

Dadansoddi ar gyfer Polisi



Analysis for Policy



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

RHIF YMCHWIL GYMDEITHASOL:

68/2020

DYDDIAD CYHOEDDI:

14/10/2020

Gwerthusiad Interim o'r Gronfa Seilwaith Eiddo a'r Grant Eiddo ar gyfer Datblygu Busnes

Gwerthusiad Interim o'r Gronfa Seilwaith Eiddo a'r Grant Eiddo ar gyfer Datblygu Busnes

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.
Ar gael yn: <https://llyw.cymru/gwerthusiad-or-gronfa-seilwaith-eiddo-ar-grant-eiddo-ar-gyfer-datblygu-busnes-adroddiad-interim>

Safbwyntiau'r ymchwilydd 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

Tabl cynnwys

Rhestr o'r tablau	2
Rhestr o'r ffigurau	3
Geirfa.....	4
1. Cyflwyniad	6
2. Methodoleg	9
3. Rhesymeg a Dyluniad y Gweithrediadau	11
4. Dewis Prosiectau	38
5. Adolygiad o'r Prosesau	54
6. Cyflawni a Chynnydd	61
7. Casgliadau	67
8. Argymhellion	73
Cyfeiriadau	75
Atodiad A Asesiadau o'r Farchnad Eiddo	76
Atodiad B - Rhestr o Ymgylgoreion	96

Rhestr o'r tablau

Tabl 1.1: Targedau allbwn ERDF ar gyfer PIF a PBDG.....	7
Tabl 3.1: Cysondeb PIF a PBDG â gofynion y Rhaglen Weithredol (4.4).....	17
Tabl 3.2: Crynodeb o'r pwyntiau allweddol o ddogfennau'r strategaeth ranbarthol.....	22
Tabl 3.3: Proffil cyllido gwreiddiol ar gyfer PIF a PBDG.....	29
Tabl 4.1: Prosiectau PIF sy'n mynd rhagddynt ar hyn o bryd	45
Tabl 4.2: Prosiectau PIF wrth gefn y disgwylir iddynt symud ymlaen	46
Tabl 4.3: Prosiectau PBDG sy'n mynd rhagddynt ar hyn o bryd	50
Tabl 6.1: Cynnydd prosiectau PIF	63
Tabl 6.2: Cynnydd prosiectau PBDG	65

Rhestr o'r ffigurau

Ffigur 3.1: Model rhesymeg ar gyfer PIF	14
Ffigur 3.2 Model rhesymeg ar gyfer PBDG.....	15
Ffigur 3.3: Cyfradd diweithdra, 2016-2019.....	24
Ffigur 3.4: Cyfraddau swyddfeydd ac eiddo diwydiannol gwag yn rhanbarthau Cymru, 2019	25
Ffigur 4.1: Cyfradd diweithdra mewn ardaloedd â phrosiectau PIF, 2019	49
Ffigur 4.2: Cyfradd diweithdra mewn ardaloedd â phrosiectau PBDG, 2019.....	52

Geirfa

Acronym/Allweddair	Diffiniad
AP	Amcan Penodol
Ardal Fenter	Ardaloedd dynodedig ledled Cymru a Lloegr sy'n darparu gostyngiadau treth a chymorth gan y Llywodraeth.
Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth	Arolwg o'r boblogaeth a ddefnyddir i ddadansoddi demograffeg a nodweddion y farchnad lafur
Creu Lleoedd Cynaliadwy Gyda'n Gilydd	Canllaw i lunwyr polisïau ac ymarferwyr ar weithio'n seiliedig ar leoedd
Cynllun Budd i'r Gymuned	Cynllun sy'n amlinellu sut y bydd budd i'r gymuned yn cael ei ddarparu gan contractwyr
Dinas-ranbarth Bae Abertawe	Sir Gaerfyrddin, Castell-nedd Port Talbot, Sir Benfro ac Abertawe
EB	Echel Blaenoriaeth: Dyma sy'n darparu strwythur y Rhaglen Weithredol. Mae pob echel blaenoriaeth yn gysylltiedig â thema benodol (e.e. annog menter, cynyddu arloesedd) ac mae'n nodi'r blaenoriaethau ar gyfer buddsoddi, yr amcanion penodol y dylai gweithrediadau geisio mynd i'r afael â hwy a'r mathau o weithgareddau y gellir eu hariannu.
ERDF	Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop
ESIF	Cronfeydd Buddsoddi Strwythurol Ewropeaidd: offer ariannol a sefydlwyd i weithredu polisi rhanbarthol yr Undeb Ewropeaidd. Eu nod yw lleihau gwahaniaethau rhanbarthol mewn incwm, cyfoeth a chyfleoedd.
GCC	Gorllewin Cymru a'r Cymoedd: Blaenau Gwent, Pen-y-bont ar Ogwr, Caerffili, Sir Gaerfyrddin, Ceredigion, Conwy, Sir Ddinbych, Gwynedd, Ynys Môn, Merthyr Tudful, Castell-nedd Port Talbot, Sir Benfro, Abertawe, Torfaen
JLL	Jones Lang Lasalle
PBDG	Grant Eiddo ar gyfer Datblygu Busnes
PIF	Y Gronfa Seilwaith Eiddo
Prifddinas-Ranbarth Caerdydd	Blaenau Gwent; Pen-y-bont ar Ogwr; Caerffili; Caerdydd; Merthyr Tudful; Sir Fynwy; Casnewydd; Rhondda Cynon Taf; Torfaen; a Bro Morgannwg
Rhaglen Weithredol	Cynlluniau manwl lle mae Aelod-wladwriaethau'r UE yn nodi sut y bydd arian o'r Cronfeydd Strwythurol a

	Buddsoddi Ewropeaidd yn cael ei wario yn ystod cyfnod y rhaglen.
Rheolwr y Gweithrediad	Swyddog Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am oruchwylio'r gwaith o gyflawni'r Gronfa Seilwaith Eiddo neu Grantiau Datblygu Eiddo ar gyfer Busnes
Tîm Ymgysylltu Rhanbarthol	Pedwar tîm wedi'u sefydlu ledled Cymru i sicrhau bod cynigion cyllido'r UE yn bodloni cyfleoedd a buddsoddiadau presennol a rhai'r dyfodol ar lefelau rhanbarthol.
TTWA	Ardal Teithio i'r Gwaith: offeryn ystadegol a ddefnyddir i nodi ardal lle byddai'r boblogaeth yn gyffredinol yn cymudo i dref neu ddinas fwy at ddibenion cyflogaeth
Themâu Trawsbynciol	Egwyddorion cyffredinol sy'n gofyn am gamau gweithredu mewn sawl maes ar draws rhaglenni a gweithrediadau. Y tair thema drawsbynciol yw cyfle cyfartal a phrif ffrydio rhywedd, datblygu cynaliadwy a threchgu tlodi ac allgáu cymdeithasol
WEFO	Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru
Y Ddeddf Llesiant	Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol

1. Cyflwyniad

Y cefndir

- 1.1 Ym mis Gorffennaf 2019, penododd Llywodraeth Cymru Hatch Regeneris ac OB3 i gynnal gwerthusiad o weithrediadau'r Gronfa Seilwaith Eiddo (PIF) a'r Grant Eiddo ar gyfer Datblygu Busnes (PBDG). Nod y ddau weithrediad yw ceisio cynyddu maint yr arwynebedd llawr cyflogaeth o ansawdd uchel sydd ar gael i fusnesau Cymru. Mae ffocws pob un o'r cronfeydd 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.
- 1.2 Mae gweithrediadau PIF a PBDG yn adeiladu ar Grantiau Datblygu Eiddo a ariannwyd gan Lywodraeth Cymru o dan Raglen Cydgyfeirio ERDF Cymru 2007-13. Llywodraeth Cymru sy'n gyfrifol am reoli'r gweithrediadau a hi yw buddiolwr y cyllid.
- 1.3 Ariennir y ddau weithrediad yn rhannol gan Gronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop (ERDF) o dan Echel Blaenoriaeth 4 (Cysylltedd a Datblygu Trefol) Rhaglen Weithredol Gorllewin Cymru a'r Cymoedd (GCC) 2014-20 (Llywodraeth Cymru, 2015a). Paratowyd y Rhaglen Weithredol a rheolwyd y cyllid gan Swyddfa Cyllid Ewropeaidd Cymru (WEFO).
- 1.4 Mae cyfanswm gwerth gweithrediad PBDG yn £21.5 miliwn, gyda £7 miliwn yn cael ei ariannu drwy ERDF a'r £14.5 miliwn sy'n weddill wedi'i ddenu drwy fuddsoddiad gan y sector preifat. Yn yr un modd, mae cyfanswm gwerth gweithrediad PIF yn £17.2 miliwn, gyda £7 miliwn yn cael ei ariannu drwy ERDF a'r £10.2 miliwn sy'n weddill yn cael ei ariannu drwy arian cyfatebol gan y sector preifat.
- 1.5 Nodir y targedau allbwn ar gyfer PIF a PBDG yn y tabl isod.

Tabl 1.1: Targedau allbwn ERDF ar gyfer PIF a PBDG

	PIF	PBDG
Swyddi y darparwyd ar eu cyfer		663
BBaChau y darparwyd ar eu cyfer		5*
Safleoedd a grëwyd neu a adnewyddwyd	16,000	23,225

Ffynhonnell: Cynlluniau busnes PIF a PBDG.

*mae'r cynllun busnes ar gyfer PBDG yn nodi y darperir ar gyfer rhwng 5 a 10 BBaCh.

1.6 Cyflawnir y gwerthusiad mewn dau gam:

- Cam interim, y cyflwynir ei ganfyddiadau yn yr adroddiad hwn
- Cam terfynol, a gynhelir yn 2022.

