------------------------Pecyn dogfennau cyhoeddus ------------------------

Agenda - Y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus a Gweinyddiaeth Gyhoeddus

Lleoliad:

Ystafell Bwyllgora 5 - Tŷ Hywel

Dyddiad: Dydd Iau, 1 Chwefror 2024

Amser: 09.00-12:15

I gael rhagor o wybodaeth cysylltwch a:

Fay Bowen

Clerc y Pwyllgor

0300 200 6565

SeneddCCGG@senedd.cymru

Hybrid

Darlledir y cyfarfod hwn yn fyw ar www.senedd.tv

(Rhag-gyfarfod preifat)

(09:00-09:15)

1 Cyflwyniad, ymddiheuriadau, dirprwyon a datgan buddiannau

(09:15)

2 Papurau i'w nodi

(09:15-09:30)

2.1 Llythyr gan Gyfarwyddwr Cyffredinol Grŵp yr Economi, y Trysorlys a'r Cyfansoddiad ynghylch Cronfa Fuddsoddi Gwyddorau Bywyd Cymru

(Tudalennau 1 - 15)

Dogfennau atodol:

PAPAC(06)-02-24-PTN1-Cronfa Fuddsoddi Gwyddorau Bywyd Cymru

3 Sesiwn dystiolaeth gyda Llywodraeth Cymru - Diogelwch Adeiladau yng Nghymru

(09:30-11:00) (Tudalennau 16 - 53)

Senedd Cymru
Welsh Parliament

Swyddogion Llywodraeth Cymru

- Tracey Burke – Cyfarwyddwr Cyffredinol – Newid Hinsawdd a Materion Gwledig
- Emma Williams – Cyfarwyddwr – Tai ac Adfywio
- John Howells – Cyfarwyddwr – Newid Hinsawdd, Cynllunio ac Ynni
- Neil Hemington – Pennaeth Cynllunio

Dogfennau ategol

- Papur Briffio Archwilio Cymru
- Adroddiad Archwilio Cymru – 'Craciau yn y Sylfeini' – Diogelwch Adeiladau yng Nghymru

Dogfennau atodol:

PAPAC(6)-02-24 P1- Papur Briffio Archwilio Cymru

4 Cynnig o dan Reol Sefydlog 17.42 i benderfynu gwahardd y cyhoedd o weddill y cyfarfod

(11:00)

(Egwyl)

(11:00-11:10)

5 Diogelwch Adeiladau yng Nghymru – Trafod y dystiolaeth a ddaeth i law.

(11:10-11:40)

6 Adroddiad Drafft – Craffu ar Gyfrifon: Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru 2022-23 (Saesneg yn unig)

(11:40-12:00) (Tudalennau 54 - 84)

7 Briff Archwilio Cymru ar eu hadroddiad: Datblygu cynaliadwy? – Gwneud y defnydd gorau o dir llwyd ac adeiladau gwag

(12:00-12:15)

(Tudalennau 85 - 118)

Dogfennau ategol

- Adroddiad Archwilio Cymru - Datblygu cynaliadwy? – gwneud y defnydd gorau o dir llwyd ac adeiladau gwag

Dogfennau atodol:

PAPAC(6)-02-24-P3-Adroddiad Archwilio Cymru

Grwp yr Economi, y Trysorlys a'r Cyfansoddiad
Economy, Treasury and Constitution Group

Cyfarwyddwr Cyffredinol - Director General

Eitem 2.1

Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Mark Isherwood AS
Cadeirydd y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus
a Gweinyddiaeth Gyhoeddu
Senedd Cymru
Bae Caerdydd
Caerdydd CF99 1SN

Annwyl Gadeirydd

15 Ionawr 2024

Cronfa Fuddsoddi Gwyddorau Bywyd Cymru

Diolch am eich llythyr dyddiedig 24 Tachwedd 2023 yn nodi'r cwestiynau nad oedd y Pwyllgor wedi llwyddo i'w cyrraedd yn ystod y sesiwn dystiolaeth gyda Llywodraeth Cymru a Banc Datblygu Cymru ar 27 Medi 2023 oherwydd diffyg amser. Mae ein hymateb i gwestiynau'r Pwyllgor, a baratowyd ar y cyd â Banc Datblygu Cymru, ynghlwm.

Mae eich llythyr hefyd yn gofyn i'r Pwyllgor weld y gwerthusiad terfynol o Gronfa Fuddsoddi Gwyddorau Bywyd Cymru unwaith y bydd yr adroddiad cysylltiedig wedi'i gwblhau, a diweddariad os bydd y broses werthuso honno'n debygol o gymryd mwy o amser. Gallaf gadarnhau mai nod Banc Datblygu Cymru yw cwblhau gwerthusiad terfynol o'r gronfa erbyn diwedd y flwyddyn ariannol, a bydd copi o'r adroddiad yn cael ei rannu gyda'r Pwyllgor.

Gyda dymuniadau gorau.

Yn gywir

Andrew Slade
Cyfarwyddwr Cyffredinol, yr Economi, y Trysorlys a'r Cyfansoddiad

Cc Giles Thorley, Prif Weithredwr, Banc Datblygu Cymru

Parc Cathays/Cathays Park
Caerdydd/Cardiff
CF10 3NQ

Ffôn/Tel: 0300 025 6162
E-Bost/E-Mail: andrew.slade@gov.wales

BUDDSODDWYR MEWN POBL | INVESTORS IN PEOPLE

Dirwyn y Gronfa i ben

Cwestiwn 1

Mae rhai ffigurau gwerth buddsoddiadau yn eich papur tystiolaeth yn wahanol i adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol neu adroddiad Regeneris a gwnaethoch awgrymu y gallai hyn fod wedi adlewyrchu buddsoddiadau ychwanegol. Fodd bynnag, ymddengys bod datganiad y Gweinidog ym mis Gorffennaf i weld yn adlewyrchu'r dadansoddiad yn adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol wrth gyfeirio at y ffaith y bu 11 buddsoddiad mewn 9 cwmni. Byddem yn croesawu cadarnhad o'r sefyllfa a'r rheswm dros unrhyw fuddsoddiadau ychwanegol lle bo'n berthnasol.
Mae'r gwahaniaethau a nodwyd gennym yn ymwneud â'r canlynol:
o Apitope - £3.9 miliwn yn adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol.
o Cequr SA - £3.36 miliwn yn adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol.
o InterRad - £2.886 miliwn yn adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol, er mewn tystiolaeth ysgrifenedig bellach ym mis Mehefin 2016 rhoddodd Cyllid Cymru werth y buddsoddiad hwn ar £2.95 miliwn.
o Sphere Medical - £4 miliwn yn adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol.
o Verona Pharma - £4.62 miliwn yn adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol.

Ymateb

Gwnaeth Rheolwr y Gronfa 11 buddsoddiad mewn naw cwmni gydag ymrwymiad o £50m gan Lywodraeth Cymru i'r Gronfa. Mae'r gwahaniaethau yng ngwerth y buddsoddiadau yn seiliedig ar fuddsoddiadau ychwanegol a wnaed yn dilyn buddsoddiad o £5m i'r Gronfa gan Arix BioSciences. Hefyd, roedd y Gronfa (£55m) yn dal i fuddsoddi ar yr adeg pan gynhyrchwyd adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol, a pharhaodd buddsoddiadau yn dilyn adroddiad Regeneris yn 2016.

Mae'r buddsoddiadau ychwanegol yn cynnwys:

- Apitope - £3.6m a fuddsoddwyd yn 2016 a £885,000 ychwanegol yn 2017 gan ddod â'r cyfanswm a fuddsoddwyd i £4.5m.
- Sphere Medical - £4m a fuddsoddwyd yn 2015 a £1m ychwanegol yn 2017 gan ddod â'r cyfanswm a fuddsoddwyd i £5m.
- InterRad - buddsoddwyd £2.9m yn 2014 a £756,000 ychwanegol yn 2017 gan ddod â'r cyfanswm a fuddsoddwyd i £3.6m.

Buddsoddiadau eraill y cyfeiriwyd atynt:

- Cequr - buddsoddwyd £3.38m yn 2015, unig fuddsoddiad y Gronfa yn y cwmni.
- Verona Pharma - buddsoddwyd £4.62m yn 2015.

Cwestiwn 2

Roedd datganiad y Gweinidog yn awgrymu mai gwerth cyffredinol y pedwar buddsoddiad a drosglwyddwyd i'r Banc Datblygu oedd £2.5 miliwn, tra bod eich papur tystiolaeth yn awgrymu £1.8 miliwn. Yn ystod y sesiwn dystiolaeth, ymddengys eich bod yn awgrymu bod gan y pedwar buddsoddiad werth cyfredol o ddim ond £180,000 (heb gyfrif am elw Verona). Byddem yn ddiolchgar pe gallech egluro'r sefyllfa a rhoi unrhyw eglurhad o newidiadau mewn gwerth.

Ymateb
Y prisiad diweddaraf ar gyfer y pedwar ased i'w trosglwyddo oedd £2.5m adeg datganiad y Gweinidog. Ar adeg cyflwyno'r papur tystiolaeth, ac ymddangosiad y pwyllgor ym mis Medi 2023, y prisiad diweddaraf ar gyfer y pedwar buddsoddiad i'w trosglwyddo oedd £1.8m. Mae ffigurau prisio yn parhau i fod yn destun newid hyd at y pwynt lle mae'r trosglwyddiad yn cael ei weithredu trwy'r dosbarthiad asedau.

Cwestiwn 3

Gwnaethoch nodi y bu opsiwn i ymestyn contract rheoli'r Gronfa gan ddwy flynedd. Beth oedd y prif ffactorau a ystyriwyd wrth benderfynu peidio â manteisio ar yr opsiwn hwnnw a dal y pedwar buddsoddiad a drosglwyddwyd i'r Banc Datblygu yn hytrach na'u gadael pan gaewyd y Gronfa neu yn y cyfnod cyn cau'r Gronfa?

Ymateb
Roedd Rheolwr y Gronfa wrthi'n chwilio am gyfleoedd ymadael yn y cyfnod cyn diwedd y contract.

Y prif ffactorau gwerth am arian ar gyfer peidio ag ymestyn y contract oedd:
- Byddai ffioedd parhaus Rheoli Cronfa er mwyn rheoli'r buddsoddiadau a oedd yn weddill wedi bod yn uwch gyda Rheolwr presennol y Gronfa.
- Roedd Rheolwr presennol y Gronfa yn teimlo ei bod yn annhebygol y gallent ychwanegu gwerth sylweddol yn ystod y ddwy flynedd.
- Roedd posibilrwydd y gallai'r un sefyllfa godi ar ôl yr estyniad dwy flynedd.

Cwestiwn 4

Mae eich papur tystiolaeth yn dangos bod y Gronfa wedi gadael buddsoddiad Verona Pharma yn 2022 ond bod yr enillion eto i'w dosbarthu. Pryd ydych chi'n disgwyl i hynny ddigwydd ac, ymhellach i'ch tystiolaeth lafar, beth yw'r enillion disgwyliedig?

Ymateb
Mae gwerth yr enillion i Lywodraeth Cymru ar ôl gadael Verona Pharma yn 2022 yn parhau heb ei ddosbarthu. Disgwylir i'r dosbarthiad ddigwydd cyn diwedd blwyddyn ariannol 2023-24. Fel y nodwyd yn y pwyllgor, amcangyfrifwyd bod yr asedau a fyddai'n cael eu dosbarthu yn £2m. Gall hyn newid, yn unol â'r ymateb i gwestiwn 2 uchod.

Hawliau a ffioedd cyffredinol Rheolwr y Gronfa.

Cwestiwn 5

Byddem yn ddiolchgar am unrhyw eglurhad pellach o sail y taliad cyfartalu a wnaed gan Arix pan fuddsoddodd yn y Gronfa. Hefyd, am gadarnhad o unrhyw symiau a dalwyd i Arix ar ôl cau'r gronfa fel rhan o'u cyfran 5/55, neu o unrhyw asedau a drosglwyddwyd iddynt.

Ymateb
Gwnaed taliad cydraddoli o £479,000 i'r Gronfa Gadw pan ddaeth Arix BioScience yn bartner cyfyngedig yn 2017. Mae hyn, yn unol ag arfer safonol, yn cyfateb i gyfran Arix BioScience o gostau'r Gronfa o'r dyddiad y lansiwyd y gronfa, fel y gellid rhannu unrhyw enillion neu golledion a wnaed ar y buddsoddiadau hefyd yn gymesur â'u cyfran.

Mae'r dosbarthiad terfynol o asedau a dirwyn y bartneriaeth i ben yn dal ar y gweill a bydd gan Arix BioScience plc, fel partner cyfyngedig, hawl i 5/55 o asedau. Mae asedau'n cynnwys eu cyfran o fuddsoddiadau ac arian parod.

Cwestiwn 6

Mae eich tystiolaeth ysgrifenedig yn awgrymu bod strwythur y ffioedd wedi newid yn unol â phrisiadau is o fuddsoddiadau yn dilyn adroddiad y Gronfa yn 2017. Fodd bynnag, yn ystod y sesiwn dystiolaeth, nodwyd gennych fod pwynt yn 2018 pan oedd prisiad y Gronfa yn '£70miliwn a mwy'. Byddem yn ddiolchgar o gael unrhyw eglurhad pellach ynghylch sut, pryd, a pham y newidiodd strwythur y ffioedd rheoli, beth oedd prisiad y gronfa pan ddigwyddodd hyn, a sut yr ystyriwyd gwerth am arian.

Ymateb

Newidiodd strwythur y ffioedd pan fuddsoddodd Arix BioScience £5m yn y Gronfa.
Roedd y strwythur ffioedd newydd yn sicrhau bod prisiadau is yn cael eu hadlewyrchu yn y ffi net oedd yn cael ei godi. Roedd ffioedd net yn cael eu cyfrifo ar 2.5% y flwyddyn o faint y Gronfa, yna eu haddasu tuag i lawr ar gyfer gadael, prisiadau i lawr a cholledion.
Ni fyddai prisiad sy'n uwch na maint y Gronfa, er enghraifft £70m, yn achosi i'r ffioedd gynyddu dros 2.5% o faint y Gronfa.

Roedd hyn yn sicrhau gwell gwerth am arian a hefyd yn caniatáu buddsoddiadau ychwanegol. Fel y nodwyd yn y papur tystiolaeth, oherwydd bod prisiadau ac enillion is wedi gostwng y ffi, mae ffi gyfartalog y Gronfa o 1.7% y flwyddyn yn unol â chyfraddau'r farchnad ac yn is na'r hyn a ragwelwyd gan adroddiad Regeneris yn 2016.

Fframwaith perfformiad y Gronfa a gwerthusiad cyffredinol o berfformiad y Gronfa.

Cwestiwn 7

Mae eich tystiolaeth ysgrifenedig yn amlygu targed o £60 miliwn ar gyfer cyd-fuddsoddiad yn y sector preifat ar lefel y Gronfa, sy'n wahanol i'r rhagdybiaeth 'un-i-un' wreiddiol y cyfeiriwyd ati yn ystod y sesiwn dystiolaeth. Rydym hefyd yn deall y gallai hyd yn oed fod targed gwreiddiol o £80 miliwn o gyd-fuddsoddiad (dros oes lawn y Gronfa) cyn cytundeb amrywio yn 2014 ac rydym yn ymwybodol o'r nod y byddai'r £50 miliwn yn cael ei wireddu cyn diwedd 2015. A allwch egluro’r sefyllfa a beth a ysgogodd unrhyw newidiadau i'r targedau gwreiddiol?

