Cartrefi Cymunedol Cymru | Community Housing Cymru

Cyfrifon Cynhwysfawr 2022

Contents

01 Rhagair

Rhagair **04**

02 Crynodeb Gweithredol

Crynodeb Gweithredol **06**

03 Cyfrifon a Llif Ariannol Cymdeithasau Tai

Trosolwg **11**
Llif arian **11**
Datganiad Llif Arian 2022 .... **13**
Datganiad Sefyllfa Ariannol **14**
Datganiad o Sefyllfa Ariannol 2022 .... **17**
Datganiad Incwm Cynhwysfawr **19**
Incwm a Gwariant 2022 .... **21**
Dadansoddiad incwm a gwariant **22**
Dadansoddiad gwarged gweithredu **23**
Cartrefi a gaiff eu rheoli 2022 .... **23**

04 Gwerth am Arian

Gwerth am Arian **26**

05 Dadansoddiad Tueddiadau a Dangosyddion Gwerth am Arian

Dadansoddiad tueddiadau 2019–2022 .... **36**
Dangosyddion Gwerth am Arian – cyfartaleddau blynyddol y sector **37**

06 Diolchiadau

Diolchiadau **39**

01 Rhagair

CCC Cyfrifon Cynhwysfawr 2022

Rhagair

Mae Cyfrifon Cynhwysfawr eleni ar berfformiad ariannol cymdeithasau tai yn dangos stori llwyddiant yn wyneb adfyd. Bu'n flwyddyn o gythrwfl parhaus; ers mis Mawrth 2021 bu ansicrwydd sylweddol yn yr hinsawdd macroeconomaidd, o donnau pellach o Covid-19, y cynnydd mewn costau byw a chostau ynni, problemau gyda chadwyni cyflenwi a chynnydd prisiau a'r rhyfel yn Wcráin i enwi ond rhai.

Fodd bynnag, er gwaethaf y blaenwyntoedd sylweddol yma mae'r adroddiad hwn yn dweud stori o hyder parhaus ar draws y sector. Er ei bod yn bendant yn gyfnod anodd mae'r bartneriaeth unigryw o gymdeithasau fel busnesau cymdeithasol a gefnogir gan Lywodraeth Cymru yn parhau i arwain at fuddsoddiad mewn cartrefi presennol a chartrefi newydd y mae cymaint o angen amdanynt. Fel ag ym mis Mawrth 2022 roedd cymdeithasau yng Nghymru yn darparu dros 170,000 o gartrefi i gefnogi ein huchelgeisiau ar y cyd i ddod â digartrefedd i ben, darparu cymorth ataliol a chadw pobl yn ddiogel.

Fel busnesau annibynnol sy'n bodoli er y budd cymdeithasol, mae gallu cymdeithasau tai i ysgogi cyllid preifat i wneud i bob punt o gyllid fynd ymhellach yn gwneud gwahaniaeth go iawn i gartrefi a gwasanaethau ar draws Cymru. Fe wnaeth cymdeithasau tai yng Nghymru barhau i ddenu cyfraddau cystadleuol o fenthyca i fuddsoddi mewn cartrefi a gwasanaethau, gan ddangos fod y gymuned fenthyca yn parhau i ystyried cymdeithasau tai fel sector gwydn ac effeithiol.

Fel partneriaeth mae gan Lywodraeth Cymru a chymdeithasau tai uchelgeisiau mawr. Gwyddom fod cartref yn bwysig. Rydym eisiau darparu cartrefi ansawdd gwych sy'n fforddiadwy a diogel, adeiladu miloedd o gartrefi newydd a darparu gwasanaethau sy'n bwysig i bobl. Mae sylfaen ariannol cadarn yn hanfodol ar gyfer hyn a byddwn yn parhau i gydweithio i gefnogi buddsoddiad mewn cymunedau ar draws Cymru.

Julie James AS
Gweinidog Newid
Hinsawdd

Andrew Martyn-Johns
Cadeirydd Cartrefi
Cymunedol Cymru

02 Crynodeb Gweithredol

Crynodeb Gweithredol

Caiff yr adroddiad hwn ar y sector tai fforddiadwy yng Nghymru ei gynhyrchu ar y cyd gan Cartrefi Cymunedol Cymru (CCC) a Llywodraeth Cymru. CCC yw'r corff sy'n cynrychioli pob cymdeithas tai dim-er-elw a chymdeithasau budd cymunedol yng Nghymru, gydag aelodau'n darparu cartrefi a gwasanaethau cysylltiedig â thai ledled Cymru. Mae'r adroddiad hwn yn deillio o ddatganiadau ariannol archwiliedig y 33 cymdeithas tai fwyaf ac yn rhoi gwybodaeth a sylwebaeth ar sefyllfa ariannol y sector am y flwyddyn a ddiweddodd 31 Mawrth 2022.

Dengys y canlyniadau hyn bod mantolen gref y sector a'i allu parhaus i ddenu buddsoddiad yn sylfaen i berfformiad cryf yn y flwyddyn. Mae ymrwymiad a galluedd clir a pharhaus i gefnogi darpariaeth tai ansawdd uchel a fforddiadwy ledled Cymru, ysgogi economi Cymru a helpu i liniaru effaith tlodi ar fywydau pobl. Mae'r sector fel grŵp cyfunol o sefydliadau wedi nodi canlyniad ariannol cadarnhaol gyda chynnydd mewn trosiant a chronfeydd wrth gefn, denu dyled ychwanegol i'r sector tra'n gwella sefyllfa llif arian rhydd a chadw lefel gref o wargedion cyn llog a threthiant am y cyfnod. Mae parhau i sicrhau gwargedion yn hanfodol i gefnogi cydnerthedd a thwf y sector, ariannu cynnal a chadw cartrefi presennol a bod yn sail i fuddsoddiad hanfodol i adeiladu cartrefi newydd.

Ers mis Mawrth 2021 bu cythrwfl sylweddol yn yr hinsawdd macro-economaidd, o donnau pellach o Covid-19, yr effaith ar gostau byw a chostau ynni, problemau yn y cadwynni gyflenwi, a'r rhyfel yn Wcráin i nodi ond rhai.

Negeseuon allweddol 2021 a gwybodaeth edrych tuag at y dyfodol yn seiliedig ar ragolygon y sector

- Mae'r sector bellach yn berchen ac yn rheoli 173,937 o gartrefi (2021: 169,337) gydag anheddau anghenion cyffredinol a llety ymddeol yn 88% o'r ffigur hwn; 153,579 o gartrefi (2021: 151,545). Rhagwelir y bydd hyn yn cynyddu gan dros 3,000 o gartrefi bob blwyddyn gan olygu y bydd dros 188,000 o gartrefi yn y sector erbyn 2027.

- Roedd trosiant am y flwyddyn yn £1,159m; cynnydd o £50m o'r £1,109m yn 2021. Rhagwelir y bydd trosiant yn cynyddu gan tua 4% y flwyddyn i £1,400m erbyn 2027. Mae gan y sector hanes hir o lwyddiant mewn rheoli portffolios sylweddol o ddyled,

- Roedd y gwarged gweithredu am y flwyddyn yn £212m (2021: £238m). Gostyngodd y gorswm gweithredu i 18% o 22% yn y flwyddyn flaenorol, gan adlewyrchu amodau macroeconomaidd anoddach. Roedd gan gymdeithasau tai traddodiadol orswm o 20% a chymdeithasau LSVT orswm o 16%.
- Dangosir lefelau asedau sefydlog tai, cyn dibrisiant, ar £9.4bn, cynnydd o 5% o £8.9bn yn 2021, cynnydd blwyddyn ar flwyddyn tebyg i'r flwyddyn flaenorol. Rhagwelir y bydd asedau tai yn cynyddu gan gyfartaledd o 5% y flwyddyn i £12bn erbyn 2027.
- Cynyddu benthyca – mae cyfanswm lefel dyled yn awr yn £3.5bn, cynnydd bach o £3.3bn yn 2021. Rhagwelir y bydd benthyciadau yn cynyddu ar eu cyfradd hanesyddol o £0.2bn y flwyddyn am y 5 blynedd nesaf gan gyrraedd £4.5bn erbyn 2027. Mae gan y sector hanes hir o reoli portffolios o ddyled yn llwyddiannus. Mewn hinsawdd lle mae cyfraddau llog yn cynyddu bydd angen parhaus i fvonitro'n agos a cheisio ffynon ellau eraill o gyllid lle maent yn diwallu'r meini prawf priodol.
- Ni fu newid yn y gyfradd log weithredol ar gyfer benthyca ar 4% (2021 a 2020: 4.1%).
- Mae gerio'r sector ar sail 'Cost Hanesyddol' heb newid yn 44% (2021 a 2020: 44%).
- Mae gerio'r sector ar sail 'Gwerth Net' yn 59%, gostyngiad bach o 62% yn 2021.
- Mae lefelau Cyfalaf a Chronfeydd wrth Gefn yn awr yn £1.4bn (2021: £1.2bn).
- Mae cymdeithasau tai yn parhau i gyflogi tua 11,000 o swyddi cyfwerth ag amser llawn (FTE) yn uniongyrchol yng Nghymru ac mae'r ffigur hwn yn codi i tua 27,000 os ystyrir ffynonellau anuniongyrchol o gyflogaeth hefyd
- Roedd mewnlif arian rhydd i'r sector yn 2022 yn gyfanswm o £62m, blwyddyn arall o fewnlif arian sylweddol i'r sector.

Nid yw'r ddogfen hon yn dangos perfformiad cymdeithasau unigol, mae'n dangos y sefyllfa dorfol 'gynhwysfawr'. Mae gan bob cymdeithas faterion perfformiad, cynllunio a risg yn berthnasol iddynt hwy eu hunain sy'n gwahaniaethu rhwng sefydliadau ac a gaiff eu rheoli gan dimau gweithredol a byrddau rheoli cymdeithasau.

Mae'r sector yn parhau i esblygu a daeth yn gasgliad o sefydliadau cyfalafu uchel sy'n berchen ac yn rheoli asedau hirdymor a gefnogir gan gyllido hirdymor. Mae'r gofyniad i gyflawni ad-daliadau dyled cynyddol yn hollbwysig, felly mae rheoli risg o amgylch casglu incwm a rheoli trysorlys yn parhau'n sylfaenol i fyrddau a thimau gweithredol eu hystyried

wrth gynnal strategaethau cyllido newydd. Wrth i'r economi macro addasu i newidiadau sylweddol tebyg i Brexit, y rhyfel yn Wcráin, addasiad costau byw ac adferiad yn dilyn Covid-19, caiff y tactegau hyn eu hadolygu a'u mireinio'n barhaus.