Amcanion y Gwerthusiad

1.7 Amcanion y gwerthusiad interim yw:

- i. Gwerthuso i ba raddau y mae'r gweithrediadau'n gyson â blaenoriaethau polisi a blaenoriaethau strategol allweddol Llywodraeth Cymru a WEFO, fel y nodir yn y cynlluniau busnes.
- ii. Archwilio prosesau rheoli a monitro'r rhaglen a darparu asesiad i weld a ydynt yn cefnogi'n ddigonol y gwaith o gyflawni'r gweithrediadau a gwerthuso'r effaith.
- iii. Adolygu'r broses o ddewis safleoedd prosiect ar gyfer y ddau weithrediad a darparu argymhellion os nodir problemau gyda'r broses hon.
- iv. Gwerthuso addasrwydd safleoedd prosiectau hapddatblygu adeiladau wrth gyfrannu at nodau ac amcanion y cynllun busnes.
- v. Archwilio i ba raddau y mae'r gweithrediadau yn gweithredu ac yn cyflawni amcanion Themâu Trawsbynciol WEFO yn llwyddiannus (h.y. Datblygu Cynaliadwy, Cydraddoldeb ac Amrywiaeth gan gynnwys y Gymraeg a Threchu Tlodi).
- vi. 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.

Strwythur yr Adroddiad

1.8 Mae'r adroddiad wedi'i strwythuro fel a ganlyn:

- Ym Mhennod 2 rhoddir crynodeb o'r fethodoleg a'r tasgau ymchwil allweddol.

- Mae Pennod 3 yn craffu ar yr angen am weithrediadau PIF a PBDG, yn ystyried a oeddent yn seiliedig ar fodel rhesymeg gadarn ac a oeddent yn gyson â dogfennau polisi a strategaeth Llywodraeth Cymru.
- Ym Mhennod 4 adolygir y broses o ddewis prosiectau ar gyfer pob gweithrediad ac a fydd y prosiectau a ddewiswyd yn cyfrannu at nodau ac amcanion y gweithrediadau.
- Ym Mhennod 5 adolygir y systemau a'r prosesau rheoli prosiectau, llywodraethu a monitro a weithredir ar gyfer PIF a PBDG, a pha mor effeithiol yw'r rhain.
- Ym Mhennod 6 asesir y cynnydd hyd yma ac a yw'r gweithrediadau ar y trywydd iawn i gyrraedd eu targedau.
- Ym Mhennod 7 darperir y casgliadau cyffredinol.
- Ym Mhennod 8 darperir argymhellion ar gyfer gweddill y cyfnod cyflawni.

2. Methodoleg

2.1 Mae'r ymchwil ar gyfer y gwerthusiad interim wedi cynnwys y tasgau canlynol:

- Adolygiad o ddogfennau polisi a strategaeth rhanbarthol a lleol Llywodraeth Cymru (e.e. Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Llywodraeth Cymru, 2015b), Ffyniant i Bawb (Llywodraeth Cymru, 2017a) a'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi (Llywodraeth Cymru, 2017b).
- Adolygiad o ddogfennau'r gweithrediadau, gan gynnwys y cynlluniau busnes gwreiddiol, dogfennau cais, arfarniadau annibynnol, adroddiadau cynnydd a gohebiaeth sy'n gysylltiedig â'r gweithrediad.
- Dadansoddiad o wybodaeth fonitro, gan gynnwys data gwariant ariannol ac adroddiadau monitro.
- Dadansoddiad o amodau'r farchnad lafur leol yn yr ardaloedd y mae PIF a PBDG yn effeithio arnynt. Defnyddiwyd data'r Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth¹.
- Adolygiad annibynnol o dueddiadau'r farchnad eiddo ar gyfer yr ardaloedd hynny â phrosiectau PIF, a gynhaliwyd gan Cooke and Arkwright (gweler Atodiad A) ac wedi'i ategu â data gan CoStar².
- 35 o ymgynghoriadau lled-strwythuredig dros y ffôn gyda staff Llywodraeth Cymru a rhanddeiliaid eraill gan gynnwys staff WEFO, Timau Ymgysylltu Rhanbarthol (timau ymgysylltu) ac asiantau eiddo masnachol. Mae rhestr o ymgynghoreion yn Atodiad B.

2.2 Dylid nodi y bu ond yn bosibl ymgynghori ag un o'r ymgeiswyr am gyllid PIF/PBDG fel rhan o'r ymchwil oherwydd bod sawl prosiect ar gam sensitif o'r broses ymgeisio. Felly mae risg na fydd y gwerthusiad interim yn darparu asesiad cyflawn a gwrthrychol o'r ffactorau sydd wedi effeithio ar gyflawni pob gweithrediad, gan y bu angen i'r ymchwil ddibynnu'n bennaf ar farn cynrychiolwyr Llywodraeth Cymru. Dylid cadw hyn mewn cof wrth adolygu'r canfyddiadau. Yn y gwerthusiad terfynol ymgynghorir â phawb a dderbyniodd grantiau a hefyd gyda rhai ymgeiswyr aflwyddiannus.

¹ ONS (2018): [Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth](#)

² CoStar (2019) [Market Analytics](#)

2.3 Cynhaliwyd ymgynghoriadau ddiwedd 2019 a dechrau 2020. Felly mae'r rhan fwyaf o'r dadansoddiad yn yr adroddiad yn adlewyrchu'r sefyllfa ar ddiwedd mis Ionawr 2020. Lle mae gwybodaeth fwy diweddar am brosiectau PIF neu PBDG ar gael, mae hon wedi'i chynnwys yn yr adroddiad a'i gwneud yn glir yn y testun.

3. Rhesymeg a Dyluniad y Gweithrediadau

Canfyddiadau Allweddol

Cydweddiad Strategol

- Mae cyfatebiaeth gref rhwng PIF a PBDG a strategaethau a pholisïau Llywodraeth Cymru, yn enwedig y Cynllun Gweithredu ar yr Economi (Llywodraeth Cymru, 2017b) sy'n cydnabod yr angen am ymyrraeth gyhoeddus i ddarparu safleoedd ac adeiladau.
- Mae strategaethau'n pwysleisio'r angen am ymyriadau'n ymwneud ag eiddo i sicrhau twf ond hefyd i fynd i'r afael ag anfantais yn y farchnad lafur. Canfuwyd bod PIF a PBDG wedi cyflawni hyn drwy eu dull cytbwys o benderfynu pa brosiectau sy'n derbyn cyllid, a ystyriodd y ddau ffactor hyn.

Yr angen am yr Ymyrraeth

- Mae PIF a PBDG ill dau yn ymateb i dystiolaeth glir o angen yn y farchnad lafur ac eiddo. Bydd y gweithrediadau yn helpu i fynd i'r afael â'r angen i greu swyddi yn ardal GCC ac i fynd i'r afael â'r tangyflenwad o safleoedd busnes, sy'n rhwystro i dwf a buddsoddi.
- Mae achos cryf dros ymyrraeth gyhoeddus i fynd i'r afael â heriau'n ymwneud â hyfywedd yn ardal GCC. Fodd bynnag, nid yw'r heriau hyn o reidrwydd yn arwydd o fethiant y farchnad. Yn hytrach maent yn adlewyrchiad o wendidau strwythurol yn economi GCC sy'n arwain at alw isel am eiddo ar y prisiau sy'n ofynnol er mwyn i ddatblygiad fod yn hyfyw. Mae cyfiawnhad dros ymyrraeth gyhoeddus o hyd ar sail tegwch cymdeithasol. Byddai methu ag ymyrryd yn rhoi Cymru dan anfantais gystadleuol i feysydd eraill ac yn cyfyngu ar dwf.

Model rhesymeg

- At ei gilydd canfuwyd bod y modelau rhesymeg ar gyfer PIF a PBDG yn gadarn. Mae'r holl ragdybiaethau sylfaenol a ddefnyddir i gyfrifo costau ac allbynnau yn gadarn ac mae gweithgareddau'r prosiectau yn dilyn model dibynadwy.

- Fodd bynnag, nid yw nodau ac amcanion pob gweithrediad wedi'u mynegi'n glir yn y cynlluniau busnes, gan ei gwneud hi'n anodd asesu pa newid mesuradwy y maent yn ceisio'i gyflawni.
- Yn y pen draw, bydd llwyddiant gweithgareddau prosiectau o ran sicrhau'r canlyniadau a ddymunir yn dibynnu ar y prosiectau sy'n cael eu hariannu a'u cyflawni. Asesir hyn ym Mhennod 4.

Diben y Bennod

3.1 Mae'r bennod hon yn craffu ar yr angen am weithrediadau PIF a PBDG a ph'un a gawsant eu cynllunio mewn ffordd sy'n addas at y diben. Mae hyn yn cynnwys y canlynol:

- Dadansoddiad beirniadol o'r model rhesymeg ar gyfer PIF a PBDG. Defnyddir hwn i ddangos y rhesymeg dros yr ymyrraeth a bwriad y gweithrediad.
- Adolygiad o'r cyd-destun economaidd a pholisi ar gyfer PIF a PBDG, ac asesiad i weld a yw amcanion a gweithgareddau'r gweithrediadau yn parhau i fod yn gyson ag amcanion polisi ac amodau economaidd cenedlaethol, rhanbarthol a lleol.

Crynodeb o PIF

3.2 Pwrpas PIF yw darparu safleoedd busnes o ansawdd uchel drwy hapddatblygiadau newydd neu drwy adnewyddu'r stoc bresennol. Bydd hyn yn helpu i sicrhau y gall Cymru gynnig portffolio o adeiladau cyflogaeth newydd a modern er mwyn denu mewnfuddsoddwyr a chefnogi twf busnesau Cymru.