Ymateb

Yn dilyn adolygiadau 2014, y targed ar gyfer buddsoddiadau ar lefel y Gronfa oedd £60m ond y disgwyliad oedd bod Rheolwr y Gronfa yn gwneud ei orau i godi o leiaf £50m.
Fel yr amlinellwyd yn adran 7 adroddiad Regeneris, cafodd nifer o newidiadau i'r targedau gwreiddiol eu hysgogi gan ddadansoddiad mwy realistig o effaith bosibl y Gronfa.

Cwestiwn 8

Mae adroddiad Regeneris yn awgrymu y byddai rhinwedd wedi bod mewn dangosydd i fesur gwerth buddsoddiad newydd yng Nghymru (a gwahaniaethu rhwng gwariant cyfalaf a gwariant gweithredu blynyddol disgwyliedig). Beth yw eich barn ar ymarferoldeb mesur o'r fath,a pha ystyriaeth a roddwyd i hyn yng nghyd-destun argymhelliad yr adroddiad ar sicrhau eglurder ynghylch ffocws datblygu economaidd y Gronfa?

Ymateb
Er i hyn gael ei hystyried adeg adroddiad Regeneris, roedd y Gronfa wedi'i buddsoddi bron yn llawn erbyn y pwynt hwnnw.

Byddai KPI newydd wedi gofyn am drafodaeth gyda Rheolwr y Gronfa a byddai wedi bod yn ofynnol i Reolwr y Gronfa ofyn am ddata y tu hwnt i'r gofynion adrodd a oedd wedi'u sefydlu gyda'r rhai a dderbyniodd fuddsoddiad. Byddai newid o'r fath wedi bod yn arbennig o anodd ei drafod o ystyried bod y Gronfa yn gyfranddaliwr bach/lleiafrifol yn y rhan fwyaf o'r busnesau dan sylw.

Fodd bynnag, dylid ystyried mesurau o'r fath wrth ddatblygu unrhyw Gronfeydd yn y dyfodol sydd wedi'u targedu'n benodol at fewnfuddsoddiadau yng Nghymru.

Cwestiwn 9

Mae adroddiad Regeneris yn mynegi pryderon ynghylch cadernid rhai o'r targedau/amcanestyniadau cychwynnol a nodir yng nghynlluniau buddsoddi gwreiddiol Rheolwr y Gronfa. Beth yw eich dealltwriaeth chi o’r graddau y dylanwadodd y ffigurau hynny ar y broses o sgorio a dyfarnu contract Rheolwr y Gronfa.

Ymateb
Bu'r Gronfa trwy broses caffael ffurfiol, a chafodd y manylion eu cynnwys yn adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol a sesiwn y Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus yn 2016.

Cwestiwn 10

Yn ystod y sesiwn dystiolaeth, gwnaethoch awgrymu y byddech yn ymgysylltu â Rheolwr y Gronfa i ddysgu o'r stori lwyddiant nodedig yn Simbec. Byddem yn ddiolchgar o gael unrhyw eglurhad pellach o’r nodweddion sy'n ymwneud â'r buddsoddiad hwn a allai fod wedi cyfrannu at ei lwyddiant ac y gellid eu hailadrodd wrth symud ymlaen. Hefyd, a yw’r penderfyniad i adael wedi profi'n un da yng nghyd-destun perfformiad ariannol mwy diweddar y cwmni?

Ymateb
Mae adolygiad o'r Gronfa ar y gweill ond yr hyn oedd yn allweddol i lwyddiant buddsoddiad y Gronfa yn Simbec oedd y rhwydwaith o gefnogaeth yr oedd modd i’r busnes gael mynediad ato drwy'r Gronfa. Hefyd, roedd parodrwydd y partïon hyn i ymgysylltu â'r busnes yn rhoi cyfle uniongyrchol i Simbec gael mynediad at gyngor a buddsoddiad pellach. Roedd hefyd yn wir fod Simbec yn fuddsoddiad risg is gan ei fod eisoes â ffrydiau refeniw profedig ar waith. Rheolwr y Gronfa oedd â’r hawl i benderfynu pryd i adael buddsoddiadau, ac felly ystyriodd yr opsiynau masnachol oedd ar gael ar y pryd.

Cwestiwn 11

Roedd datganiad y Gweinidog ym mis Gorffennaf yn awgrymu bod angen ystyried y dileu cyffredinol yng nghyd-destun perfformiad portffolio cyffredinol y Banc Datblygu. Er ein bod yn cydnabod y gallai fod enillion a cholledion bob amser o fewn Cronfa unigol, beth yw sail y ddadl ehangach honno?

Ymateb

Pan ystyrir cronfeydd newydd sy'n defnyddio Cyfalaf Trafodiadau Ariannol (FTC), ystyrir proffil risg a pherfformiad yr holl gronfeydd presennol i sicrhau y gellir bodloni'r ymrwymiadau cyffredinol ar gyfer unrhyw ad-daliadau FTC. Mae hyn yn galluogi'r Banc Datblygu i gynnig cronfeydd buddsoddi a allai fod yn risg uchel ond sydd â photensial i ysgogi twf fel cronfeydd ecwiti cam cynnar neu fenthyciadau Micro. Gall unrhyw golledion posibl ar y cronfeydd hyn gael eu gwrthbwyso gan gronfeydd eraill, risg is.

Er nad oedd Cronfa Fuddsoddi Gwyddorau Bywyd Cymru yn gronfa oedd yn cael ei rheoli gan Fanc Datblygu Cymru, mae Llywodraeth Cymru wedi monitro'r gronfa hon ochr yn ochr â phortffolio'r Banc Datblygu i sicrhau bod y portffolio cyffredinol yn parhau i fod ar y trywydd iawn i fodloni unrhyw rwymedigaethau ad-dalu FTC.

Cwestiwn 12

Byddem yn ddiolchgar o gael unrhyw fyfyrdod pellach ar berfformiad meincnod ar gyfer cronfeydd yn y sector gwyddorau bywyd, gan gynnwys sut mae perfformiad y Gronfa yn cymharu ag unrhyw fuddsoddiadau gwyddorau bywyd eraill ym mhortffolio ehangach y Banc Datblygu.

Ymateb

Mae'r canlyniadau masnachol ar gyfer y Gronfa yn is na'r disgwyl. Yn y farchnad fuddsoddi Gwyddorau Bywyd ehangach, prin yw'r cymariaethau uniongyrchol oherwydd (fel y trafodwyd ac amlygwyd yn ystod sesiwn y pwyllgor) maint, cwmpas a'r cyfyngiadau a osodwyd ar y Gronfa.

Fel y trafodwyd gyda'r pwyllgor, gall marchnad darged y Gronfa gynhyrchu canlyniadau deuaidd – canlyniadau amlwg i un cyfeiriad neu'r llall. Mae canlyniadau 'tir canol' mewn buddsoddiadau gwyddorau bywyd yn tueddu i fod yn llai cyffredin. Rhannodd y Banc Datblygu enghraifft o hyn hefyd yn y pwyllgor o'i bortffolio ei hun. Mantais dull y Banc Datblygu yw portffolio ehangach a mwy cytbwys o fuddsoddiadau ecwiti a dyledion. Mae'r Banc Datblygu yn adrodd gwerth teg y buddsoddiadau hyn yn ei adroddiad blynyddol a'i ddatganiadau ariannol.

Creu / diogelu swyddi

Cwestiwn 13

Byddem yn ddiolchgar am unrhyw ddadansoddiad pellach a allai fod ar gael ynglŷn â pherfformiad wrth greu / diogelu swyddi. Yn benodol:

- Sut y gellir dadansoddi’r ffigur 311 yn eich tystiolaeth ysgrifenedig rhwng swyddi a grëwyd a swyddi a ddiogelwyd, a lledaeniad y ffigurau hynny yn ôl buddsoddiad?
- Faint o'r 311, yn y naill ffordd neu'r llall, oedd ar ôl yng Nghymru ar adeg cau'r Gronfa?
- Faint o'r 311, yn y naill fodd neu'r llall, a ystyrid yn gyflog uchel neu’n fedrus iawn (os oes data ychwanegol y tu hwnt i'r hyn a nodwyd yn eich tystiolaeth ysgrifenedig, lle mae 16% yn cael eu dal gan unigolyn sydd â PhD neu MD.) ?

Ymateb
Cafodd tua 100 o swyddi eu diogelu a chafodd y gweddill eu creu. Simbec oedd â'r gyfran fwyaf o swyddi a grëwyd ac a ddiogelwyd (140) ac roedd mwyafrif y gweddill rhwng Rutherford Health, ReNeuron ac Intelligent Ultrasound.

Roedd yr holl swyddi a gofnodwyd wedi'u lleoli yng Nghymru. Nid yw nifer y rhai sy’n parhau yng Nghymru ar ddiwedd y Gronfa ar gael nes bod Rheolwr y Gronfa wedi cwblhau ei adroddiad terfynol ar ôl i'r bartneriaeth ddod i ben.

Fel y nodwyd yn ein tystiolaeth ysgrifenedig, roedd 16% o swyddi yn nwylo personau â PhD neu MD. Nid yw Rheolwr y Gronfa yn adrodd ar lefelau cyflogau a sgiliau'r holl swyddi a gofnodwyd. Oherwydd natur y sector, mae'n rhagdybiaeth resymol bod y rhan fwyaf o'r swyddi hyn â sgiliau uwch ac yn talu'n dda.

Cwestiwn 14

Mewn gohebiaeth â'r Pwyllgor Cyfrifon Cyhoeddus ym mis Mawrth 2016, cyfeiriodd y Gweinidog ar y pryd at ddyhead o greu 500 o swyddi. Beth allai fod wedi bod yn sail i’r uchelgais hwnnw pan, ar yr adeg honno, yr ymddengys mai'r targed ar gyfer creu neu ddiogelu swyddi oedd 300?

Ymateb
Roedd y 500 o swyddi y cyfeiriwyd atynt yn y llythyr dyddiedig 7 Mawrth 2016, oedd cyn i nifer o ddigwyddiadau rhyngwladol sylweddol ddigwydd, yn fwyaf tebygol o fod yn rhagolwg oedd yn seiliedig ar berfformiad cyfredol pe bai'r tueddiadau hynny wedi parhau. Y targed ar y pryd oedd 300 o swyddi.

Denu cyd-fuddsoddiad sector preifat ar lefel bargen

Cwestiwn 15

Wrth gyfleu’r broses o gau'r Gronfa ac yn eich tystiolaeth ysgrifenedig, mae Llywodraeth Cymru wedi pwysleisio lefel y cyd-fuddsoddi ar lefel cytundeb. Pam na osodwyd targed ar gyfer cyd-fuddsoddiad ar lefel cytundeb ac a yw'n rhesymol priodoli'r holl gyd-fuddsoddiad i'r Gronfa ei hun?

Ymateb
Mae busnesau sy'n codi arian Cyfalaf Menter yn aml yn ei gael gan nifer o fuddsoddwyr ac roedd angen cyd-fuddsoddiad i fodloni gofynion Cymorth Gwladwriaethol ar gyfer y Gronfa. Felly, roedd disgwyl lefel uchel o gyd-fuddsoddi ar lefel bargen ond y prif uchelgais oedd codi buddsoddiad ar lefel y Gronfa.

Mae'n rhesymol priodoli'r cyd-fuddsoddiad ar lefel bargen i'r Gronfa gan na fyddai'r cytundebau o reidrwydd wedi digwydd heb fuddsoddiad o'r gronfa.

Cwestiwn 16

Beth yw eich asesiad o'r effaith a gafodd y Gronfa ar y sector Gwyddorau Bywyd yng Nghymru, ac yng nghyd-destun y ffaith bod y cyd-fuddsoddiad ar lefel cytundeb yn sylweddol fwy na buddsoddiad uniongyrchol y Gronfa?

Ymateb
Roedd y Gronfa yn rhan bwysig o bolisi sector gwyddorau bywyd Llywodraeth Cymru. Cyflawnodd y Gronfa nifer o'i Dangosyddion Perfformiad Allweddol (KPIs). Roedd hefyd yn helpu i godi proffil gwyddorau bywyd yng Nghymru a chynyddu argaeledd cyllid ar gyfer y sector.

Mae'n bwysig nodi nad unig effaith y Gronfa oedd effaith ar y pwynt buddsoddi. Roedd yn cefnogi'r ecosystem ehangach, er enghraifft, drwy groesbeillio wrth i'r rhai oedd wedi derbyn buddsoddiad gynnal treialon gyda busnesau gwyddorau bywyd sefydledig yng Nghymru. Roedd y cyd-fuddsoddi ar lefel bargen a gyflawnwyd yn dangos bod gan y sector preifat hyder hefyd yn y buddsoddiadau a wnaed gan reolwr y gronfa a chynlluniau busnes y rhai oedd yn derbyn buddsoddiad. Mae'r buddsoddiadau hyn wedi bod yn rhan o dyfu'r sector i'r man lle mae nawr.

Mae diwydiant Gwyddorau Bywyd Cymru yn cyfrif am 4% o sectorau'r DU. Ar hyn o bryd mae'n cyflogi mwy na 12,000 o bobl mewn dros 260 o gwmnïau sydd â throsiant cyfunol o tua £2.6 biliwn. Mae'r sector Technoleg Feddygol yng Nghymru yn un o'r 12 maes gwyddoniaeth bywyd potensial uchel ar gyfer buddsoddi ymhob cwr o'r DU ar hyn o bryd (Adroddiad Masnach diweddaraf y DU). Roedd hanner buddsoddiadau'r Gronfa mewn cwmnïau yn y sector hwn sydd yn dangos ei bod wedi cefnogi'r sector ar adeg o dwf.

Cwestiwn 17

Pa wybodaeth sydd gennych am i ba raddau y mae cyd-fuddsoddwyr ar lefel cytundeb wedi cadw eu buddsoddiadau (ar gyfer y cwmnïau hynny sy'n dal i weithredu)?

Ymateb
Ni adroddodd y Gronfa ar yr wybodaeth hon.

Cyd-fuddsoddi a/neu gymorth ariannol arall gan y pwrs cyhoeddus

Cwestiwn 18

Mae adroddiad Regeneris yn awgrymu bod Llywodraeth Cymru wedi cyd-fuddsoddi yng nghytundeb ReNeuron ym mis Awst 2013 a bod Cyllid Cymru wedi cyd-fuddsoddi yng nghytundeb MedaPhor (Intelligent Ultrasound erbyn hyn) ym mis Awst 2014. Fodd bynnag, mae adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol, er ei fod yn gwneud sylwadau ar faterion yn ymwneud â chymorth posibl i ReNeuron, yn awgrymu bod hyn yn ymwneud â chymorth grant yn hytrach na buddsoddiad yn y cwmni. A allwch egluro'r ar gyfer y ddau gwmni, ac a yw unrhyw symiau dan sylw o'r pwrs cyhoeddus wedi'u cynnwys yn y ffigur cyffredinol ar gyfer cyd-fuddsoddiad ar lefel cytundeb o £273 miliwn?

Ymateb
Nid oes unrhyw fuddsoddiadau Llywodraeth Cymru na Cyllid Cymru wedi'u cynnwys yn y ffigurau cyd-fuddsoddi terfynol.

Roedd y pecynnau buddsoddi y manylir arnynt yn adran 5 adroddiad Regeneris yn cynnwys cyllid Llywodraeth Cymru a Cyllid Cymru fel cyd-fuddsoddiad. Nid dyma'r modd yr adroddir ar gyd-fuddsoddiad yn y sector preifat fel arfer ac yn dilyn hynny tynnwyd y cydrannau hyn o adroddiad y Gronfa.