Mae trosiant yn parhau i gynyddu flwyddyn ar flwyddyn yn seiliedig ar bartneriaeth gref barhaus gyda Llywodraeth Cymru. Mae'r buddsoddiad mwyaf erioed mewn tai cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru wedi mynd law yn llaw gyda buddsoddiad gan gymdeithasau tai. Yn 2021/22 am bob £1 a dderbyniwyd gan Lywodraeth Cymru, amcangyfrifir fod cymdeithasau tai yn dod â £5.73.

Daeth y gwarged gweithredu a adroddwyd o £212m yn warged net ar ôl pob addasiad am y flwyddyn o £207m. Mae hyn yn bennaf fel canlyniad i log taladwy o £140m (2021: £145m) ac addasiadau actiwaraidd i gynlluniau pensiwn o £133m (2021: colled o £125m). Heb yr addasiad pensiwn actiwaraidd heb fod yn arian hwn, byddai'r gwarged wedi bod yn £74m neu 7%.

Gyda phresenoldeb mwy o gymhlethdod cyfrifeg, mae 'cynhyrchu llif arian rhydd' yn dangos metrig o berfformiad a nerth busnes sy'n gynyddol yn rhoi gwybodaeth fesuradwy ac ystyrlon i randdeiliaid; cyllidwyr yn arbennig. Mae arian rhydd yn dangos lefel yr arian a gynhyrchwyd, neu a ddefnyddiwyd, gan y portffolio presennol o anheddau – dyma'r arian sydd ar ôl ar cyflawni'r holl wariant sydd ei angen i redeg gweithrediadau o ddydd i ddydd, yn cynnwys llog benthyciadau a chyn ad-dalu benthyciadau, buddsoddiad mewn cartrefi newydd a derbyniadau grant cysylltiedig. Drwyddi draw, fel yn 2022 a'r blynyddoedd cyn hynny, croesewir y cynnydd yn lefel arian rhydd y sector, yn gyfanswm o £62m.

Yn ystod 2021 trefnwyd £575m o gyfleuster dyled newydd, yn dilyn £481m a godwyd yn 2021. Mae'r ddyled hon yn ganlyniad cyfuniad o godi cyllid newydd ac ailstrwythuro dyled hŷn mewn cyfrannau bras gyfartal. Mae'r cyfleusterau newydd hyn yn parhau'r tueddiad o gymdeithasau tai yn edrych am ddulliau eraill o gyllid tymor hirach drwy gyllid bond a buddsoddwyr sefydliadol sydd wedi profi'n ddeniadol yng nghyswllt hyd tymor, hyblygrwydd a chyfanswm cost cyllid. Bydd symudiadau cadarnhaol a negyddol mewn cyfraddau llog yn effeithio ar gymdeithasau tai ac maent yn wynebu amgylchedd ar hyn o bryd lle mae cyfraddau llog yn codi. Am y tro cyntaf, nid yw mwyafrif y ddyled bellach gyda benthycwyr traddodiadol ac, fel mae'r sector yn addasu i newid, ni all cymdeithasau tai ddibynnu bod cyfraddau llog ffafriol yn parhau am gyfnod amhenodol. Felly bydd rheolaeth trysorlys a dadansoddiad cynllun busnes effeithlon yn helpu cymdeithasau tai i reoli risg a gwella eu sefyllfaoedd ariannol tymor hirach. Mae'r cynnydd yn nyledrwydd y sector a pherfformiad ariannol cryf cyson ar draws y sector, gyda gwargedion blynyddol parhaus, yn helpu cymdeithasau i ddelio gyda'r heriau economaidd a gwleidyddol sy'n wynebu'r sector a'r economi ehangach yng Nghymru mewn amgylchedd gweithredu cymhleth.

Ar draws y Deyrnas Unedig ni fu'r angen am fwy o gartrefi fforddiadwy erioed mor enbyd, ac mae gan y sector yng Nghymru rôl hanfodol wrth helpu i gyflawni'r angen hwn ar lefel leol. Mae gweledigaeth gymdeithasol glir cymdeithasau tai yn cynnig hyder i denantiaid a chyllidwyr ar eu diben a'u blaenoriaethau. Mae lefelau cefnogol cymhorthdal cyfalaf a refeniw Llywodraeth Cymru wedi galluogi llawer o'r sector i gyflawni eu hamcanion a gyda phresenoldeb rheoleiddio cadarn, yn hyrwyddo mwy o dryloywder, mae'n rhoi sicrwydd i randdeiliaid am berfformiad y sector hyd yma ac ar gyfer y dyfodol.

Gadawodd y Deyrnas Unedig yr Undeb Ewropeaidd ar 31 Ionawr 2020. Mae'r sector yn parhau i fapio effeithiau hyn yn yr hirdymor. Mae pwysigrwydd sefydlu sicrwydd economaidd a chytundebau masnach dirwystr yn parhau i ddominyddu agendâu gwleidyddol ac mae cymdeithasau yn awyddus i sefydlogi eu gallu eu hunain i gyrchu cyllid, sgiliau a deunyddiau ar gyfer rhaglenni datblygu a chynnal a chadw. Mae profion straen rheolaidd ar gynlluniau busnes yn parhau ynghyd ag asesiad cynhwysfawr o asedau a rhwymedigaethau cymdeithasau. O safbwynt llywodraethiant mae aelodau bwrdd yn parhau i weithredu gwybodaeth, sgiliau a heriau ar gyfer y busnesau cymhleth y maent yn eu goruchwylio, gan gefnogi rheolaeth weithredol i sicrhau fod y strategaethau a fabwysiedir yn cynnig y cyfleoedd gorau oll ar gyfer twf a llwyddiant eu cymdeithasau ac yn y pen draw ffyniant ar gyfer y tenantiaid a wasanaethant.

Roedd y cyfnod clo cyntaf mewn ymateb i bandemig Covid-19 yn amlwg yn ystod y flwyddyn ariannol hon. Cafodd Covid-19 effaith amlwg ar nifer o feysydd, er enghraifft, cynnal a chadw ond mae'r cyfrifon hyn yn dangos cydnerthedd y sector i'r effeithiau hynny. Mae'r sector yn parhau i fonitro ei berfformiad ar fetrigau ariannol a diogelwch allweddol o fis Mawrth 2020 ymlaen. Hyd yma, bu perfformiad cymdeithasau tai Cymru yn gadarn.

Drwyddi draw bu perfformiad ariannol y sector yn flwyddyn arall o gynnydd cyson yn ei fetrigau ariannol allweddol. Mae cymdeithasau tai yng Nghymru mewn sefyllfa dda i barhau i fuddsoddi yn y stoc presennol a darparu cyflenwad newydd a hefyd yn ystyried, yn fanwl, yr agenda cynyddol ar ddatgarboneiddio a'i integreiddio i weithrediadau. Mae'r rheoleiddiwr yn ymgysylltu'n gyson ac yn cefnogi'r sector, yn arsylwi iechyd ariannol a threfniadau llywodraethiant cymdeithasau ac yn ceisio sicrwydd ar eu gallu i fod yn ariannol hyfyw, eu bod yn cael eu llywodraethu'n dda ac yn medru darparu cartrefi a gwasanaethau i denantiaid ar draws Cymru.

03 Cyfrifon a Llif Ariannol Cymdeithasau Tai

Trosolwg

Mae'r adroddiad hwn yn cynnwys dadansoddiad yn seiliedig ar ddatganiadau ariannol statudol 33 (2021:33) o gymdeithasau tai mwyaf Cymru; cymdeithasau tai traddodiadol (sy'n datblygu) a sefydliadau LSVT (trosglwyddo stoc awdurdodau lleol). Unodd dwy o'r cymdeithasau tai yma yn 2021. Mae'r cymdeithasau tai yma, 11 ohonynt yn LSVT, yn berchen ac yn rheoli dros 173,000 o gartrefi. Unedau tai cymdeithasol yw 85% o'r holl gartrefi a reolir ac yn cynnwys anheddau anghenion cyffredinol, llety ymddeol a thai â chymorth. Mae gweddill y stoc yn cynnwys eiddo prydles, eiddo rhanberchnogaeth, llety myfyrwyr ac eiddo arall.

Ar gyfartaledd mae'r sector yn cyflogi cyfartaledd o 11,000 o staff FTE ac am bob person a gyflogir, amcangyfrifir y caiff o leiaf 1.5 o swyddi eraill FTE eu cefnogi mewn man arall yn economi Cymru. Yn ogystal â darparu cartrefi, mae cymdeithasau tai yn cymryd rhan mewn ystod eang o weithgareddau yn cynnwys gwaith adfywio, gweithio gydag iechyd a gwasanaethau cymdeithasol a chyrff statudol a phrosiectau cymunedol eraill.

Llif arian

Oherwydd lefel cymhlethdod a faint o ddatgeliadau manwl sydd eu hangen mewn cyfrifon blynyddol, gellid dadlau bod llif arian rhydd yn parhau i fod y mesur gorau o hyfywedd busnes. Gyda llawer o gost y gwaith cynnal a chadw hirdymor wedi ei ymestyn dros lawer o flynyddoedd drwy'r Datganiad Incwm Cynhwysfawr a gyda nifer luosog o gofnodion cyfrifeg heblaw arian hefyd yn awr yn ymddangos yn y datganiad hwn, mae'n golygu na ellir edrych ar y gwarged yn y datganiad hwn ar ei ben ei hun.

Mae arian rhydd yn dangos y lefel o arian a gynhyrchwyd neu a ddefnyddiwyd gan y portffolio presennol o anheddau. Dyma'r arian sydd ar ôl pan fydd y gymdeithas wedi talu am yr holl wariant sydd ei angen i redeg y sefydliad ar sail dydd-i-ddydd yn cynnwys cyflogau, cynnal a chadw, gosod cydrannau newydd, atgyweiriadau sylweddol a gwariant llog ond cyn ad-dalu benthyciadau, buddsoddi mewn stoc tai newydd a derbyniadau grant cysylltiedig.

Yn gyffredinol bu hon yn flwyddyn arall o fewnlif arian rhydd yn y sector yn gyfanswm o £62m (2021: llif arian rhydd: £149m). Ar gyfer cymdeithasau traddodiadol mae'r lefelau wedi gostwng ychydig i £53m (2021: £102m). Mae LSVT wedi dangos mewnlif o £9m (2021: £47m yn 2021). Bu cwymp bach drwyddi draw yn y mewnlif mewn arian net fel canlyniad i ostyngiad mewn gorsymiau gweithredu ond ar y cyfan mae'n dal i fod yn sylweddol gadarnhaol.

Gyda'r cynnydd mewn uchelgais datblygu a sector sy'n parhau i ailstrwythuro dyled er mwyn cael cyllid mwy deniadol, mae'n dda gweld fod y ffigur arian rhydd wedi parhau'n gryf am y cyfnod. Mae cynnal strategaeth o gynhyrchu arian rhydd yn sylfaen i gynllunio busnes a rheoli trysorlys tymor canol a hirdymor i ddiwallu pob ymrwymiad ad-dalu benthyciadau. Mae'r metrig allweddol hwn yn dangos graddfa o nerth ariannol y mae benthycwyr yn parhau i edrych amdano i barhau i fuddsoddi yn y sector.