3.3 Dyluniwyd y gweithrediad i oresgyn her yn y farchnad eiddo yn ardal GCC, lle mae cost paratoi safle a datblygu eiddo masnachol yn fwy na gwerth yr eiddo terfynol ar y safleoedd (h.y. y bwch hyfywedd). Mae'r amodau hyn yn golygu nad oes cymhelliant masnachol digon cryf i ddatblygu safleoedd busnes newydd heb ymyrraeth gyhoeddus. Mae PIF yn goresgyn hyn drwy ddyfarnu grant i'r datblygwr (drwybrose gystadleuol) sydd â gwerth sy'n hafal i'r bwch hyfywedd. Yn wreiddiol, dyfarnwyd £7 miliwn o gyllid ERDF i'r gweithrediad a £10.2 miliwn o fuddsoddiad ar ffurf ariaon cyfatebol gan y datblygwyr preifat.

3.4 Cyflwynir y model rhesymeg ar gyfer PIF yn **Error! Reference source not found.** Mae hyn yn rhoi darlun graffigol o elfennau'r gweithrediad, gan gynnwys yr angen am ymyrraeth a'r mewnbynnau, gweithgareddau, allbynnau a'r effeithiau bwriadedig. Mae hyn yn dangos y llwybr y dymunir i'r gweithrediad ei ddilyn. Darperir dadansoddiad beirniadol o'r model rhesymeg a'i ragdybiaethau allweddol yn ddiweddarach yn y bennod hon.

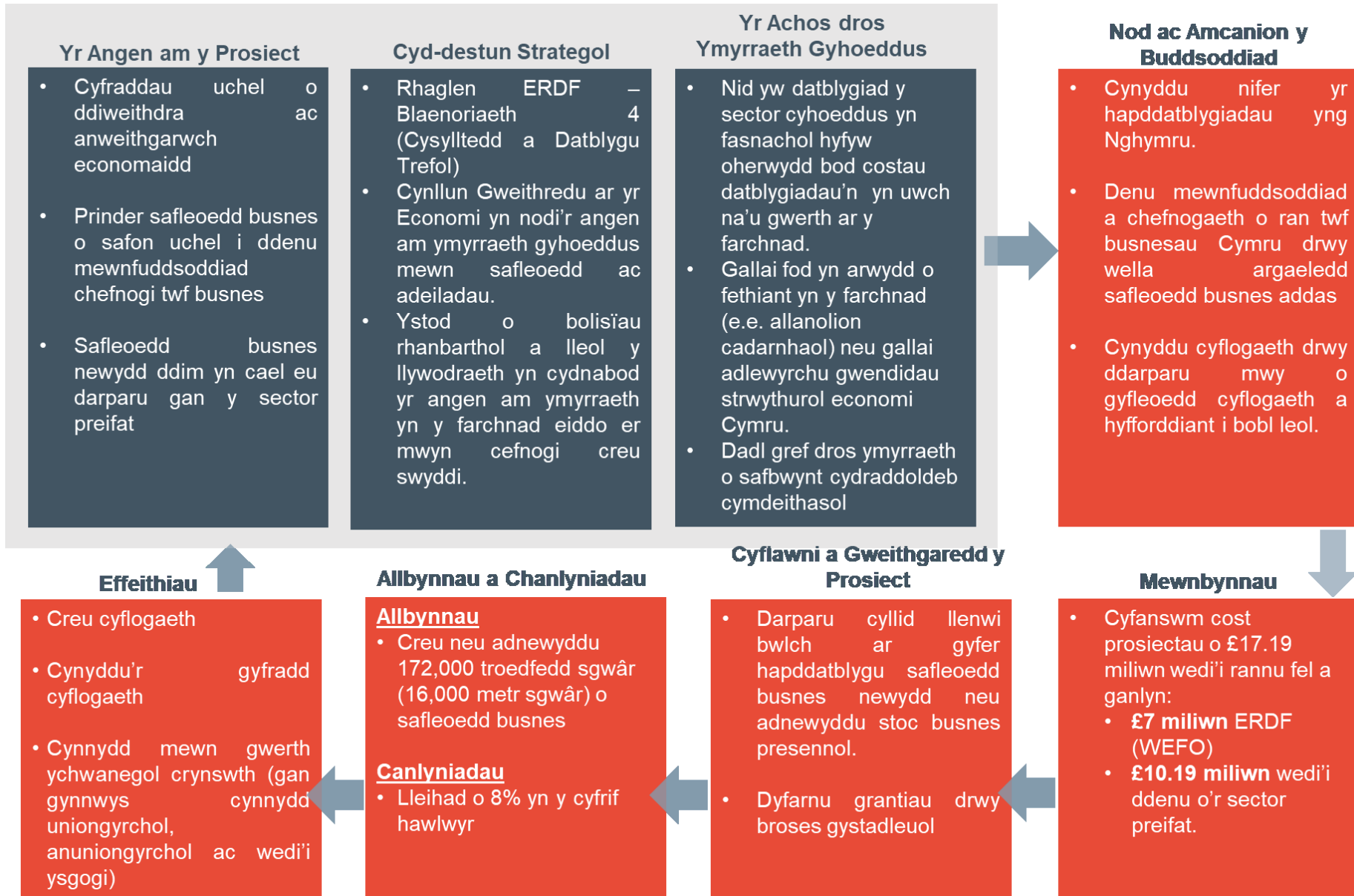
Crynodeb o PBDG

3.5 Mae PBDG hefyd yn cynnig grantiau i gymell datblygu arwynebedd llawr newydd ar gyfer cyflogaeth, ond mae'n wahanol i PIF yn yr ystyr bod y grantiau'n cael eu dyfarnu i fusnesau eu hunain i fuddsoddi yn eu safle busnes. Mae hyn yn eu galluogi i ehangu eu gweithrediadau a chynyddu cyflogaeth, gan helpu i gadw busnesau sy'n tyfu yng Nghymru.

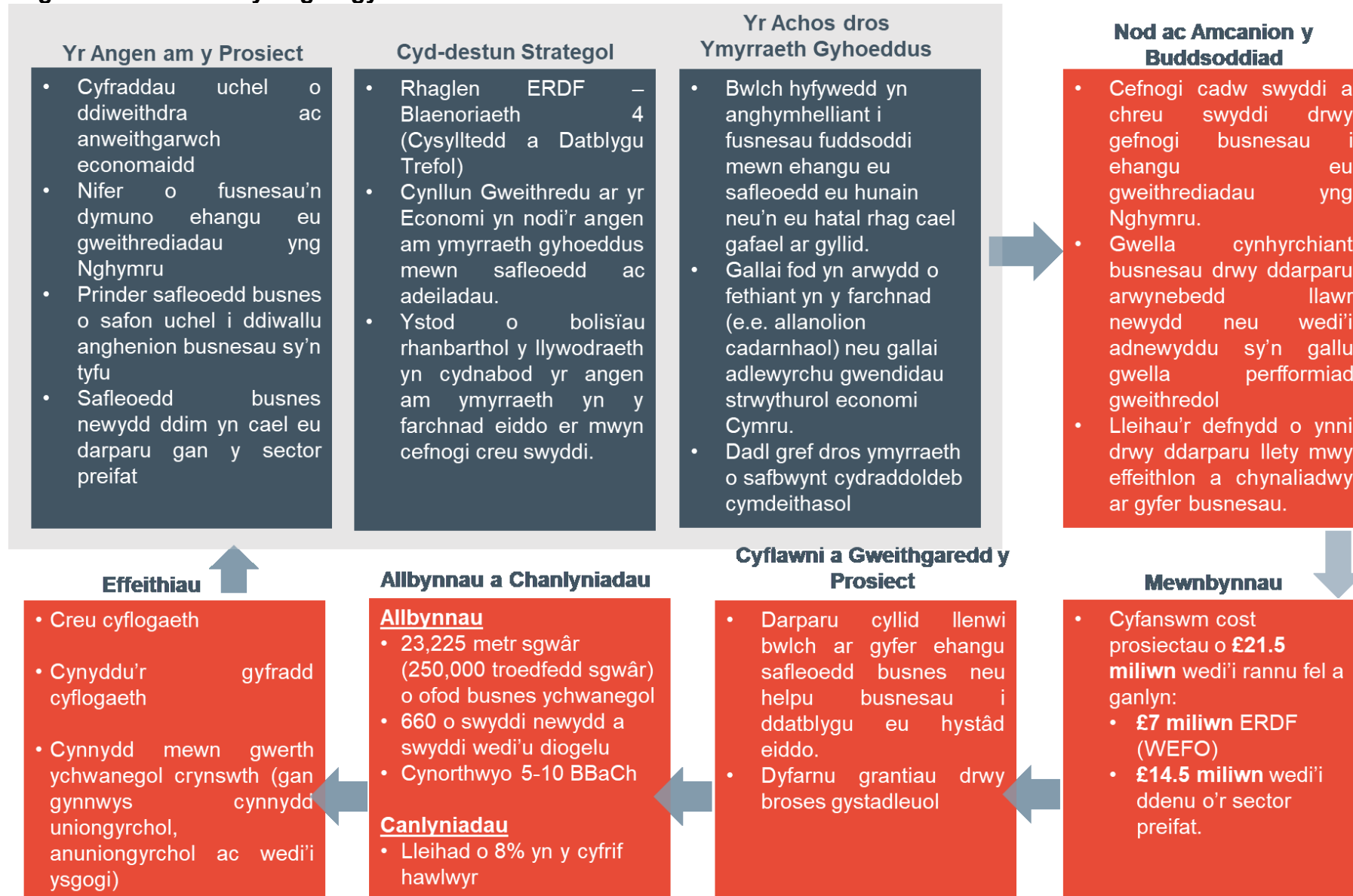
3.6 Mae PBDG yn ymateb i'r un her hyfywedd â PIF, y canfuwyd ei fod yn anghymhelliad i fusnesau ehangu eu gweithrediadau yng Nghymru neu'n ei gwneud hi'n anodd iddynt gael gafael ar gyllid. Unwaith eto mae gwerth y grant yn hafal i faint y bwloch hyfywedd, a dyfernir grantiau drwy broses gystadleuol. Yn wreiddiol, dyfarnwyd £7 miliwn o gyllid ERDF i'r gweithrediad ac £14.5 miliwn ar ffurf arian cyfatebol gan y busnesau sy'n derbyn grantiau.

