



Llywodraeth Cymru  
Welsh Government

YMCHWIL

# Gwerthusiad interim o'r gronfa seilwaith eiddo a'r grantiau eiddo ar gyfer datblygu busnes: crynodeb

Mae'r ddau weithrediad yn dyfarnu grantiau ar gyfer datblygwyr i ariannu'r gwaith o adnewyddu neu ddatblygu adeiladau busnes newydd, ac ar gyfer busnesau i ehangu a buddsoddi yn eu heiddo presennol.

Cyhoeddwyd gyntaf: 14 Hydref 2020

Diweddarwyd ddiwethaf: 14 Hydref 2020

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://llyw.cymru/gwerthusiad-interim-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grantiau-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-crynodeb> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

# Cynnwys

## 1. Nodau a methodoleg yr ymchwil

## 2. Canfyddiadau allweddol

## 3. Argymhellion

## 4. Manylion cyswllt

# 1. Nodau a methodoleg yr ymchwil

Mae'r adroddiad hwn yn darparu gwerthusiad interim o weithrediadau'r Gronfa Seilwaith Eiddo (PIF) a'r Grantiau Datblygu Eiddo ar gyfer Busnes (PBDG) sy'n cael eu darparu gan Lywodraeth Cymru. Mae ffocws y gweithrediadau hyn fel a ganlyn:

- Mae PIF yn dyfarnu grantiau i ddatblygwyr er mwyn ariannu hapddatblygiadau ar ffurf safleoedd newydd neu adnewyddu'r stoc bresennol. Mae hyn yn helpu i sicrhau y gall Cymru gynnig portffolio o safleoedd newydd a modern er mwyn denu mewnfuddsoddwyr a chefnogi twf busnesau Cymru.
- Mae PBDG yn dyfarnu grantiau i fusnesau er mwyn buddsoddi yn eu hystâd eiddo bresennol i'w galluogi i ehangu eu gweithrediadau. Bydd hyn yn helpu i gadw busnesau sy'n tyfu yng Nghymru a chreu cyfleoedd gwaith newydd i drigolion Cymru.

Nodau'r ymchwil oedd:

- asesu a oedd y gweithrediadau yn seiliedig ar resymeg gadarn ac yn gyson â pholisïau a strategaethau Llywodraeth Cymru
- archwilio prosesau rheoli a monitro'r rhaglen a'u hasesu i weld a ydynt yn

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Enwch i <https://llyw.cymru/gwerthusiad-interim-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grantiau-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-crynodeb> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

cefnogi'n ddigonol y gwaith o gyflawni pob gweithrediad

- adolygu'r broses o ddewis safleoedd prosiectau ar gyfer y ddau weithrediad a gwerthuso addasrwydd safleoedd y prosiectau o ran cyfrannu at nodau ac amcanion y cynlluniau busnes
- archwilio i ba raddau y mae'r gweithrediadau yn gweithredu ac yn cyflawni amcanion themâu trawsbynciol Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru (WEFO) yn llwyddiannus
- asesu a yw'r gweithrediadau ar y trywydd iawn i gyflawni'r ymrwymadau yn y cynllun busnes ar amser ac yn unol â'r gyllideb

Defnyddiwyd ystod o ddulliau gan gynnwys adolygiadau o ddogfennau, dadansoddiad o ddata monitro ac adroddiadau cynnydd, dadansoddiad o dueddiadau'r farchnad eiddo ac ymgynghori â staff cyflawni a rhanddeiliaid eraill.

## 2. Canfyddiadau allweddol

### **Mae cyfatebiaeth gref rhwng y ddau weithrediad a strategaethau a pholisïau Llywodraeth Cymru.**

Mae **Ffyniant i Bawb: Cynllun Gweithredu ar yr Economi Llywodraeth Cymru** yn nodi'n benodol yr angen am ymyrraeth gyhoeddus mewn rhannau o Gymru lle mae tystiolaeth o fethiant yn y farchnad eiddo. Dyma'r rhesymeg dros PIF a PBDG; yn hynny o beth, mae'n cyd-fynd yn gryf â'r strategaeth hon.