Yn 2022 bu buddsoddiad sylweddau mewn adnewyddu cydrannau asedau sefydlog, yn gyfanswm o £151m am y flwyddyn (2021: £110m), gyda'r cynnydd mewn buddsoddiad yn cael ei weld mewn cymdeithasau tai traddodiadol a hefyd gymdeithasau LSVT. Fel mewn blynyddoedd blaenorol, mae mwyafrif y buddsoddiad o fewn cymdeithasau LSVT.

Bu adferiad rhannol mewn datblygu a phrynu cartrefi newydd, sy'n awr yn gyfanswm o £422m (2021: £397m). Mae mwyafrif y cynnydd mewn cymdeithasau tai traddodiadol, ond mae twf bach o £10m o fewn cymdeithasau LSVT, tueddiad cyson flwyddyn ar flwyddyn. Mae cyfanswm y buddsoddiad yn dal i fod yn is na'r lefelau cyn Covid (2020: £485m).

Roedd gweithgaredd sylweddol ar fenthyciadau yn ystod y flwyddyn. Roedd y benthyciadau a dderbyniwyd o fewn y flwyddyn yn gyfanswm o £575m, cynnydd sylweddol ar lefel 2021 o £481m. Dylai hyn gynyddu'r capasiti i adeiladu cartrefi newydd yn y dyfodol. Ad-dalwyd cyfanswm benthyciadau o £404m (2021: £36m). Sefydliadau LSVT oedd yn gyfrifol am fwyafrif y symudiadau net mewn benthyciadau a dderbyniwyd a hefyd fenthyciadau a ad-dalwyd, cynnydd o £26m. Ni fu fawr mewn gweithgaredd ailgyllido o fewn y flwyddyn, fel yn y llynedd.

Datganiad Llif Arian 2022	**Traddodiadol 2022 £m**	**LSVT 2022 £m**	**Cyfan 2022 £m**	**Traddodiadol 2021 £m**	**LSVT 2021 £m**	**Cyfan 2021 £m**
Mewnlif arian net o weithgareddau gweithredu	198	141	**339**	198	171	**369**
Llog a dalwyd	(89)	(38)	**(127)**	(86)	(53)	**(139)**
Llog a dderbyniwyd	1	–	**1**	1	1	**2**
Enillion o werthiant eiddo	19	7	**26**	25	5	**30**
Trethiant	–	–	**–**	0	0	**0**
	129	110	**239**	138	124	**262**
Asedau sefydlog a adnewyddwyd	(10)	(6)	**(16)**	(7)	(6)	**(13)**
Cydrannau a adnewyddwyd	(52)	(99)	**(151)**	(30)	(80)	**(110)**
Grantiau cydrannau	5	12	**17**	1	9	**10**
Mewnlif arian rhydd	53	9	**62**	102	47	**149**
Prynu a datblygu anheddau	(306)	(115)	**(421)**	(294)	(103)	**(397)**
SHG a grantiau eraill a dderbyniwyd	181	61	**242**	140	67	**207**
Arall	(2)	–	**(2)**	(11)	(1)	**(12)**
All-lif arian net o wariant cyfalaf	(74)	(45)	**(119)**	(165)	(36)	**(201)**
Benthyciadau a dderbyniwyd	374	201	**575**	349	132	**481**
Benthyciadau a ad-dalwyd	(259)	(145)	**(404)**	(254)	(82)	**(336)**
Incwm/ (costau) ail-gyllido arall	(1)	(9)	**(10)**	13	(0)	**13**
Mewnlif net o weithgareddau cyllido	40	2	**42**	108	50	**158**
Cynnydd/ (gostyngiad) mewn arian	58	6	**64**	45	61	**106**

Datganiad Sefyllfa Ariannol

Asedau Sefydlog

Gan adlewyrchu'r buddsoddiad sylweddol mewn cartrefi newydd a gosod cydrannau newydd o fewn y sector, mae cyfanswm asedau sefydlog wedi parhau i godi eto eleni. Mae'n awr yn sefyll ar £8,290bn h.y. cynnydd o £7,953m, cynnydd blynyddol arall o 5% o'r cyfnod blaenorol gyda chynnydd o 5% a 6% yn y blynyddoedd blaenorol. Mae cyfanswm y lefelau buddsoddiad yn gyson rhwng cymdeithasau tai traddodiadol a sefydliadau LSVT. Fodd bynnag, ar y cyfan, mae LSVT yn buddsoddi cymharol fwy mewn gosod cydrannau newydd.

Bu cynnydd mewn gosod cydrannau newydd yn ystod y flwyddyn. Gwelodd 2022 adferiad rhannol tuag at lefelau cyn y pandemig gyda chyfanswm buddsoddiad o £155m (2021: £110m). Mae hwn yn un maes lle mae'r sector wedi teimlo effaith Covid-19. Gwnaeth gofynion y cyfnod clo hi yn anos cael mynediad i gartrefi tenantiaid ar gyfraddau cyn y pandemig yn 2021.

Yn ystod 2022 mae'r sector wedi parhau i fuddsoddi'n sylweddol mewn adeiladu cartrefi newydd. Roedd buddsoddiad o'r fath am y cyfnod yn gyfanswm o £422mm (2021: £397m), unwaith eto yn adferiad rhannol i lefelau 2020 o £485m. Er y cafodd y rhan fwyaf o gartrefi newydd eu hadeiladu gan gymdeithasau tai traddodiadol, mae LSVT yn cyfrannu'n gynyddol at y cyflenwad o gartrefi newydd. Mae hwn yn faes arall lle bydd effaith Covid-19 wedi ei deimlo gan y bydd llawer o safleoedd wedi dioddef ynghynt yn y cylch adeiladu.

Ar 31 Mawrth 2022 dangosodd y ffigurau diweddaraf sydd ar gael bod 100% (2021: 93%) o anheddau tai cymdeithasol yn cydymffurfio â SATC (yn cynnwys methiannau derbyniol), o gymharu â 90% ddwy flynedd yn gynharach. Ac eithrio methiannau derbyniol, roedd 78% o'r holl anheddau tai cymdeithasol yn cydymffurfio'n llawn gyda'r SATC am y cyfnod.

Mae peth o'r buddsoddiad datblygu'n parhau i gael ei gefnogi gan grant tra caiff y gweddill ei gyllido gan fanciau a buddsoddwyr sefydliadol hirdymor. Mae'r rhaniad rhwng grant a chymorth sefydliadol yn fras gyfartal, gyda grant yn ffurfio 49% (2021: 53%) o'r buddsoddiad hwnnw ac nid oes newid o gymharu â'r flwyddyn flaenorol.

Mae buddsoddiadau asedau sefydlog ac asedau eraill wedi parhau'n sefydlog yn ystod y cyfnod, gan fod yn gyfanswm o £0.25bn yn y ddwy flynedd, a chynnydd bach mewn eiddo masnachol, sydd yn awr â chyfanswm gwerth llyfr net o £155m (2021: £120m) wrth i'r sector barhau i arallgyfeirio.

Cyfalaf gwaith

Mae gan y sector asedau cyfredol yn gyfanswm o £1,524m (2021: £1,466), cynnydd bach o £58m ers y llynedd. Fel yn 2021, cafodd y rhan fwyaf o hyn ei ffurfio o £591m o arian (2021: £527m) a dyledwyr dyledus ar ôl un flwyddyn o £609m (2021: £649m). Mae'r rhwymedigaethau cyfredol yn sefydlog ar £555m (2021: £549m). Mae £135m (2021: £143m) o rwymedigaethau cyfredol wedi eu ffurfio o fenthyciadau tymor byr (2020: £139m) a chredydwyr eraill o £334m (2021: £344m).

Mae asedau cyfredol net yn sefydlog (2021: £917m), tueddiad calonogol o ystyried yr heriau macroeconomaidd sylweddol y bydd y sector wedi eu hwynebu o Covid-19.

Mae llawer o gymdeithasau tai wedi parhau i fuddsoddi'n strategol mewn cymorth ar gyfer eu tenantiaid ac er heriau'r flwyddyn, bu gostyngiad mewn ôl-ddyledion rhent o 4.9% i 3.8% yn y flwyddyn. Mae effaith y Credyd Cynhwysol wedi taro'r sector mewn blynyddoedd diweddar. Yn ystod y cyfnod clo, mae wedi gweithio mewn modd sensitif gyda thenantiaid i reoli tenantiaethau, ac ni welodd newidiadau sylweddol mewn ôl-ddyledion fel canlyniad. Gall effaith macroeconomaidd ehangach ffyrlo yn diogelu swyddi tenantiaid oedran gwaith, oedi wrth symud i'r Credyd Cynhwysol a chynnydd dros dro yn y Credyd Cynhwysol hefyd fod wedi effeithio ar gynnal perfformiad ôl-ddyledion.

Mae hyn yn galonogol ond mae angen pwyll wrth ystyried effeithiau costau byw yn y dyfodol. Rhagwelir y bydd y mudo wedi'i reoli sydd yn yr arfaeth ar gyfer y Credyd Cynhwysol yn rhoi pwysau sylweddol ar hawlwyr bregus, y gwasanaethau cymorth y dibynnant arnynt ac yn y pen draw ar gymdeithasau tai felly mae'n hanfodol fod y cymorth a ddarperir gan y sector yn parhau i fod wedi ei dargedu, yn effeithlon ac yn effeithiol. Bydd hefyd angen monitro gofalus ar yr effaith wrth i effaith parhaus Covid-19, diwedd y cynllun ffyrlo a newidiadau yn y Credyd Cynhwysol, ynghyd â chynnydd mewn costau byw yn y dyfodol gael eu teimlo yn y sector a chymdeithas yn ehangach.

Credydwyr hirdymor

Mae gan y sector bellach £3,367m (2021: £3,205m) mewn dyledion hirdymor, £135m (2021: £143m) mewn benthyciadau tymor byr, ac mae'r portffolio yn awr yn gyfanswm o £3,508m. Defnyddiwyd y twf hwn mewn dyled i gyllido buddsoddiad mewn portffolios cymdeithasau tai, fel a ddangosir gan y ffaith fod y gymhareb o ddyled i asedau sefydlog yn gyson gyda'r llynedd yn gyffredinol. Mae cyfran dyled yn gysylltiedig â LSVT wedi cynyddu eto i 25% (2021: 24%) yn dilyn ailgyllido LSVT yn 2020. Mae manylion pellach y portffolio benthyciadau ym Mhennod 5. Mae'r portffolios a adroddir ym Mhennod 5 yn eithrio rhai addasiadau cyfrifeg gan eu bod yn cael eu paratoi ar sail wahanol.