3.7 Cyflwynir y model rhesymeg ar gyfer PBDG yn **Error! Reference source not found.**, a cheir dadansoddiad o'i elfennau allweddol yn ddiweddarach yn y bennod hon.

Ffigur 3.1: Model rhesymeg ar gyfer PIF



Ffigur 3.2 Model rhesymeg ar gyfer PBDG



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru (2016a): Cynlluniau Busnes PIF a PBDG, Blaenoriaeth 4 ERDF Gorllewin Cymru a'r Cymoedd

Cydweddiad Strategol PIF a PBDG

- 3.8 Pwrpas yr adran hon yw asesu a yw nodau, amcanion a bwriad PIF a PBDG yn parhau i fod yn gyson â'r Rhaglen Weithredol, yn ogystal â pholisïau a strategaethau eraill Llywodraeth Cymru a pholisïau a strategaethau rhanbarthol, ac felly eu bod yn parhau i fod yn briodol ac yn berthnasol i bolisi cyfredol.
- Rhaglen Weithredol Gorllewin Cymru a'r Cymoedd, 2014-20 (Llywodraeth Cymru, 2015a)*
- 3.9 Mae'r Rhaglen Weithredol yn cynrychioli'r cytundeb rhwng Llywodraeth Cymru a'r Comisiwn Ewropeaidd ar yr hyn a gyflawnir gyda chymorth ERDF yn ystod rhaglen 2014-20. Mae'n nodi strategaeth a blaenoriaethau Llywodraeth Cymru ar gyfer adfywio GCC yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn amgylcheddol yn seiliedig ar gyfres o Echelau Blaenoriaeth (EB) ac Amcanion Penodol (AP) a chamau gweithredu cyfatebol.
- 3.10 Ariennir PIF a PBDG o dan EB4: Cysylltedd ac AP 4.4. Nod hyn yw "*cynyddu cyflogaeth drwy fuddsoddiadau mewn seilwaith lleol neu ranbarthol â blaenoriaeth sy'n ategu strategaeth economaidd ranbarthol neu drefol*". Mae'r mathau o gamau y gellid eu cefnogi yn cynnwys "*safleoedd busnes mewn safleoedd strategol, gan gynnwys datblygu eiddo ac adfer tir*". Felly mae gweithrediadau PIF a PBDG yn cyd-fynd â'r mathau o weithgaredd y gellir eu hariannu o dan yr AP.
- 3.11 Mae'r Rhaglen Weithredol yn darparu arweiniad pellach ar y mathau o ymyriadau y dylid eu hariannu a'r egwyddorion allweddol y dylid eu hystyried. Tabl 3.1 yn darparu crynodeb o'r graddau y mae gweithrediadau PIF a PBDG wedi bod yn gyson â'r egwyddorion hyn drwy eu dewis o brosiectau. Darperir asesiad manylach ym Mhennod 4.

Tabl 3.1: Cysondeb PIF a PBDG â gofynion y Rhaglen Weithredol (4.4)

Egwyddor	Cysondeb PIF a PBDG
<p>Canolbwyntio ar dwf: dylai cynlluniau gefnogi “<i>cyfleoedd twf rhanbarthol neu drefol allweddol</i>” yn hytrach na cheisio lliniaru effeithiau dirywiad. Dylai buddsoddiadau gyd-fynd ag ymyriadau datblygu economaidd presennol (e.e. Ardaloedd Menter, Bargeinion Dinesig neu strategaethau economaidd lleol eraill) neu adeiladu ar gryfderau'r sector i gael yr effaith fwyaf.</p>	<p>Da: roedd y broses asesu i benderfynu pa brosiectau y dyfernir cyllid grant iddynt yn cynnwys meini prawf yn ymwneud ag a oedd y safle o fewn Ardal Fenter, Ardal Twf Lleol neu Ddinas-ranbarth. Mae cyfran fawr o'r prosiectau sy'n cael eu hariannu wedi'u lleoli yn un o'r ardaloedd hyn.</p>
<p>Dull integredig: “<i>disgwylir i fuddsoddiadau o dan y Flaenoriaeth Fuddsoddi hon ddangos sut maent yn ategu rhaglenni buddsoddi ehangach a buddsoddiadau strategol eraill ar draws cyfres o raglenni ES</i>”³. Mae hyn yn golygu y dylai buddsoddiadau mewn safleoedd ategu buddsoddiadau mawr eraill fel gwelliannau trafnidiaeth ar y rhwydwaith ffyrdd.</p>	<p>Cymedrol: nid ystyriwyd cyfatebiaeth â rhaglenni buddsoddi ehangach a buddsoddiadau ESI eraill yn benodol yn y broses asesu. Fodd bynnag, o gofio bod cyfran fawr mewn Ardaloedd Menter, Ardaloedd Twf Lleol neu Ddinas-ranbarthau sy'n ganolbwynt buddsoddiad mawr, mae'r cynlluniau a ariennir yn debygol o ategu'r rhaglenni buddsoddi hyn.</p>
<p>Mynd i'r afael ag anfantais yn y farchnad lafur: dylai cynlluniau “<i>nodi ardaloedd cyfagos lle ceir cyflogaeth isel neu amddifadedd a dangos sut y caiff cyfleoedd gwaith newydd eu gwneud yn hygyrch yn yr ardaloedd hynny</i>”. Mae hefyd yn nodi y dylai cyfran o swyddi newydd a grëwyd drwy gynlluniau â chymorth “<i>gael eu llenwi gan geiswyr gwaith mewn ardaloedd cyfagos a dylai mesurau priodol gael eu hymgorffori mewn cynlluniau er mwyn sicrhau bod hyn yn digwydd</i>”.</p>	<p>Da: Disgwylir i ymgeiswyr ddangos o fewn eu cais sut y bydd y buddsoddiad o fudd i ardaloedd â lefelau isel o gyflogaeth. Roedd y broses asesu hefyd yn cynnwys meini prawf yn ymwneud â chyfrif hawl wyr yn yr Ardal Teithio i'r Gwaith (TTWA) berthnasol er mwyn asesu hygyrchedd swyddi i bobl ddi-waith.</p>

³ Buddsoddiad o Gronfa Strwythurol Ewrop

Gweithio mewn partneriaeth: mae'r adnoddau cyfyngedig sydd ar gael yn golygu mai dim ond nifer fach o gynlluniau y gellir eu cefnogi. Er mwyn sicrhau bod y safleoedd gorau yn cael eu targedu, mae'r Rhaglen Weithredol yn nodi "*bydd yr Awdurdod Rheoli yn disgwyl i bob cais ddarparu tystiolaeth glir o waith partneriaeth cynhwysfawr a dangos elfen o flaenoriaeth.*".

Cymedrol: Cyflogwyd Timau Ymgysylltu Rhanbarthol (Timau Ymgysylltu) a gofynnwyd iddynt nodi prosiectau â blaenoriaeth yn eu rhanbarth. Fodd bynnag, nid oedd sawl Tîm Ymgysylltu mewn sefyllfa i wneud hyn ac ers hynny prin fu eu hymgysylltiad â'r naill weithrediad neu'r llall. Nid oedd unrhyw un o'r Timau Ymgysylltu yn ymwneud â sgorio cynigion ac ni ofynnwyd am eu hadborth ar y prif flaenoriaethau. Serch hynny, nododd pob Tîm Ymgysylltu ei fod yn cytuno â'r dewis o brosiectau sy'n cael eu hariannu.

Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid: Fframwaith Adfywio Newydd⁴ (Llywodraeth Cymru, 2013)

- 3.12 Diffiniodd y fframwaith hwn adfywio fel "*set integredig o weithgareddau sy'n ceisio gwrthdroi dirywiad economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a ffisegol a sicrhau gwelliannau parhaol mewn ardaloedd lle na fydd grymoedd y farchnad yn gwneud hynny ar eu pen eu hunain heb ryw gymaint o gymorth oddi wrth y llywodraeth*".
- 3.13 Mae'r fframwaith yn nodi tri phrif ganlyniad. Mae gweithrediadau PBDG a PIF yn cyd-fynd â chanlyniad un (Cymunedau Ffyniannus), sy'n anelu at sicrhau
- lefelau gwell o weithgarwch economaidd a mwy o swyddi
 - cefnogi economïau lleol cryf ac amrywiol
 - annog sector preifat a mentrau cymdeithasol llewyrchus
- 3.14 Bydd y ddau weithrediad yn helpu i gyflawni'r canlyniadau hyn drwy gefnogi datblygu safleoedd busnes newydd ac estynedig a fydd yn helpu i greu a diogelu swyddi a chryfhau economïau lleol.

⁴ Llywodraeth Cymru (2013): [Lleoedd llewyrchus llawn addewid: fframwaith](#)

Rhaglen Lywodraethu 2011-2016⁵ (Llywodraeth Cymru, 2011)

3.15 Hon oedd y Rhaglen Lywodraethu gydamserol pan ddyluniwyd gweithrediadau PIF a PBDG (y ddau ym mis Tachwedd 2016) ac roedd yn amlinellu blaenoriaethau Llywodraeth Cymru ar gyfer 2011 i 2016. Y flaenoriaeth gyntaf oedd *Twf a Swyddi Cynaliadwy* a oedd yn anelu at *gryfhau'r amodau a fydd yn galluogi busnes i greu swyddi a thwf economaidd cynaliadwy* ac roedd yn cynnwys ymrwymiad i *weithio gyda rhaglenni cyllido'r Comisiwn Ewropeaidd i ysgogi twf a swyddi cynaliadwy drwy fuddsoddi mewn sgiliau, seilwaith a chreu swyddi*

3.16 Mae gweithrediadau PIF a PBDG yn cyd-fynd â'r ymrwymiad a nodwyd uchod drwy ysgogi twf swyddi drwy fuddsoddi mewn safleoedd ac adeiladau.

