Adra

Cadw’n Gryf

Adroddiad Blynyddol a Chyfrifon

2019/
2020

0300 123 8084

adra.co.uk @adrataicyf

Gair gan y Cadeirydd

Daeth y flwyddyn newydd yn llawn addewidion gyda chymeradwyo ein Cynllun Corfforaethol newydd.Caiff ein hamcanion i ddarparu gwasanaethau gwych i'n cwsmeriaid, darparu mwy o gartrefi fforddiadwy ac eiddo wedi eu cynnal i safon dda ar draws Gogledd Cymru eu nodi'n gadarn a chlir yn y ddogfen.

Eleni, rydym wedi bod yn darparu tai ers deng mlynedd – a bu i ni fabwysiadu enw ac edrychiad newydd wrth newid o Cartrefi Cymunedol Gwynedd i Adra. Dyma gyfle gwych i ni foderneiddio ein brand i adlewyrchu aeddfedrwydd ein cwmni erbyn hyn ac i arddangos ein twf.

Bu i ni ail-ariannu'r cwmni hefyd i gynyddu faint o arian oedd yn bosib i ni ei fenthyg a nawr mae gennym fwy o hyblygrwydd i dyfu fel cwmni a lleihau y gyfradd llog sy'n daladwy o hanner. Mae addewid yn ein Cynllun Corfforaethol i ddarparu 550 o gartrefi erbyn 2022 a da yw cael adrodd ein bod ni ar y trywydd cywir i wneud hynny.

Rydym yn falch o'r hyn rydym yn ei wneud yn ein cymunedau a'r enw da sydd gennym o ddarparu gwasanaethau lleol. Mae cynlluniau ar waith i wella y ffordd rydym yn gwneud pethau ac mae ein timau yn barod i sicrhau lefelau uwch fyth o foddhad ar draws ein holl wasanaethau.

Ym mis Mawrth, daeth newid byd gyda'r Coronafeirws yn taro. Hoffwn ddiolch i'n holl gwsmeriaid am eu dealltwriaeth wrth i ni weithio i gynnal gwasanaethau hanfodol yn ystod y cyfnod yma. Roedd gennym dîm cryf yn sicrhau bod galwadau lles yn cael eu gwneud i rhai o'n tenantiaid mwyaf bregus ynghyd â chadw gwasanaethau hanfodol fel gwiriadau nwy i fynd er mwyn sicrhau diogelwch ein tenantiaid. Dyma wir brawf o fod yn gwmni gyda chalon gymunedol yn dod at ei gilydd i gefnogi rhai o'r bobl fwyaf bregus yn lleol.

Rydym yn falch bod ein tîm Gofal Cwsmer wedi ei roi ar restr fer Gwobrau Canolfan Alwadau Cymru ac wedi eu rhoi ar restr fer Gwobrau Tai Cymru am ein gwaith gyda phartneriaid i gefnogi tenantiaid drwy newidiadau diwygio lles. Bu i ni lwyddo i recriwtio mwy o staff i ymuno â'n timau ynghyd â sicrhau swyddi i 22 o brentisiaid.

Mae parhau i fod yn sefydliad wedi ei lywodraethu yn dda wrth galon ein dyheadau ar gyfer y dyfodol ac rydym yn parhau i gynnal y gyfradd uchaf ar gyfer llywodraethu a hyfywedd ariannol gyda'r Rheoleiddiwr Tai Cymdeithasol.

Rhan o'n haddewid i gymunedau yw adeiladu mwy o gartrefi newydd - fel y gall cyn gymaint ag sy'n bosib o bobl gwrdd â'u hangen am dai ar draws gogledd Cymru. Mae Adra yn tyfu drwy greu mwy o gartrefi, swyddi a chyfleoedd. Pan fyddwn ni yn adeiladu a gwerthu tai, byddwn yn creu arian i wario yn lleol mewn tai newydd fforddiadwy, diweddaru ac adnewyddu eiddo sydd gennym yn barod a darparu gwasanaethau i gefnogi cwsmeriaid.