Bu twf tebyg mewn Grant Tai Cymdeithasol a grantiau Cyfalaf eraill yn y flwyddyn, sydd bellach yn gyfanswm o £3,884m (2021: £3,588m), cynnydd o £296m yn ystod y flwyddyn. Mae'r cynnydd hwn hefyd yn fras debyg i'r twf mewn asedau sefydlog. Dengys y datganiad o sefyllfa ariannol fod y gyfran o grantiau yn ymwneud â LSVT ar 31 Mawrth 2021 tua 14% o'r cyfanswm cyllid grant, lefel debyg i'r llynedd.

Benthyciadau a benthyca

O'r 33 cymdeithas tai a gynhwysir yn yr adroddiad hwn, adroddodd mwyafrif sylweddol (38%) y bu benthyca newydd yn y flwyddyn. Fel y soniwyd yn flaenorol ni fu unrhyw ailgyllido sylweddol yn y flwyddyn, ond mae benthyca newydd cyson yn dod i'r sector wrth i raglenni adeiladu sicrhau adferiad o Covid. Mae cymdeithasau tai traddodiadol a hefyd LSVT wedi gweld y tueddiad hwn. Drwyddi draw mae benthyca net (benthyciadau newydd llai benthyciadau a ad-dalwyd) wedi gostwng rywfaint i £42m (2021: £155m) ond mae'n dal mewn sefyllfa gadarnhaol net wrth i'r sector symud ymlaen o Covid.

Pensiynau

Mae cyfanswm rhwymedigaeth pensiynau wedi gostwng gan £126m i £204m. Mae hyn yn ymarferol yn dychwelyd i lefel 2020 o £195m, gan ddangos yr anwadalrwydd o fewn addasiadau actiwaraidd cronfeydd pensiwn. Mae rheolau cyfrifeg yn golygu fod angen gwneud nifer o addasiadau cyfrifeg actiwaraidd i rwymedigaethau pensiwn bob blwyddyn i ddiweddaru rhwymedigaethau net y dyfodol. Y patrwm hanesyddol ar gyfer y sector yw ei fod wedi dangos symudiadau sylweddol mewn anwadalrwydd, cadarnhaol a negyddol, flwyddyn ar flwyddyn. Eleni roedd yr effaith gadarnhaol yn neilltuol o amlwg o fewn LSVT, a gafodd fwyafrif yr enilliad actiwaraidd (£87m allan o £133m), gan adlewyrchu symudiad mwy o fewn cynlluniau pensiwn gwaddol LGPS o gymharu â SHPS. Mae'n bwysig nodi fod y rhain yn addasiadau actiwaraidd cymhleth y mae IFRS eu hangen yn ddibynnol ar ffactorau macro-economaidd allanol ac nad ydynt yn cynrychioli'r symiau sydd yn daladwy ar unwaith.

Cronfeydd wrth Gefn

Mae cyfanswm cyfalaf a chronfeydd wrth gefn cymdeithasau tai Cymru wedi cynyddu gan £244m (2021: gostyngiad o £37m) ac yn awr yn sefyll ar £1,402m. Fe wnaeth addasiadau actiwaraidd wella cronfeydd wrth gefn gan £133m ond cynyddodd gweithgareddau eraill heb fod yn actiwaraidd y cronfeydd cadw gan £74m. Caiff cadernid y sector ei ddangos gan y ffaith fod y cronfeydd wrth gefn hyn yn gyfwerth â gwerth dros 15 mlynedd o wargedion net. Mae cronfeydd cyfyngedig wrth gefn yn fach iawn ar £20m (2021: £5m)

Ni ddylid anghofio nad yw cronfeydd wrth gefn yn gyfartal ag arian sydd ar gael, ond gyda gwerth cyfrifeg yr asedau net o fewn y sector. Yn fras, mae'n dangos y buddsoddiad o adnoddau'r cymdeithasau eu hunain mewn cynnal a chadw eu hanheddau presennol a darpariaeth cartrefi fforddiadwy newydd.

Datganiad o Sefyllfa Ariannol 2022	**Traddodiadol 2022 £m**	**LSVT 2022 £m**	**Cyfan 2022 £m**	**Cyfan 2021 £m**
ASEDAU SEFYDLOG				
Eiddo tai ar gost	7,128	2,311	9,440	8,903
Dibrisiant	(941)	(557)	(1,498)	(1,364)
Gwerth llyfr net eiddo tai	6,187	1,755	7,942	7,539
Asedau anniriaethol	4	3	7	6
Eiddo masnachol	116	39	155	120
Buddsoddiadau asedau sefydlog	132	6	138	143
Arall (yn cynnwys swyddfeydd)	(52)	(99)	(151)	(110)
Cyfanswm Asedau Sefydlog	6,551	1,839	8,389	7,953
ASEDAU CYFREDOL				
Asedau a ddaliwyd ar gyfer gwerthu a stociau	34	8	42	52
Dyledwyr dyledus o fewn un flwyddyn	176	110	286	239
Dyledwyr dyledus ar ôl un flwyddyn	220	385	605	649
Arian a chyfwerth arian	378	213	591	527
Cyfanswm Asedau Cyfredol	768	716	1,484	1,466
RHWYMEDIGAETHAU CYFREDOL				

Datganiad o Sefyllfa Ariannol 2022	Traddodiadol 2022 £m	LSVT 2022 £m	Cyfan 2022 £m	Cyfan 2021 £m
Benthyciadau tymor byr	(114)	(22)	(135)	(143)
Grantiau Cyfalaf yn cynnwys SHG	(56)	(29)	(86)	(62)
Rhwymedigaethau eraill cyfredol	(215)	(119)	(334)	(344)
Cyfanswm Rhwymedigaethau Cyfredol	(385)	(170)	(555)	(549)
Asedau Cyfredol Net	383	546	929	917
Cyfanswm Asedau llai Rhwymedigaethau Cyfredol	6,943	2,384	9,318	8,870
CREDYDWYR A DARPARIAETHAU HIRDYMOR				
Benthyciadau hirdymor	(2,535)	(831)	(3,366)	(3,205)
Grantiau Cyfalaf yn cynnwys SHG	(3,300)	(498)	(3,798)	(3,588)
Rhwymedigaeth pensiynau	(74)	(129)	(203)	(330)
Arall yn cynnwys cysgod TAW	(108)	(476)	(584)	(532)
Cyfanswm Credydwyr a Darpariaethau Hirdymor	6,017	1,934	7,951	(7,655)
ASEDAU NET	917	450	1,367	1,213
CRONFEYDD WRTH GEFN				
Cronfa wrth gefn Incwm a Gwariant	900	396	1,296	1,158
Cronfa wrth gefn gyfyngedig	15	5	20	5
Cronfa wrth gefn ailbrisio	2	49	51	49
CYFANSWM CRONFEYDD WRTH GEFN	917	450	1,367	1,213

Datganiad Incwm Cynhwysfawr

Trosiant

Mae trosiant wedi parhau i gynyddu flwyddyn ar flwyddyn. Eleni bu cynnydd bach cyson arall o £50m (2021: £43m) neu 5% gan roi cyfanswm trosiant o £1,159m (2021: £1,109m a 2020: £1,066m). Cafodd y cynnydd rhent y gallai cymdeithasau ei osod ar renti tai cymdeithasol eleni ei osod ar uchafswm o 2.7% ynghyd â £2, ffigur yn gysylltiedig gyda ffigur CPI bryd hynny. Y penderfyniad hwn oedd blwyddyn gyntaf setliad pum mlynedd a gytunwyd gyda'r sector. Caiff 63% neu £734m (2021: £693m neu 63%) o gyfanswm trosiant ei gynhyrchu gan gymdeithasau tai traddodiadol, ffigur sy'n fras gyson gyda'r flwyddyn flaenorol.

Daeth y sector â 2,500 o gartrefi cymdeithasol, fforddiadwy ychwanegol i mewn yn ystod y flwyddyn a gyfrannodd ran sylweddol o'r cynnydd mewn trosiant uwchben 2.7%.

Gwarged Gweithredu

Roedd y gwarged gweithredu ar gyfer y sector yn £212m, ffigur bras debyg i'r ddwy flynedd flaenorol (2021: £238m a 2020: £214m). Mae'r ffigur hwn yn cynnwys elw ar werthiant asedau sefydlog ond nid yw cyfraniad hynny yn sylweddol. Bu gostyngiad bach mewn gwarged gweithredu cymdeithasau tai traddodiadol i £144m (2021: £151m) a bu hefyd gynnydd bach mewn gwargedau gweithredu LSVT i £68m (2021: £87m).

Roedd y gorswm gweithredu yn 18%, oedd wedi gostwng o lefei 2021 o 22%. Gwelodd cymdeithasau tai traddodiadol ostyngiad o 2% i 20% yn eu gorswm gweithredu (2020: 21%) gyda LSVT yn dangos gostyngiad tebyg i 16% (2020: 21%). Bydd anawsterau cadwynni cyflenwi ac adferiad gweithgaredd gwariant o gymharu â 2021 hefyd wedi cael effaith ar berfformiad yn y flwyddyn.

Mae'r angen i gyflawni gwargedau gweithredol, ar sail barhaus, yn galluogi cymdeithasau i dalu llog ar fenthyciadau a denu mwy o gyllid ar gyfer datblygu cartrefi newydd. Roedd y gwarged ar waredu asedau sefydlog yn £9m, lefel isel iawn fel yn y flwyddyn flaenorol (2021: £5m), mae hyn yn cynrychioli gwerthiant asedau mewn nifer fach o gymdeithasau. Caiff y tueddiad hwn ei yrru i raddau helaeth gan ddiwedd yr Hawl i Brynu ac mae'n debygol o barhau i flynyddoedd y dyfodol.

Cyfraddau llog

Roedd cyfanswm y llog a dalwyd gan y sector yn sefydlog ar £140m (2021: £138m). Ni fu newid yn y llog taladwy o fewn cymdiethasau tai traddodiadol ar £91m ac hefyd yn sefydlog i LSVT ar £49m. Mae hyn unwaith eto yn dangos y gweithgaredd datblygu cynyddol bwysig o fewn y cohort LSVT.

Roedd y gyfradd log weithredol ar gyfer y sector yn ei gyfanrwydd yr un fath â'r tueddiad hirdymor ar 4.0% (2021 a 2020: 4.1%). Mae'r gyfradd gyfartalog o fewn cymdeithasau tai traddodiadol wedi parhau'n isel ac wedi gostwng eto yn 2022, gan fod yn awr yn 3.5% (2021: 3.6%). Mae cymdeithasau tai traddodiadol yn brofiadol mewn rheoli portffolios gwerth am arian. Gostyngodd y gyfradd gyfartalog o fewn sefydliadau LSVT ychydig i 5.7% (2021: 5.8%). Mae'r gwahaniaeth cyfraddau llog rhwng y ddau gohort yn cyfuno'n gynyddol gan adlewyrchu effaith gadarnhaol ailgyllido ar gyfer LSVT. Mewn blynyddoedd diweddar mae nifer ohonynt wedi unioni trefniadau benthyciad cyfradd sefydlog cyfyngol gwaddol i wireddu uchelgeisiau datblygu newydd.

