Rheoleiddio Cymdeithasau Tai yng Nghymru

Cwestiynau Cyffredin
Taflen Ffeithiau TPAS Cymru

Pwy sy'n Rheoleiddio Cymdeithasau Tai yng Nghymru?

Mae gan Lywodraeth Cymru bwerau i reoleiddio landlordiaid cymdeithasol cofrestredig a gofrestrwyd yng Nghymru, sydd fwyaf adnabyddus fel 'cymdeithasau tai'. Mae'r Fframwaith Rheoleiddiol yn berthnasol i gymdeithasau tai cofrestredig ac yn cael eu rheoleiddio gan Weinidogion Cymru o dan Ran 1 o Ddeddf Tai 1996.

Mae Tîm Rheoleiddio Tai yn ymgymryd â gweithgarwch rheoleiddio ar eu rhan. Mae'r tîm yn rhan o Is-adran Dai Llywodraeth Cymru.

Mae gwaith y Tîm Rheoleiddio yn cael ei oruchwylio gan Fwrdd Rheoleiddio ar gyfer Cymru, gyda chefnogaeth gan aelodau'r Panel Cynghori Tenantiaid.

Pam Rheoleiddio Cymdeithasau Tai yng Nghymru?

Mae'r Tîm Rheoleiddio yn gweithio:

- I ddiogelu buddiannau tenantiaid a defnyddwyr gwasanaethau eraill, ar hyn o bryd ac yn y dyfodol
- I sicrhau tai cymdeithasol o ansawdd da, a hynny o ran Safon Ansawdd Tai Cymru, gwasanaethau sy'n diwallu anghenion tenantiaid, ac o ran gwerth am arian, a hyfywedd ariannol
- I gynnal hyder cyllidwyr i sicrhau y gall cymdeithasau tai barhau i ddenu cyllid preifat ar gyfraddau cystadleuol i adeiladu a gwella tai fforddiadwy i bobl sydd angen tai
- Mae rheoleiddio yn gosod disgwyliadau sydd i'w bodloni gan gymdeithasau tai, ac yn eu datblygu i fodloni amgylchiadau sy'n newid. Ei nod yw sicrhau eu bod yn cael eu bodloni ac, os nad ydynt, bod camau unioni priodol yn cael eu cymryd, drwy ymyrraeth ffurfiol os oes angen.

Mae rheoleiddio cymdeithasau tai yn bwysig. Mae'n helpu i sicrhau bod tenantiaid, tenantiaid posibl, a phobl sy'n defnyddio gwasanaethau, yn cael bargen deg. Mae yn eu hamddiffyn rhag landlordiaid gwael neu'r rhai sy'n methu ac yn darparu ffyrdd iddynt allu dylanwadu ar y ffordd y mae cymdeithasau yn gweithio. Mae hefyd yn annog gwelliant parhaus y gwasanaethau.

Yn fwy cyffredinol, mae fframwaith rheoleiddio da yn helpu i amddiffyn trethdalwyr drwy ddiogelu arian cyhoeddus a fuddsoddir mewn cymdeithasau tai. Mae hefyd yn rhoi hyder i fenthycwyr, megis banciau a chymdeithasau adeiladu, i ddarparu benthyciadau i ariannu cartrefi newydd a gwella cartrefi sy'n bodoli eisoes.

Sut mae Rheoleiddio yn gweithio?

Arweinir y dull gan y Fframwaith Rheoleiddiol ar gyfer Cymdeithasau Tai sydd wedi'u Cofrestru yng Nghymru, sy'n cael ei danategu gan ymrwymiad i roi tenantiaid wrth wraidd rheoleiddio.

Diben y Fframwaith Rheoleiddiol yn y pen draw yw sicrhau bod cymdeithasau tai yn darparu cartrefi a gwasanaethau o ansawdd da i denantiaid a phobl eraill sy'n defnyddio eu gwasanaethau. Mae'n gwneud hyn drwy sicrhau bod pob cymdeithas:

- Wedi ei llywodraethu'n dda - o dan arweiniad effeithiol ac wedi'i rheoli'n dda gan fyrddau, gweithredwyr, staff, tenantiaid a phartneriaid, sy'n

cydweithio i wneud a gweithredu penderfyniadau busnes
- Yn ariannol hyfyw - gyda'r arian i fodloni ymrwymiadau busnes cyfredol ac yn y dyfodol ac yn rheoli ei chyllid yn effeithiol
- Yn darparu gwasanaethau o ansawdd uchel - yn darparu gwasanaethau sy'n diwallu anghenion a disgwyliadau pobl, ac yn cymharu'n dda ag ansawdd y gwasanaethau a ddarperir gan gymdeithasau eraill

Un o nodweddion allweddol y rheoleiddio yw dull cyd-reoleiddio lle bydd y Tîm Rheoleiddio yn datblygu perthynas waith gref gyda chymdeithasau tai yn seiliedig ar ymddiriedaeth, bod yn agored, a heriol fel y gallant ddeall pob cymdeithas yn llawn a sut mae'n gweithredu. Wedi dweud hynny, prif rôl y Tîm Rheoleiddio yw datblygu safbwynt cadarn, gwrthrychol ac annibynnol o gymdeithasau.