Ni allwn wneud y gwaith yma i gyd heb waith caled ac ymrwymiad aelodau ein Partneriaeth Tenantiaid a fy nghyd aelodau Bwrdd - sy'n ein herio ac ysbrydoli i wneud hyd yn oed yn well. Hoffwn ddiolch i bob un ohonynt am eu diwydrwydd, arbenigedd ac angerdd i sicrhau llwyddiant Adra.

Mark Jones
Cadeirydd

YN YSTOD Y FLWYDDYN RYDYM WEDI:

- Sicrhau bod **100%** o'n cartrefi yn cwrdd â Safonau Ansawdd Tai Cymru (SATC) Llywodraeth Cymru
- Cynnal **21,000** o wiriadau diogelwch gan gynnwys adroddiadau cyflwr trydanol, gwasanaethu offer gwresogi a gwiriadau diogelwch tân
- Cadw dros **17,000** o apwyntiadau ar gyfer atgyweirio cartrefi
- Cyflawni **634** o addasiadau fel bod cwsmeriaid yn gallu byw'n annibynnol yn eu cartrefi eu hunain

YN YSTOD Y FLWYDDYN RYDYM WEDI:

- Ateb dros **81,000** o alwadau
- Cynnal dros **17,000** o ddarnau o waith trwsio
- Cyrraedd ar amser i **98%** o apwyntiadau trwsio
- Dywedodd **87%** o'n cwsmeriaid eu bod yn gallu ymddiried ynom
- Ymweld â **431** o gwsmeriaid fel rhan o'n sesiynau crwydro stadau

Ein Gwasanaethau

Gwella Boddhad Cwsmer

Mae ein staff yn benderfynol o ddarparu gwasanaethau gwych sy'n cadw cwsmeriaid yn ddiogel ac yn gyffyrddus yn eu cartrefi. Yn ystod y flwyddyn dyfarnwyd statws Rhagoriaeth Gwasanaeth Cwsmer i ni. Mae'r achrediad hwn yn dangos ymrwymiad llwyr i ddarparu gwasanaethau o ansawdd da i'n holl gwsmeriaid a'n bod yn dod i wybod am ffyrdd o barhau i wella.

"Mae Adra wedi dangos penderfyniad wrth ddarparu Gwasanaeth Cwsmer o ansawdd uchel"
ASESWR ACHREDIAD RHAGORIAETH GWASANAETH CWSMER

Mae ein staff, uwch reolwyr ac Aelodau'r Bwrdd yn cymryd rhan mewn ymweliadau stad gan ymweld â'n cwsmeriaid yn y cartref a gwrando ar eu pryderon. Gofynnwyd i dros 1,200 o gwsmeriaid am eu barn am ein gwasanaethau trwy ein harolygon boddhad tenantiaid, a sefydlwyd rhaglen ymchwil newydd gyda'n tenantiaid (TAID) i edrych yn fanylach ar faterion sy'n effeithio ar ein cwsmeriaid.

Roeddem hefyd ar restr fer gwobr Canolfan Gyswllt y Flwyddyn yng Ngwobr Canolfan Gyswllt Cymru, ac ynghyd â'n partneriaid roedd ein gwaith i gefnogi ein tenantiaid trwy'r newid i Gredyd Cynhwysol ar restr fer Gwobrau Tai Cymru.

Dywedodd naw allan o 10 o'n cwsmeriaid wrthym eu bod yn fodlon neu'n fodlon iawn â'r gwasanaeth a gawsant gan ein gwasanaethau rheng flaen, sy'n cynnwys cefnogaeth gan ein tîm rhenti a'n tîm gosod. Mae lefelau boddhad wedi gwella drwy wrando ar ein cwsmeriaid. Roedd 83% o'n cwsmeriaid yn fodlon ein bod yn gwrando ac yn gwneud rhywbeth am eu barn. Credwn fod y gwaith hwn wedi cyfrannu at ostyngiad o 26% yn nifer y cwynion a gawsom o'i gymharu â'r llynedd.