Symudiad actiwaraidd ar Gynlluniau Pensiwn

Yn 2022 roedd budd actiwaraidd £133m heb fod yn arian yng nghyswllt cynlluniau pensiwn. Roedd hyn yn fwy na dileu'r golled actiwaraidd cadarnhaol heb fod yn arian o £124m a ddangoswyd yn 2021. Roedd y colledion actiwaraidd hyn yn amlwg mewn cynlluniau SHPS a hefyd LGPS, ond yn neilltuol o amlwg o fewn cynlluniau pensiwn LGPS a gaiff eu defnyddio'n bennaf o fewn LSVT.

Mae newidiadau actiwaraidd blynyddol yn ganlyniad symudiadau mewn tybiaethau actiwraraidd sylfaenol yn cynnwys amcanestyniadau o newidiadau mewn chwyddiant, cyfradd cynnydd yn lefel pensiynau a dalwyd, cynnydd cyflogau'r dyfodol, cyfradd ddisgownt yn gysylltiedig â giltiaid a thybiaethau am farwoldeb. Er bod y ffigurau hyn yn bwysig ac arwyddocaol, mae'n werth nodi eu bod yn ymwneud â rhwymedigaethau hir y cynllun pensiwn ac nad ydynt yn ad-daladwy ar unwaith. Fel cynlluniau budd diffiniedig aml-gyflogwr, mae'r rheoleiddiwr pensiynau yn craffu'n agos ar SHPS a LGPS. Byth ers i reolau cyfrifeg gyflwyno'r gofyniad cyfredol i ddal rhwymedigaethau ac asedau o'r fath ar y fantolen mae'r sector wedi gweld anwadalrwydd sylweddol yn eu symudiadau, gyda'r tueddiad yn debygol o barhau i'r dyfodol.

Incwm a Gwariant 2022	Traddodiadol 2022 £m	LSVT 2022 £m	Cyfan 2022 £m	Cyfan 2021 £m	Cyfan 2020 £m	Cyfan 2019 £m
Trosiant	734	425	1,159	1,109	1,066	1,006
Costau gweithredu	(593)	(362)	(955)	(876)	(878)	(817)
Gwarged ar waredu asedau sefydlog	4	5	9	5	26	25
Gwarged gweithredu	145	68	213	238	214	214
Llog derbyniadwy ac incwm arall	5	–	5	7	9	9
Llog taladwy a chostau tebyg	(91)	(49)	(140)	(138)	(131)	(127)
Eitemau eithriadol yn ymwneud â chostau torri	(1)	(4)	(5)	(9)	(77)	(0)
(Colled)/budd cyllido net cynllun pensiwn	4	2	6	(2)	9	(12)
Cynnydd/(gostyngiad) symudiadau gwerth teg	4	2	6	(4)	1	1
Gwarged am y flwyddyn cyn trethiant	62	17	79	92	25	85
Treth gorfforaeth	(1)	–	(1)	(0)	(1)	(2)
Trosglwyddo o/(i) gronfeydd wrth gefn	(2)	–	(2)	3	(3)	1
Gwarged am y flwyddyn ar ôl treth a throsglwyddo	59	17	76	95	21	84
(Colled)/budd actiwaraidd ar gynlluniau pensiwn	46	87	133	(125)	64	(66)
Addasiadau blwyddyn flaenorol	–	–	–	(7)	(1)	(3)

Incwm a Gwariant 2022	Traddodiadol 2022 £m	LSVT 2022 £m	Cyfan 2022 £m	Cyfan 2021 £m	Cyfan 2020 £m	Cyfan 2019 £m
Trosglwyddo i gronfeydd wrth gefn cyffredinol	**105**	**104**	**209**			
Cronfeydd wrth gefn cronnus a ddygwyd ymlaen	**812**	**346**	**1,158**			
Cronfeydd wrth gefn cronnus a gariwyd ymlaen	**917**	**450**	**1,367**			

Dadansoddiad incwm a gwariant	Trosiant 2022 £m	Costau gweith-redu 2022 £m	Gwarged/(diffyg) gweithredu 2022 £m	Trosiant 2021 £m	Costau gweith-redu 2021 £m	Gwarged/(diffyg) gweithredu 2021 £m
Tai Anghenion Cyffredinol	829	-692	137	794	-632	162
Tai â Chymorth	75	-59	16	77	-58	19
Cyfansymiau Tai Cymdeithasol	**904**	**-751**	**153**	**837**	**-690**	**147**
Heblaw Tai Cymdeithasol	254	-203	51	272	-186	86
Is-gyfanswm	1,159	-955	208	1,109	-876	233
Gwarged ar werthu asedau sefydlog	–	–	9	–	–	5
Cyfanswm Pob Gweithgaredd	**–**	**–**	**213**	**–**	**–**	**238**

Dadansoddiad gwarged gweithredu	Traddodiadol 2022 £m	LSVT 2022 £m	Cyfan 2022 £m	Traddodiadol 2021 £m	LSVT 2021 £m	Cyfan 2021 £m
Tai Cymdeithasol	130	23	153	68	79	147
Heblaw Tai Cymdeithasol	11	40	51	82	4	86
Gwarged ar werthu asedau sefydlog	4	5	9	–	–	5
Cyfanswm Pob Gweithgaredd	**145**	**68**	**213**	**–**	**–**	**238**

Cartrefi a gaiff eu rheoli 2022	2022	2021	2020	2019	2018
POB CYMDEITHAS					
Anghenion cyffredinol a thai gwarchod	**146,317**	143,772	141,592	139,979	138,001
Tai â chymorth	**7,262**	7,743	7,587	7,500	7,353
Llety myfyrwyr	**3,924**	3,924	3,970	3,970	4,035
Rhanberchnogaeth/Cynllun Cymorth Prynu/Perchentyaeth Cost Isel	**2,615**	2,615	2,456	2,951	2,907
Prydles	**5,931**	5,920	6,608	6,606	6,568
Arall	**7,888**	5,320	4,226	3,815	4,119
	173,937	169,337	166,439	164,821	162,983
TRADDODIADOL					
Anghenion cyffredinol a thai gwarchod	**76,147**	75,279	74,887	73,309	71,558
Tai â chymorth	**6,730**	6,226	6,069	5,926	5,734
Llety myfyrwyr	**3,924**	3,924	3,970	3,970	4,035

Cartrefi a gaiff eu rheoli 2022	2022	2021	2020	2019	2018
Rhanberchnogaeth/Cynllun Cymorth Prynu/Perchentyaeth Cost Isel	**2,459**	2,459	2,302	2,794	2,743
Prydles	**1,861**	2,240	2,361	2,442	2,246
Arall	**4,118**	3,770	3,970	3,613	4,042
	95,239	93,951	93,559	92,054	90,358
LSVT					
Anghenion cyffredinol a thai gwarchod	**70,170**	68,493	66,705	66,670	66,443
Tai â chymorth	**532**	1,517	1,518	1,574	1,619
Rhanberchnogaeth / Cynllun Cymorth Prynu/ Perchentyaeth Cost Isel	**156**	156	154	157	164
Prydles	**3,171**	4,281	4,247	4,164	4,322
Arall	**3,770**	1,550	256	202	77
	78,698	75,997	72,880	72,767	72,625

Drwyddi draw mae'r sector wedi cynyddu cyfanswm yr unedau sy'n cael eu rheoli i 173,937 o 169,337 gan fod yn gynnydd net o 4,603 (2021: cynnydd o 2,898) yn y flwyddyn. Cynyddodd tai anghenion cyffredinol a thai gwarchod gan 3,601 i 146,317. Gostyngodd tai â chymorth gan 1,567 gan olygu fod cyfanswm y cynnydd mewn tai cymdeithasol fforddiadwy yn ystod 2022 yn 2,034. Fe wnaeth Rhanberchnogaeth/Cynllun Cymorth Prynu a Pherchentyaeth Cost Isel barhau'n sefydlog ar 2,615 yn y ddwy flwyddyn tra cynyddodd dosbarthiadau eraill gan 2,579.

Mae eiddo tai cymdeithasol (anghenion cyffredinol, tai gwarchod a thai â chymorth) yn 85% o'r holl unedau, gostyngiad o'r gyfran o 90% yn y flwyddyn flaenorol. Mae blwyddyn arall o gynnydd mewn cartrefi o'r fath yn rhoi'r sector mewn sefyllfa ddigonol i gyflawni targed Llywodraeth Cymru o darged o 12,500 cartref fforddiadwy ar gyfer cyfnod hwn y Llywodraeth.

04 Gwerth am Arian

Gwerth am Arian

Prif ddiben cymdeithasau tai yw darparu tai fforddiadwy ac i wneud hyn mae'n hollbwysig y gwneir y defnydd gorau o'r incwm a dderbyniant, yn cynnwys grantiau a budd-daliadau gwladol sy'n helpu cefnogi costau tai a rhenti. Mae'n rhaid i gymdeithasau felly ddangos eu bod yn sicrhau gwerth (drwy gynyddu i'r eithaf eu canlyniadau) am yr incwm a dderbyniant. Caiff hyn ei adlewyrchu yn fframwaith rheoleiddiol Llywodraeth Cymru, a gan gydnabod hyn mae Bwrdd Rheoleiddiol Annibynnol Cymru, sy'n gyfrifol am oruchwylio rheoleiddio cymdeithasau tai Cymru, wedi croesawu ffocws parhaus y sector ar asesiad Gwerth am Arian. Yn ysbryd cyd-reoleiddio mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi cyfle i gymdeithasau tai gymryd yr awenau yn y maes yma ac arddangos ei ymrwymiad iddo.