Cynllun Gweithredu ar gyfer Trechu Tlodi, 2012-16⁶ (Llywodraeth Cymru, 2012)

3.17 Mae'r cynllun gweithredu hwn yn amlinellu ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyfiawnder cymdeithasol a threchu tlodi. Ei nod yw sicrhau gwell canlyniadau i bob dinesydd, gan ganolbwyntio ar dri cham gweithredu â blaenoriaeth:

- Atal tlodi
- Helpu pobl i gael gwaith
- Gwella bywydau pobl sy'n byw mewn tlodi

3.18 Mae PBDG a PIF yn helpu i fynd i'r afael â'r blaenoriaethau hyn drwy greu a diogelu swyddi (ar ôl i safleoedd gael eu datblygu neu eu hehangu) a all gadw pobl mewn gwaith a sicrhau bod busnesau'n aros mewn lleoliad penodol (PBDG) neu ddenu busnes newydd i ardal a chreu swyddi newydd. Yn aml gall hyn drechu tlodi mewn ardaloedd lle mae prinder cyfleoedd gwaith.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol⁷ (Cymru) 2015 (y Ddeddf Llesiant)

3.19 Deddfwriaeth sy'n ei gwneud yn ofynnol i gyrff cyhoeddus sicrhau bod cynaliadwyedd hirdymor ac ansawdd bywyd yn flaenllaw yn eu meddyliau yw Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) (y Ddeddf Llesiant). Mae'n seiliedig ar yr egwyddor bod ansawdd bywyd yn cael ei ddylanwadu gan ystod o ffactorau economaidd, cymdeithasol, diwylliannol ac amgylcheddol, ac y dylai mynd i'r afael â'r rhain mewn ffordd gyfannol ac integredig fod yn brif nod i bob corff cyhoeddus.

⁵ Llywodraeth Cymru (2016): [Y Rhaglen Lywodraethu](#)

⁶ Llywodraeth Cymru (2012): [Cynllun Gweithredu ar gyfer Trechu Tlodi 2012-2016](#)

⁷ Llywodraeth Cymru (2015b): [Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol \(Cymru\) 2015, Yr Hanfodion](#)

Mae'r Ddeddf Llesiant yn cydnabod ffyniant a thwf economaidd fel nodau pwysig, ond mae'n rhoi pwys cyfartal ar leihau anghydraddoldeb, gwella iechyd, sicrhau cymunedau cydlynol a chynnal diwylliant Cymreig sy'n ffynnu.

3.20 Mae nodau ac amcanion PIF a PBDG yn gyson â'r Ddeddf Llesiant i'r graddau y bydd y gweithrediad yn helpu i greu cyfleoedd gwaith newydd a gwella mynediad at gyflogaeth sy'n cyfrannu'n uniongyrchol at nod cyntaf y Ddeddf ('Cymru Lewyrchus'). Fodd bynnag, mae'r gweithrediad hefyd wedi'i alinio â nifer o nodau eraill drwy ei gyfraniad at Themâu Trawsbynciol:

- 'Cymru Gydnerth': mae disgwyl i bob prosiect adeiladu newydd sy'n derbyn cyllid fodloni safonau Ardderchog neu Dda lawn BREEAM ar gyfer effeithlonrwydd ynni (yn dibynnu ar y maint, lefel y gefnogaeth gan y sector cyhoeddus ac a yw wedi'i leoli ar dir Llywodraeth Cymru) a chael targedau ar gyfer lleihau gwastraff a defnyddio deunyddiau lleol.
- 'Cymru sy'n Fwy Cyfartal': roedd yr holl weithgareddau caffael a gyflawnwyd gan PIF a PBDG yn ei gwneud yn ofynnol i gontractwyr ddangos bod ganddynt bolisiau cyfle cyfartal yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru.

Symud Cymru Ymlaen (2016)⁸ (Llywodraeth Cymru, 2016a).

3.21 Symud Cymru Ymlaen yw rhaglen Llywodraeth Cymru ar gyfer y tymor presennol (2016 - 2021) ac mae'n nodi sut y bydd Llywodraeth Cymru yn darparu economi gryfach a thecach ac yn diwygio gwasanaethau cyhoeddus.

3.22 Mae'r ddogfen yn nodi pedair strategaeth drawsbynciol i gyflawni ei nodau. Mae'r rhain yn adlewyrchu llawer o'r egwyddorion yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, gan gynnwys gwella ffyniant, gwella iechyd a sicrhau twf cynhwysol.

3.23 Er nad yw'r ddogfen yn gwneud unrhyw ymrwymadau penodol i ddarparu ymyriadau'n ymwneud â thir ac eiddo, mae gweithrediadau PIF a PBDG yn gyson â nifer o'r nodau hyn am y rhesymau a nodir uchod.

Ffyniant i Bawb⁹ a'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi¹⁰ (Llywodraeth Cymru, 2017a a 2017b)

⁸ Llywodraeth Cymru (2016a): [Symud Cymru Ymlaen: 2016-21](#)

⁹ Llywodraeth Cymru (2017a): [Ffyniant i Bawb: y strategaeth genedlaethol](#)

¹⁰ Llywodraeth Cymru (2017b): [Ffyniant i Bawb: Y Cynllun Gweithredu ar yr Economi](#)

3.24 Mae Ffyniant i Bawb a'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi sy'n cyd-fynd ag ef yn darparu mwy o fanylion am sut y bydd Llywodraeth Cymru yn cyflawni'r ymrwymadau a amlinellir yn Symud Cymru Ymlaen. Y Cynllun Gweithredu ar yr Economi yw dogfen bolisi gyntaf Llywodraeth Cymru i nodi'n benodol yr angen am ymyrraeth yn y farchnad eiddo i oresgyn methiant y farchnad. Noda:

“Mae angen safleoedd ac adeiladau modern ar Gymru er mwyn i fusnesau fedru ehangu a thyfu, felly byddwn yn mynd ati i ymyrryd pan fo'r farchnad ym methu. Byddwn yn gwneud hynny naill ai drwy gymell buddsoddiad gan ddatblygwyr a buddsoddwyr, neu drwy greu consortia datblygu a fydd yn caniatáu inni fanteisio ac elwa i'r eithaf ar ein Metros, neu drwy ymrwymo i ddarparu safleoedd ac adeiladau yn uniongyrchol mewn rhannau o Gymru lle nad yw'r sector preifat yn barod i fuddsoddi.”

3.25 Mae'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn ymrwymo i ddarparu amserlen gyflawni sy'n canolbwyntio ar *“weithrediadau sy'n flaenoriaeth ar gyfer rhanbarthau'r Gogledd, y Canolbarth a'r De-orllewin, a'r De-ddwyrain”* a fydd yn cael eu nodi gyda chefnogaeth rhanddeiliaid rhanbarthol.

3.26 Mae'n amlwg bod gweithrediadau PIF a PBDG ill dau yn gyson â'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi gan ei fod yn anelu at gymell datblygu eiddo masnachol mewn rhannau o Gymru nad yw'r sector preifat yn barod i fuddsoddi ynddynt. Mewn rhai achosion, roedd Timau Ymgysylltu yn ymwneud â nodi safleoedd ac maent wedi datgan eu bod yn cefnog'r prosiectau a ddewisir ar gyfer y ddau weithrediad.

Polisiau Rhanbarthol

3.27 Mae nifer o ddogfennau polisi a strategaeth rhanbarthol hefyd yn cydnabod yr heriau sy'n gysylltiedig â'r farchnad eiddo y cynlluniwyd PIF a PBDG i ymateb iddynt. Er nad yw'r strategaethau hyn yn nodi'n benodol y safleoedd sy'n cael eu hariannu fel blaenoriaethau, maent yn nodi angen i'r sector cyhoeddus ymyrryd er mwyn gwella'r cyflenwad o safleoedd busnes o ansawdd uchel.

Tabl 3.2: Crynodeb o'r pwyntiau allweddol o ddogfennau'r strategaeth ranbarthol

Dogfen strategaeth	Pwyntiau allweddol mewn perthynas â safleoedd ac adeiladau
Sbarduno Economi Cymru, Prifddinas-Ranbarth Caerdydd ¹¹ (2015)	Yn cefnogi cyflawni portffolio cytbwys o adeiladau sy'n cefnogi ein busnesau presennol a'n mewnfuddsoddwyr, gan gynnwys datblygu safleoedd ac adeiladau strategol allweddol sy'n canolbwyntio ar yr ardaloedd sy'n cael yr effaith fwyaf ar ein Rhanbarth ac ar economi Cymru.
Cynnig Bargen Twf Gogledd Cymru ¹² (NWEAB, 2017)	Dywedodd partneriaid a oedd yn rhan o baratoi'r cynnig hwn fod prinder eiddo ledled gogledd Cymru wedi arwain at bryderon bod busnesau sy'n cael eu llesteirio rhag tyfu a chreu mwy o swyddi. Mae'r cais yn galw ar Lywodraeth Cymru i gefnogi creu endid Datblygu Eiddo Hyd Braich, i gyflymu datblygiad safleoedd ac adeiladau strategol.
Strategaeth Adfywio Economaidd Dinas-Ranbarth Bae Abertawe, 2013-2030 ¹³ (2013)	Mae'r strategaeth yn cydnabod heriau mewn perthynas â thir, eiddo a seilwaith, ac er gwaethaf y buddsoddiad sylweddol yn adeiladwaith ffisegol y Ddinas-ranbarth dros y degawd diwethaf, erys heriau mawr, ac nid yw ei seilwaith yn diwallu anghenion busnesau modern, na'r gymuned ar hyn o bryd. Mae hefyd yn blaenoriaethu ymchwilio i ddulliau cyllido newydd i ddatgloi datblygiadau strategol sydd wedi dod i ben mewn partneriaeth â datblygwyr preifat a buddsoddwyr sefydliadol.

