad 2.

### **Effeithiolrwydd ac ansawdd y trefniadau llywodraethu**

20. Mae'r cymdeithasau tai yr ydym yn rheoleiddio yn annibynnol, sefydliadau dielw gwirfoddol, gyda Aelodau'r Bwrdd di-dâl.
21. Mae y gyfundrefn reoleiddio gyfredol wedi'i gwreiddio yn y adolygiad 2008 Essex o dai fforddiadwy sy'n cynnig ymagwedd sy'n canolbwyntio ar risg ac ansawdd o lywodraethu. Ein profiad ni yw bod pan mae cymdeithasau yn wynebu anawsterau difrifol yr achos sylfaenol yn amlach na pheidio yw mater yn ymwneud ag ansawdd llywodraethu. Am y rheswm hwn, mae ein dadansoddiad o risgiau presennol y sector yn rhoi pwyslais cryf ar risg o ran llywodraethu ac

mae llawer o'n gweithgarwch rheoleiddio bellach yn canolbwyntio ar ansawdd llywodraethu.

22. Seilir llawer o ansawdd llywodraethu ar ddiwylliant ac ar ymddygiad Byrddau. Mae'r rhain yn faterion y gall fod yn anodd i nodi o adolygiadau ddogfen o bell. Felly, rydym wedi cynyddu ffocws ein cyswllt rheoleiddiol arsylwi Byrddau. Mae o leiaf pedwar arsylwad Bwrdd y flwyddyn ar gyfer pob cymdeithas dai yn caniatáu dull ymarferol, gan roi cyfle i weld diwylliant ac ymddygiad yn y cnawd. Rydym yn ymwybodol bod hyn yn wahanol i'r dull asesu seiliedig ar ddesg gan y rheoleiddwyr yn Lloegr a'r Alban. Mae hyn yn rhannol yn adlewyrchu maint cymharol fach y sector landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yng Nghymru (ceir bron 1200 cymdeithasau yn Lloegr). Fodd bynnag, yr, rydym wedi ymrwmo i droi maint cymharol fach y sector yng Nghymru i ein mantais a defnyddio ein gallu i feithrin perthynas effeithiol drwy'r gyswllt wyneb yn wyneb i gryfhau ein cyswllt rheoleiddiol.

### **Rheoli a lliniaru risgiau sector eang**

23. Mae cymdeithasau tai yng Nghymru yn gweithredu mewn amgylchedd sy'n gynyddol heriol a pheryglus. Er enghraifft, mae diwygio lles yn golygu bod Cymdeithas Tai grant cyfalaf sydd ar gael yn llai sicr, mae pwysau o ran costau wedi cynyddu, cyfraddau llog yn debygol o ddechrau codi ac mae cymhlethdod y sector wedi tyfu. Mae cymdeithasau tai hefyd o dan bwysau i arallgyfeirio ac i gymryd rôl ehangach wrth fynd i'r afael â materion cymunedol, yn rhannol o ganlyniad i'r gostyngiadau yng nghyllid awdurdodau lleol. Mae cymdeithasau yn disgwyl i chwarae rhan ganolog wrth gyflawni'r targed y Llywodraeth o 20,000 o gartrefi fforddiadwy newydd yn y tymor Cynulliad hwn. Mae cymdeithasau yn wynebu heriau gwirioneddol wrth ddenu aelodau Bwrdd gyda'r mathau cywir o sgiliau i oruchwylio busnesau gwerth miliynau o bunnoedd i gyfrannu i'r agenda gymdeithasol ehangach.
24. Mae'r ddull o gyflwyno rheoliad yn ceisio sicrhau bod rheoleiddio yn canolbwyntio ar risgiau allweddol. Fel rhan o hyn, mae'r tîm rheoleiddio yn cynhyrchu papur risg Sector<sup>[3]</sup> a ddefnyddir i ddarparu ffocws Byrddau yn ogystal â gwaith y rheolwyr rheoleiddio a ein cyswllt rheoleiddiol.
25. Risgiau mawr presennol y sector yw yr effeithiau posibl o'r ailddosbarthu diweddar gymdeithasau tai i'r sector cyhoeddus gan y Swyddfa Ystadegau Gwladol (SYG); yr angen i wella record y sector yn cyflawni gwerth am arian; a effaith diwygio lles ar gymdeithasau tai ac eu tenantiaid.
26. Mae'r tîm rheoleiddio yn ymateb i ailddosbarthu drwy ddatblygu cyfres gynhwysfawr o gynigion gyda'r nod o fynd i'r afael ag agweddau hynny ar y gyfundrefn reoleiddio gyfredol sydd wedi achosi Swyddfa Ystadegau Gwladol i ailddosbarthu cymdeithasau tai fel sefydliadau sector cyhoeddus. Ystyrir yr angen am newidiadau deddfwriaethol fel rhan o'r gwaith hwn. Mae Gweinidogion Cymru wedi gwneud yn glir y byddant yn gwneud y newidiadau angenrheidiol i ganiatáu y Swyddfa Ystadegau Gwladol i ailddosbarthu y sector yn ôl i'r sector preifat.