Mae nifer o strategaethau yn tanlinellu pwysigrwydd creu cyflogaeth fel offeryn ar gyfer trechu tlodi ac anfantais yn y farchnad lafur mewn ardaloedd difreintiedig. Mae hyn wedi'i ymgorffori yn PIF a PBDG drwy ystyried anfantais yn y farchnad lafur fel un o'r meini prawf allweddol wrth ddewis safleoedd. Dylai hyn sicrhau y dylai nifer fawr o safleoedd y prosiect helpu i leddfu amddifadedd lleol a diweithdra.

Mae'r ddau weithrediad hefyd yn gyson â'r blaenoriaethau a nodwyd mewn strategaethau rhanbarthol sy'n nodi prinder safleoedd o ansawdd uchel a'r angen am ymyrraeth gyhoeddus.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://llyw.cymru/gwerthusiad-interim-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grantiau-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-crynodeb> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

## Mae tystiolaeth dda o'r angen am ymyrraeth

Nod PIF a PBDG yw creu cyfleoedd gwaith newydd mewn rhannau o Gymru lle ceir cyfraddau uchel o ddiweithdra ac anweithgarwch, a mynd i'r afael â'r prinder gofod cyflogaeth o ansawdd uchel sy'n rhwystr i dwf a buddsoddi. Mae'r adroddiad wedi canfod tystiolaeth dda ar gyfer y ddau angen hyn. Heb ymyrraeth gyhoeddus i fynd i'r afael â'r heriau hyn, byddai'r cyflenwad o safleoedd newydd wedi'i gyfyngu'n ddifrifol. Byddai hyn yn rhoi Cymru dan anfantais o gymharu ag ardaloedd eraill sydd ag eiddo o werth uwch ac yn gosod cyfyngiadau ar allu busnesau Cymru i dyfu.

## Mae'r broses ar gyfer dewis safleoedd wedi gweithio'n dda

Defnyddiodd y broses o ddewis safleoedd ddull sefydledig sydd wedi gweithio'n effeithiol gydag ymyriadau tebyg yn y gorffennol (galwad agored am brosiectau ac yna proses asesu wedi'i sgorio). Mae'n ymddangos bod hyn wedi gweithio'n dda; cyflawnodd y meini prawf sgorio gydbwysedd da rhwng adeiladu ar gyfleoedd twf a mynd i'r afael ag anfantais yn y farchnad lafur ac felly mae'n gyson â'r Rhaglen Weithredol a strategaethau eraill Llywodraeth Cymru. Yn seiliedig ar adolygiad o'r ceisiadau, mae'n ymddangos bod y prosiectau gorau wedi cael eu datblygu.

Fodd bynnag, gellid bod wedi gwella'r broses drwy wneud y canlynol:

- cael mwy o fewnbwn gan randdeiliaid rhanbarthol yn ystod y broses asesu (gweler yr argymhellion isod)
- rhoi mwy o ystyriaeth o angen yn y farchnad eiddo wrth asesu prosiectau PIF
- defnyddio ystod ehangach o ffactorau na ph'un a yw prosiectau wedi'u lleoli mewn Ardal Fenter, Ardal Twf Lleol neu ddinas-ranbarth i asesu cydweddiad strategol

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**

Ewch i <https://llyw.cymru/gwerthusiad-interim-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grantiau-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-crynodeb> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

## **Mae'r prosiectau a ddewiswyd i gyd yn addas o ran cyfrannu at nodau ac amcanion y gweithrediadau**

Ystyrir bod y dewis o brosiectau PIF sy'n cael eu hariannu yn addas ac y byddant yn cyfrannu at wella perfformiad economaidd eu hardal leol. Mae hyn ar y sail bod pob prosiect yn cael ei gefnogi gan randdeiliaid rhanbarthol ac yn ymateb i dystiolaeth glir o angen yn y farchnad eiddo a'r farchnad lafur.