Parhaodd ein gwasanaethau trwsio i wella, gyda chynnydd yn yr apwyntiadau a gadwyd gennym yn dros 98%. Mae'n wych gwybod bod 99% o gwsmeriaid yn fodlon neu'n fodlon iawn eu bod yn cael eu trin yn gwrtais ac yn deg gennym ni, a dywedodd 95% fod ansawdd ein gwaith yn dda.

"Roeddwn yn teimlo bod fy niddordebau yn cael eu gwarchod - gwasanaeth da sy'n canolbwyntio ar y cwsmer"
ADRA CUSTOMER

"Cymuned wych lle mae pawb yn 'nabod ei gilydd ac yn helpu ei gilydd"
ADRA CUSTOMER

Ein cymunedau

Mae creu cymunedau cryf yn rhan bwysig o'n gwaith. Gwnaethom gefnogi 18 o brosiectau cymunedol a gwirfoddol yn ystod y flwyddyn, gan gynnwys prosiectau gan Dyffryn Nantlle 2020, Cymdeithas Tenantiaid a Phreswylwyr Morfa Cadfan, Clwb Hoci Pwllheli, Clwb Rotari Bala a Penllyn, Cymdeithas Tenantiaid yr Hen Balas, Tafarn y Fic Llanystumdwy a Chylch Meithrin yn Y Bermo.

Gwnaethom weithio mewn partneriaeth efo'r Urdd a Chwmni'r Frân Wen i gefnogi prosiectau ieuenctid i wella sgiliau, hyder a lles pobl ifanc. Cymerodd un ar bymtheg o blant o Maesgeirchen a Phwllheli ran yn ein prosiect Warden Ifanc a buom yn gweithio gyda Groundworks ar brosiectau garddio ac amgylcheddol yng Nghaernarfon, Maesgeirchen a Llai (Wrecsam). Fe wnaethom hefyd ariannu prosiect MaesNi ym Maesgeirchen, a buddsoddi amser ac arbenigedd ein swyddogion a'n contractwyr i gefnogi'r gymuned i ddatblygu prosiectau fel parc chwarae newydd ar gyfer yr ystâd.

Cyn y pandemig dywedodd dros 96% o'n staff wrthym eu bod yn credu ein bod wedi cael effaith gadarnhaol ar ein cymunedau. Roedd y cysylltiadau cymunedol sefydledig oedd gennym yn darparu sylfeini cryf i gefnogi ein partneriaid a'n cymunedau yn ystod yr amseroedd ansicr sydd ohoni. Buom yn gweithio gyda'n partneriaid i gefnogi dosbarthu bwyd, roi PPE i gyfleusterau gofal, a chynllun gwirfoddoli lleol. Gwnaethom hefyd addasu ein gwasanaethau fel y gallem ddarparu galwadau lles i gefnogi pobl yr effeithiwyd arnynt fwyaf gan yr argyfwng.

Y llynedd gwnaethom edrych ar y ffordd yr oeddem wedi dyfarnu contractau fel y gallai busnesau bach a chanolig lleol weithio gyda ni i gyflawni rhai o'n cynlluniau allanol a chyfalaf. Dywedodd cwsmeriaid wrthym fod cynnydd mewn boddhad yn y gwaith ac mae hyn wedi helpu i gefnogi'r economi leol.

Mae cefnogi ein partneriaid i ddiogelu aelodau o'n cymuned rhag niwed yn bwysig i ni. Rydym yn cydnabod y gall oedolion a phlant gael eu herlid a bod mewn perygl o niwed difrifol a all gael effaith ddinistriol. Dyna pam ein bod ni wedi datblygu polisi mwy cadarn ar ddiogelu a gweithio mewn partneriaeth efo asiantaethau fel Heddlu Gogledd Cymru, Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr a'r awdurdodau lleol i gyflawni ein dyletswydd gymdeithasol a chyfreithiol i adnabod a lleihau'r risg o niwed lle y gallwn.