Cwestiwn 19

Hoffem wybod hefyd a oedd buddsoddiad uniongyrchol pellach yn naill neu'r llall o'r ddau gwmni ac, os felly, a yw'r buddsoddiadau hynny'n cael eu dal o hyd, a'u gwerth presennol?

Ymateb

Buddsoddodd y Gronfa £10m yn ReNeuron rhwng 2013 a 2015, a £600,000 yn Intelligent Ultrasound yn 2014. Ni wnaeth y Gronfa unrhyw fuddsoddiadau pellach yn y ddau gwmni hynny.

Mae gwerth presennol y buddsoddiadau hyn yn rhannau o'r ffigur o £1.8m ar gyfer yr asedau sy'n weddill y manylir arnynt ar dudalen pedwar o'r dystiolaeth a gyflwynwyd. Bydd prisiadau'r asedau hyn yn newid wrth iddynt gael eu rhestru'n gyhoeddus.

Cwestiwn 20

A oedd unrhyw fuddsoddiad cyhoeddus uniongyrchol arall neu gymorth grant ehangach yn unrhyw un o'r cwmnïau y buddsoddwyd ynddynt gan y Gronfa ond y tu allan i'r Gronfa ei hun? Os felly, a oes unrhyw ran o'r cymorth hwnnw'n cael ei gyfrif o fewn y ffigur o £273 miliwn ar gyfer cyd-fuddsoddiad, ac a oes unrhyw fuddsoddiadau uniongyrchol yn cael eu dal o hyd (neu pa enillion neu golledion a wireddwyd)?

Ymateb

Ni ddefnyddiodd y Gronfa grantiau na buddsoddi y tu allan i'r symiau a ymrwymwyd i'r bartneriaeth. Dim ond gwybodaeth sy'n gysylltiedig â'r buddsoddiad trwy Reolwr y Gronfa sydd gan Fanc Datblygu Cymru. Ni chynhwyswyd unrhyw gymorth grant yn y ffigur terfynol ar gyfer cyd-fuddsoddi.

Nid oes gan Fanc Datblygu Cymru unrhyw fanylion am grantiau na mathau eraill o gymorth a dderbyniwyd gan gwmnïau y buddsoddwyd ynddynt.

Perfformiad ar fetrigau eraill

Cwestiwn 21

Mae adroddiad Regeneris yn awgrymu, ym mis Rhagfyr 2014, bod y pum busnes y buddsoddwyd ynddynt ar y pryd wedi creu 70 eitem o eiddo deallusol. Sut y mae hynny'n berthnasol i'r ffigur o 59 patent cofrestredig am oes y Gronfa – yn erbyn targed o 100 – a nodir yn eich tystiolaeth ysgrifenedig? Ac, os oedd yn mesur rhywbeth gwahanol, a oes gennych ffigur cyfredol sy'n cyfateb i'r un yn adroddiad Regeneris?

Ymateb

Cefnogodd y Gronfa y rhai oedd wedi derbyn buddsoddiad i greu 59 o batentau cofrestredig. Fel y nodwyd gan Regeneris, roedd y ffigur o 70 yn cynnwys gweithgarwch a gychwynnwyd cyn i'r Gronfa fod yn rhan o'r gwaith ac felly ni chafodd y rheiny eu cynnwys yn dilyn yr adroddiad.

Cwestiwn 22

Mae adroddiad Regeneris yn amlygu yr ymddengys bod y ffigurau a adroddwyd yn cynnwys rhai eitemau o eiddo deallusol a oedd yn rhagddyddio buddsoddiad y Gronfa ac efallai nad oedd rhai, yn ymwneud ag InterRad, wedi'u lleoli yng Nghymru. O'r 59 patent cofrestredig a adroddwyd yn eich tystiolaeth ysgrifenedig, hoffem wybod faint sy'n weddill yng Nghymru.

Ymateb

Mae eiddo deallusol wedi ei leoli lle mae'r busnes a'i cynhyrchodd wedi ei leoli a'i gofrestru. Mae'r asedau sy'n cael eu trosglwyddo i Fanc Datblygu Cymru yn cyfrif am 32 o'r 59 patent cofrestredig.

Cwestiwn 23

Hefyd, fel y soniwyd yn ystod y sesiwn dystiolaeth, faint o batentau dros oes y gronfa oedd i'w priodoli i'r buddsoddiadau sydd wedi dirwyn i ben?

Ymateb

O'r 59 patent cofrestredig a gofnodwyd, roedd 9 i'w priodoli i rai a dderbyniodd fuddsoddiad ac sydd wedi mynd i ddwylo gweinyddwyr ers hynny.

Cwestiwn 24

Mae adroddiad Regeneris yn awgrymu bod Rheolwr y Gronfa wedi nodi rhai targedau posibl ynghylch buddsoddi mewn labordai a phartneriaethau rhyngwladol yn ei gynlluniau buddsoddi cychwynnol. Fodd bynnag, mae'r adroddiad hefyd yn awgrymu nad oedd y rhesymeg ar gyfer y targedau yn glir a barnwyd bod yr amcangyfrifon canlyniadol yn uchel. A adroddwyd ar wybodaeth o'r fath fel rhan o'r gwaith o fonitro'r Gronfa ac, os felly, beth oedd y canlyniadau cyffredinol?

Ymateb

Gan na chawsant eu cynnwys fel Dangosyddion Perfformiad Allweddol (KPI) wrth eu lansio a bod Regeneris wedi nodi nad oedd y rhesymeg dros eu cynnwys yn glir, ni chafodd yr wybodaeth hon ei hadrodd.

Datblygiadau mewn ymateb i adroddiad Regeneris

Cwestiwn 25

Hoffem gadarnhau sut, fel rhan o drefniadau llywodraethu ehangach, y cafodd adroddiad Regeneris yn 2016 ei ystyried a'i weithredu gan Lywodraeth Cymru a Cyllid Cymru / y Banc Datblygu ar y pryd.

Ymateb

Ystyriwyd pob un o'r argymhellion yn adroddiad Regeneris a, lle bo'n berthnasol, gweithredwyd arnynt, er enghraifft:

- parhau i adael Verona yn rhannol;
- manteisio ar y cyfle i fynd i'r afael â ffioedd;
- cryfhau adrodd ar Ddatblygu Economaidd;
- egluro a chadarnhau cydymffurfiaeth â Chymorth Gwladwriaethol; ac
- fe gadwyd y gronfa ar agor i ganiatáu i arian ychwanegol gael ei godi.

Cwestiwn 26

Mae adroddiad Regeneris yn tynnu sylw at y ffaith nad oedd yr adolygwyr wedi gweld y dystiolaeth angenrheidiol i ddangos bod Rheolwr y Gronfa wedi gwneud pob ymdrech i sicrhau'r buddsoddiad disgwyliedig o £50 miliwn a ragwelwyd ar lefel cronfa erbyn diwedd 2015. Pa gamau a gymerwyd mewn ymateb i'r canfyddiad hwn? Er enghraifft, a oedd unrhyw fecanweithiau cytundebol yn ymwneud â pherfformiad yn hyn o beth ac, os felly, a weithredwyd y mecanweithiau hynny?

Ymateb

Fel y dangosir yn adroddiad Regeneris, rhannodd Rheolwr y Gronfa gofnodion dyddiadur ar gyfer ystod eang o gyfarfodydd gyda chyfalafwyr menter a buddsoddwyr sefydliadol, cyn adolygiad yr Archwilydd Cyffredinol. Felly, nododd Regeneris fod Rheolwr y Gronfa wedi ymdrechu i chwilio am fuddsoddiad, ond nad oeddent wedi gweld y dystiolaeth angenrheidiol i gategoreiddio hyn fel ymdrechion gorau. Nid oedd llwybr e-bost archwiliadwy, fel e-byst yn trafod buddsoddi yn y Gronfa, yn bodoli oherwydd natur y cyfarfodydd cychwynnol.
Erbyn i Regeneris adrodd y canfyddiad hwn roedd Arix BioScience plc wedi caffael Rheolwr y Gronfa. Adroddodd Rheolwr y Gronfa i'r Gronfa Gadw bod Arix BioScience yn trafod y posibilrwydd o fuddsoddi yn y Gronfa wrth gaffael y Rheolwr.

Yn dilyn y casgliad hwn, llwyddodd Rheolwr y Gronfa i rannu ei ddull a cheisio dod o hyd i fuddsoddwyr posibl. Teimlai Rheolwr y Gronfa fod ei ymdrechion wedi cael eu cryfhau gan nad oedd yn rhaid iddo ddatgan bod adolygiad parhaus gan yr Archwilydd Cyffredinol ar y gweill.

Cwestiwn 27

Roedd nifer o'r argymhellion yn yr adroddiad yn ymwneud â'r dull o ymdrin ag unrhyw strategaeth fuddsoddi barhaus a'r ffordd y caiff ei hariannu. Er gwaethaf amrywiol uchelgeisiau a nodwyd ar gyfer dyfodol y Gronfa ar y pryd, pam nad ymddengys bod y rhain wedi'u gwireddu?

Ymateb

Cafodd y rhain eu gwireddu. Rhoddodd y Gronfa broses ymadael rannol ar waith er mwyn bodloni gofynion llif arian, ac er iddi gael ei buddsoddi bron yn llawn, fe'i cadwyd ar agor i ganiatáu i arian ychwanegol gael ei godi yn hytrach na chyllid cyhoeddus pellach. Defnyddiwyd y cyllid newydd a oedd ar gael drwy'r £5m gan Arix BioScience ar gyfer buddsoddiadau dilynol.

Cwestiwn 28

Beth oedd y sail resymegol i Arix ymuno â'r bartneriaeth a chyfrannu £5 miliwn ac a oes rheswm pam nad ymddengys bod cofnodion Tŷ'r Cwmnïau ar gyfer Partneriaeth Gyfyngedig y Gronfa Fuddsoddi yn adlewyrchu'r cyfraniad hwnnw?

Ymateb

Roedd cyfraniad gwerth £5m gan Arix BioScience plc yn unol â'r gofyniad iddynt gynhyrchu cyd-fuddsoddiad ar lefel y Gronfa.

Gwelwyd buddsoddiad £5m Arix BioSciences yn yr adroddiad datganiad ariannol partneriaeth gyfyngedig berthnasol a gyflwynwyd i'r Gronfa Gadw. Fel arfer, nid oes angen cyflwyno'r cyfrifon hyn i dudalen Tŷ'r Cwmnïau ar gyfer y Bartneriaeth Gyfyngedig gan eu bod fel arfer yn

cael eu hatodi mewn mannau eraill. Mae Arix BioScience plc a chyfrifon cyhoeddus Rheolwr y Gronfa ar Dŷ'r Cwmnïau am y cyfnod perthnasol yn cyfeirio at ymrwymiad o £5m a wnaed i'r Bartneriaeth Gyfyngedig.

Cwestiwn 29

Mae adroddiad Regeneris yn amlygu nad oedd nifer o'r buddsoddiadau yn cydymffurfio â'r Canllawiau Buddsoddi a Gweithredu. A geisiodd Llywodraeth Cymru a'r Banc Datblygu unrhyw sicrwydd pellach ynghylch y buddsoddiadau hyn a pha gamau a gymerwyd mewn ymateb i argymhelliad ynghylch egluro protocolau yn y dyfodol?

Ymateb

Gwnaed pob buddsoddiad yn unol â'r Canllawiau Buddsoddi a Gweithredu neu gydag amrywiadau a gymeradwywyd gan Lywodraeth Cymru fel y nodwyd yn adroddiad Regeneris.

Cwestiwn 30

Beth wnaeth Llywodraeth Cymru a/neu'r Banc Datblygu i sicrhau bod buddsoddiadau'n cydymffurfio â chymorth gwladwriaethol, ac yn benodol yn achos Simbec y mae adroddiad Regeneris yn sôn amdano?

Ymateb

Roedd cydymffurfio â Chymorth Gwladwriaethol yn rhagofyniad ar Reolwr y Gronfa ar gyfer tynnu cyllid lawr at ddibenion cynigion buddsoddi. Roedd pob buddsoddiad yn cydymffurfio â Chymorth Gwladwriaethol.

Datblygiadau gyda buddsoddiadau o 2016 ymlaen

Cwestiwn 31

Mae eich tystiolaeth ysgrifenedig yn egluro bod adroddiadau chwarterol gan Reolwr y Gronfa wedyn wedi'u cwtogi i adroddiadau blynyddol ar ôl i'r Gronfa ddechrau ar y cam gwireddu. Pam mae amlder yr adroddiadau wedi lleihau, a oedd hyn yn unol â'r cytundeb partneriaeth, a pha effaith a gafodd hyn ar eich gallu i nodi arwyddion rhybudd cynnar a llwybrau gadael posibl?

Ymateb

Roedd y broses adrodd yn un a sefydlwyd drwy gytundeb rhwng Deiliad y Gronfa a Rheolwr y Gronfa. Darparwyd yr adroddiadau ysgrifenedig ffurfiol yn flynyddol, ond cynhaliwyd cyfarfodydd a chafwyd gohebiaeth yn fwy aml.

Cwestiwn 32

Gyda phrisiad presennol y buddsoddiadau a drosglwyddwyd yn awgrymu colled sylweddol ar fuddsoddiad ReNeuron, ar ba bwynt oeddech chi'n ymwybodol bod perfformiad y buddsoddiad hwnnw'n dirywio?

Ymateb

Roedd pob cyfranddaliad oedd wedi ei restru yn gyhoeddus yn cael ei fonitro'n fisol, felly roeddem yn ymwybodol o'r canlyniadau prawf diweddaraf a'r gostyngiad dilynol ym mhrisiau'r cyfranddaliadau o fewn mis o'u cyhoeddi.

Cwestiwn 33

Pam na chymerodd y Gronfa ran yn y gwaith o godi arian ar gyfer CeQur a arweiniodd at wanhau sefyllfa'r Gronfa yn ddifrifol a pha olwg, os o gwbl, oedd gennych ar y risg o ddatblygiad o'r fath cyn iddo ddigwydd?

Ymateb

Roedd y gronfa wedi ei buddsoddi'n llawn felly nid oedd unrhyw gyfle pellach ar gyfer buddsoddi.

Cwestiwn 34

A allwch chi ymhelaethu ar y camau a gymerwyd gan Lywodraeth Cymru neu'r Banc Datblygu ar faterion yn ymwneud ag ataliad yr Awdurdod Ymddygiad Ariannol o Gronfeydd Woodford yn 2019 ac ar yr effaith a gafodd hyn ar Sphere Medical. Hefyd, a oedd naill ai Llywodraeth Cymru neu'r Banc Datblygu wedi nodi neu wedi cael gwybod am y gwrthdaro posibl mewn perthynas â'r Gronfa cyn y sylw yn y cyfryngau ym mis Mehefin 2019?

Ymateb

Gweithiodd Llywodraeth Cymru a'r Banc Datblygu gyda Rheolwr y Gronfa i egluro effaith atal Cronfeydd Woodford. Gan fod y Gronfa wedi'i buddsoddi'n llawn erbyn 2019, nid oedd gan Reolwr y Gronfa lawer o allu i gefnogi'r busnesau yr effeithiwyd arnynt.

Daeth yr ataliad ar adeg pan oedd llawer o fusnesau yn rhagweld tynnu arian i lawr o Woodford Funds ac yn yr un modd cafodd llif arian Sphere Medical ei effeithio'n ddifrifol. Eglurodd Rheolwr y Gronfa bod "buddsoddiadau gan gynnwys Woodford wedi cael eu trin yn llawn gan gydymffurfio â rheolau'r Awdurdod Ymddygiad Ariannol ac nad oedd gwrthdaro buddiannau”.