Cefnogwyd y broses o ddewis y prosiectau PBDG sy'n mynd rhagddynt ar hyn o bryd gan dimau ymgysylltu rhanbarthol a byddant yn cefnogi agendâu twf lleol a rhanbarthol. Mae hefyd yn amlwg y bydd y prosiectau presennol yn helpu i gadw a chreu swyddi o safon mewn sectorau gwerth uchel, gan gefnogi dyheadau twf economaidd lleol, rhanbarthol a chenedlaethol ymhellach.

## **Cymysg yw'r cynnydd tuag at dargedau allbwn ac mae pandemig y coronafeirws wedi llesteirio hyn**

Tynnwyd nifer o brosiectau yn ôl o'r broses ymgeisio ar gyfer y ddau weithrediad ac mae hyn wedi tarfu ar gyflawni allbynnau ac wedi achosi oedi yn hyn o beth. Mae hyn hefyd wedi golygu bod angen ailddyrrannu peth cyllid o PBDG i PIF, er na chytunwyd yn ffurfiol ar union faint yr ailddyrianiad.

Roedd gan PIF darged i gyflawni 16,000 metr sgwâr o safleoedd busnes newydd yn ei gynllun busnes. Pe bai'r holl brosiectau byw cyfredol yn cael eu cyflawni erbyn y dyddiad cau ym mis Rhagfyr 2021 byddai'r gweithrediad yn cyflawni 23,700 metr sgwâr (7,700 metr sgwâr yn uwch na'r targed). Fodd bynnag, mae perygl mawr na fydd dau o'r prosiectau'n cael eu cyflawni mewn pryd oni bai bod estyniad i'r cyfnod cyflawni, a hynny oherwydd pandemig y coronafeirws. Pe na bai'r prosiectau hyn yn cael eu cyflawni, byddai'r gweithrediad PIF yn methu ei darged allbwn o 443 metr sgwâr.

Roedd yr ymgylgoreion yn hyderus y byddai pob un o'r saith prosiect PBDG byw sy'n weddill yn cael eu cwblhau erbyn y dyddiad cau ym mis Rhagfyr 2021 er gwaethaf y risg yn sgil pandemig y coronafeirws. Os cyflawnir pob un o'r prosiectau byddai hyn yn golygu y byddai'r gweithrediad:

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**

Evch i <https://llyw.cymru/gwerthusiad-interim-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grantiau-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-crynodeb> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

- yn rhagori ar ei darged ar gyfer eiddo a grëwyd neu a adnewyddwyd, a hynny o 17,021 metr sgwâr (40,246 metr sgwâr o'i gymharu â tharged o 23,225 metr sgwâr yn y cynllun busnes)
- yn methu ei darged ar gyfer swyddi y darperir ar eu cyfer, a hynny o 341 (322 o'i gymharu â tharged o 663)
- yn rhagori ar ei darged ar gyfer BBaChau y darperir ar eu cyfer (11 o'i gymharu â tharged o 5 i 10, yn unol â'r cynllun busnes)

## **Mae'r systemau rheoli prosiectau yn gadarn ond nodwyd diffyg profiad swyddogion achos fel her i PBDG**

Mae'r strwythurau a'r prosesau rheoli prosiectau a roddwyd ar waith ar gyfer PIF a PBDG yn gweithio'n dda ac wedi sicrhau bod y ddau weithrediad yn cael eu cyflawni'n effeithiol. Mae perthnasoedd da rhwng swyddogion achos (sydd â chyfrifoldeb am oruchwylio ceisiadau) a Rheolwyr y Gweithrediadau ac aelodau eraill o'r Tîm Seilwaith Eiddo sy'n sicrhau bod gan Reolwyr y Gweithrediadau drosolwg dda o gynnydd pob gweithrediad.

Y brif her o ran cyflawni oedd diffyg profiad swyddogion achos ar gyfer PBDG yn y maes eiddo a datblygu, sydd wedi ychwanegu at oedi ac anallu i ateb ymholiadau ymgeiswyr yn brydlon. Mae angen ystyried hyn gydag ymyriadau yn y dyfodol (gweler yr argymhellion isod).