"Mi wnaeth fy merch fwynhau pob eiliad o'r profiad. Roedd hi'n dod adref yn llawn straeon ac mae hi wedi datblygu i fod yn ferch ifanc hyderus. Diolch am roi profiad iddi y bydd hi'n gofio am byth"
RHIANT, WARDEN IFANC 2019

YN YSTOD 2019/20 RYDYM WEDI:

- Ariannu **18** o brosiectau cymunedol
- Cefnogi **405** o gwsmeriaid gyda chwynion ymddygiad gwrth-gymdeithasol. **81** yn gwynion am sŵn, **45** yn ymwneud â chyffuriau a **32** yn ymwneud ag aflonyddu
- Cefnogi **108** o gwsmeriaid sy'n profi cam-drin domestig
- **96%** o staff yn teimlo ein bod ni wedi cael effaith gadarnhaol ar ein cymunedau

Llywodraethu a Pherfformiad

Bwrdd Rheoli

Yn ystod y flwyddyn, nododd ein rheolau y byddai gan y Bwrdd 12 aelod, yn cynnwys pedwar tenant, dau enwebai awdurdod lleol, chwe aelod annibynnol a hyd at dri aelod cyfetholedig. Maent i gyd yn Gyfarwyddwyr Anweithredol, gan ddod â gwybodaeth proffesiynol, masnachol, a lleol eang i ni. Mae aelodau'r Bwrdd yn gosod blaenoriaethau a chyfeiriad strategol y sefydliad, gan sicrhau bod cwmni'n parhau'n hyfyw, yn cael ei redeg yn dda, ac yn cyflenwi'r canlyniadau a osodwyd pan gafodd y busnes ei sefydlu.

Mae yna gyfrifoldebau pwysig yn disgyn ar Aelodau'r Bwrdd. Mae Adra yn cynnal arfarniadau blynyddol o'r Bwrdd, gan gynnig hyfforddiant a chefnogaeth briodol lle bo angen ac adnabod unrhyw anghenion recriwtio. Llwyddwyd i dargedu sgiliau tai a datblygu yn llwyddiannus yn yr ymdrechion recriwtio diweddaraf, ac mae gennym lefel dda ac amrywiol o sgiliau, gwybodaeth a phrofiadau sydd eu hangen ar lefel y Bwrdd.

Rydym wedi ymrwymo'n llwyr i sicrhau llywodraethu da a chydymffurfio â Chod Llywodraethiant Cartrefi Cymunedol Cymru. Caiff y Bwrdd ei gefnogi gan ddau Bwyllgor: Archwilio a Sicrwydd, a Chwsmeriaid ac Asedau, sydd â phwerau dirprwyedig i wneud penderfyniadau a chraffu ar faterion. Mae Panel Penodiadau, Tâl a Disgyblu yn cyfarfod yn ôl y gofyn. Mae Diwrnodau Strategol yn cael eu cynnal ar gyfer cynnal hyfforddiant a chynllunio ar gyfer y dyfodol.

I helpu ehangu y gwaith, cynnyrch a gwasanaethau yr ydym yn eu cynnig (gan gynnwys gwasanaethau y tu hwnt i amcanion elusennol craidd y sefydliad) sefydlwyd 'Medra' fel is-gwmni yn 2017.

AELODAU BWRDD YN YSTOD 2019/20

Tenantiaid
Linda Campbell
Lynn Rowlands

Annibynnol
Mark Jones
Abigail Tweed
Robert Lewis
Paula Jewson
Selwyn Hayward
Huw Gareth Pritchard

Aelodau wedi eu henwebu gan Gyngor Gwynedd
Berwyn Parry-Jones
Cai Larsen

Aelod Cyfetholedig
Hywel Eifion Jones

Cyfranddalwyr
Roedd gan Adra 45 o gyfranddalwyr ar ddiwedd 2019/20. Gall cyfranddalwyr ddylanwadu ar benderfyniadau a wneir yn Adra drwy eu hawl i bleidleisio mewn Cyfarfodydd Cyffredinol.