Bydd manteision y berthynas hon yn cynnwys:
- Cyswllt a chyfathrebiad rheolaidd gyda byrddau cymdeithasau tai, eu staff, tenantiaid, defnyddwyr gwasanaeth, a chyrff sy'n bartneriaid
- Dealltwriaeth gyflawn o gymdeithas dai a'i gweithgareddau lleol, ei risgiau, blaenoriaethau ac amgylchiadau
- Adnabod risgiau gwirioneddol neu risgiau posib yn gynnar
- Dull rhagweithiol sy'n caniatáu mynd i'r afael a materion a phroblemau yn gynnar ac yn atal pethau rhag mynd yn waeth
- Cefnogi a rhannu arfer da amserol sy'n helpu i sicrhau gwelliant parhaus

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi "Canlyniadau cyflawni" (safonau perfformiad) y maent yn disgwyl i landlordiaid eu bodloni. Mae'r manylion i'w gweld yn y Fframwaith Rheoleiddiol ac mae'r sector a Chartrefi Cymunedol Cymru, sy'n cynrychioli cymdeithasau tai, wedi cytuno ar y canlyniadau hynny. Mae'r canlyniadau cyflawni yn fframwaith ar gyfer asesu perfformiad a gall cymdeithasau tai eu defnyddio i hunanwerthuso eu cryfderau a'r meysydd lle mae angen iddynt wella.

Beth yw Hunanwerthuso?

Disgwylir i bob cymdeithas dai gynnal hunanwerthusiad rheolaidd sy'n gwerthuso ei pherfformiad o ran darparu gwasanaethau, llywodraethu a chyllid, ac sy'n cynnig camau gwella.

Mae Gweinidogion Cymru yn disgwyl i gymdeithasau tai gyhoeddi eu hunanwerthusiadau mewn ffordd sy'n hwylus i denantiaid.

Hunanwerthuso yw'r dystiolaeth graidd a ddefnyddir yn yr asesiad rheoleiddiol. Felly mae hunanwerthuso heriol a chadarn sy'n seiliedig ar dystiolaeth yn elfen bwysig o'r Fframwaith Rheoleiddiol.

Nid oes fformat penodol ar gyfer hunanwerthuso. Gall pob cymdeithas dai deilwra ei ffordd o fynd ati er mwyn diwallu ei hanghenion ei hun ac anghenion ei thenantiaid, defnyddwyr ei gwasanaethau a'i phartneriaid. Fodd bynnag, dylai hunanwerthusiad effeithiol:

- Ganolbwyntio'n glir ar anghenion a dyheadau tenantiaid a defnyddwyr gwasanaethau
- Rhoi tystiolaeth glir o'r cyswllt â thenantiaid a defnyddwyr gwasanaethau wrth wirio a chytuno ar gasgliadau hunanwerthuso
- Cael ei lywio gan Fwrdd y gymdeithas dai a ddylai ddangos perchenogaeth

ohono
- Cynnwys elfen gref o her o'r tu mewn i'r gymdeithas dai ac o'r tu allan
- Bod yn rhan hanfodol ac annatod o waith cynllunio busnes y gymdeithas, nid rhywbeth i'w wneud i fodloni gofynion y fframwaith rheoleiddiol
- Bod yn seiliedig ar dystiolaeth glir a chadarn.

Mae gweithio'n agos ac yn effeithiol â thenantiaid a phobl sy'n defnyddio gwasanaethau i asesu canlyniad(au) y gwasanaethau hynny yn rhan hanfodol o hunanwerthuso. Disgwylir i gymdeithasau tai ddangos hyn.

Pa bwerau sydd gan y Tîm Rheoleiddio?

O ystyried bod gan gymdeithasau tai ymrwymiad clir i ddarparu cartrefi a gwasanaethau o safon, disgwylir y byddant yn gweithredu yn wirfoddol i roi sylw i unrhyw faterion o bryder a nodwyd trwy weithgarwch rheoleiddio a gwaith monitro gan y Tîm Rheoleiddio. Fodd bynnag, os nad ydynt yn gwneud hyn, mae gan y Tîm Rheoleiddio awdurdod dirprwyedig o dan bwerau Gweinidogion Cymru i ymyrryd, i'w gwneud yn ofynnol bod y camau priodol yn cael eu cymryd. Mae'r pwerau hyn yn cael eu cynnwys yn Neddf Tai 1996.

Mae'r pwerau yn bodoli fel dull diogelu pellach i fuddiannau tenantiaid ac eraill. Fel enghreifftiau, gallai pwerau gynnwys:

- Penodi rheolwr dros dro
- Comisiynu arolygiadau ychwanegol i gael tystiolaeth
- Cyhoeddi rhybudd gorfodaeth sy'n gofyn i gamau gael eu cymryd i fynd i'r afael â phroblem o fewn amserlen benodol
- Cosb ariannol os yw'r gymdeithas yn methu â chydymffurfio â gofynion a osodwyd arni gan hysbysiad gorfodi
- Ei gwneud yn ofynnol i uno cymdeithas tai gyda chymdeithas arall.
- Cyfyngu ar drafodion penodol cymdeithas yn ystod ymchwiliad.