## **Mae'r systemau monitro yn gadarn ond mae angen mwy o eglurder ynghylch rôl swyddogion achos ar ôl i brosiectau ddechrau cael eu cyflawni**

Mae'r systemau ar gyfer monitro cynnydd prosiectau sy'n dal i fynd drwy'r broses ymgeisio yn gweithio'n dda, gyda'r holl swyddogion achos yn nodi eu bod mewn cysylltiad rheolaidd ag ymgeiswyr. Adroddir am gynnydd prosiectau i Reolwyr y Gweithrediadau drwy gyfarfodydd rheolaidd â'r swyddogion achos. Mae hyn yn sicrhau bod gan Reolwyr y Gweithrediadau wybodaeth dda am gynnydd cyffredinol pob gweithrediad ac yn gallu cynnig cyngor i swyddogion achos os oes angen.

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Evch i <https://llyw.cymru/gwerthusiad-interim-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grantiau-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-crynodeb> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Pan fydd y prosiectau wedi cyrraedd y cam cyflawni, bydd y Syrfëwr Meintiau allanol yn chwarae rhan allweddol wrth fonitro cynnydd a gwariant ariannol. Fodd bynnag, mae rhai swyddogion achos PBDG yn aneglur ynghylch eu rôl ar ôl i'r gwaith cyflawni ddechrau (gweler yr argymhellion isod).

## **Mae angen cryfhau'r broses o orfodi a monitro themâu trawsbynciol**

Mae'r rhan fwyaf o'r cyfraniadau at themâu trawsbynciol wedi'u hymgorffori ym mhrosesau, safonau a gofynion Llywodraeth Cymru (cadw at safonau'r Gymraeg, sicrhau bod gan gontractwyr bolisiâu cyfle cyfartal ar waith, gofynion sylfaenol BREEAM).

Fodd bynnag, nid yw'n ymddangos bod unrhyw systemau neu ganllawiau ffurfiol ar waith ar gyfer gorfodi neu fonitro'r cyfraniadau hyn, sy'n arwain at swyddogion yn mabwysiadu dulliau anghyson pan fydd y prosiectau ar y cam cyflawni. Bydd hyn yn ei gwneud hi'n anodd asesu cyfraniadau'r gweithrediadau at themâu trawsbynciol yn y gwerthusiad terfynol.

Teimlir hefyd y gallai cyfranogiad cynharach thema drawsbynciol Datblygu Cynaliadwy WEFO fod wedi helpu i nodi mesurau sy'n berthnasol i themâu trawsbynciol sy'n gymesur â maint y prosiectau sy'n cael eu hariannu, a sut y gellid monitro'r rhain.

## **3. Argymhellion**

### **Cyflawni prosiectau**

Sicrhau bod swyddogion achos yn gwbl ymwybodol o'u rolau a'u cyfrifoldebau o ran monitro cynnydd prosiectau ar ôl i'r gwaith cyflawni ddechrau, yn enwedig ar gyfer y prosiectau mwy lle mae risg na fydd y gwaith adeiladu wedi'i gwblhau erbyn y dyddiad cau ym mis Rhagfyr 2021.

Rhoi canllawiau i'r holl swyddogion achos ar ba wybodaeth y dylid ei chasglu

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**

Ewch i <https://llyw.cymru/gwerthusiad-interim-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grantiau-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-crynodeb> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

mewn perthynas â chyfraniadau at y themâu trawsbynciol a sut y dylid cofnodi hyn mewn fformat cyson.

Dylai Rheolwyr y Gweithrediadau ac uwch swyddogion eraill o fewn Llywodraeth Cymru ddarparu cymorth ychwanegol i'r swyddogion achos ar gyfer y prosiectau hynny lle mae perygl mawr na fydd y dyddiad cau, sef Rhagfyr 2021, yn cael ei gyrraedd. Mae hyn yn cynnwys cysylltu â swyddogion cynllunio yn yr awdurdod lleol i sicrhau nad yw'r prosiectau'n cael eu dal yn ôl gan y broses gynllunio.