27. Ydym wedi defnyddio profiad ein hunain i nodi risgiau'r sector cyffredin ac wedi gweithredu i wella perfformiad y sector drwy nodi'r disgwyliadau yn glir, e.e. ein disgwyliad bod cymdeithasau tai yn gosod cofrestrau asedau ac yn cynnal profion straen cadarn gyda threfniadau lliniaru erbyn 31 Mawrth 2017. Yn amlwg, mae profiad yn dangos bod y risgiau mawr i'r sector ym maes llywodraethu a chyllid, felly mae ein adnoddau rheolwr rheoleiddio wedi'i ailffocysu ar elfennau hanfodol o'r meysydd hyn o risg.
28. Mae effeithiolrwydd rheoli risg yn ffactor dyfarniad allweddol yn y safonau perfformiad newydd ac y fframwaith dyfarniad newydd.

## **Atodiad 1**

### **Bwrdd Rheoleiddiol Cymru - aelodaeth bresennol**

Helen White (Cadeirydd)

Ron Dougan

Ceri Victory-Rowe

Doug Elliott

Gayna Jones (hyd at fis Mawrth 2017)

Claire Russell-Griffiths

David Roberts

Robert Smith

Gellir gweld bywgraffiadau aelodau'r Bwrdd Rheoleiddio yma:-

<http://gov.wales/topics/Housing-and-Regeneration/Services-and-support/Regulation/Regulatory-Board-for-Wales/biographies/?lang=en>

## Atodiad 2

### Themâu sy'n codi o'r cyswllt rheoleiddiol presennol.

- Cydymffurfio gyda Cod Llywodraethu Tai Cymru cymunedol
- Datblygu/gwella hunan-werthuso
- Profi straen ariannol cynllun busnes, gyda strategaethau lliniaru
- Rheoli asedau - waith datblygu dull gweithredu strategol
- Diwygio lles – parodrwydd ar gyfer effaith credyd cyffredinol, lwfans tai lleol a Cap budd-daliadau tai
- Gwerth am arian-datblygu/ymgorffori dull cynhwysfawr o weithredu ac asesu canlyniadau
- Effeithiolrwydd dulliau i hyrwyddo cydraddoldeb ac amrywiaeth
- Gwelliannau i ymgysylltu â thenantiaid-ar lefel strategol a chynnwys y corff ehangach o denantiaid mewn gwelliannau gwasanaeth
- Boddhad tenantiaid gwasanaeth- dull mwy cadarn o fonitro/Mesur ar gyfer sicrwydd/dealltwriaeth

---

<sup>[1]</sup> <http://gov.wales/docs/desh/publications/111202housingregframeworken.pdf> ]

<sup>[2]</sup> <http://gov.wales/topics/Housing-and-Regeneration/Services-and-support/Regulation/Regulatory-assessments/?lang=en>

<sup>[3]</sup> <http://gov.wales/topics/Housing-and-regeneration/publications/sector-risks-facing-Housing-Associations/?lang=en>