Rheoleiddio
Fel gyda phob Landlord Cymdeithasol yng Nghymru, mae Adra yn cael ei asesu gan Lywodraeth Cymru, trwy berthynas gyd-reoleiddio barhaus rhwng y Rheoleiddiwr a'r Gymdeithas. Cyhoeddwyd Dyfarniad Rheoleiddio diweddaraf Llywodraeth Cymru ym mis Rhagfyr 2019. Fe'i cynlluniwyd i roi dealltwriaeth i Adra, ei denantiaid, defnyddwyr gwasanaeth a rhanddeiliaid eraill o ba mor dda y mae Adra yn perfformio ar y pryd, mewn perthynas â Llywodraethu a Chyflenwi Gwasanaethau, a Rheolaeth Ariannol.

Rhoddodd y Dyfarniad Rheoleiddio statws 'Safonol' (h.y. y gorau sydd ar gael) ar gyfer y ddwy agwedd, gan nodi o ran llywodraethu bod Adra 'yn adnabod ac yn rheoli risgiau newydd a rhai sy'n dod i'r amlwg yn briodol'; ac o ran cyllid, bod Adra 'yn cwrdd â gofynion hyfywedd ac mae ganddo'r gallu ariannol i ddelio â senarios yn briodol.'

Ein Busnes

I yrru gwelliannau yn ein cartrefi a gwasanaethau, mae angen sicrhau bod ein busnes yn cael ei reoli'n dda ac yn addas ar gyfer y dyfodol.

Bu i ni ail-ariannu ym mis Rhagfyr 2019 i gyfanswm o £155m er mwyn cael mwy o hyblygrwydd i dyfu fel cwmni a lleihau y gyfradd llog sy'n daladwy o £0.716m. Mae hyn yn golygu y gallwn gyflawni ein potensial i adeiladu cartrefi newydd a buddsoddi hyd yn oed mwy i ddiweddaru, uwchraddio ac adnewyddu eiddo presennol, a darparu gwasanaethau i gefnogi cwsmeriaid.

Rydym wedi adolygu ein holl gynlluniau gwaith fel rhan o'r broses her cyllideb flynyddol fel ein bod yn parhau i fuddsoddi yn y pethau iawn. Bu i ni arbed £261,670 pellach a bydd yr arian yma yn cael ei ail fuddsoddi i wella gwasanaethau.

Mae ein gwerthoedd yn arwain yr hyn rydym yn ei wneud ac yn gyrru ein hymrwymid i fod yn gwmni sy'n deg, agored, uchelgeisiol ac atebol. Rydym yn gwybod y bydd cael y gorau gan staff yn rhoi'r gwasanaethau a'r cyfleoedd gorau i'n cwsmeriaid ac roeddem yn falch o ganlyniadau'r arolwg staff gyda 97% o'n staff yn nodi bod Adra yn gyflogwr da.

"Yn falch o gael y cyfle i weithio i gwmni sy'n tyfu ac yn moderneiddio er lles y bobl."

YMATEB AROLWG STAFF ADRA

Rydym wedi cynnal ein hachrediadau Iechyd, Diogelwch, Ansawdd a'r Amgylchedd (IDAA), ac wedi mudo'n llwyddiannus i ISO 45001: Safon iechyd a diogelwch 2018 ac yn falch ein bod wedi cyflawni cydymffurfiad â safonau rhyngwladol ar draws pob maes busnes.

Mae'r llwyddiannau hyn yn rhoi sylfaen gadarn ar gyfer mynd a'r busnes ymhellach ac i ddatblygu fel caiff ei fanylu yn y Cynllun Corfforaethol newydd.

YN YSTOD 2019/20:

Bu i ni ddarparu **22** o brentisiaethau drwy ein contractwyr

Bu i ni darparu **6** cyfle i raddedigion ac ôl-raddedigion

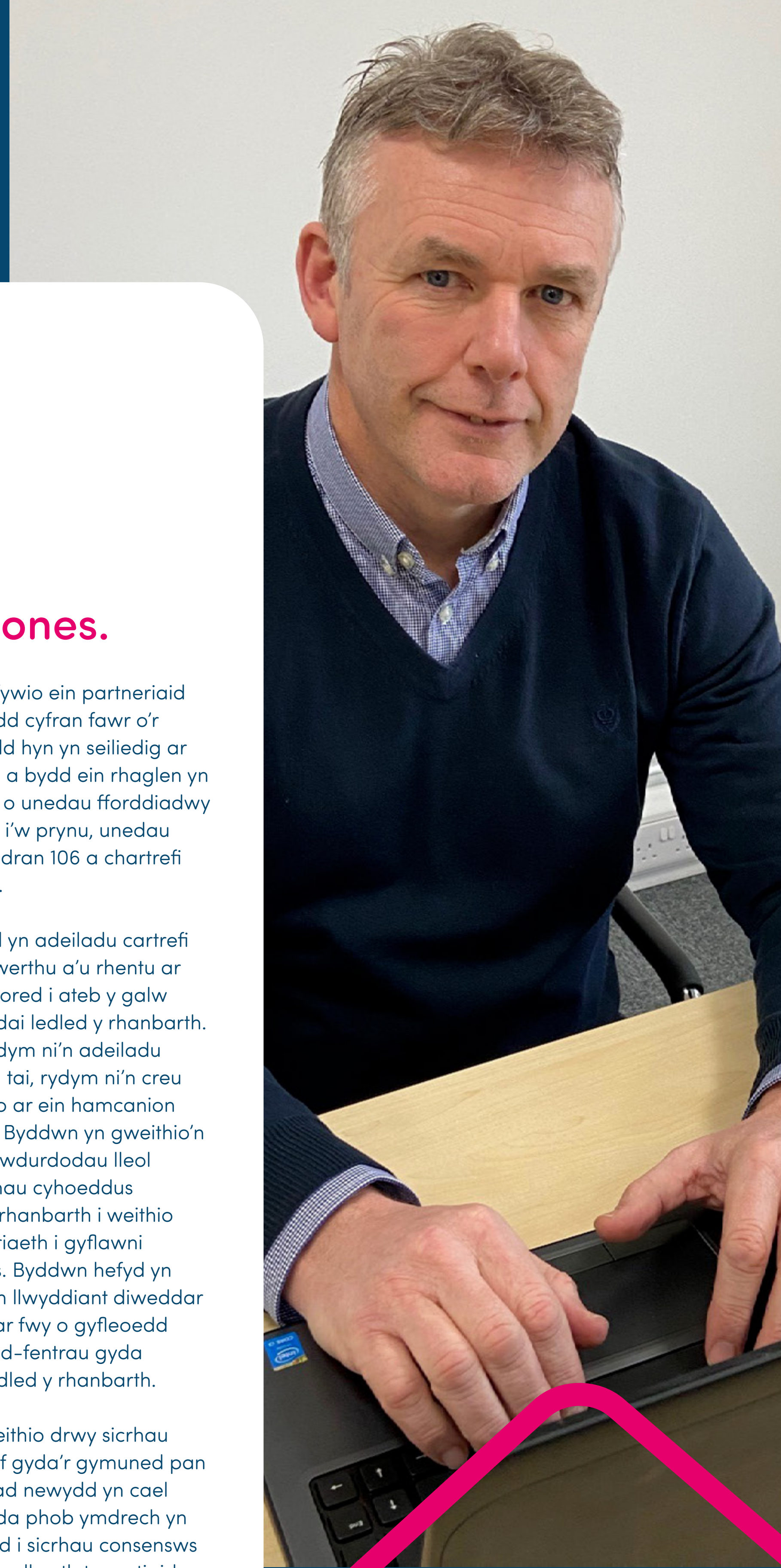
87% o'n tenantiaid o'r farn ein bod yn ddibynadwy neu yn ddibynadwy iawn

Rydym wedi cydymffurfio â safonau diogelwch, ansawdd a'r amgylchedd ISO 45001: 2018, ISO 9001:2015 a ISO 14001: 2015

Adra

Edrych i'r dyfodol.....

gair gan ein Dirprwy Brif Weithredwr, Iwan Trefor Jones.