Materion Eraill

Cwestiwn 35

Mae eich tystiolaeth ysgrifenedig yn nodi chwe egwyddor buddsoddi craidd y mae'r Banc Datblygu yn eu cymhwyso bellach. Yng nghyd-destun sylwebaeth adroddiad Regeneris ar y rhesymeg dros fuddsoddi, beth yw eich barn ynghylch a fyddai buddsoddiadau gwreiddiol y Gronfa yn bodloni'r profion sy’n cael eu cymhwyso heddiw?

Ymateb

Ni fyddai'r chwe egwyddor hyn yn berthnasol gan fod y Gronfa yn cael ei chyflwyno gan Reolwr Cronfa allanol ac roedd gan y Gronfa nodau a strategaeth fuddsoddi ar wahân i amcanion y Banc Datblygu.

Cwestiwn 36

Faint o'r buddsoddiadau gwreiddiol sy’n rhychwantu gwaith ymchwil prifysgol?

Ymateb

Roedd nifer o gwmnïau'n deillio o brifysgolion neu brosiectau Ymchwil a Datblygu cydweithredol, ond roedd hyn wedi digwydd cyn buddsoddiad y Gronfa.

Cwestiwn 37

Roedd un o'r meysydd a archwiliwyd yn adroddiad yr Archwilydd Cyffredinol yn 2016 yn ymwneud â rheoli gwrthdaro buddiannau. Pa sicrwydd y gallwch ei roi i'r Pwyllgor ynghylch y ffordd y caiff gwrthdaro buddiannau ei ystyried a'i reoli yng nghyd-destun gweithgarwch portffolio buddsoddi cyfredol arall.

Ymateb

Mae dogfennaeth buddsoddi ar gyfer pob ased sy'n cael ei drosglwyddo i Fanc Datblygu Cymru yn cael ei hadolygu ac ystyrir unrhyw achos posibl o wrthdaro buddiannau. Yn dilyn y trosglwyddiad, caiff pob buddsoddiad ei fonitro yn unol â safonau'r Banc Datblygu sy'n cynnwys polisi gwrthdaro buddiannau cadarn.

Yours sincerely

Andrew Slade

Director General
Economy, Treasury and Constitution

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon

Mae cyfyngiadau ar y ddogfen hon

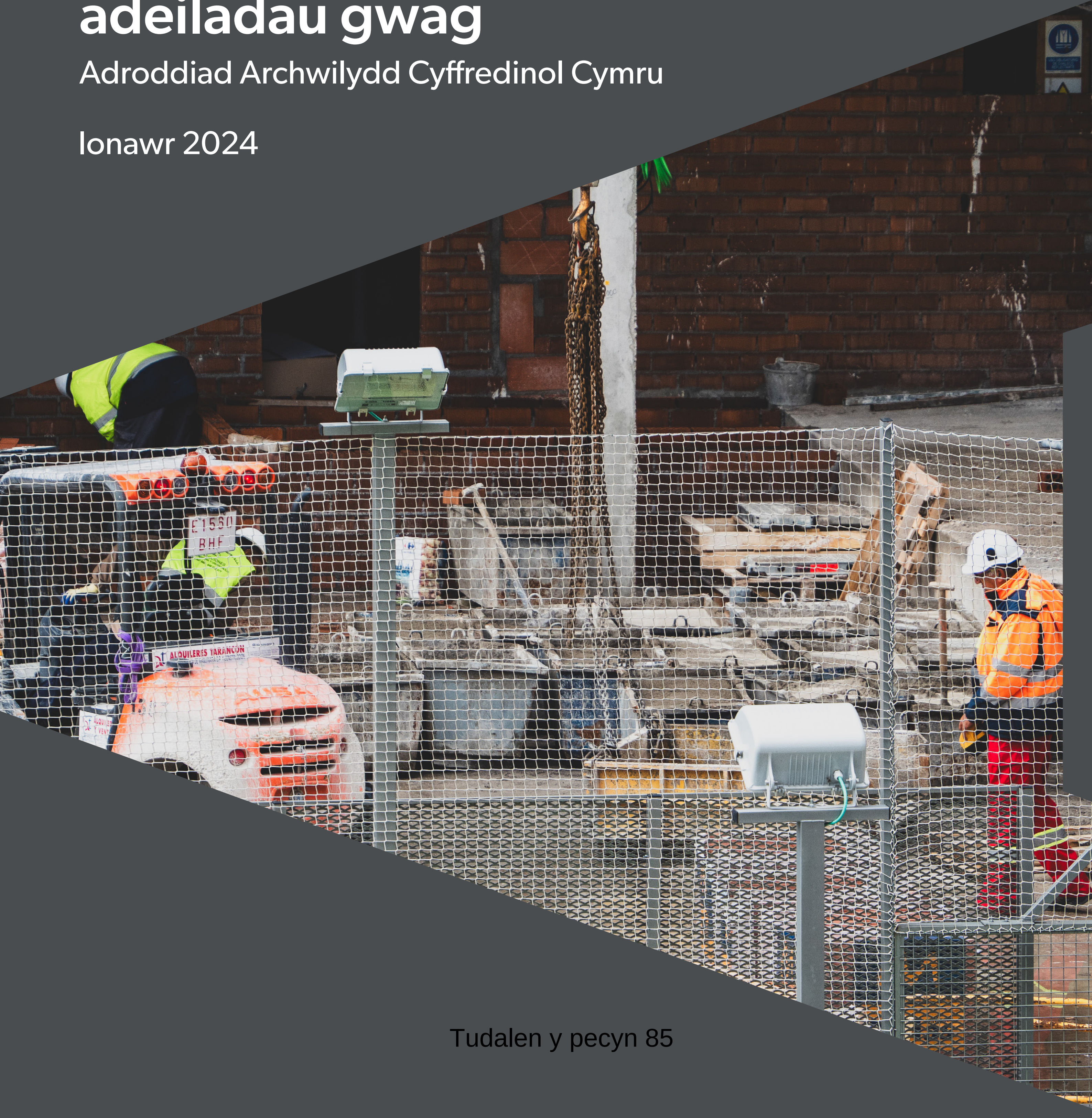
Eitem 7

Archwilio Cymru
Audit Wales

Datblygu cynaliadwy? - gwneud y defnydd gorau o dir llwyd ac adeiladau gwag

Adroddiad Archwilydd Cyffredinol Cymru

Ionawr 2024



Mae'r Archwilydd Cyffredinol yn annibynnol o'r Senedd ac o lywodraeth. Mae'n archwilio ac yn ardystio cyfrifon Llywodraeth Cymru a'r cyrff cyhoeddus sy'n gysylltiedig â hi ac a noddir ganddi, gan gynnwys cyrff y GIG. Mae ganddo'r pŵer i gyflwyno adroddiadau i'r Senedd ar ddarbodaeth, effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y defnydd a wna'r sefydliadau hynny o'u hadnoddau wrth gyflawni eu swyddogaethau, a sut y gallent wella'r defnydd hwnnw.

Mae'r Archwilydd Cyffredinol hefyd yn archwilio cyrff llywodraeth leol yng Nghymru, mae'n cynnal astudiaethau gwerth am arian mewn llywodraeth leol ac yn arolygu cydymffurfiaeth gydag anghenion Mesur Llywodraeth Leol (Cymru) 2009.

Mae'r Archwilydd Cyffredinol yn ymgymryd â'i waith gan ddefnyddio staff ac adnoddau eraill a ddarperir gan Swyddfa Archwilio Cymru, sydd yn fwrdd statudol wedi'i sefydlu ar gyfer y nod hwnnw ac i fonitro a chynghori'r Archwilydd Cyffredinol.

© Archwilydd Cyffredinol Cymru 2024

Archwilio Cymru yw brand ymbarél Archwilydd Cyffredinol Cymru a Swyddfa Archwilio Cymru, sy'n endidau cyfreithiol ar wahân gyda'u swyddogaethau cyfreithiol eu hunain. Nid yw Archwilio Cymru ei hun yn endid cyfreithiol. Er bod gan yr Archwilydd Cyffredinol y swyddogaethau archwilio ac adrodd a ddisgrifir uchod, prif swyddogaethau Swyddfa Archwilio Cymru yw darparu staff ac adnoddau eraill ar gyfer arfer swyddogaethau'r Archwilydd Cyffredinol, ac i fonitro a chynghori'r Archwilydd Cyffredinol.

Cewch ailddefnyddio'r cyhoeddiad hwn (heb gynnwys y logos) yn rhad ac am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng. Os byddwch yn ei ailddefnyddio, rhaid i chi ei ailddefnyddio'n gywir ac nid mewn cyd-destun camarweiniol. Rhaid cydnabod y deunydd fel hawlfraint Archwilydd Cyffredinol Cymru a rhaid rhoi teitl y cyhoeddiad hwn. Lle nodwyd deunydd hawlfraint unrhyw drydydd parti bydd angen i chi gael caniatâd gan ddeiliaid yr hawlfraint dan sylw cyn ei ailddefnyddio.

Am fwy o wybodaeth, neu os ydych angen unrhyw un o'n cyhoeddiadau mewn ffurf ac/neu iaith wahanol, cysylltwch â ni drwy ffonio 029 2032 0500 neu drwy e-bostio post@archwilio.cymru. Rydym yn croesawu galwadau ffôn yn Gymraeg a Saesneg. Gallwch ysgrifennu atom hefyd, yn Gymraeg neu'n Saesneg, a byddwn yn ymateb yn yr iaith rydych chi wedi ei defnyddio. Ni fydd gohebu yn Gymraeg yn arwain at oedi.

This document is also available in English.

Cynnwys

Adroddiad cryno

Cyd-destun 4

Canfyddiadau allweddol 6

Argymhellion 7

Adroddiad manwl

1 Pam tir llwyd? 9

2 Mae angen goresgyn rhwystrau sylweddol i adfywio er mwyn sicrhau datblygu ar raddfa fawr 14

3 Dulliau o fannau eraill 24

Atodiadau

1 Ymagwedd a dulliau archwilio 31

Adroddiad cryno

Cyd-destun

1 Mae cynaliadwyedd yn ganolog i bolisi cynllunio Cymru. Gyda mwy o alw'n cael ei roi ar adnoddau naturiol, mae angen i'r Llywodraeth genedlaethol a llywodraeth leol daro cydbwysedd rhwng ymdrin â'r galw a mesurau diogelu'r amgylchedd i helpu i leihau effaith yr argyfwng hinsawdd. Mae hyn yn gryn her.

2 Unwaith y caiff ei ddatblygu, mae'n annhebygol y bydd tir byth yn cael ei droi'n ôl yn ddefnydd maes glas a gall ei golli ddinistrio cynefinoedd naturiol. Ar gyfer tir amaethyddol, ceir effaith hefyd ar gynhyrchu bwyd a'r gyflogaeth gysylltiedig. O ganlyniad, mae Llywodraeth Cymru'n hybu'r arfer o ddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen ac ail-bwrpasu adeiladau gwag, lle bynnag y bo'n bosibl.

Blwch 1: Diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen

Ystyr tir a ddatblygwyd o'r blaen yw tir lle mae neu lle roedd strwythur parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) a seilwaith wyneb sefydlog cysylltiedig.

Mae'r canlynol wedi'u hepgor o'r diffiniad:

- tir ac adeiladau sy'n cael eu defnyddio at ddibenion amaethyddol neu goedwigaeth ar hyn o bryd.
- tir heb ei ddatblygu, megis parciau neu gyrsiau golff.
- tir lle mae olion unrhyw strwythur neu weithgarwch wedi dod yn rhan o'r dirwedd dros amser fel y gellir ystyried yn rhesymol ei fod yn rhan o'r amgylchedd naturiol.

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru

3 Fodd bynnag, gall fod yn anos adfer safleoedd tir llwyd. Wrth adeiladu ar safle tir llwyd, mae'n debygol y bydd mwy o risg o rwystrau o'i gymharu â safle maes glas. Lle mae safleoedd mewn hen ardaloedd diwydiannol, gall halogi a chostau adfer posibl wneud cost yn rhwystr, hyd yn oed os yw'r safle'n cael ei wasanaethu gan seilwaith, megis ffyrdd neu gyfleustodau.

4 Mae'r adroddiad hwn yn archwilio sut y mae cynghorau Cymru'n rhoi cefnogaeth ac anogaeth i ail-bwrpasu ac adfywio eiddo gwag a safleoedd tir llwyd yn gartrefi neu ar gyfer defnyddiau eraill. Rydym yn canolbwyntio ar y rhwystrau sy'n wynebu cynghorau a'u partneriaid, ond hefyd yn amlygu cyfleoedd i ddysgu gwersi o fannau eraill. Mae'r Atodiad yn rhoi mwy o fanylion am ein hymagwedd a'n dulliau.

Canfyddiadau allweddol

5 Ein nod oedd ateb y cwestiwn 'A yw awdurdodau lleol yn gwneud popeth o fewn eu gallu i roi cefnogaeth ac anogaeth i ail-bwrpasu eiddo gwag, annomestig a safleoedd tir llwyd gwag yn gartrefi neu ar gyfer defnyddiau eraill?'.

6 Daethom i'r casgliad, er bod niferoedd nodedig o ddatblygiadau tir llwyd yn cael eu cyflawni gan gynghorau, y gallai adfywio gael ei gynyddu'n sylweddol gydag ymagwedd fwy systematig, ymyraethol a chydweithredol. Trwy ddefnyddio dulliau llwyddiannus o fannau eraill a chynllunio â ffocws mwy penodol, gallai cynghorau fod wedi'u harfogi'n well i oresgyn rhwystrau sylweddol.

7 Wrth ddod i'r casgliad hwn, canfuom fel a ganlyn:

- mae gan gynghorau ddealltwriaeth eang ond nid cynhwysfawr am yr amgylchedd adeiledig a'r potensial ar gyfer adfywio.
- er bod rhywfaint o adfywio'n cael ei gyflawni, mae'r ffocws yn dal i fod ar brosiectau 'haws' i'w cyflawni ac nid yw cynghorau bob amser yn mabwysiadu dull uchelgeisiol, ymyraethol i fynd i'r afael â rhwystrau hirsefydlog.
- gall cynghorau enwi rhwystrau i adfywio tir llwyd ac ail-bwrpasu adeiladau gwag ond nid ydynt yn defnyddio gwersi o fannau eraill i'w goresgyn.
- mae'n gryn her mesur cynnydd o ran adfywio tir llwyd oherwydd gwendidau mewn data a'r modd y caiff ei reoli.

Argymhellion

Mae ein hargymhellion wedi'u nodi isod. Rydym yn disgwyl i Lywodraeth Cymru a chynghorau ystyried ein canfyddiadau a'n hargymhellion. Rydym hefyd yn disgwyl i bwyllgor llywodraethu ac archwilio pob cyngor gael yr adroddiad a monitro eu hymateb mewn modd amserol.

Arddangosyn 1: argymhellion

Argymhellion

Cynghorau

A1 Er mwyn galluogi rhanddeiliaid i asesu safleoedd posibl, dylai cynghorau greu proses systematig i ddod o hyd i safleoedd addas ar gyfer adfywio a rhoi cyhoeddusrwydd iddynt:

- dylai hyn dynnu ar ddata sydd eisoes gan gynghorau, yn ogystal â ffynonellau data allanol i ddatblygu darlun cyfansawdd a mwy cyflawn o safleoedd; a
- lle y bo'n hysbys, dylid enwi rhwystrau allweddol i helpu ymdrechion i'w goresgyn.