Dros y misoedd nesaf, dylai swyddogion achos a Rheolwyr y Gweithrediadau ystyried sut mae pandemig y coronafeirws yn effeithio ar gyflawni prosiectau PIF a PBDG, a gwneud cais am estyniad i'r cyllid os yw'n edrych yn debygol y bydd y dyddiad cau ar gyfer cyflawni yn cael ei fethu.

Cyfathrebu cynnydd yn ehangach y tu allan i dîm cyflawni'r prosiect gyda thimau ymgysylltu rhanbarthol i sicrhau bod ganddynt ddealltwriaeth dda o sut mae prosiectau'n dod yn eu blaenau a'r hyn y mae disgwyl iddynt ei gyflawni yn ystod y gweithrediad.

## Ymyriadau yn y dyfodol

Dylai ymyriadau yn y dyfodol sicrhau bod gan bob swyddog achos y profiad a'r wybodaeth berthnasol yn y maes datblygu eiddo i helpu ymgeiswyr i ymdopi â'r broses. Os nad yw'n bosibl recriwtio staff â chymwysterau a phrofiad priodol, bydd angen i Lywodraeth Cymru dderbyn lefel uwch o risg. Gellid lliniaru hyn i ryw raddau drwy ddarparu arweiniad a hyfforddiant cliriach i swyddogion achos. Dylai hyn dynnu sylw at yr holl risgiau cyffredin a allai godi a darparu cyfarwyddiadau clir ar y cyngor y dylid ei gynnig i ymgeiswyr.

Dylai gweithrediadau yn y dyfodol gynnwys Timau Ymgysylltu Rhanbarthol ar ddau gam:

- ar ddechrau'r prosiect, lle y dylid gofyn i dimau ymgysylltu nodi'r prosiectau â blaenoriaeth ar gyfer eu rhanbarth
- yn ystod y broses asesu, pan ddylid gofyn iddynt wneud sylwadau ar y ceisiadau a gyflwynwyd ac yna cynnwys yr adborth hwn yn y fframwaith

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**

Ewch i <https://llyw.cymru/gwerthusiad-interim-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grantiau-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-crynodeb> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).



sgorio

## 4. Manylion cyswilt

Awduron: Hatch Regeneris

Adroddiad Ymchwil Llawn: Hatch Regeneris (2020). Gwerthusiad Interim o'r Gronfa Seilwaith Eiddo a'r Grant Eiddo ar gyfer Datblygu Busnes. Caerdydd: Llywodraeth Cymru, adroddiad GSR rhif 68/2020.

Safbwyntiau'r ymchwilwyr ac nid o reidrwydd rhai Llywodraeth Cymru yw'r safbwyntiau a fynegir yn yr adroddiad hwn.

I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â:

Heledd Jenkins  
Is-adran Ymchwil a Gwybodaeth Gymdeithasol  
Llywodraeth Cymru  
Parc Cathays  
Caerdydd  
CF10 3NQ

E-bost: [heledd.jenkins.2@llyw.cymru](mailto:heledd.jenkins.2@llyw.cymru)



ISBN Digidol 978-1-80082-256-6

**Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.**

Ewch i <https://llyw.cymru/gwerthusiad-interim-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grantiau-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-crynodeb> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

## Ynghylch y ddogfen hon

Mae'r ddogfen hon yn gopi o'r dudalen we [Gwerthusiad interim o'r gronfa seilwaith eiddo a'r grantiau eiddo ar gyfer datblygu busnes: crynodeb](#) a lawrlwythwyd.

Ewch i <https://llyw.cymru/gwerthusiad-interim-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grantiau-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-crynodeb> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Efallai na fydd y ddogfen hon yn hollol hygyrch; darllenwch ein [datganiad hygyrchedd](#) i gael rhagor o wybodaeth.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).

Cafodd y ddogfen hon ei lawrlwytho o LLYW.CYMRU, efallai nad dyma'r fersiwn mwyaf diweddar.

Ewch i <https://llyw.cymru/gwerthusiad-interim-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grantiau-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-crynodeb> i weld y fersiwn ddiweddaraf.

Gwybdaeth am [hawlfraint](#).