Fel un o'r prif ddarparwyr tai yng ngogledd Cymru, rydym yn llawn ymwybodol fod gennym argyfwng tai ar ein dwylo. Ni ddylai unrhyw un fod ar restr dai os ydynt angen to uwch eu pennau, ac ni ddylai unrhyw un fod yn cysgu ar ein strydoedd na bod yn ddigartref. Ond nid yw'r cyflenwad o dai newydd, mewn unrhyw ffordd, yn cwrdd â'r galw ledled gogledd Cymru.

Yn syml, nid oes digon o gartrefi ar gael i ddiwallu anghenion ein cymunedau lleol. Mae angen adeiladu cartrefi newydd ar frys mewn lleoliadau addas i gwrdd ag anghenion newidiol y farchnad dai.

Ein nod yw adeiladu cartrefi sy'n hawdd eu cynnal, sy'n effeithlon, yn ddiogel ac yn gyffyrddus i'n cwsmeriaid. Amcan ein rhaglen ddatblygu fydd darparu cartrefi fforddiadwy newydd. Ond rydym yn rhagweld mai ychydig iawn fydd yr arian grant fydd ar gael yn y dyfodol. Felly bydd angen i ni sybsideiddio tai fforddiadwy trwy adeiladu rhai cartrefi newydd i'w gwerthu ar y farchnad agored lle mae tystiolaeth wirioneddol bod yna alw am dai. Mae hyn yn golygu y gallwn ariannu datblygiad cartrefi fforddiadwy newydd yn ddiogel mewn cymunedau lle mae yna wir angen.

Erbyn 2025, rydym am adeiladu dros 1200 o gartrefi newydd o ddeiliadaethau cymysg, gan gefnogi datblygu cymunedau cynaliadwy ac amcanion adfywio ein partneriaid allweddol. Bydd cyfran fawr o'r cartrefi newydd hyn yn seiliedig ar angen tai lleol a bydd ein rhaglen yn cynnwys mwy o unedau fforddiadwy i'w rhentu neu i'w prynu, unedau fforddiadwy adran 106 a chartrefi rhentu i brynu.

Byddwn hefyd yn adeiladu cartrefi newydd i'w gwerthu a'u rhentu ar y farchnad agored i ateb y galw cynyddol am dai ledled y rhanbarth. Lle bynnag rydym ni'n adeiladu ac yn gwerthu tai, rydym ni'n creu arian i'w wario ar ein hamcanion cymdeithasol. Byddwn yn gweithio'n agos gydag awdurdodau lleol a gwasanaethau cyhoeddus eraill ledled y rhanbarth i weithio mewn partneriaeth i gyflawni ein huchelgais. Byddwn hefyd yn gweithio ar ein llwyddiant diweddar ac yn edrych ar fwy o gyfleoedd i ddatblygu cyd-fentrau gyda datblygwyr ledled y rhanbarth.

Rydym yn gweithio drwy sicrhau ymgysylltu cryf gyda'r gymuned pan fydd datblygiad newydd yn cael ei ystyried, gyda phob ymdrech yn cael ei gwneud i sicrhau consensws a gwrando ar adborth tenantiaid presennol a thenantiaid newydd.

Rydym yn edrych ymlaen at weithio'n agos gyda'n partneriaid i gynyddu ein rhaglen ddatblygu newydd, i adeiladu cartrefi mwy fforddiadwy ac i gefnogi ein cymunedau mewn cyfnod mor heriol.