¹¹ Prifddinas-ranbarth Caerdydd (2015): [Sbarduno Economi Cymru](#) (Nid oedd y fersiwn Gymraeg ar gael ar-lein adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn)

¹² Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (2017): [Cais Twf Gogledd Cymru: Gogledd Cymru sy'n Flaengar, yn Wydn ac yn Gysylltiedig](#)

¹³ Dinas-ranbarth Bae Abertawe (2013): Strategaeth Adfywio Economaidd Dinas-Ranbarth Bae Abertawe, 2013-2030 (Saesneg yn unig)

Rhesymeg y Gweithrediadau a Thystiolaeth o'r Angen

3.28 Mae'r cynlluniau busnes ar gyfer PIF¹⁴ (Llywodraeth Cymru, 2018a) a PBDG¹⁵ (Llywodraeth Cymru, 2018b) yn dangos mai bwriad y ddau weithrediad oedd ymateb i ddau fath o angen:

- **Angen yn y farchnad lafur:** bwriad y ddau weithrediad yn y pen draw yw creu cyfleoedd cyflogaeth newydd mewn rhannau o GCC lle ceir cyfraddau uchel o ddiweithdra ac anweithgarwch economaidd.
- **Angen yn y farchnad eiddo:** mae'r ddau weithrediad yn ymateb i argaeledd cyfyngedig gofod cyflogaeth o ansawdd uchel yn GCC, sy'n rhwystr i dwf a buddsoddiad busnes. Mae PIF yn ymateb i hyn yn uniongyrchol drwy gymhell hapddatblygu gofod cyflogaeth newydd. Mae PBDG yn ymateb yn anuniongyrchol drwy ddarparu modd i fusnesau sy'n dymuno tyfu ehangu eu safleoedd presennol yn lle adleoli, a thrwy hynny helpu i gadw'r busnesau hyn yng Nghymru.

3.29 Yn y ddau achos mae tystiolaeth dda o'r angen hwn.

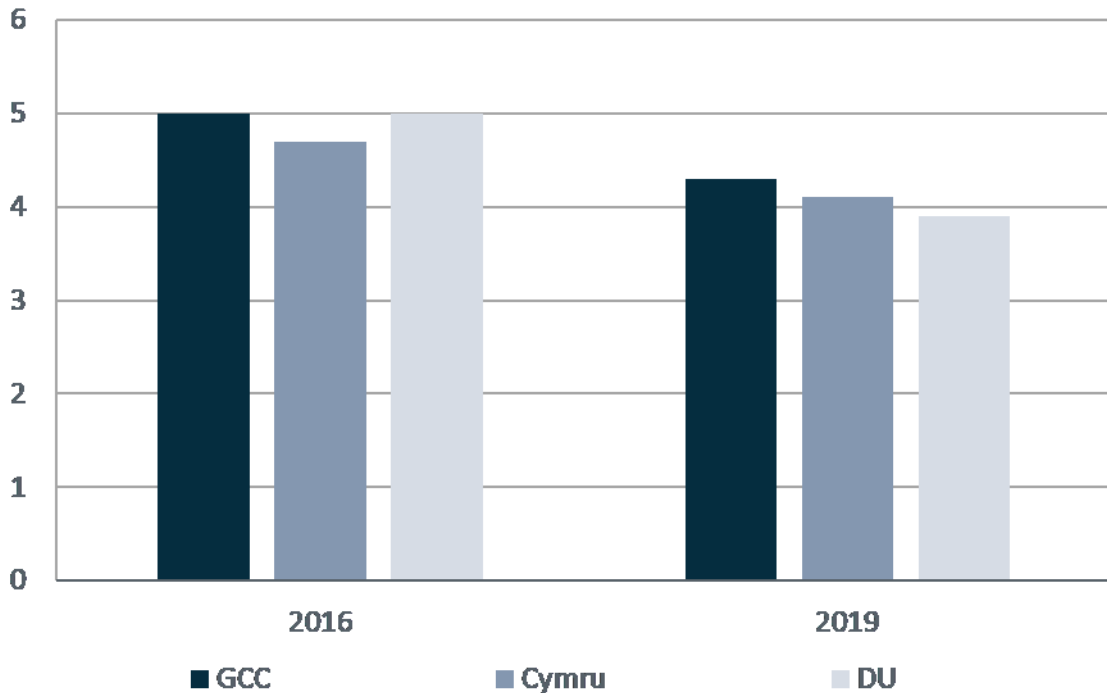
3.30

¹⁴ Llywodraeth Cymru (2018a): Cynllun Busnes y Gronfa Seilwaith Eiddo, Blaenoriaeth 4 ERDF Gorllewin Cymru a'r Cymoedd

¹⁵ Llywodraeth Cymru (2018b): Cynllun Busnes Grantiau Datblygu Eiddo ar gyfer Busnes, Blaenoriaeth 4 ERDF Gorllewin Cymru a'r Cymoedd

3.32 Ffigur 3.3 yn dangos bod cyfradd diweithdra ymysg pobl 16+ oed yn GCC yn uwch na chyfradd Cymru ac yn cyd-fynd â chyfartaledd y DU yn 2016 (pan ddyluniwyd y gweithrediad). Ers hynny bu cwymp mewn diweithdra ym mhob ardal ond mae'r gyfradd ddiweithdra yn GCC yn uwch na'r gyfradd yng Nghymru a'r DU. Mae'r gyfradd anweithgarwch economaidd ymhlith pobl ifanc 16 i 64 oed hefyd yn uwch yn GCC (24.8%) na chyfartaleddau Cymru neu'r DU (23.2% a 21.3% yn y drefn honno), gan ddangos angen amlwg yn y farchnad yn GCC.

Ffigur 3.3: Cyfradd diweithdra (canran), 2016-2019



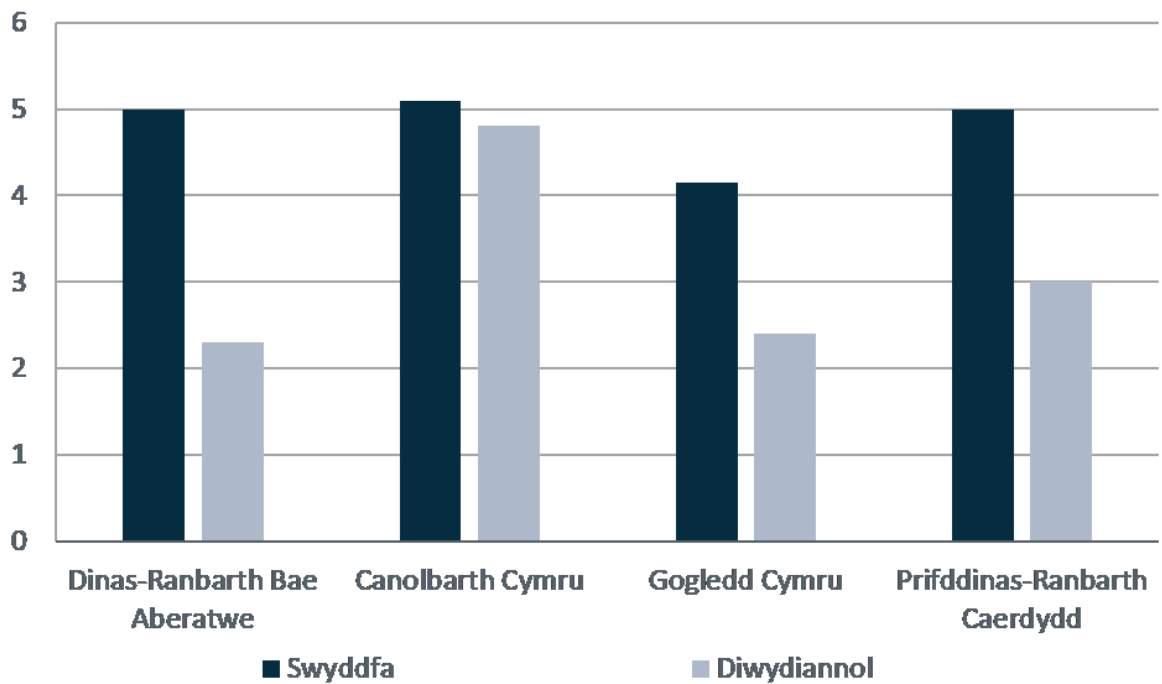
Ffynhonnell: ONS, 2016 a 2019; Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth (NOMIS). Mae'r ffigur yn defnyddio data o fis Hydref 2015 i fis Medi 2016 ac o fis Hydref 2018 i fis Medi 2019

- 3.33 Gwelwyd tystiolaeth o angen yn y farchnad eiddo mewn adroddiad gan Jones Lang LaSalle (JLL, 2014¹⁶) a amlygodd brinder yn y cyflenwad o safleoedd busnes o ansawdd da: *“there is a lack of new and modern floorspace across most sectors of the office and industrial market and unless this is addressed it will become a structural weakness of the Wales property offer. Our analysis shows a relatively low supply of modern stock in most categories analysed”*.
- 3.34 Amlygodd yr adroddiad bod y galw mwyaf am safleoedd yn alw ar unwaith, sy'n golygu bod angen hapddatblygu eiddo (yn hytrach na chytundebau rhagosod) a all fodloni'r galw hwn. Mae'n nodi y gall hapddatblygu safleoedd newydd roi mantais gystadleuol i Gymru dros leoliadau eraill yn y DU. Ni fydd modd cadw diddordeb ymholiadau newydd o reidrwydd os ydym yn hyrwyddo opsiynau 'adeiladu at y diben', a allai gymryd hyd at ddwy flynedd i'w cyflawni.
- 3.35 Mae dadansoddiad o CoStar yn dangos bod prinder lle yn parhau i fod yn her ym mhob rhanbarth yng Nghymru.