A2 Er mwyn helpu i sicrhau bod gweithgarwch adfywio a gwaith i lunio'r amgylchedd yn cael ei oleuo gan anghenion cymunedau dylai Cynghorau gynyddu cyfleoedd i gynnwys y gymuned mewn rhaglenni adfywio, wrth greu cynlluniau a chyflawni'r gwaith datblygu ei hun.

Argymhellion

A3 Er mwyn darparu ffocws ac ysgogiad i ddatblygu safleoedd tir llwyd dylai Cynghorau adolygu eu dulliau adfywio presennol a, lle y bo hynny'n briodol, pennu polisïau a thargedau adfywio cliriach, mwy uchelgeisiol. Gyda'i gilydd, dylai'r rhain:

- ddisgrifio dull a disgwyliadau'r Cyngor;
- disgrifio sut y byddant yn darparu adnoddau ar gyfer eu dull; a
- disgrifio sut y mae'r dull yn cyd-fynd â nodau polisi cenedlaethol a blaenoriaethau cynllunio rhanbarthol.

Llywodraeth Cymru

A4 Er mwyn helpu i alluogi rhanddeiliaid i asesu safleoedd posibl, dylai Llywodraeth Cymru:

- weithio gyda chynghorau i sicrhau yr adroddir ar restrau o safleoedd a nodwyd ar gyfer adfywio yn ôl ardaloedd cynghorau; a
- llunio rhestr genedlaethol a oleuwyd gan y rhestrau lleol a thrwy weithio ar y cyd gyda chyrff eraill yn y sector cyhoeddus.

A5 Er mwyn helpu i oleuo gwaith i graffu ar berfformiad yn lleol ac yn genedlaethol, dylai Llywodraeth Cymru greu fframwaith cenedlaethol ar gyfer monitro ac asesu lefelau safleoedd tir llwyd sy'n cael eu datblygu o'i gymharu â lefelau'r safleoedd sydd ar gael a lefelau datblygu maes glas.

Pam tir llwyd?

01

Mae Cymru'n wynebu argyfwng tai

1.1 Nid yw'r gyfradd cwblhau tai newydd wedi aros gyfuwch â'r galw a ragwelir, gan gynyddu'r galw am y stoc dai bresennol. Yn 2019, amcangyfrifodd Llywodraeth Cymru fod angen dros 7,000 o gartrefi newydd bob blwyddyn i ddiwallu'r angen am dai cymdeithasol a thai'r farchnad. Ers gosod y nod hwn, mae gweithgarwch adeiladu wedi methu â chyrraedd y targed hwn mewn unrhyw flwyddyn (**Arddangosyn 2**).

Arddangosyn 2: amcangyfrifon o'r angen am dai a pherfformiad cyfredol o'i gymharu â'r angen 2019-20 – 2023-24

	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24
Cyfanswm yr angen a amcangyfrifir	7,095	7,225	7,711	7,451	7,348
Anheddau newydd a gwblhawyd	6,037	4,616	5,273	5,785	1,060[1]
Gwahaniaeth o'i gymharu â'r angen	-1,058	-2,609	-2,438	-1,666	
Gwahaniaeth cronnus	-1,058	-3,667	-6,105	-7,771	

Ffynhonnell: Dadansoddiad Archwilio Cymru o StatsCymru

1.2 Daw hyn yn dilyn y gostyngiad hirdymor yn y gyfradd flynyddol o ran cwblhau cartrefi ers canol y 1970au. Ym 1974-75, adeiladwyd 12,434 o gartrefi yng Nghymru o'i gymharu â 5,273 yn 2021-22 - gostyngiad o 58% mewn 47 mlynedd. Yn benodol, yn yr un cyfnod gwelwyd anheddau cyngor newydd yn gostwng o 4,316 i 72- gostyngiad o 98%. Yn y cyfamser, cynyddodd poblogaeth Cymru 13.8%, gan gynyddu o 2.7 miliwn ym 1971 i 3.1 miliwn yn 2021.

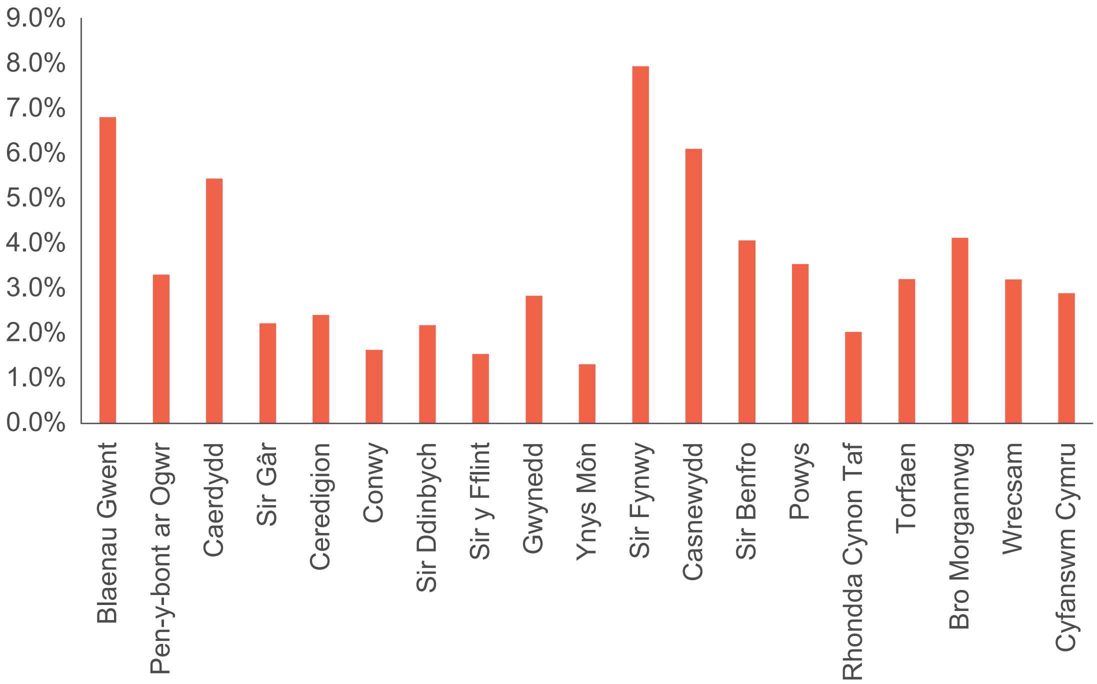
1.3 Mae cwblhau llai o dai wedi cyfrannu at brisiau uwch. Yn 2022, pris cyfartalog (canolrifol) tai a werthwyd yng Nghymru oedd £190,000, tra bo'r enillion amser llawn cyfartalog (canolrifol) yn y gweithle'n £30,600[2]. Mae hyn yn golygu, ar gyfartaledd, bod angen chwe gwaith eu henillion blynyddol ar bobl i brynu cartref - i fyny o ddim ond tair gwaith eu henillion blynyddol yn 1998. Mae hon yn her sylweddol, gan gynyddu'r galw ar y sectorau rhentu.

1 Rhwng mis Ebrill a mis Mehefin 2023 yn unig

2 Y Swyddfa Ystadegau Gwladol, Fforddiadwyedd tai yng Nghymru a Lloegr, Mawrth 2023

1.4 Canfu ein hymchwil fod 90,053 o bobl wedi'u cofrestru gyda chynghorau ar gyfer tai ar ddiwedd mis Rhagfyr 2022 - 2.9% o gyfanswm y boblogaeth (Arddangosyn 3). Roedd y nifer isaf yn Ynys Môn (904) a'r nifer uchaf yng Nghaerdydd (19,728).

Arddangosyn 3: rhestr aros ar gyfer tai ar 31 Rhagfyr 2022 fel cyfran o'r boblogaeth yng nghyfrifiad 2021



Sylwer: Ni ddarparwyd data gan Gaerffili, Merthyr Tudful, Castell-nedd Port Talbot, nac Abertawe.

Ffynhonnell: Archwilio Cymru/Y Swyddfa Ystadegau Gwladol

1.5 Mae digartrefedd hefyd wedi codi ers y pandemig ac yn rhoi baich sylweddol ar gynghorau i fynd ati'n gyflym i gartrefu dinasyddion sy'n aml yn agored i niwed. Ar ddiwedd mis Mawrth 2023 roedd 10,221 o unigolion mewn llety dros dro[3].

1.6 Fel yr awdurdod tai, mae pwysau'r farchnad dai'n effeithio'n uniongyrchol ar gynghorau. Mae'r her hon yn cynyddu'r ymdrech i alluogi a chyflawni lefelau uwch o ddatblygu.

1.7 Rhaid i ddatblygu ddiwallu'r angen yn y dyfodol, yn ogystal â'r galw cronnus na ddiwallwyd yn flaenorol. Nid yw perfformiad presennol yn aros gyfuwch tra bo'r galw'n cynyddu. Er ein bod yn cydnabod bod y pandemig heb os wedi effeithio ar gyflymder a graddfa datblygu, nid yw perfformiad o ran darparu tai newydd wedi cyrraedd targedau ers peth amser.

3 Llywodraeth Cymru, Darpariaeth llety digartrefedd a chysgu allan: Mawrth 2023, Mehefin 2023.

Mae adfywio aneddiadau presennol yn cynnig manteision allweddol i gymunedau a'r amgylchedd

1.8 O'u cymharu â safleoedd maes glas, mae gan safleoedd tir llwyd rai manteision allweddol i'w cefnogi. Yn gyffredinol, maent eisoes yn cael eu gwasanaethu gan seilwaith, megis cyfleustodau neu ffyrdd, y gellir eu haddasu i'w pwrpas newydd.

1.9 Mae adfywio hefyd yn galluogi defnydd mwy effeithiol i osgoi sefyllfa lle mae unedau eiddo gwag yn aros yn wag. Gall hyn newid edrychiad a theimlad ardal yn sylfaenol, gan roi anogaeth o bosibl ar gyfer buddsoddi preifat ychwanegol a datblygu economaidd. Yn y pen draw, gall hyn hefyd arwain at fwy o incwm treth o unedau eiddo nad ydynt yn cyfrannu rhyw lawer os o gwbl ar hyn o bryd.

1.10 Mae canolbwyntio ar safleoedd sydd eisoes wedi'u datblygu hefyd yn helpu i warchod mannau gwyrdd. Gall cadw datblygiad o fewn aneddiadau presennol hefyd leihau'r angen i godi mwy o adeiladau cyhoeddus i ddarparu gwasanaethau ychwanegol, yn ogystal â lleihau effaith amgylcheddol dinistriad posibl cynefinoedd naturiol neu fannau amaethyddol.

Mae canolbwyntio ar adfywio'n galluogi cynghorau i wireddu uchelgeisiau polisi cenedlaethol

1.11 Mae Llywodraeth Cymru wedi rhoi cyfarwyddyd clir i gynghorau ganolbwyntio ar adfywio tir llwyd. Caiff polisi ei lywio'n bennaf trwy Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodiadau Cyngor Technegol (TAN), sy'n goleuo penderfyniadau cynllunio.

1.12 Mae PCC yn cyfarwyddo cynghorau i leoli'r prif gyfleusterau sy'n ysgogi galw am deithio[4] mewn aneddiadau presennol sydd, neu a allai fod, o fewn cyrraedd hawdd ar droed neu ar feic, ac a wasanaethir yn dda gan drafnidiaeth gyhoeddus. I fod yn gynaliadwy, anogir cynghorau i ddefnyddio tir llwyd dros faes glas lle y bo'n addas ac yn bosibl gwneud hynny. Er nad yw pob tir a ddatblygwyd o'r blaen yn addas ar gyfer adfywio, y disgwyliad yw blaenoriaethu a chyflawni gweithgarwch datblygu ar dir llwyd dros weithgarwch datblygu ar safleoedd maes glas.

1.13 Rhaid i bolisïau cynllunio gyd-fynd â pholisïau cenedlaethol eraill hefyd. Er enghraifft, y polisi 'Canol Trefi yn Gyntaf' a oedd yn amcanu at gynyddu nifer yr ymwelwyr â chanol trefi, neu'r Adolygiad Ffyrdd, sy'n gosod y fframwaith ar gyfer adeiladu ffyrdd newydd. Mae'r ddau'n uniongyrchol berthnasol i bob math o ddatblygu, ond gellid dadlau eu bod yn cryfhau'r achos dros safleoedd tir llwyd.

4 Mae'r cyfleusterau sy'n ysgogi galw'n cynnwys tai, cyflogaeth, manwerthu, hamdden a chwaraeon, a chyfleusterau cymunedol.

1.14 Mae deddfwriaeth hefyd yn cyfarwyddo cynghorau o ran eu dull gweithredu. Mae'r Ddeddf Cynllunio (Cymru) yn ei gwneud yn ofynnol i gynghorau sicrhau bod y modd y datblygir ac y defnyddir tir yn cyfrannu at wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Rhaid i gynghorau hefyd weithredu yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru). Mae hyn yn cynnwys, er enghraifft, taro cydbwysedd rhwng anghenion hirdymor a byrdymor, gan gynnwys cymunedau wrth lunio eu hamgylchedd.

1.15 Mae Llywodraeth Cymru'n disgwyl y bydd cynghorau'n mabwysiadu polisi cenedlaethol wrth bennu cynlluniau lleol a gwneud penderfyniadau cynllunio. Rhaid i bob prif gyngor gyhoeddi Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) sy'n nodi safleoedd datblygu a dull gweithredu a ffefrir. Mae'r CDLl yn ddylanwad allweddol ar bolisi cynllunio lleol. Mae gosod uchelgais a chyfeiriad yn glir o fewn y CDLl yn hanfodol i sicrhau adfywio. Mae taro cydbwysedd rhwng nodau polisi cenedlaethol, nodau lleol a gwleidyddiaeth yn her allweddol sy'n wynebu cynghorau.

Mae angen goresgyn rhwystrau sylweddol i adfywio er mwyn sicrhau datblygu ar raddfa fawr

02

Mae adfywio'n cael ei wneud yn anodd gan nifer sylweddol o rwystrau

2.1 Mae'r rhwystrau i adfywio'n sylweddol. Trwy ein dull dadansoddi achosion sylfaenol, rydym wedi canfod ystod o rwystrau lleol a chenedlaethol.

Hyfywedd

2.2 Er mwyn denu datblygwyr, rhaid i brosiectau fod yn hyfyw. Mae prosiect hyfyw yn un lle gall datblygwr wneud lefel ofynnol o elw. Yn nodweddiadol, mae maint yr elw ar brosiectau maes glas yn fwy nag ar brosiectau ar safleoedd tir llwyd, gan bod safleoedd tir llwyd yn cynnwys costau cynhenid, fel dymchwel neu adfer, cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau.

2.3 Mae hefyd yn anos gwneud prosiectau'n hyfyw mewn ardaloedd sydd â gwerth eiddo isel. Er y gall ystod o ffactorau ddylanwadu ar hyn, lle mae gan ardal werth isel, megis oherwydd dad-ddiwydiannu, mae llai o gymhelliant ar gyfer buddsoddi gan y sector preifat i'w hadfywio.

2.4 Gall cynghorau oresgyn y bwlch hyfywedd lle maent yn arwain y gwaith adfywio, megis gwella amwynderau cyhoeddus neu ddarparu cymhorthdal ar gyfer costau adfer.