Adroddiad Ariannol 2019/20

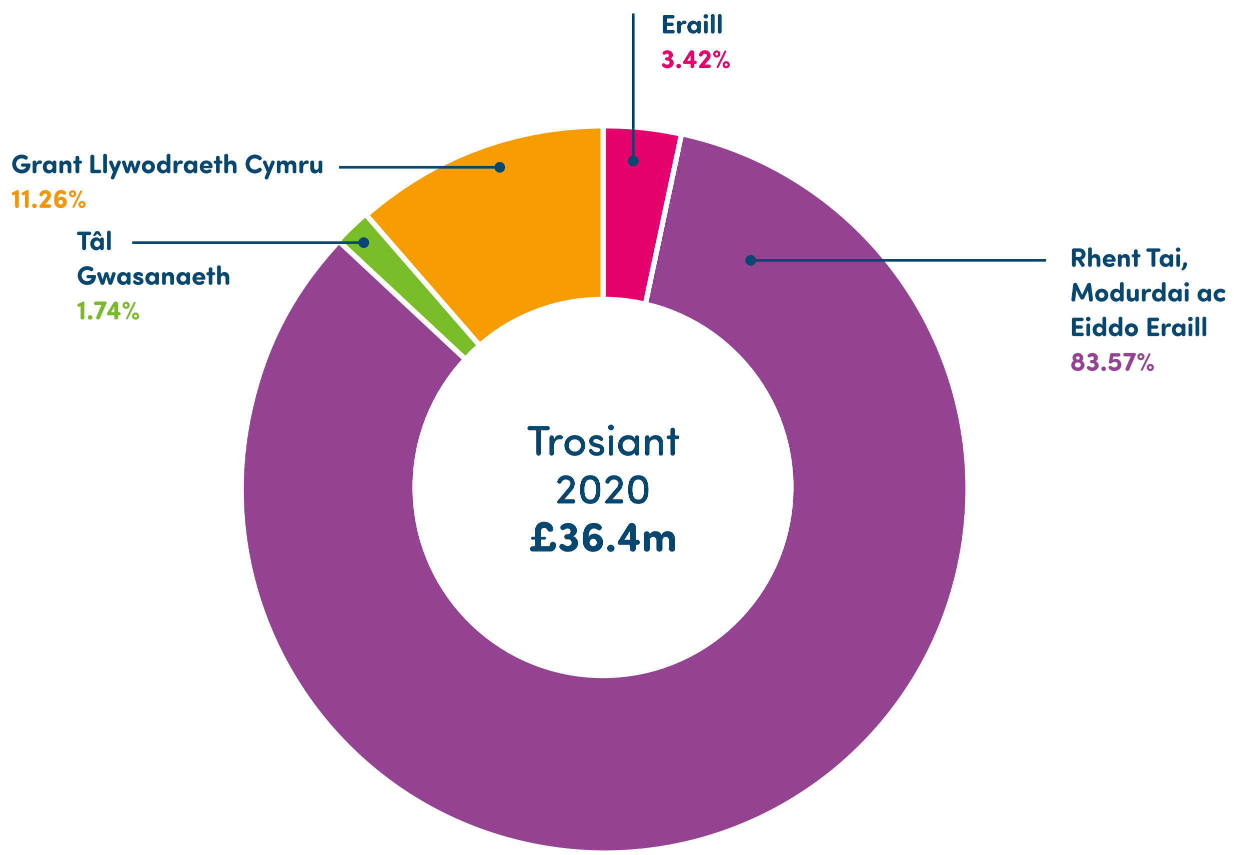
Cyfrif Incwm a Gwariant	2020 £'m	2019 £'m
Trosiant	36.414	34.654
Gwarged Gweithredu	12.837	10.631
Gwarged am y Flwyddyn*	-11.585	6.843
Nodyn 2020 wedi ei ddatgan ar ôl yr addasiad Marc i'r Farchnad*		
Llog Taladwy	3.357	3.798

Llif Arian		
Mewnlif Arian Net o Weithgareddau	16.397	14.212
Mewnlif / (All-lif) Arian Net	0.326	1.283

Mantolen		
Net Asedau Sefydlog Cyffyrddadwy	168.874	147.527
Benthyciadau Tymor Hir Net	95.544	68.684
Asedau Net	51.572	60.924

Adroddiad Ariannol 2019/20

Trosiant	2020 £'m
Rhent Tai, Modurdai ac Eiddo Eraill	30.4
Tâl Gwasanaeth	0.6
Grant Llywodraeth Cymru	4.1
Eraill	1.2
	36.4



Adroddiad Ariannol 2019/20

Gwariant	2020 £'m
Gwasanaethau	2.0
Rheoli	9.4
Cynnal a Chadw	9.3
Gwelliannau i'r Stoc Dai	7.2
Datblygiadau Newydd	19.2
Llog	3.4
Dibrisiant Tai	5.9
	56.4