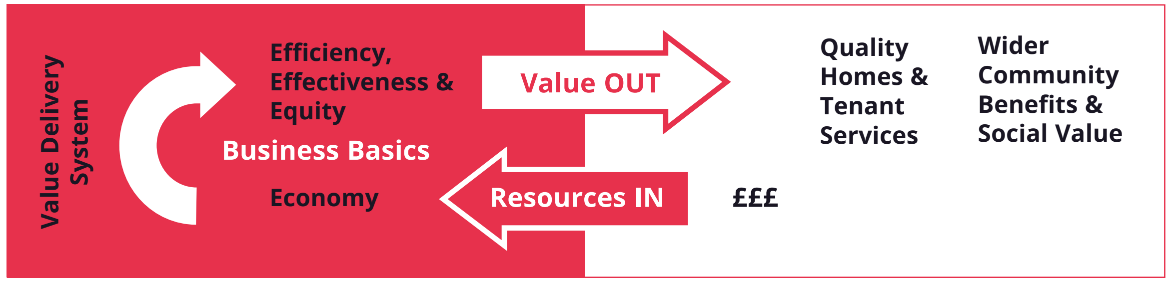
Ystyrir fel arfer fod Gwerth am Arian yn cynnwys tair elfen: darbodusrwydd, effeithiolrwydd ac effeithlonrwydd a gellir ei grynhoi fel:

1. **Darboduswydd —** gwneud pethau am y 'pris gorau'
2. **Effeithiolrwydd —** lleihau gwastraff a gwneud pethau y 'ffordd orau'
3. **Effeithlonrwydd —** gwneud y 'pethau cywir' drwy gynyddu'r canlyniadau cynhyrchiol i'r eithaf.

Mae Cymru wedi cynnwys elfen arall: **Tegwch —** cydnabod amrywiaeth a gwario'n deg i sicrhau yr ystyrir y rhai sydd yn yr angen mwyaf.

Mae'r diagram isod yn dangos y berthynas rhwng y pedair elfen yma

Diagram 1 – A model for understanding VfM in Wales



Mae'n bwysig dynodi mesurau priodol sy'n dangos cyflawni'r elfennau hyn:

Galluogi dealltwriaeth o 'arian' h.y. costau gwasanaeth (mewnbynnau)
— darbodusrwydd

Dangos pa mor effeithlon yw'r broses o drosi mewnbynnau yn allbynnau
— effeithiolrwydd

Mapio i'r ardaloedd 'gwerth' a grëwyd (canlyniadau/allbynnau) **— effeithlonrwydd**

Gellir defnyddio'r data ariannol o fewn cyfrifon cymdeithasau tai mewn modd effeithlon i ddangos rhai prif ddangosyddion darbodusrwydd ac effeithlonrwydd, er ei bod yn anos rhoi mesur cyflawn a chrwn o effeithlonrwydd o'r data ariannol hwn yn unig. Mae gwybodaeth a gasglwyd ar gyfer y Cyfrifon Cynhwysfawr yn sylfaen i ddadansoddiadau data defnyddiol a chymharu costau sy'n galluogi asesiad Gwerth am Arian.

Nid dim ond ymarferiad torri costau yw Gwerth am Arian, nac ychwaith yn ymwneud â darpariaeth gwasanaeth – mae'n ymwneud ag arweinyddiaeth strategol y sefydliad ac mae'n cwmpasu holl asedau ac adnoddau tai. Mae'n rhaid defnyddio'r holl adnoddau sydd ar gael i gynyddu i'r eithaf y canlyniadau i'r sefydliad i gyflawni ei amcanion elusennol a chorfforaethol. Felly gellir defnyddio'r Cyfrifon Cynhwysfawr yma i roi rhai dangosyddion o ddarbodusrwydd ac effeithlonrwydd ariannol gan dderbyn nad yw data ariannol, ar ei ben ei hun, yn ddigon i ddweud holl stori Gwerth am Arian. Mae egwyddor Gwerth am Arian yn parhau i gael ei ystyried yn helaeth ar draws y cymdeithasau tai yng Nghymru i roi dangosyddion am effeithiolrwydd prosesau gwasanaeth, effeithlonrwydd a gwerth y canlyniadau a gafwyd, gan hefyd sicrhau tegwch.

Cafodd deg dangosydd ariannol Gwerth am Arian (pump yn gysylltiedig â darbodusrwydd a phump yn gysylltiedig ag effeithiolrwydd, gydag un ohonynt yn cyfuno gydag effeithlonrwydd) eu dynodi o'r Cyfrifon Cynhwysfawr y gellir eu gweld ar lefel Cymru-gyfan. Rhoddir manylion llawn cymarebau Cyfrifon Cynhwysfawr yn adran 6, Dadansoddi Tueddiadau a Dangosyddion Gwerth am Arian.

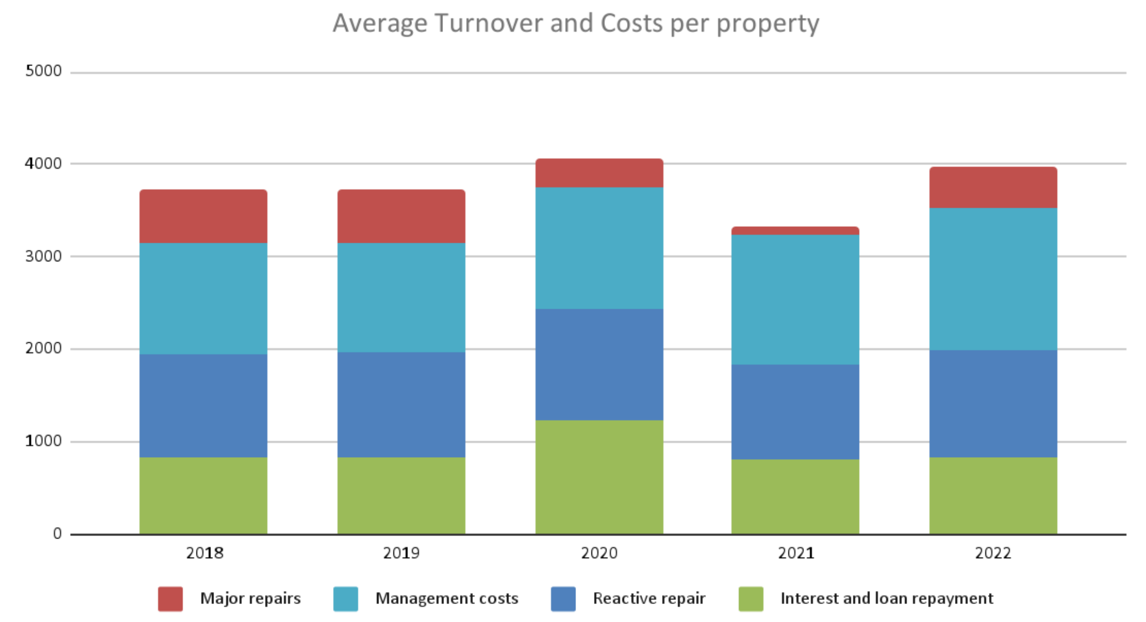
Mae pedwar o'r mesurau darbodusrwydd ariannol yn ymwneud â chostau a chawsant eu cyfrif fesul uned tai cymdeithasol

1. Costau gweithredu
2. Costau rheoli
3. Costau atgyweirio ymatebol
4. Costau atgyweirio sylweddol

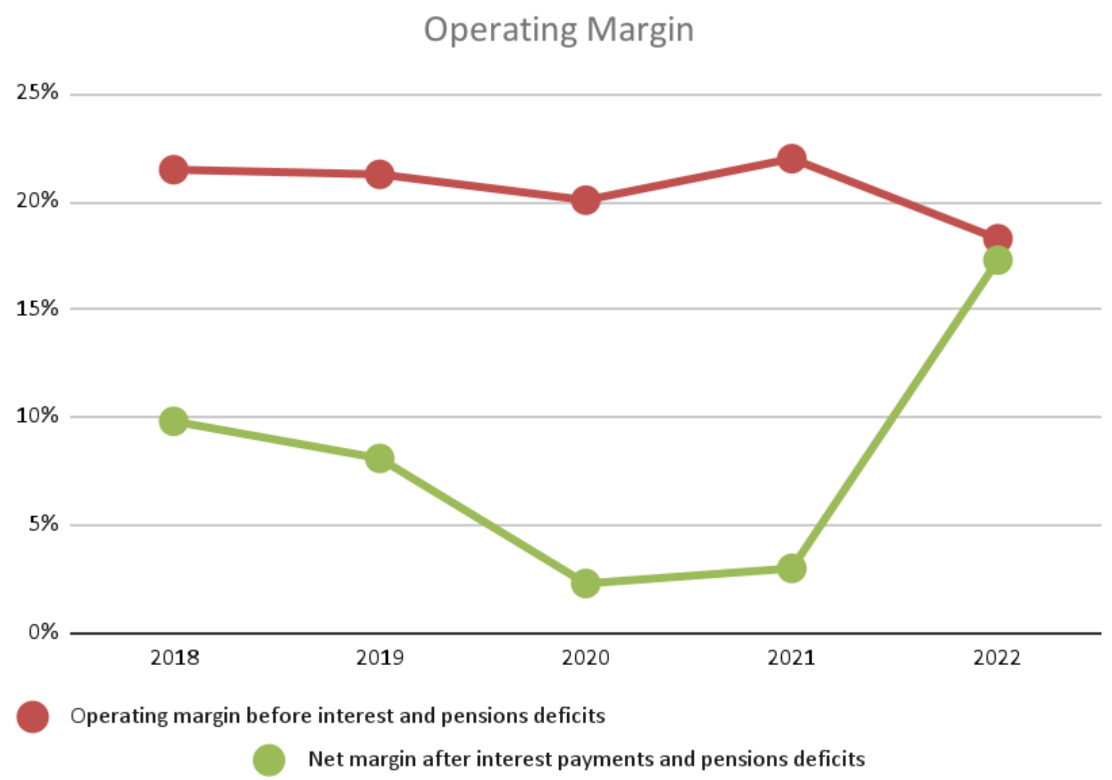
Mae'r pumed mesur darbodusrwydd ariannol yn ymwneud â throsiant, a gaiff hefyd ei gyfrif fesul uned tai cymdeithasol.

Bydd pob cymdeithas tai yn ymdrechu i sicrhau y cedwir ei chostau gweithredu ar gyfer tai cymdeithasol mor isel ag sydd modd i helpu cyflawni amcanion y sefydliad. Mae'r graff isod yn dangos y berthynas rhwng incwm rhent cyfartalog fesul uned tai cymdeithasol a'r pedwar mesur cost a ddangosir uchod. Mae angen cynhenid i sicrhau gwargedion gweithredu, ar sail barhaus, er mwyn talu llog ar fenthyciadau a denu mwy o gyllid ar gyfer datblygu cartrefi newydd.

Mae'r graff isod yn dangos y dadansoddiad cost fesul annedd a'r tueddiad dros y pum mlynedd ddiwethaf. Y symudiad arwyddocaol yn y flwyddyn yw'r lefel llawer is o atgyweiriadau sylweddol, gyda chyfnodau clo Covid-19 wedi effeithio ar hynny gan lesteirio rhaglenni o'r fath.