Adnoddau

2.5 Gyda phwysau difrifol ar gyllid cyhoeddus, mae'n anodd llunio achos o blaid cynyddu cyllid anstatudol ar weithgareddau fel adfywio. Mae adfywio'n golygu bod angen i nifer o feysydd gwasanaeth mewn cynghorau gydweithio. Mae'r rhain yn cynnwys cynllunio, tai, datblygu economaidd, tir ac ystadau. Ar ôl dros ddegawd o bwysau cyllidebol, mae'r gweithgareddau hyn wedi lleihau'n sylweddol, gan gyfyngu ar gapasiti cynghorau.

2.6 Anaml iawn y mae staff sy'n weddill a chanddynt gyfrifoldebau am adfywio wedi'u neilltuo i'r gwaith hwn, ac fel arfer maent yn rheoli amrywiaeth o flaenoriaethau sy'n cystadlu â'i gilydd. Anaml y bydd gan gynghorau swyddogaeth adfywio ar ei phen ei hun, ac yn aml mae staff sydd â rôl mewn adfywio hefyd yn gweithio ar draws nifer o feysydd gwasanaeth eraill. Gall hyn wneud cydweithio ar brosiectau'n fwy o her, yn ogystal â gwanhau arweinyddiaeth i yrru prosiectau ymlaen.

2.7 Gall cynghorau hefyd gymryd cyfleoedd i alinio eu hunain â pholisïau cenedlaethol i gael mynediad at ffrydiau refeniw. Er enghraifft, rhwng 2022 a 2025, bydd Llywodraeth Cymru'n cyflenwi £100 miliwn i leihau safleoedd gwag neu safleoedd nas defnyddir ddigon trwy fenthyciadau Trawsnewid Trefi. Hyd at fis Medi 2022, roedd 100 o brosiectau wedi darparu 330 o unedau eiddo newydd ar draws y pymtheg cyngor sy'n rhan o'r cynllun.

Llifogydd

2.8 Fel a nodwyd gennym yn flaenorol[5], mae ymateb i newid hinsawdd a pherygl llifogydd yn hanfodol i ddiogelu eiddo. Gallai peidio â diogelu eiddo, yn ei dro, arwain at fwy byth o bwysau ar y farchnad. Er mwyn ymateb i berygl llifogydd, mae Llywodraeth Cymru wedi diwygio canllawiau (TAN15) i ddosbarthu ardaloedd yn ôl y perygl ac i fynnu bod mesurau lliniaru ar waith. Gallai hyn gynnwys ei gwneud yn ofynnol buddsoddi mewn amddiffynfeydd llifogydd, er enghraifft.

2.9 Mae perygl llifogydd yn bresennol ym mhob datblygiad. Fodd bynnag, byddai mesurau lliniaru'n cynyddu costau, gan greu her bellach i hyfywedd tir llwyd. Mae swyddogion cynghorau wedi nodi hyn fel rhwystr allweddol. Fodd bynnag, o'i gymharu â safleoedd maes glas, mae safleoedd tir llwyd yn aml i'w cael o fewn aneddiadau presennol felly gallant gael budd o fesurau lliniaru presennol. Gallai canolbwyntio ar wneud y gorau o'r ardaloedd sydd ag amddiffynfeydd yn barod gynnig ffynhonnell sylweddol ar gyfer datblygiadau newydd.

Ffosffadau

2.10 Mewn rhai ardaloedd yng Nghymru a Lloegr, mae lefelau ffosffad a ganfuwyd mewn afonydd wedi amharu'n ddifrifol ar ddatblygu neu wedi'i atal. Mae targedau cenedlaethol diwygiedig wedi ei gwneud yn ofynnol i gynghorau a datblygwyr atal y llwyth maethynnau mewn ardaloedd yr effeithir arnynt rhag cynyddu i ddiogelu cynefinoedd. Mae hyn wedi golygu nad yw llawer o gynghorau'n gallu penderfynu ar geisiadau cynllunio a'u bod wedi gohirio paratoadau ar gyfer CDLlau.

2.11 Er bod swyddogion cynghorau wedi nodi hyn fel rheswm allweddol pam nad yw datblygu'n parhau, mae eraill wedi gweithredu i sicrhau bod rhywfaint o ddatblygu'n parhau. Mae Sir Gâr wedi datblygu Cyfrifydd Cyllideb Maethynnau i amcangyfrif y lefelau ffosffad y gallai datblygiad preswyl arfaethedig eu cynhyrchu. Mae hyn yn cynnig mwy o gyfleoedd i ddatblygwyr barhau, gan y gellir asesu cynigion ar sail eu heffaith yn erbyn targedau cenedlaethol.

5 Archwilio Cymru, Darlun o Reoli Perygl Llifogydd, Rhagfyr 2022

Halogi

2.12 Mae llawer o safleoedd ôl-ddiwydiannol wedi'u halogi gan sylweddau fel olewau, cemegau neu asbestos. Er mwyn i dir halogedig gael caniatâd cynllunio, rhaid iddo gael gwared â'r halogyddion. Gellir ystyried y gost sy'n gysylltiedig â hyn ym mhrisiad y safle ond gall wneud safleoedd yn anhyfyw, gyda chost dihalogi'n fwy na gwerth y safle ar ôl ei ailddatblygu. Mewn cyferbyniad, nid yw datblygiadau ar safleoedd maes glas fel arfer yn ysgwyddo'r costau hyn.

Perchnogaeth tir

2.13 At ei gilydd, dim ond dylanwadu ar benderfyniadau perchnogion ynglŷn ag eiddo y gall cynghorau ei wneud. Er y gellir meithrin perthnasoedd effeithiol i gyflawni gwaith adfywio mewn partneriaeth, gall hyn fod yn gyfyngedig lle mae landlordiaid yn gyndyn o ymgysylltu. Disgrifiodd swyddogion cynghorau sut y mae rhai landlordiaid, megis rhai cwmnïau mawr neu amlwladol, yn ymgysylltu'n llai i gydweithio, er gwaethaf y posibilrwydd o gynyddu gwerth eu tir. Mae cysylltiad agos rhwng hyn ac adeiladau sy'n cael eu hystyried yn fuddsoddiadau yn hytrach na chartrefi neu asedau cymunedol, sy'n feddylfryd diwylliannol y mae'n anodd i gynghorau unigol ei oresgyn.

2.14 Gall dylanwad fod yn gyfyngedig hefyd lle mae tir yn eiddo i gyrff eraill yn y sector cyhoeddus, megis y GIG. Gall tir gael ei werthu am yr adenillion ariannol uchaf yn hytrach nag am yr adenillion cymunedol uchaf, yn rhannol oherwydd pwysau ar gyllid cyhoeddus. Mae hyn yn tanlinellu pwysigrwydd gweithio mewn partneriaeth gyda chyrff cyhoeddus eraill i gyflawni dros gymunedau a wasanaethir ar y cyd.

Sgiliau

2.15 Gall prinder gweithwyr adeiladu medrus atal prosiectau ar raddfa fawr rhag cael eu cyflawni. Gyda gweithlu sy'n heneiddio, amcangyfrifir[6] erbyn 2027, y bydd angen 9,100 yn fwy o weithwyr adeiladu yng Nghymru.

2.16 Mae'r angen i gystadlu am weithwyr, yn ogystal â hyfforddiant, yn arwain at gostau datblygu cynyddol. Ar gyfer prosiectau tir llwyd, gall hyn effeithio ymhellach ar faint posibl yr elw a'u gwneud yn llai deniadol byth.

6 Y Rhwydwaith Sgiliau Adeiladu, The skills construction needs: Wales, Ionawr 2023

Gorfodaeth a defnyddio pwerau

2.17 Mae PCC yn annog cynghorau i weithio gyda thirfeddianwyr, ond pan nad yw'n bosibl, i ddefnyddio pwerau gorfodi i gyflawni rhaglenni adfywio. Gall hyn gynnwys Gorchmynion Prynu Gorfodol (CPO). Fodd bynnag, yn y rhan fwyaf o gynghorau anaml y defnyddir y pwerau 'caled' hyn y tu allan i brosiectau trafnidiaeth. Mae'r rhesymau dros hyn yn cynnwys llai o adnoddau ar gyfer cyflawni, colli sgiliau a phrofiad, a chymorth cyfreithiol cyfyngedig.

2.18 Mae hyn yn achosi i gynghorau ddibynnu'n fwy ar bwerau 'meddal' i geisio cyrraedd nodau. Mae hyn yn cynnwys ceisio perswadio datblygwyr neu ddatblygu mentrau ar y cyd. Er bod hyn yn dangos cydweithio, mae'r ddibyniaeth ar bŵer 'meddal' yn groes i ddull cytbwys PCC. Oherwydd y diffyg risg o orfodaeth, mae'n rhoi llawer mwy o ddylanwad i ddatblygwyr wrth negodi agweddau ar ddatblygiad, megis cyfraniadau at seilwaith neu ddarpariaeth fforddiadwy.

2.19 Er bod Llywodraeth Cymru wedi ceisio datblygu sgiliau yn y maes hwn, er mwyn datblygu rhai prosiectau sy'n fwy o her bydd angen i gynghorau wneud gorfodaeth yn offeryn realistig.

Materion ar lefel y DU

2.20 Yn ogystal â'r uchod, ceir rhwystrau eraill sydd y tu hwnt i reolaeth neu ddylanwad datganoledig. Er enghraifft, wrth ail-bwrpasu adeiladau, codir TAW yn ôl cyfradd safonol ar atgyweiriadau ac addasiadau i adeiladau tra bo cyfradd y TAW ar gyfer llawer o brosiectau adeiladu newydd yn sero. Oherwydd y pwysau ar hyfywedd, gall hyn annog datblygwyr i ddisodli, yn hytrach nag atgyweirio, adeiladau presennol, nad yw'n cefnogi cynaliadwyedd.

Mae cynlluniau lleol yn parhau i gynnwys safleoedd heb siawns realistig o symud ymlaen

2.21 Roedd y rhan fwyaf o CDLlau a adolygwyd yn cynnwys cyfeiriadau at adfywio tir llwyd. Mae’r rhain yn amrywio o gynnwys safleoedd tir llwyd fel rhan o ddatblygiad tai yn y dyfodol i dargedau penodol ar gyfer ailddefnyddio tir llwyd. Er enghraifft, mae gan Gyngor Dinas Casnewydd darged bod o leiaf 80% o’r holl dai a gwblheir yn rhai ar dir llwyd.

2.22 Mae targedau’n amrywio yn ôl daearyddiaeth, gyda thargedau is ar gyfer ardaloedd mwy gwledig. Er enghraifft, mae gan Gynghorau Sir Gâr a Cheredigion dargedau sy’n golygu bod 32% a 5% o ddatblygiadau preswyl ar safleoedd tir llwyd. Eglurodd cyngor arall bod eu ffocws wedi symud i faes glas gan gredu eu bod wedi disbyddu pob safle tir llwyd mawr sydd heb halogiad sylweddol. Er y gallai hyn fod yn wir, gall peidio â deall pam fod targedau’n amrywio ledled Cymru arwain at lefelau datblygu anghyfartal er bod cyfleoedd yn bresennol ledled y wlad, megis newid defnydd adeiladau neu leihau’r gyfradd cartrefi gwag i’r eithaf. Gall mabwysiadu dull cenedlaethol o adrodd ar safleoedd helpu i leihau’r risg hon.

2.23 Disgrifiodd swyddogion cynghorau hefyd sut bod rhai safleoedd mewn CDLlau yn methu â chael eu cyflawni oherwydd heriau penodol, megis llygredd neu hyfywedd. Mae caniatáu i’r safleoedd hyn fynd heb eu datblygu’n rhoi mwy o bwysau ar ganiatáu datblygu safleoedd maes glas, a allai danseilio ymdrechion i fod yn fwy cynaliadwy. O ystyried y cyd-destun hwn, nid yw’n glir pam fod y safleoedd hyn wedi’u cynnwys mewn CDLlau. Er mwyn i gynlluniau ac uchelgeisiau gael eu gwireddu’n llawn, mae angen ymdrech â ffocws penodol i oresgyn rhwystrau. Er ein bod yn cydnabod y straen sydd ar awdurdodau, mae’n anodd gweld pam fod safle wedi’i gynnwys mewn CDLl os na roddir cymorth i wireddu’r safle.

2.24 Mae safleoedd a enwir hefyd yn annhebygol o gyd-fynd â newidiadau diweddar mewn polisi cenedlaethol oherwydd oedran CDLlau. Mae Llywodraeth Cymru’n disgwyl y dylai polisïau cenedlaethol gael eu hintegreiddio â’r drefn o ddewis a blaenoriaethu safleoedd. Fodd bynnag, gan bod llawer o CDLlau wedi’u datblygu dros ddegawd yn ôl, nid ydynt yn ystyried polisïau cenedlaethol mwy diweddar, megis Canol Trefi yn Gyntaf. Mae hyn yn cyfyngu ar gyfleoedd ar gyfer cysondeb rhwng polisïau cenedlaethol a lleol.

2.25 Wrth edrych tua’r dyfodol, bydd yn rhaid i awdurdodau lleol gydweithio o fewn Cydbwyllgorau Corfforedig i greu Cynlluniau Datblygu Strategol. Nod y rhain yw rhoi ôl troed mwy rhanbarthol ar gyfer datblygu, gan gysylltu â chynlluniau lleol â ffocws mwy penodol. Mae hyn yn cynnig llwybrau posibl ar gyfer cydweithio i oresgyn rhai rhwystrau.

Nid yw bob amser yn glir sut y mae cymunedau wedi cael eu cynnwys

2.26 Mae cynlluniau lleol hefyd yn rhoi cyfleoedd i gynnwys cymunedau i lunio eu hamgylchedd. Mae'n aml yn aneglur sut y mae dinasyddion wedi cael eu cynnwys yn y broses o ddatblygu CDLlau heblaw am gael cyfle i wneud sylwadau arnynt, a hynny er bod cynnwys pobl yn cael ei nodi fel gofyniad hanfodol wrth ddatblygu CDLlau gan PCC.

2.27 Mewn cynlluniau creu lleoedd lleol, mae'n fwy eglur sut y caiff pobl eu cynnwys gan bod fforymau i ddinasyddion fynegi syniadau. Er enghraifft, wrth i Gyngor Sir Fynwy ddatblygu cynllun Trawsnewid Cas-gwent fe wahoddwyd sylwadau cyhoeddus trwy arolwg a digwyddiadau i gadarnhau blaenoriaethau. Yn yr un modd, wrth ddatblygu cynlluniau creu lleoedd, mae dinasyddion a busnesau Treganna wedi rhannu blaenoriaethau ac wedi goleuo prosiectau adfywio posibl gyda Chyngor Caerdydd.

2.28 Er mwyn cyflawni mwy o ddatblygu seiliedig-ar-gymunedau, gallai cynghorau weithio gyda mudiadau'r trydydd sector. Er enghraifft, mae Ymddiriedolaethau Tir Cymunedol (YTC) yn sefydliadau dielw sy'n berchen ar dir ac yn datblygu tir er budd y gymuned. Trwy YTC, mae'r gymuned yn arwain datblygiad yn weithredol trwy bob cam, o adnabod safle, i gynllunio ac yna adeiladu, a hynny'n unol â'u penderfyniadau lleol.

2.29 Hefyd, mae menter 'Ffydd mewn Tai Fforddiadwy' Housing Justice Cymru yn cydlynu ymdrechion i ddatgloi a rhoi anogaeth i werthu tir sydd gan eglwysi dros ben i'w ddatblygu. Maent hwy'n amcangyfrif bod 4,500 o adeiladau eglwysig yng Nghymru ar hyn o bryd, gyda thua 200 yn cau bob blwyddyn a rhagolygon y bydd mwy ohonynt yn cau. Gallai hyn gynnig lleiniau o dir mewn ardaloedd trefol a gwledig.