¹⁶ Jones Lang Lasalle (2014): Gap Analysis, Achieving a balanced property portfolio for the delivery of economic objectives in Wales

3.36 Ffigur 3.4 fod llai na 6% o ofod swyddfa a gofod diwydiannol yn wag ym mhob un o ranbarthau Cymru. Mae CoStar hefyd yn dangos bod cyfran fawr o'r lle sydd ar gael yn stoc ail law neu o ansawdd gwael nad yw'n diwallu gofynion nifer o ddeiliaid. Mae hyn yn gosod cyfyngiadau sylweddol ar allu pob rhanbarth i ddenu buddsoddiad a chefnogi twf busnesau cynhenid, pwynt a gadarnhawyd gan yr holl Dimau Ymgysylltu Rhanbarthol yr ymgynghorwyd â hwy.

Ffigur 3.4: Cyfraddau swyddfeydd ac eiddo diwydiannol gwag yn rhanbarthau Cymru (canran), 2019



Ffynhonnell: CoStar

3.37 Felly gellir dod i'r casgliad bod gweithrediadau PIF a PBDG yn ymateb i dystiolaeth glir o angen. Er bod y gyfradd diweithdra wedi gostwng ers dylunio'r gweithrediadau, mae cyfraddau diweithdra ac anweithgarwch yn GCC yn dal i fod yn uwch na chyfartaledd Cymru a'r DU, gan ddangos bod angen cynlluniau creu swyddi. Mae dystiolaeth dda hefyd o'r angen i fynd i'r afael â thangyflenwad o safleoedd busnes o ansawdd da yn GCC a gwella'r dewis sydd ar gael i fusnesau a buddsoddwyr.

Yr Angen am Ymyrraeth Gyhoeddus

3.38 Ar ôl canfod bod angen buddsoddi mewn safleoedd busnes newydd, mae angen i'r gwerthusiad hefyd asesu a oes achos dros ymyrraeth gyhoeddus. Yn ôl Canllawiau

Llyfr Gwyrdd Trysorlys EM¹⁷ (Trysorlys EM, 2018), gall y rhesymeg dros ymyrraeth gyhoeddus syrthio i un o ddau gategori:

- Methiant yn y farchnad: lle mae gweithrediad y farchnad yn arwain at ganlyniad is-optimadd neu aneffeithlon. O ganlyniad, dylai'r ymyrraeth gynhyrchu gweithgareddau economaidd mwy effeithlon, cynhyrchiol a chystadleuol.
- Tegwch cymdeithasol: lle mae angen ymyrryd er mwyn ehangu dosbarthu cyfoeth neu gyfleoedd. O ganlyniad, dylai'r ymyrraeth greu gwell cyfleoedd i bobl neu leoedd difreintiedig.

- 3.39 Mae PIF a PBDG ill dau wedi'u cynllunio i fynd i'r afael â bylchau hyfywedd sy'n codi oherwydd bod cost datblygu eiddo masnachol yn fwy na gwerth yr eiddo terfynol ar y safle. Mae hyn oherwydd rhenti isel parhaus ar gyfer eiddo masnachol mewn sawl rhan o GCC (a adlewyrchir yn adroddiad JLL a data mwy diweddar gan CoStar), sydd mewn rhai achosion yn cael ei waethygu gan gostau annormal uchel paratoi safleoedd. Mae hon yn her hirsefydlog a pharhaus mewn sawl rhan o Gymru.
- 3.40 Unwaith eto, mae tystiolaeth glir ar gyfer yr her hirsefydlog, eang hon ar draws GCC. Canfu Dadansoddiad o Fylchau JLL dystiolaeth o fylchau hyfywedd mewn sawl rhan o Gymru ac argymhellodd *raglen weithredol i annog adeiladu arwynebedd llawr newydd drwy'r Grant Datblygu Eiddo i'r sector preifat a hefyd adeiladu'n uniongyrchol lle mae amodau'r farchnad a materion hyfywedd yn golygu nad yw'n bosibl darparu cyllid llenwi bwlch i ddatblygwyr y sector preifat*. Canfu adroddiad gan Regeneris Consulting¹⁸ (2016) hefyd, a adolygodd y potensial i ddefnyddio offerynnau ariannol i gyflwyno datblygiad masnachol yn GCC, fod bylchau hyfywedd mawr ledled Cymru ac na ellid cyflawni datblygiad heb arian grant.
- 3.41 Er bod y bwlch hyfywedd yn amlwg yn gweithredu fel anghymhelliant ar gyfer hapddatblygu gofod cyflogaeth, gall hyn hefyd ddylanwadu ar benderfyniadau busnesau ynghylch a ddylid buddsoddi mewn ehangu eu safleoedd. Mae hyn oherwydd y bydd llawer o fusnesau yn ystyried gwerth marchnad eu hasedau wrth wneud penderfyniadau buddsoddi, ac a ellid sicrhau enillion gwell drwy adleoli.

¹⁷ Trysorlys EM (2018): [Llyfr Gwyrdd](#) (Saesneg yn unig)

¹⁸ Regeneris Consulting (2016): Ex-Ante Bloc 1: Asesiad o'r Farchnad (Saesneg yn unig)

Bydd bwlch hyfywedd hefyd yn ei gwneud yn anoddach i fusnesau sicrhau cyllid gan fanc i ariannu ehangu adeiladau gan eu bod hefyd yn seilio eu penderfyniadau benthyca ar werth marchnad yr ased. Er nad yw'r mater hwn wedi'i gwmpasu yn adroddiad JLL, mae nifer o'r ceisiadau Cam 1 ar gyfer PBDG yn dyfynnu un o'r ffactorau hyn fel y rheswm dros wneud cais am grant.

- 3.42 Felly mae'r amodau hyn yn y farchnad yn darparu rhesymeg gref ar gyfer PIF a PBDG. Fodd bynnag, dylid nodi nad yw presenoldeb bwlch hyfywedd yn ddigonol ar ei ben ei hun i ddarparu tystiolaeth o fethiant yn y farchnad. Efallai y bydd y farchnad yn gweithredu'n rhesymol pan nad yw enillion ar ddatblygiadau yn cyfiawnhau buddsoddi mewn rhai mathau o eiddo mewn lleoliadau penodol.
- 3.43 Gall methiant yn y farchnad godi lle nad yw penderfyniadau buddsoddi yn ystyried y manteision lles ehangach yn sgli datblygiad (allanolion cadarnhaol), neu lle mae costau'n gysylltiedig ag adfer tir o'i ddefnydd blaenorol (allanolion negyddol). Efallai y bydd achosion lle mae'r rhain yn berthnasol yng Nghymru. Fodd bynnag, yn y rhan fwyaf o achosion mae'r heriau a ddisgrifir uchod yn debygol o adlewyrchu galw sy'n rhy isel ar y lefelau rhent sy'n ofynnol er mwyn i ddatblygiad fod yn hyfyw, ac sydd felly'n deilio o wendidau strwythurol yn yr economi.
- 3.44 Er nad yw'r gwerthusiad wedi canfod tystiolaeth o fethiant yn y farchnad, mae sail gref o hyd i ddod i'r casgliad bod cyfiawnhad dros ymyrraeth gyhoeddus ar sail tegwch cymdeithasol. Mae hyn oherwydd, yn absenoldeb ymyrraeth, byddai'r cyflenwad o safleoedd newydd yn cael ei 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.

Nodau ac Amcanion y Gweithrediadau

- 3.45 Nid yw'r cynlluniau busnes ar gyfer PIF a PBDG yn nodi amcanion penodol, er bod y ddwy ddogfen yn nodi y byddant yn anelu at:
- leihau nifer yr aelwydydd di-waith
 - cynyddu nifer yr unigolion sy'n dewis ymuno â'r farchnad lafur o'u gwirfodd
 - cynyddu ymwybyddiaeth o gyfleoedd yn y farchnad lafur leol a'r sgiliau cysylltiedig sy'n ofynnol.
- 3.46 Mae'r rhain yn gyson ar y cyfan â'r Rhaglen Weithreddol, sy'n ceisio sicrhau gostyngiad yn y cyfrif hawlwyf. Fodd bynnag, gellid dadlau nad dyma'r nodau

mwyaf perthnasol ar gyfer gweithrediad o'r natur hon. Nod y ddau weithrediad yw creu cyfleoedd cyflogaeth (effaith yn ymwneud â'r galw) a allai helpu i leihau nifer yr aelwydydd di-waith. Fodd bynnag, gellir dadlau bod yr ail a'r trydydd nod yn ymwneud ag effeithiau'n ymwneud â chyflenwad, y bydd PIF a PBDG yn effeithio'n anuniongyrchol arnynt (e.e. penderfyniadau pobl ynghylch ailymuno â'r farchnad lafur ai peidio). Mae'r ffocws ar nodau'r farchnad lafur hefyd yn anwybyddu rhai o'r effeithiau economaidd y mae'r gweithrediadau'n ceisio eu cyflawni (e.e. cynyddu mewnfuddsoddiad, cefnogi twf busnes).

3.47 Mae'r ddau gynllun busnes hefyd yn nodi cyfres o fanteision tymor hwy sy'n gysylltiedig â phob gweithrediad, sy'n darparu canllaw i'r hyn yr oeddent yn ceisio'i gyflawni. Ar gyfer PIF y manteision hyn yw:

- lleihau nifer y safleoedd sydd heb eu datblygu
- cynyddu nifer yr hapddatblygiadau
- cynyddu'r adeiladau sy'n cael eu hadnewyddu yn y stoc bresennol
- cynyddu'r ddarpariaeth o safleoedd busnes addas
- darparu mwy o gyfleoedd cyflogaeth a hyfforddiant i'r boblogaeth leol.