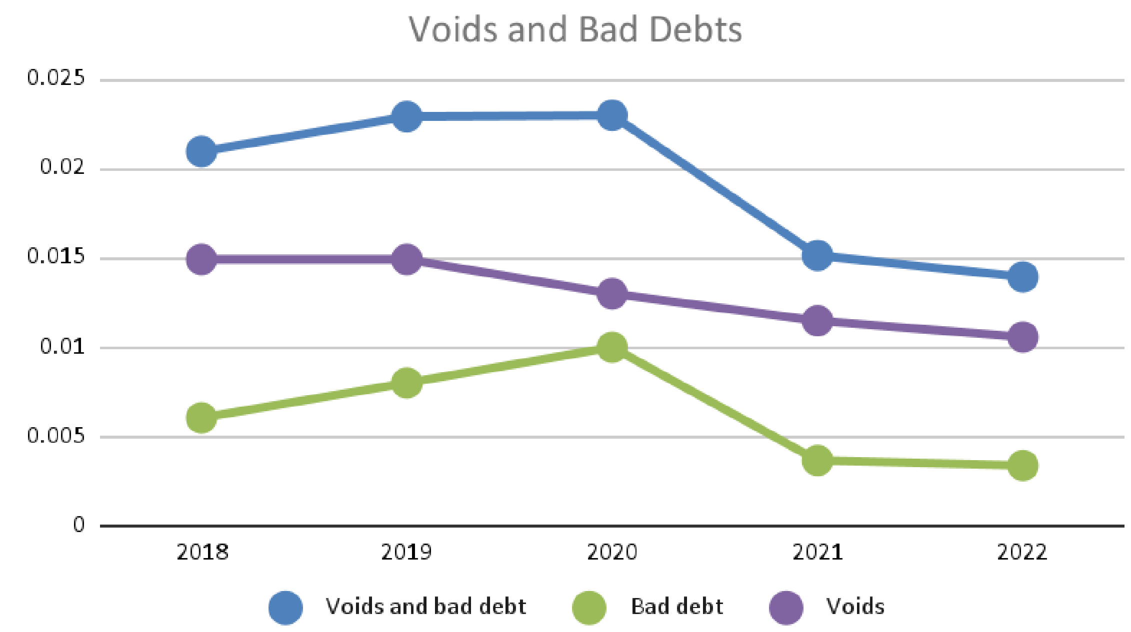
Trosiant cyfartalog fesul eiddo tai cymdeithasol yw cyfanswm yr incwm o bob ffynhonnell a gynhyrchwyd gan y gymdeithas tai fesul cartref tai cymdeithasol yn y flwyddyn. Mae trosiant cyfartalog fesul eiddo tai cymdeithasol wedi cynyddu i £6,216 (2021 £5,737), cynnydd o 8%. Mae costau fesul eiddo o £4,429 yn 2022 wedi dychwelyd i lefel 2020 (£5,195) a'r gostyngiad sylweddol yn 2021 yn adlewyrchu effeithiau ymarferol cyfnodau clo Covid.



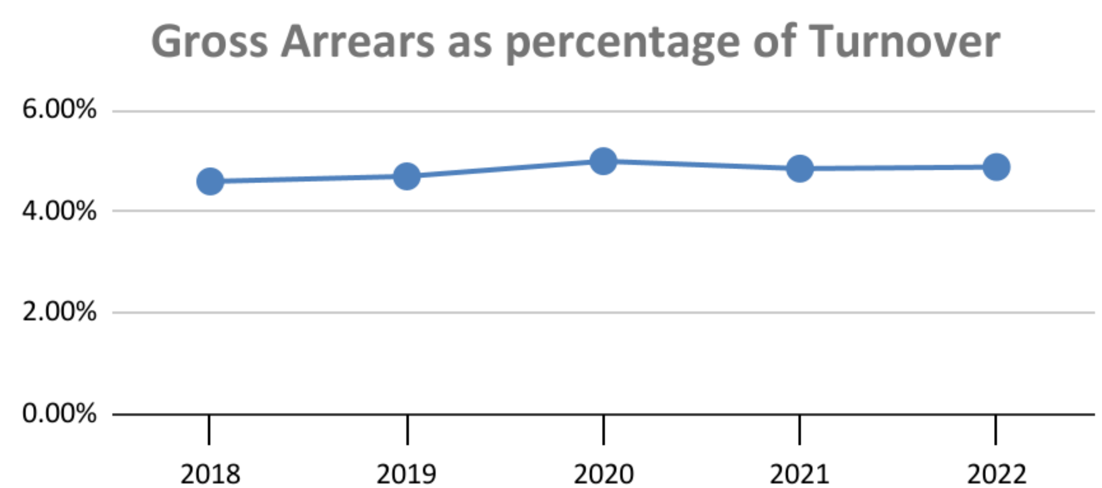
Mae'r gorswm gweithredu o 18% (2021: 22% wedi gostwng ond mae'n dal yn fras debyg i'r tueddiad tymor hirach). Mae'r gorswm net wedi gwella yn y flwyddyn – mae hyn yn ganlyniad addasiadau actiwaraidd ariannol heblaw arian i gynlluniau pensiwn.

Byddai'r gorswm net heb yr addasiad hwn yn werth cadarnhaol o 6%
(ffigur tebyg am debyg 2021: 3.0%).

Mae tri o'r pump mesur effeitholrwydd yn arddangos pa mor effeithiol yw cymdeithasau tai wrth leihau colledion ariannol o brosesau allweddol a chaiff y data hwn ei nodi yn y siartiau isod.

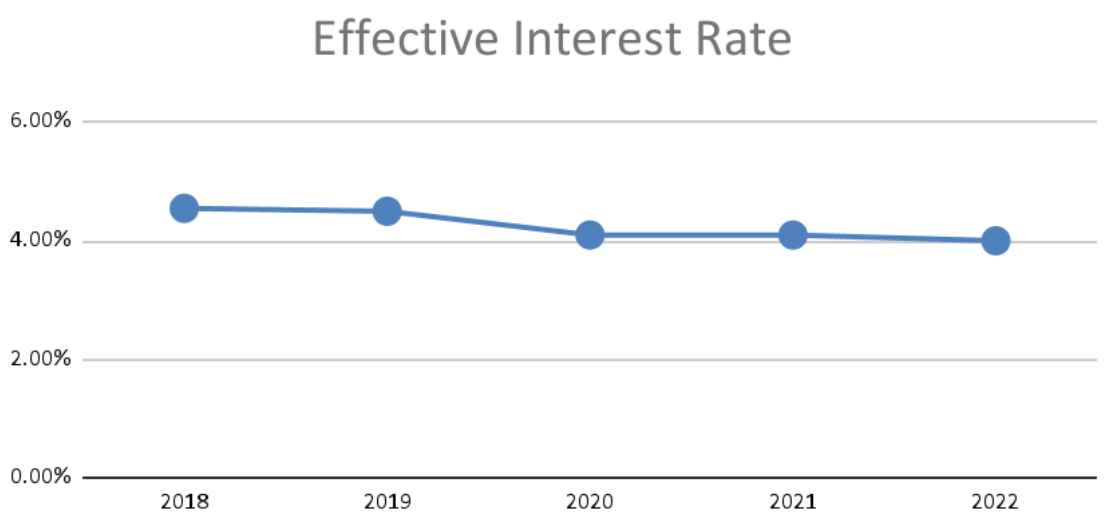


Bu cyfansymiau unedau gwag a dyledion drwg fel canrannau o drosiant yn gymharol sefydlog ers 2018 ond bu blwyddyn arall o ostyniad bach mewn unedau gwag – 2022: 1.06% (2021: 1.15%). Nid yw'n ymddangos fod Covid-19 wedi cael effaith niweidiol ar ddyledion drwg hyd yma, gyda blwyddyn arall o ddyledion drwg isel – 2022: 0.34% (2021: 0.37%).



Yn yr un modd dengys y data na fu gan Covid fawr o effaith ar ôl-ddyledion crynswth, sydd wedi parhau ar yr un lefel eleni – 2022: 4.88% (2021: 4.875%) dan y gyfradd hirdymor o 5%. Mae'r sector wedi rheoli'r risg yma'n gadarn gyda chymdeithasau tai yn monitro'r metrig allweddol hwn yn agos drwy gydol y pandemig.

Bydd y pwysau hyn sy'n deillio o Ddiwygio Lles yn dod yn amlycach eto dros y ddwy flynedd nesaf gan y bydd pawb sy'n hawlio yn trosglwyddo i'r Credyd Cynhwysol. Erbyn diwedd ymestyn llawn, sydd ar y gweill ar gyfer 2023, amcangyfrifir y bydd mwy na 400,000 o aelwydydd yng Nghymru yn derbyn y budd-dal newydd. Bydd cymdeithasau tai yn parhau i gefnogi tenantiaid drwy'r pontio.



Y pedwerydd mesur yn ymwneud ag effeitholrwydd yw cost gyfartalog bwysedig cyfalaf (Cyfradd Log Weithredol). Bu hyn yn sefydlog yn 2022 ar 4.0% (2021 4.1%). Caiff ei gyfrif fel y gyfradd log gyffredinol y mae'r sector yn ei thalu ar yr arian a fenthycir i fuddsoddi mewn tai, ac mae hefyd yn adlewyrchu budd gwahanol ymarferion ailgyllido cymdeithasau tai yn ystod y cyfnod o'r cyfraddau llog hanesyddol isel sydd ar gael.

Mae'r gyfradd log gyfartalog yn effaith net llawer o ffactorau. Er bod cyfraddau llog amrywiol tymor yn dal yn isel yn 2022, mae llawer o gymdeithasau wedi cloi i gytundebau llog cyfradd sefydlog pris uchel yr ymrwymwyd iddynt nifer o flynyddoedd yn ôl. Dan eu polisïau trysorlys bydd rhai cymdeithasau yn gosod cyfleusterau, ar gost tymor byr, er mwyn rheoli risg cyfraddau llog. Mae cyllid benthyciadau hirdymor ar gael drwy'r farchnad bondiau ar gyfraddau llog cymharol isel felly bu'n rhaid i'r cymdeithasau hynny sy'n mwynhau cyllid traddodiadol pris isel gan fanciau dalu costau torri i lacio cyfamodau cyfyngol gan achosi cynnydd posibl yn eu cyfradd log gyffredinol wedi ei phwysoli. Fodd bynnag, yn y dyfodol gall fod angen tynnu cyfamodau cyfyngol o'r fath a chynyddu hyblygrwydd gweithredol i'w galluogi i fenthyca'r cyllid i gefnogi eu rhaglenni datblygu.