2.30 Byddai partneru â grwpiau cymunedol yn newid diwylliant i rai cynghorau, gan newid o fod yn bartner neu'n ddatblygwr i fod yn alluogwr datblygu a arweinir gan y gymuned. Mae hon yn enghraifft o newid ehangach mewn meddylfryd a dull gweithredu a amlinellwyd gennym yn ddiweddar yn ein hadroddiad ar gydnerthedd cymunedol[7]. Fodd bynnag, mae grwpiau'r trydydd sector yr ydym ni wedi cyfweld â hwy'n teimlo nad oes llawer o gynnwys pobl yn digwydd, sy'n golygu bod cyfleoedd posibl yn cael eu colli.

7 Archwilio Cymru, 'Gyda'n gilydd fe allwn ni' – Cydnerthedd a hunanddibyniaeth cymunedau, Ionawr 2023

2.31 Mewn mannau eraill, mae cynghorau wedi ceisio cynnwys y trydydd sector mewn ffyrdd eraill. Yn Lerpwl a Bryste, mae'r defnydd o fframweithiau gwerth cymdeithasol wedi golygu bod arian a fuddsoddir yn y sector yn cael ei gadw gan y cymunedau y maent yn gweithredu ynddynt. Yn yr un modd, mae Habitat for Humanity GB wedi creu pecyn cymorth i gefnogi prosiectau i adfywio mannau dibreswyl gwag mewn cymunedau. Mae eu dull gweithredu'n dechrau trwy ymgysylltu â'r gymuned i ddeall anghenion lleol a dylunio ymyriadau i'w diwallu. Mae hefyd yn cynnwys cyngor i grwpiau ar brydlesu eiddo, rhentu eiddo a pherchnogaeth ar eiddo, codi arian, a chydweithio gyda chynghorau ac asiantaethau eraill.

Mae mwy o ffocws ar oresgyn rhwystrau'n debygol o arwain at fwy o effaith

2.32 Mae cynghorau wedi methu â chyrraedd y targedau yn eu CDLlau eu hunain ar gyfer darparu tai a hynny dro ar ôl tro. Fe wnaethom adolygu'r deunaw Adroddiad Monitro Blynyddol a gyhoeddwyd yn 2021-22 ym mis Awst 2023. Er bod rhaid i bob cyngor gyhoeddi AMB yn flynyddol, bu oedi gyda rhai oherwydd datblygiad CDLlau newydd gyda rhai'n peidio â chynhyrchu unrhyw wybodaeth gyhoeddus o gwbl. Canfu ein hymchwil fel a ganlyn:

- Roedd tri ar ddeg yn cynnwys targedau ar gyfer defnyddio tir llwyd, gyda saith yn cyrraedd eu targed.
- Mae cyfran y defnydd o safleoedd tir llwyd yn amrywio'n fawr, a hynny o 5% o ddatblygiadau newydd yng Ngheredigion i 94% ym Mlaenau Gwent.
- Mae cynnwys adroddiadau hefyd yn amrywio'n fawr, gyda deg yn adrodd ar bob defnydd o dir llwyd a phump yn adrodd ar ddefnydd preswyl yn unig. Nid oedd unrhyw sylwebaeth o gwbl mewn tri ohonynt.
- Dim ond pedwar cyngor oedd yn ateb eu Gofyniad Blynyddol Cyfartalog[8] am gartrefi newydd.

2.33 Fel a gydnabuwyd uchod, mae graddfa'r rhwystrau i'w goresgyn yn sylweddol. Ar hyn o bryd, roedd barn swyddogion cynghorau y cyfwelwyd â hwy'n negyddol ar y cyfan gydag ymdeimlad bod datblygu'n cael ei rwystro, yn enwedig gan bolisi cenedlaethol. Roedd rhai swyddogion yn teimlo bod polisi cenedlaethol yn cynnwys gwrthdaro rhwng yr angen i adeiladu cartrefi ac agwedd 'buryddol' tuag at yr amgylchedd. Dywedwyd fod y materion ffosffadau a llifogydd a nodwyd uchod yn atal datblygu'n uniongyrchol neu'n ei wneud yn sylweddol anos nag yn Lloegr.

8 Dyma'r dull ar gyfer cyfrifo'r galw am dai a oedd yn ofynnol gan Lawlyfr Cynlluniau Datblygu Llywodraeth Cymru cyn 2020. Ers hynny, rhaid i gynlluniau newydd ddefnyddio'r dull Cyfradd Adeiladu Flynyddol a Ragwelir (AABR).

2.34 Fodd bynnag, bydd targedau newid hinsawdd a ffosffad yn cael effeithiau ledled y DU. Yn ddiweddar, amcangyfrifodd Llywodraeth y DU fod dros 100,000 o gartrefi newydd yn cael eu hatal yn Lloegr oherwydd ffosffadau. Yn wir, fel a nodwyd uchod (**paragraff 2.10**), mae llifogydd yn rheswm posibl sy'n cryfhau'r achos dros adfywio, yn hytrach na'i wanhau.

2.35 Hefyd, ychydig o swyddogion cynghorau allai awgrymu enghreifftiau o arfer da a geir mewn mannau eraill. Yn hytrach, roedd swyddogion yn canolbwyntio ar yr hyn y dylid ei osgoi, megis ehangu Hawliau Datblygu a Ganiateir (paragraff 3.2). Er ei bod yn werthfawr dod o hyd i risgiau a dulliau i beidio â'u dilyn, byddai mwy o ffocws ar enghreifftiau cadarnhaol o bosibl yn helpu i oresgyn rhai rhwystrau.

2.36 Er mwyn ymateb i heriau newid hinsawdd a'r argyfwng tai, rhaid i ddatblygu fod yn gynaliadwy. Roedd y rhan fwyaf o swyddogion yn gweld diben polisïau cenedlaethol, ond yn canolbwyntio ar eu heffaith negyddol yn hytrach na'r cyfleoedd posibl ar gyfer newid y maent yn eu cyflwyno. Mae pontio i feddylfryd o gydnabod cyfleoedd yn hytrach na rhwystrau yn anodd ond gall gynnig llawer mwy o gynnydd.

2.37 Gallai'r newid hwn mewn meddylfryd gael ei fynegi gan uchelgeisiau clir mewn cynlluniau lleol, a'r rheiny'n cael eu hategu gan bedair elfen allweddol – dull, arweinyddiaeth, adnoddau a sgiliau. Yn ein gwaith maes, rydym wedi canfod diffygion ym mhob un sy'n cyfyngu ar allu cynghorau i gyflawni. Lle mae adfywio wedi bod yn llwyddiannus mewn mannau eraill, mae cynghorau wedi gyrru'r agenda'n rhagweithiol. Mae hyn yn debygol o olygu y bydd angen derbyn rhywfaint o risg ynghyd â gorfodaeth, arweinyddiaeth, polisïau clir a sgiliau masnachol.

Nid yw cynghorau'n mynd ati'n systematig i ddod o hyd i safleoedd posibl ar gyfer adfywio a'u cofnodi

2.38 Nid oes gan unrhyw gyngor ddull systematig, cynhwysfawr o ddod o hyd i unedau eiddo gwag neu safleoedd tir llwyd. Mae dull o'r fath yn ddefnyddiol o ran cynorthwyo datblygwyr i ddod o hyd i ardaloedd i ymyrryd, yn ogystal â llunio cynlluniau lleol ar gyfer gwelliannau ehangach.

2.39 Er bod y rhan fwyaf o swyddogion cynghorau'n nodi y gellid dod o hyd i anheddau ac unedau eiddo annomestig gwag o gofnodion y Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig (NDR neu 'ardrethi busnes'), ychydig sy'n defnyddio hyn yn gyson i oleuo'u strategaeth. Mae hwn yn fewnwelediad gwerthfawr i eiddo sy'n rhoi sylfaen dystiolaeth gyfoethog i gynghorau allu cynllunio neu ymyrryd. O gyfuno'r sylfaen dystiolaeth hon â data arall a ddelir gan y cyngor, mae'n cynnig y potensial i ddwyn manteision sylweddol wrth gynllunio ar gyfer newidiadau demograffig, economaidd ac o ran seilwaith.

2.40 Ers 2017, rhaid i gynghorau Lloegr gyhoeddi cofrestrau tir llwyd, sy'n cael eu diweddaru'n flynyddol. Mae hyn yn cynnwys tir sydd ar gael a allai gynnal o leiaf bum annedd, neu y mae ei arwynebedd yn 0.25 hectar o leiaf, lle 'gellid cyflawni' datblygiad. Diffinnir hyn fel tir lle mae'n debygol y bydd datblygiad yn digwydd o fewn pymtheng mlynedd.

2.41 Yn 2022, canfu dadansoddiad gan CPRE fod y 344 o gofrestrau tir llwyd a gyhoeddwyd yn cynnwys 27,342 hectar o dir datblygadwy. Gallai hwn fod â lle i 1.2 miliwn o gartrefi. Roedd caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar gyfer 45% o'r tir, gan gynnwys 550,000 o gartrefi posibl. Ers eu cyflwyno yn 2017, mae safleoedd y canfuwyd eu bod yn addas ar gyfer tai wedi codi 30% (**Arddangosyn 4**).

Arddangosyn 4: crynodeb o safleoedd a adnabuwyd ar gofrestri tir llwyd cynghorau Lloegr, 2018-22

Blwyddyn	Nifer y safleoedd	Hectarau	Nifer y cartrefi
2018	17,656	28,349	1,052,124
2019	20,750	24,684	1,061,346
2020	18,277	26,002	1,077,292
2021	21,566	26,256	1,162,969
2022	23,002	27,342	1,232,592

Ffynhonnell: CPRE

2.42 Nid yw dadansoddiad tebyg yn bosibl i Gymru oherwydd y diffyg cofnodion systematig a gedwir neu a gyhoeddwyd. Gall casglu gwybodaeth o'r fath, yn lleol neu'n genedlaethol, gynnig nifer o fanteision. Yn ogystal â helpu i adnabod cyfleoedd ar gyfer datblygu neu ddatblygu seilwaith, gallai hefyd helpu i ddarparu sail i gynghorau gynnwys cymunedau fel rhan o arwain gwaith adfywio.

Dulliau o fannau eraill

03

Gallai edrych tuag at fannau eraill gynnig datrysiadau i Gymru

3.1 Nid yw pwysau ar gyfer adfywio a rhwystrau'n unigryw i Gymru ac maent wedi gorfod cael eu goresgyn mewn mannau eraill. Canfuwyd yn benodol fod uchelgais, arweinyddiaeth, adnoddau a sgiliau'n gwneud cynigion ar gyfer adfywio'n llwyddiant.

Lloegr – Hawliau Datblygu a ganiateir

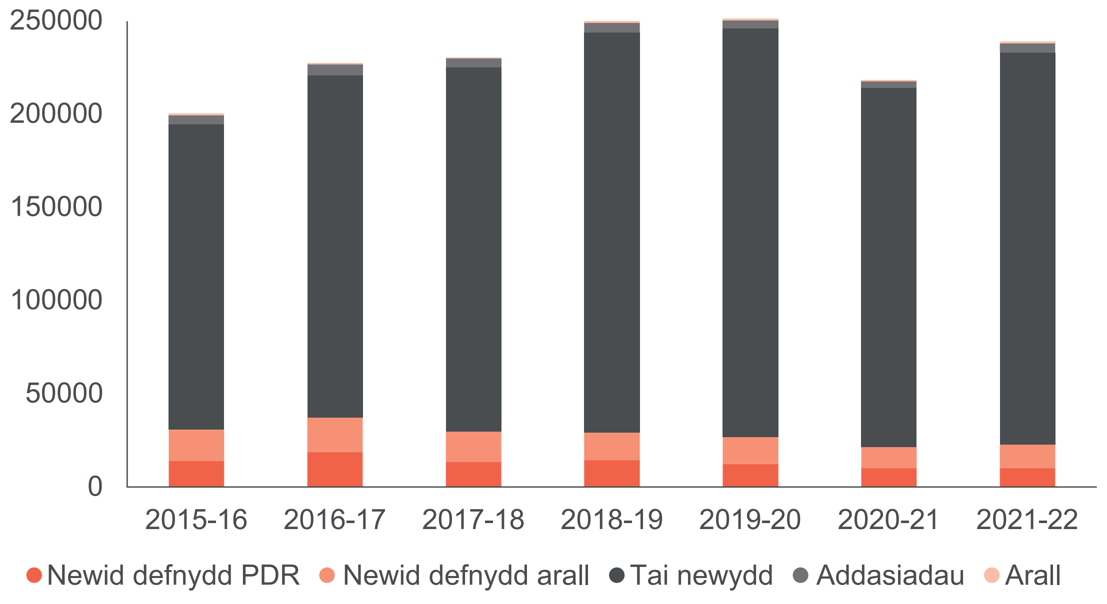
3.2 Mae newidiadau i'r system gynllunio wedi cael eu defnyddio yn Lloegr i gynyddu meintiau'r gweithgarwch adfywio. Fodd bynnag, mae'r lefelau gan ddefnyddio'r newidiadau wedi bod yn gymharol isel, ond maent wedi arwain at bryderon ynghylch ansawdd tai a cholli cyllid ar gyfer seilwaith.

3.3 Gwnaed newidiadau i ddiffiniadau o ddosbarthiadau adeiladau ac fe ehangwyd Hawliau Datblygu a Ganiateir[9] (PDR) i roi anogaeth ar gyfer datblygu. Fe wnaeth y newidiadau hi'n bosibl ail-bwrpasu mwy o fathau o adeiladau masnachol heb ganiatâd cynllunio, megis ail-bwrpasu hen le manwerthu fel swyddfa. Fe'i gwnaethant yn bosibl hefyd i adeiladau masnachol gwag gael eu troi'n llety, neu ddymchwel adeiladau segur yn llwyr i'w hailddefnyddio ar gyfer tai, heb ganiatâd cynllunio gan gyngor.

3.4 Ers 2015-16, mae 1.6 miliwn o anheddau wedi cael eu hychwanegu yn Lloegr, gyda 198,000 (13%) yn deillio o newid defnydd. Defnyddiodd tua 93,000 Hawliau Datblygu a Ganiateir i newid defnydd eiddo ond roedd hyn yn llai na newid defnydd 'rheolaidd' ym mhob blwyddyn ac eithrio 2016-17. Adeiladau newydd yw'r cyfrannwr mwyaf o hyd a hynny o bell ffordd (Arddangosyn 5). O bell ffordd, y math mwyaf arwyddocaol o Hawl Datblygu a Ganiateir sy'n cael ei defnyddio yw newid o ddefnydd fel swyddfa'n ddefnydd preswyl (41%).

9 Mae Hawliau Datblygu a Ganiateir yn rhoi mwy o hyblygrwydd i berchnogion eiddo ddatblygu eu hadeiladau heb ganiatâd cynllunio, megis estyniadau ar dai neu adeiladu pyrth.