Mae'r amgylchiadau lle byddai pwerau ymyrryd penodol yn cael eu ddefnyddio yn dibynnu ar y mater(ion) dan sylw.

Bydd ymateb y Tîm Rheoleiddio wastad yn cael eu teilwra i'r sefyllfa ac amgylchiadau penodol.

Beth yw Asesiad/Barn Reoleiddiol?

Yn flynyddol bydd y Tîm Rheoleiddio yn cynhyrchu asesiad / barn ar gyfer pob Cymdeithas. Mae'r asesiad yn seiliedig ar ystod eang o wybodaeth sy'n cael ei chasglu yn ystod y gweithgaredd rheoleiddio. Mae'n cael ei ddefnyddio i greu darlun cyflawn o gymdeithasau tai unigol.

Mae'r dystiolaeth graidd ar gyfer yr asesiad rheoleiddiol blynyddol yn cael ei ddarparu drwy hunanwerthusiad cymdeithas tai. Mae hyn yn cael ei gyfuno â gwybodaeth arall am bob cymdeithas a gafwyd o ystod eang o ffynonellau.

Bydd yr wybodaeth a gesglir yn cynnwys gwybodaeth **"galed"** o ffynonellau ffurfiol, a gwybodaeth **"feddal"** o gysylltiadau rheolaidd â chymdeithasau tai a'u tenantiaid, eu staff, defnyddwyr eu gwasanaethau a'u partneriaid allanol. Mae'r ddau yn bwysig wrth lunio asesiad llawn.

Mae gwybodaeth "galed" yn cynnwys:

- Gwybodaeth ariannol, megis cyfrifon rheoli, cyfrifon statudol, ffurflenni cyllid preifat a rhagamcanion dros gyfnod o 30 mlynedd.
- Dyfarniadau ac adolygiadau allanol eraill, megis barn archwiliad allanol a llythyrau rheoli, adroddiadau gan Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru, adolygiadau gan fenthycwyr, megis banciau a chymdeithasau adeiladu, a dyfarniadau achredu cydnabyddedig, megis Buddsoddwyr mewn Pobl.
- Tystiolaeth o werthusiadau penodol, archwiliadau ac adolygiadau gan, er enghraifft, Lywodraeth Cymru neu Archwilydd Cyffredinol Cymru.
- Gwybodaeth ac ystadegau a gyhoeddwyd am berfformiad y sector cyfan.

Mae gwybodaeth “feddal” yn cynnwys gwybodaeth, sylwadau a safbwyntiau sy’n deillio o’r canlynol:

- Cyswllt cyson â Byrddau cymdeithasau tai, eu staff, eu tenantiaid a defnyddwyr eu gwasanaethau, aelodau o’r gymuned leol, ac aelodau sefydliadau eraill, megis awdurdodau lleol a chontractwyr sy’n gweithio gyda chymdeithasau tai.
- Cyswllt â chyrff cynrychioliadol yn y sector cymdeithasau tai ac eraill, megis Bwrdd yr Iaith Gymraeg a Chymdeithas Llywodraeth Leol Cymru.
- Cyswllt ag adrannau eraill yn Llywodraeth Cymru.
- Cyswllt â benthycwyr.

Defnyddir amrywiaeth o ddulliau i sicrhau bod profiad a phersbectif tenantiaid a defnyddwyr gwasanaethau yn cael eu deall yn llawn. Mae’r rhain yn cynnwys gwrando ac arsylwi ar y safle, cynnal arolygon, adolygu gwybodaeth a ddarparwyd gan gymdeithasau i denantiaid a defnyddwyr gwasanaethau.

Ystyrir cwynion a wnaed gan denantiaid a defnyddwyr gwasanaethau.

Mae'r asesiad hwn yn sail i adroddiad Barn Rheoleiddio gyhoeddedig, a gynhyrchir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer pob Cymdeithas Dai. Disgwylir i gymdeithasau hysbysu tenantiaid a defnyddwyr gwasanaethau ei fod wedi'i gyhoeddi trwy eu sianeli cyfathrebu arferol.

Sut allwch chi ganfod os yw Cymdeithas Tai yn bodloni disgwyliadau rheoleiddio?

Disgwylir i gymdeithasau hysbysu tenantiaid a defnyddwyr gwasanaethau bod adroddiad Barn Rheoleiddio wedi ei gyhoeddi drwy eu sianeli cyfathrebu arferol ac fe ddylent fod ar gael yn rhwydd ac ar ffurf gyflawn ar wefan y Gymdeithas.

Mae pob adroddiad hefyd yn cael ei gyhoeddi ar wefan Llywodraeth Cymru er mwyn i’r cyhoedd eu gweld.
http://gov.wales/topics/housing-and-regeneration/services-and-support/regulation/regulatory-assessments/?skip=1&lang=cy