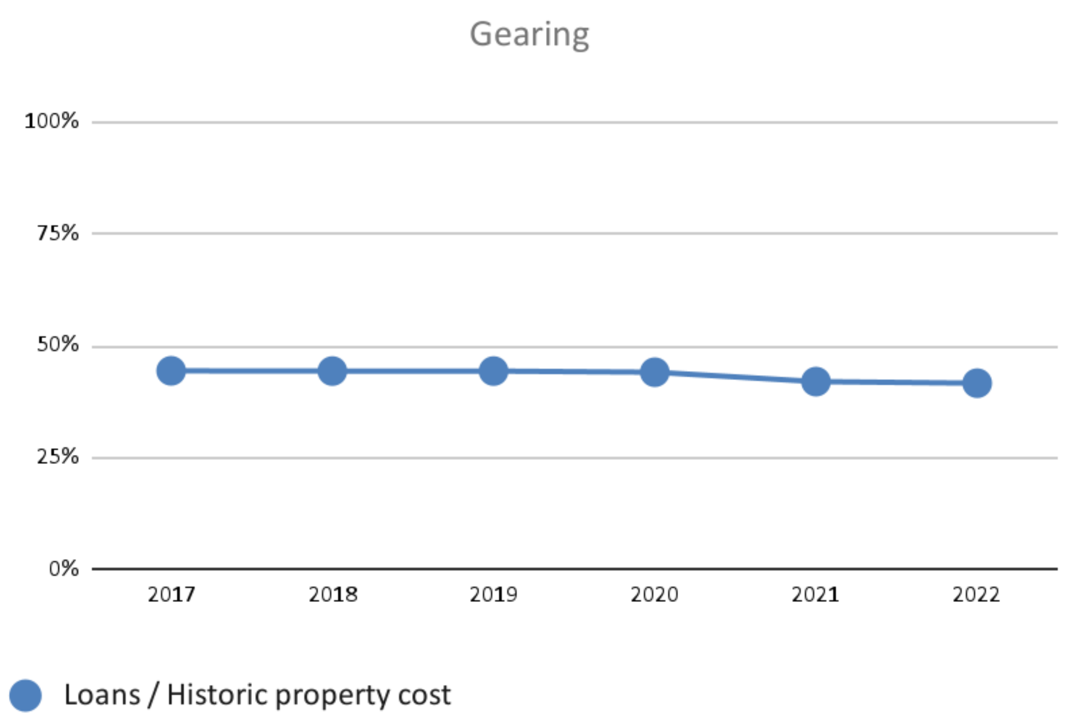
Mae pumed mesur effeithiolrwydd ariannol yn ymwneud ag arian rhydd. Mae hyn yn dynodi os yw busnes yn cynhyrchu arian digonol i dalu am ei gwariant dydd-i-ddydd ar reolaeth a chynnal a chadw, taliadau llog a gosod cydrannau newydd (eitemau fel ceginau ac ystafelloedd ymolchi newydd). Mae hyn yn fesur hollbwysig ar gyfer unrhyw sefydliad i'w helpu i ddeall ei hyfywedd ariannol ac, oherwydd hynny, mae Llywodraeth Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i bob cymdeithas tai adrodd hynny yn eu cyfrifon blynyddol. Mae'r tueddiad dros y tair blynedd ddiwethaf yn dangos cynnydd mewn arian rhydd yn y sector. Mae dadansoddiad pellach yn yr adran llif arian.

Er nad yw'r Cyfrifon Cynhwysfawr yn medru dangos yn llwyr beth yw effeithiolrwydd gwasanaeth, effeithlonrwydd a gwerth canlyniadau a sicrhawyd, mae'r ddogfen hon yn amlygu cyfraniad y sector at ddarparu cartrefi ychwanegol ledled Cymru.

Cafodd 2,234 (2021: 2,366) o anheddau cymdeithasol fforddiadwy newydd eu hychwanegu gan y sector yn ystod 2022 gyda datblygiadau sylweddol pellach yn mynd rhagddynt. Mae gallu'r sector i drin dyledion a chymryd dyledion newydd yn hanfodol i gyrraedd targed y sector a gellir ei ddangos yn rhannol drwy gymarebau sicrwydd llog a gerio. Mae graffiau isod yn rhoi cymhareb sicrwydd llog syml.

Dengys y bu gostyngiad yn y sector o ran sicrwydd llog yn y flwyddyn gyda sicrwydd llog bellach yn 137.1% (2021 164.2%, 2020: 154%). Mae hyn yn dangos dychwelyd i lefelau cyn y pandemig o ran gwariant gweithredu. Fodd bynnag, gyda lefelau sicrwydd llog dros 140%, mae'r data'n dangos fod cymdeithasau tai yn parhau i fod â'r capasiti i gefnogi cyfleoedd pellach ar gyfer datblygu. Bydd cymdeithasau tai yn parhau i fonitro'r metrig allweddol hwn yn agos.

Mae'r ail graff dan y teitl gerio yn cymharu benthyciadau gyda asedau net y sefydliad. Mae gerio yn 41.8% (2021: 42.1%) felly mae wedi parhau'n sefydlog yn y flwyddyn, ac nid yw wedi amrywio'n sylweddol ers nifer o flynyddoedd bellach. Mae hyn hefyd yn cefnogi cydnerthedd parhaus y sector a'r gallu i godi mwy o ddyled.



Mae'r asesiad o gerio a welir uchod ar sail 'eiddo hanesyddol' ac mae'n cymharu benthyciadau cymdeithasau tai gyda chost hanesyddol yr anheddau wedi'i ddibrisio. Mae cyflwyno'r Grant Cyllid Tai mewn blynyddoedd diweddar yn golygu fod angen ariannu cyfran uwch o gost anheddau o'r benthyciad i ddechrau. Felly, gallai cymdeithasau tai cyn hir fod yn agosáu at y pwynt lle caiff hanner cost eiddo ei gyllido gan fenthyciadau.

Gyda llai na 50% o'r costau eiddo yn cael eu hariannu gan fenthyciadau, ni all cymdeithasau gyda'i gilydd gael eu hystyried fel bod â gerio uchel ac mae felly'n awgrymu bodolaeth capasiti ariannol ar gael.

Mae'r gyfres o fesurau Gwerth am Arian yn fetrigau ariannol llwyr y gellir eu cyfrif o'r cyfrifon ariannol a gyhoeddir gan bob cymdeithas tai. Fodd bynnag, mae angen gwneud mwy o waith i ddatblygu mesurau Gwerth am Arian ychwanegol i hyrwyddo tryloywder ac atebolrwydd, yn arbennig wrth i'r sector ymateb ac addasu i Covid-19. Mae CCC yn gweithio'n barhaus gyda'r sector i gefnogi eu gwaith mewn hyrwyddo mwy o dryloywder yn cynnwys gwerth cymdeithasol a gronnir drwy weithgaredd cymdeithasau tai. Rhagwelir hefyd y caiff y metrigau ariannol hyn eu hadolygu'n gyfnodol i sicrhau eu bod yn parhau'n berthnasol ac ystyrlon i'r sector ei rhanddeiliaid a sylwedyddion.

Mae sicrhau bod lefel y rhent taladwy yn fforddiadwy ac yn deg yn hanfodol ar gyfer tenantiaid ac ar gyfer safbwynt canoli ar denantiaid cymdeithasau. Yn ystod y flwyddyn mae'r sector wedi rhoi llawer o ymdrech i sicrhau dealltwriaeth bellach o faterion fforddiadwyedd yn mwy manwl, yn defnyddio Model Rhent Byw Sefydliad Rowntree neu ddefnyddio technegau modelu ariannol manwl er enghraifft[1]. Gall y data Gwerth am Arian helpu i gefnogi a datblygu'r egwyddor fforddiadwyedd a gweithgareddau cyfredol.

1. https://chcymru.org.uk/cms-assets/legacy/Local_Affordable_Rent_Setting_Research_Report_-_CHC.pdf

05 Dadansoddiad Tueddiadau a Dangosyddion Gwerth am Arian

Dadansoddiad Tueddiadau a Dangosyddion Gwerth am Arian

Dadansoddiad tueddiadau 2019–2022	2022	2021	2020	2019
Twf mewn trosiant	4.50%	4.01%	5.1%	5.4%
Twf mewn costau gweithredu	9.15%	(0.3%)	7.5%	6.9%
Twf mewn gwarged gweithredu	(11.23%)	11.7%	(0.3)%	0%
Twf yn y llog a dalwyd	7.43%	5.9%	2.9%	(8.6)%
Twf mewn cyfanswm asedau sefydlog	5.49%	4.7%	6.2%	5.9%
Twf mewn dyledion hirdymor	5.07%	5.06%	9.1%	5.1%
Twf mewn cyfalaf a chronfeydd wrth gefn	15.75%	(3.1%)	7.4%	1.2%
Trosiant fesul cyflogai (£000oedd)	108	101	98	95
Sicrwydd llog	137%	164%	155%	159%
Nifer cartrefi	173,937	169,347	166,439	164,821

Dangosyddion Gwerth am Arian – cyfartaleddau blynyddol y sector	**2022**	**2021**	**2020**
Trosiant fesul uned tai cymdeithasol	£6,216	£5,737	£5,703
Cyfanswm costau gweithredu fesul uned tai cymdeithasol	£3,864	£3,418	£3,497
Costau rheoli fesul uned tai cymdeithasol	£1,471	£1,308	£1,320
Costau ymatebol fesul uned tai cymdeithasol	£1,260	£1,138	£1,189
Atgyweiriadau mawr a chydrannau fesul uned tai cymdeithasol (Cyfalaf)	£917	£681	£796
Atgyweiriadau mawr a chydrannau fesul uned tai cymdeithasol (Cyfalaf a Refeniw)	£1,324	£961	£1,133
Costau dyledion drwg fesul uned tai cymdeithasol	£24	£28	£52
Cost gyfartalog bwysedig cyfalaf	5.1%	4.7%	4.1%
Mewnlif (all-lif) arian rhydd fesul uned tai cymdeithasol	£599	£787	£52
Ôl-ddyledion crynswth/trosiant tai cymdeithasol	4.6%	4.9%	5.0%
Colled rhent unedau gwag fesul uned tai cymdeithasol	£91	£96	£73

06 Diolchiadau

Diolchiadau

Hoffai Cartrefi Cymdeithasol Cymru a Llywodraeth Cymru ddiolch i'r unigolion a sefydliadau dilynol am eu cymorth a'i gwnaeth yn bosibl i gyhoeddi'r cyhoeddiad hwn:

Sarah Prescott
Sefydlydd, Redyn Consulting

Julie James AS
Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru

Andrew Martyn-Johns
Cadeirydd, Cartrefi Cymunedol Cymru

Ian Walters
Pennaeth Rheoleiddio, Llywodraeth Cymru

Clarissa Corbisiero
Dirprwy Brif Weithredwr, Cartrefi Cymunedol Cymru

Stuart Ropke
Prif Weithredwr, Cartrefi Cymunedol Cymru

Borbala Martos
Swyddog Cymorth Gweithredol, Cartrefi Cymunedol Cymru

Llywodraeth Cymru
Rhydycar, Merthyr Tudful, CF48 1UZ

Cartrefi Cymunedol Cymru
Swyddfa 26, 14 Neptune Court, Vanguard Way,
Caerdydd, CF24 5PJ