Arddangosyn 5: anheddau newydd a gwblhawyd yn ôl math yn Lloegr, rhwng 2015-16 a 2021-22



Ffynhonnell: Llywodraeth y DU

3.5 Fodd bynnag, mae materion ansawdd tai wedi codi oherwydd dileu'r broses gynllunio a'r safonau y mae'n eu gorfodi. Mae hyn yn cynnwys addasrwydd lleoliad neu ddyluniad, diffyg ffenestri, safonau lleiafswm gofod, cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus, neu gyfleusterau sbwriel. O ganlyniad, fe wnaeth y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol, Sefydliad Brenhinol Penseiri Prydain, Sefydliad Siartredig yr Adeiladwyr a Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig ysgrifennu at Lywodraeth y DU i brotestio yn erbyn y newid yn 2021. Amlygodd ymchwil a gomisiynwyd gan Lywodraeth y DU fod Hawliau Datblygu a Ganiateir yn gyffredinol yn arwain at greu amgylcheddau preswyl o ansawdd gwaeth nag addasiadau y mae'n rhaid cael caniatâd cynllunio ffurfiol ar eu cyfer.

3.6 Gall Hawliau Datblygu a Ganiateir ychwanegu pwysau ar gynghorau i ddarparu gwasanaethau ar gyfer preswylfeydd heb eu cynllunio, yn ogystal ag atal cyllid ar gyfer seilwaith gan ddatblygwyr. Er enghraifft, cytundebau Adran 106[10], yr Ardoll Seilwaith Cymunedol, neu ardollau cynllunio eraill, i ddarparu tai fforddiadwy, ysgolion a meysydd chwarae. Mae grwpiau ymgyrchu, fel Shelter, wedi tynnu sylw at effaith colli arian o'r fath.

10 Mae'r rhain, a elwir yn dechnegol yn 'rhwymedigaeth gynllunio', yn gytundebau a wneir rhwng datblygwyr ac awdurdodau lleol i liniaru materion a fyddai fel arall yn atal rhoi caniatâd cynllunio.

Cyngor Trafford

3.7 Mae Cyngor Trafford wedi defnyddio polisi ymyraethol i adfywio canol trefi, gan hefyd brofi cyd-destun ariannol sy'n gryn her. Ers 2016-17, nid yw Trafford wedi cael unrhyw Grant Cynnal Refeniw, gan gael ei ariannu bron yn gyfan gwbl gan y Dreth Gyngor ac Ardrethi Annomestig. O ganlyniad, rhaid iddo naill ai codi incwm, lleihau gwariant, neu leihau'r gwasanaethau a ddarperir i fantoli ei gyllideb. Mae hyn wedi arwain at arloesi i greu ffynonellau incwm newydd trwy renti, treth gyngor, ac Ardrethi Annomestig. Felly, mae buddsoddi mewn adfywio'n hanfodol i ddiogelu a gwella gwasanaethau'r cyngor.

3.8 Er mwyn pennu eu dull a'u trefniadau, maent yn cymhwyso egwyddorion allweddol:

- cynlluniau statudol cadarn, eglur a chryf
- sicrhau buddsoddiad mewn tir gan ddefnyddio arian y cyngor
- ymrwymo i fentrau ar y cyd gyda'r partneriaid 'cywir'
- datblygu sgiliau masnachol trwy weithio gyda'r sector preifat
- cydweithio gyda phartneriaid rhanbarthol i gynyddu buddsoddiad yn y seilwaith rhanbarthol i'r eithaf

3.9 Defnyddiwyd cyfuniad o offer i ysgogi adfywio. Mae cynlluniau lleol wedi cael eu defnyddio i dargedu buddsoddiad yn nhir y cyhoedd ac mewn cyfnewidfeydd trafnidiaeth i wella mynediad a theimlad ardaloedd. Mae doluriau llygad wedi cael eu lleihau gan ddefnyddio pwerau gorfodi, pryniannau gan y cyngor, a benthyciadau di-log. Roedd benthyciadau hyd at £10,000 ar gael i helpu busnesau i feddiannu unedau gwag, gwneud gwelliannau neu dalu gorbenion, ynghyd â benthyciadau hyd at £5,000 ar gyfer marchnata.

3.10 Mae'r gweithredoedd hyn wedi cael eu cyfuno â buddsoddiad gan y cyngor mewn cyfleusterau cymunedol, megis llyfrgell, yn ogystal ag annog y sector preifat i fuddsoddi. O ganlyniad, mae cyfradd yr unedau gwag ar y stryd fawr wedi lleihau. Dywedodd y Cyngor, yn ogystal â chynyddu derbyniadau o renti ac ardrethi annomestig yn uniongyrchol, fod incwm uwch o'r dreth gyngor wedi deillio o'r galw newydd am dai a grëwyd.

3.11 Mae'r Cyngor hefyd wedi mabwysiadu strategaeth fuddsoddi i gefnogi adfywio lleol mewn ffordd fwy uniongyrchol. Mae'r gronfa fuddsoddi, sy'n gyfanswm o £500 miliwn ar hyn o bryd, yn cael ei hariannu trwy fenthyca gan y Bwrdd Benthyciadau Gwaith Cyhoeddus. Mae nod y strategaeth yn glir - 'hybu Blaenoriaethau Strategol Cyngor Trafford gan hefyd greu ffrwd incwm addas i gefnogi gwasanaethau lleol'.

3.12 Er mwyn cyflawni hyn, mae’r Cyngor:

- yn rhoi benthyg arian yn uniongyrchol ar gyfer prosiectau sy’n ategu’r nod hwn;
- yn darparu cymhellion ar gyfer safleoedd datblygu a gwaith datblygwyr i sicrhau eu bod yn canolbwyntio ar gyflawni blaenoriaethau’r cyngor;
- yn dosbarthu gwargedion a grëir i gefnogi gwasanaethau’r cyngor i sicrhau nad yw anghenion y gymuned ehangach yn cael eu gadael ar ôl; ac
- yn barod i ymyrryd a pherchnogi prosiectau adfywio i roi mwy o reolaeth i’r Cyngor.

3.13 Mae dewis y partner ‘cywir’ ar gyfer cydweithio’n hanfodol. Mae deall yr hyn y mae ar bob datblygwr a’r cyngor ei eisiau’n hanfodol i ffurfio matrics o nodau cyffredin. Ar gyfer rhai datblygiadau, rhaid dileu risgiau ar y safle cyn bod partneriaid yn fodlon dechrau. Fel y rhanddeiliad allweddol, cynghorau sydd yn y sefyllfa orau i liniaru risgiau i bartneriaid. Yn gyfnewid am hyn, mae’r cyngor yn galluogi datblygu adeiladau a seilwaith o ansawdd da sy’n helpu cymunedau lleol yn uniongyrchol.

3.14 Er mwyn cefnogi cydweithio, mae staff wedi cael eu recriwtio’n allanol a chanddynt sgiliau sector preifat a masnachol penodol i ategu’r timau cynllunio a thai sefydledig. I helpu hyn, mae’r Cyngor wedi cydnabod bod angen iddo gystadlu’n ariannol, gan gynnig pecynnau cystadleuol i ddenu’r bobl gywir.

3.15 Yn ariannol, rhaid i bob prosiect ddwyn o leiaf hyn a hyn o adenillion. Asesir buddsoddiadau uniongyrchol ar gyfer y gyfradd adennill fewnol (IRR) dros gyfnod y cytunwyd arno, tra bo isafswm o 2.5% a chostau wedi cael ei bennu ar gyfer buddsoddiadau benthyca. Mae hyn yn galluogi adfywio, gan hefyd ddiogelu arian cyhoeddus.

3.16 Derbynnir risg o fewn y model, serch hynny, gydag aelodau etholedig a swyddogion yn deall na fydd pob ymyriad yn llwyddiannus. Hysbysir aelodau am risgiau datblygu masnachol trwy adroddiadau rheolaidd, gyda’r cyfle ar gyfer craffu a goruchwyliaeth ar y modd y gweithredir y strategaeth.

3.17 Er nad oes gan bob cyngor adnoddau ariannol na pharodrwydd i dderbyn risg sy’n eu galluogi i weithio ar y raddfa hon, mae’r trefniadau allweddol yn drosglwyddadwy. Gall cynghorau, fel yr awdurdodau cynllunio a thai, bennu’r polisi a darparu arweinyddiaeth ac adnoddau i lunio gweithgarwch adfywio’n sylfaenol.

Cyngor Swydd Gaint

3.18 Mae lleihau nifer y cartrefi gwag wedi cael blaenoriaeth gan gynghorau ledled y DU. Gall unedau eiddo fod yn wag am sawl rheswm, megis cyflwr gwael, anawsterau wrth eu trosi'n dai, neu gyllid. I fynd i'r afael â'r materion hyn, datblygodd Cyngor Swydd Gaint (KCC) y cynllun arloesol 'No Use Empty'.

3.19 Er nad ef yw'r awdurdod tai cyfrifol, mae KCC wedi darparu swyddogaeth cydlynu ac arwain ranbarthol mewn cydweithrediad â'r deuddeg cyngor ardal neu fwrdeistref trwy'r cynllun. Mae swyddogion yn cwrdd yn chwarterol i ehangu gwybodaeth, cydweithio, ac i gyfuno profiad i gyrraedd nodau cyffredin.

3.20 Mae'r prif gynllun yn darparu benthyciadau di-log hyd at £25,000 yr uned i wella tai fel y gellir ailddechrau eu defnyddio neu drosi unedau eiddo gwag yn dai, hyd at uchafswm o £175,000 y prosiect. Mae benthyciadau'n cael eu diogelu trwy arwystl cyfreithiol ar yr eiddo ac mae pob cais yn cael asesiad risg cyn ei gymeradwyo, gan alluogi unigolion a sefydliadau sydd o bosibl heb unrhyw brofiad o ddatblygu eiddo i gael mynediad at gyllid.

3.21 Mae tuag £16 miliwn ar gael ar hyn o bryd o fewn y cynllun, gyda KCC yn buddsoddi £11 miliwn a Chronfa Tyfu Lleoedd y Bartneriaeth Fenter Leol yn buddsoddi £5 miliwn. Mae KCC yn amcangyfrif bod cyllid o £55 miliwn wedi cael ei ailgylchu o fewn y cynllun.

3.22 Mae'r cynllun hefyd yn darparu benthyciadau mwy i ddatblygwyr bach ar gyfer tai newydd ar safleoedd maes glas a thir llwyd. Gyda chyllideb ar wahân o £24 miliwn, mae benthyciadau o dan y rhan hon o'r cynllun fel arfer yn fwy gan amrywio o £100,000 i £2 filiwn.

3.23 Nid oes gan y cynllun unrhyw gyllid refeniw gan KCC ac mae'n hunan-ariannu. Codir ffi weinyddol o oddeutu £750 ar fenthyciad ar gyfer eiddo gwag. Ar gyfer adeiladau newydd, mae'r ffi weinyddol yn 1% o'u gwerth a TAW ar ben hynny. Fel arfer codir llog o 5-8% ar bob benthyciad. Mae hyn hefyd yn helpu i sicrhau adenillion ar fuddsoddiad ar gyfer KCC, yn ogystal â derbyniadau treth gyngor ychwanegol.

3.24 Gall preswylwyr gysylltu â KCC i roi gwybod am eiddo gwag neu ofyn am gyngor. Yn achos tua hanner yr holl unedau eiddo mae cyngor ac arweiniad yn unig yn arwain at ailddechrau eu defnyddio, gyda'r gweddill yn cael eu galluogi trwy ddarparu benthyciadau a chamau gorfodi. Ers 2005, mae'r cynllun wedi cymeradwyo 442 o fenthyciadau ac wedi arwain at ailddechrau defnyddio 7,770 o unedau. Mae'r cynllun wedi'i adnewyddu yn ddiweddar tan o leiaf 2027-28.

3.25 Mae'r cynllun hwn wedi cael ei nodi fel arfer da gan Lywodraeth Cymru ac wedi helpu i ddylanwadu ar ddatblygu ei Chynllun Cartrefi Gwag ei hun. Mae hyn wedi'i fwriadu i wneud defnydd mwy effeithlon o eiddo presennol ac mae hefyd yn darparu cyfleoedd i rannu gwersi cyffredin ledled Cymru.

Atodiadau

1 Ymagwedd a dulliau archwilio

1 Ymagwedd a dulliau archwilio

Cwmpas ac ymagwedd

Mae ein hymagwedd a oedd yn canolbwyntio ar broblemau yn yr archwiliad hwn wedi ein harwain i ddeall y rhwystrau allweddol sy’n atal cynghorau rhag galluogi rhaglenni adfywio tir llwyd. Rydym wedi defnyddio ymagwedd dadansoddi achosion sylfaenol i ddeall achosion sylfaenol allweddol pob rhwystr a adnabuwyd.

Fe wnaethom edrych ar broblemau sy’n gysylltiedig ag adfywio tir llwyd, newid defnydd eiddo, a lleihau cartrefi gwag. Ni wnaethom ganolbwyntio ar ddatblygu’n gyffredinol, er bod rhai materion a adnabuwyd yn effeithio ar ddatblygu maes glas hefyd.

Fe wnaethom dargedu ein gwaith maes at wyth cyngor, a ddewiswyd oherwydd eu lefelau amrywiol o lwyddiant o ran datblygu tir llwyd. Yr wyth awdurdod oedd Caerffili, Caerdydd, Sir Gâr, Gwynedd, Casnewydd, Powys, Rhondda Cynon Taf, a Wrecsam. Roeddem hefyd yn bwriadu cynnwys Castell-nedd Port Talbot, ond nid oedd yn dymuno cymryd rhan.

Yn ystod y gwaith maes, roeddem yn ymwybodol o’r pwysau a wynebir ar hyn o bryd gan swyddogion, gan gynnwys yr argyfyngau tai a chostau byw, yr adferiad o COVID-19, a rhaglenni ffoaduriaid. Fe geisiom sicrhau bod cwmpas ein gwaith yn ddigon i roi trosolwg o’r sector heb amharu ar ddarparu gwasanaethau. Fe wnaethom weithio’n hyblyg i drefnu ein gwaith maes gyda swyddogion.

Dulliau

Cwblhawyd ein hadolygiad rhwng mis Ionawr a mis Awst 2023 ac fe ddefnyddiodd ystod o ddulliau:

- adolygu dogfennau - fe wnaethom adolygu dogfennau gan Lywodraeth Cymru, cynghorau, a chyrff perthnasol eraill. Roedd hyn yn cynnwys Cynlluniau Datblygu Lleol, Adroddiadau Monitro Blynyddol a strategaethau lleol eraill. Fe wnaethom hefyd adolygu dogfennau a rannwyd gan y trydydd sector, gan Lywodraeth y DU, a sefydliadau eraill yn y DU.
- cyfweliadau/grwpiau ffocws lleol – fe wnaethom gyfweld ag amrywiaeth o swyddogion â chyfrifoldebau sy'n ymwneud ag adfywio ym mhob cyngor a ddewiswyd. Roedd hyn yn cynnwys swyddogion tai, cynllunio a datblygu economaidd. Digwyddodd y rhain rhwng mis Ionawr a mis Mai 2023.
- cyfweliadau cenedlaethol – fe wnaethom gyfweld â swyddogion Llywodraeth Cymru, cynrychiolwyr y trydydd sector, ac academyddion.
- casglu data – fe wnaethom gasglu data ar restrau aros ar gyfer tai a ffoaduriaid a gartrefwyd gan bob cyngor. Fe wnaeth 18 o gynghorau ddarparu data, gydag un yn methu â gwneud hynny, a thri heb ymateb.
- adolygu gwefannau – fe wnaethom gwblhau adolygiadau o wefannau cynghorau a gwefannau perthnasol eraill.

Archwilio Cymru

1 Cwr y Ddinas

Stryd Tyndall

Caerdydd CF10 4BZ

Ffôn: 029 2032 0500

Ffôn Testun: 029 2032 0660

E-bost: gwybodaeth@archwilio.cymru

Gwefan: www.archwilio.cymru

Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg a Saesneg.

We welcome correspondence and telephone calls in Welsh and English.