3.48 Mae'r cynllun busnes ar gyfer PBDG hefyd yn nodi y bydd y gweithrediad yn cefnogi camau gweithredu sy'n anelu at:

- gynorthwyo BBaChau i ddatblygu eu hystâd eiddo sy'n gweddu'n well i anghenion busnes a gofynion gweithredol
- cynorthwyo BBaChau i ddarparu arwynebedd llawr newydd neu wedi'i adnewyddu sy'n gallu darparu ar gyfer swyddi ychwanegol neu sy'n gallu gwneud defnydd mwy effeithlon o le i'r busnes.
- galluogi busnesau i ehangu eu gweithrediadau gan arwain at well cyfleoedd ar gyfer cadw swyddi a chreu swyddi
- galluogi busnesau i ddarparu llety mwy cynaliadwy a fydd yn lleihau'r defnydd o ynni ac yn darparu amodau gwaith gwell i weithwyr.

3.49 Mae'r holl amcanion hyn yn berthnasol i'r heriau y mae pob gweithrediad yn ceisio mynd i'r afael â hwy, ond byddai'r cynlluniau busnes wedi elwa o fod yn fwy penodol ynghylch y newid mesuradwy a ddeuai yn sgil PIF a PBDG a phryd y

byddai hynny'n digwydd¹⁹. Teimlir hefyd y gallai'r amcanion fod wedi bod yn fwy penodol ynghylch y mathau o brosiectau y dylid eu cyflawni drwy bob gweithrediad. Yn benodol, dylid cyfeirio at gyflawni prosiectau sy'n flaenoriaethau rhanbarthol neu a all sicrhau manteision strategol i Gymru. Adlewyrchir hyn yn y meini prawf a ddefnyddiwyd i asesu ceisiadau ond nid yn yr amcanion ar gyfer y gweithrediadau. Dylai'r amcanion ar gyfer PIF hefyd fod wedi nodi'n glir y bydd y gweithrediad yn cynyddu'r cyflenwad o safleoedd yn y lleoliadau hynny lle mae tystiolaeth glir o alw yn y farchnad ac angen am adeiladau newydd.

- 3.50 Yn gyffredinol, teimlir bod yr amcanion yn y cynlluniau busnes ar gyfer pob gweithrediad wedi'u mynegi'n wael ac nad ydynt yn darparu digon o fanylion. Dylid cofio hyn pan fydd y gwerthusiad yn asesu a fydd y prosiectau a ariennir yn cyfrannu at nodau ac amcanion y gweithrediadau ym Mhennod 4.

Mewnbynnau'r Gweithrediadau

- 3.51 Rhoddodd WEFO £7 miliwn o gyllid ERDF i bob un o'r gweithrediadau, a ddyfarnwyd i brosiectau yn seiliedig ar broses o gynigion cystadleuol (gweler Pennod 4). Darparwyd arian cyfatebol gan y derbynwyr grantiau llwyddiannus, gyda maint yr arian cyfatebol yn cael ei bennu gan faint y bwlch hyfywedd a'r gyfradd ymyrraeth uchaf o 45%. Er i'r ddau weithrediad gytuno ar gyfradd ymyrraeth gyffredinol o 35% gyda WEFO yn wreiddiol, roedd angen cynyddu hyn yn achos PIF oherwydd bod nifer o'r prosiectau a ariennir mewn ardaloedd mwy difreintiedig â gwerthoedd eiddo is ac felly roedd ganddynt fwllch hyfywedd mwy.
- 3.52 Cafodd yr holl gostau ac amcangyfrif o werthoedd eiddo eu gwerthuso'n annibynnol gan syrfewyr eiddo, ac felly gellir eu hystyried yn amcangyfrif cadarn o'r mewnbynnau sy'n ofynnol i gyflawni pob gweithrediad. Pe bai costau'n codi yn ystod oes y gweithrediad, cyfrifoldeb y rhai sy'n derbyn grantiau fydd talu'r costau hyn.

Tabl 3.3: Proffil cyllido gwreiddiol ar gyfer PIF a PBDG

	ERDF (£m)	Arian cyfatebol (£m)	Cyfanswm y buddsoddiad (£m)	Cyfradd ymyrraeth
PIF	7.0	10.2	17.2	40.7%
PBDG	7.0	14.6	21.6	32.5%

Ffynhonnell: Cynlluniau busnes ar gyfer PIF a PBDG

¹⁹ Er y gellir casglu hyn o weddill y ddwy ddogfen

- 3.53 Ers i'r cynlluniau busnes gael eu paratoi, tynnwyd nifer o geisiadau yn ôl o'r gweithrediad PBDG. Roedd hyn i'w briodoli i nifer o resymau y tu hwnt i reolaeth Llywodraeth Cymru gan gynnwys busnesau sy'n mynd i ddwylo'r derbynnydd, ansicrwydd a achoswyd gan Brexit a diffyg gallu ymgeiswyr i fwrw ymlaen â'u cais.
- 3.54 Yna gwahoddwyd nifer o brosiectau wrth gefn i symud eu ceisiadau yn eu blaenau a chwiliodd Llywodraeth Cymru hefyd am brosiectau ychwanegol ar ôl i'r rhestr wrth gefn ddod i ben. Tynnodd llawer o'r prosiectau newydd hyn yn ôl hefyd yn ddiweddarach. Roedd hyn yn golygu ei bod yn debygol y byddai tanwariant ar gyfer y gweithrediad PBDG. O ganlyniad, penderfynwyd ailddyrranu'r tanwariant i PIF a fyddai'n ariannu nifer o'r prosiectau ar restr wrth gefn PIF.
- 3.55 Ar yr adeg y cynhaliwyd yr ymchwil (diwedd 2019), roedd y tanwariant ar gyfer PBDG oddeutu £2.6 miliwn, a fyddai'n rhoi cyfanswm dyraniad ERDF o £9.6 miliwn ar gyfer PIF a £4.4 miliwn ar gyfer PBDG. Yn ogystal, deallir bod Llywodraeth Cymru wedi sicrhau bod cyllid craidd ychwanegol ar gael i gefnogi cyflwyno prosiectau PIF wrth gefn. Fodd bynnag, dylid nodi nad yw union faint yr ailddyrianiad wedi'i gytuno'n ffurfiol â WEFO ar hyn o bryd felly gall y niferoedd hyn newid.

Gweithgareddau'r gweithrediadau

- 3.56 Mae'r ddau weithrediad yn ymwneud â dyfarnu grantiau i ariannu datblygu eiddo masnachol yn seiliedig ar faint y bwlch hyfywedd (y gwahaniaeth rhwng costau prosiect a gwerth y datblygiad gorffenedig). Yn gryno, mae'r broses wedi cynnwys y camau canlynol:
- **Asesiad cam un:** cafodd argaeledd cyllid grant drwy'r ddau weithrediad ei farchnata gan Lywodraeth Cymru a gwahoddwyd partïon â diddordeb i gyflwyno ffurflen Datgan Diddordeb. Roedd hyn yn ei gwneud yn ofynnol i ymgeiswyr ddarparu manylion am eu prosiect gan gynnwys ei gydweiddiad strategol, yr allbynnau y byddai'n eu cyflawni (e.e. nifer y swyddi, arwynebedd llawr), costau'r prosiect a maint y bwlch hyfywedd. Aseswyd y ceisiadau hyn gan ddefnyddio fframwaith sgorio gyda'r prosiectau â'r sgôr uchaf yn symud ymlaen i Gam Dau. Mae Pennod 4 yn darparu adolygiad beirniadol o'r broses hon a'r prosiectau a ddatblygwyd.
 - **Asesiad cam dau:** mae'r prosiectau a aeth ymlaen i Gam Dau yn cael eu neilltuo i swyddog achos sy'n cynnal ymarfer diwydrwydd dyladwy ar bob un

o'r prosiectau. Mae hyn yn cynnwys prisiad annibynnol, adroddiad gan ymgynghorwyr annibynnol ar y broses gaffael a chostau, arfarniad datblygu (i wirio'r bwlch hyfywedd) ac adroddiad ariannol. Mae angen i'r ymgeisydd hefyd gaffael contractwr drwy broses gystadleuol yn ystod y cam hwn. Mae angen i'r swyddog achos ddilyn gweithdrefn drylwyr a chasglu rhestr wirio o wybodaeth cyn gofyn am gymeradwyaeth. Mae hyn yn cynnwys ystyried materion perchnogaeth tir a phrydlesu, caniatâd cynllunio, gwiriadau ariannol ac a yw prosesau caffael wedi'u dilyn yn iawn. Pan fydd y swyddog achos yn fodlon, mae'n gofyn am gymeradwyaeth i gynnig llythyr dyfarnu i'r ymgeisydd. Mae'r uwch dîm sydd â chyfrifoldeb am y gweithrediad (Seilwaith Eiddo ar gyfer PIF ac Atebion Busnes ar gyfer PBDG) yn craffu ar y cais hwn. Ar ôl cwblhau'r arfarniad, adolygir y prosiect gan gymheiriaid yn y Tîm Arweinyddiaeth Eiddo ffurfiol a gwneir argymhelliad i'r gweinidog ei gymeradwyo²⁰. Ar ôl i'r prosiect gael ei gymeradwyo, anfonir y llythyr contract at yr ymgeisydd.

- **Cyflawni:** ar ôl derbyn y llythyr dyfarnu, gall derbynnydd y grant ddechrau'r gwaith datblygu. Mae'r swyddog achos yn parhau i oruchwyllo'r prosiect yn ystod y cam hwn i fonitro ei gynnydd.

3.57 Mae hon yn broses ddibynadwy ar gyfer y mathau hyn o weithrediadau, a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru drwy sawl rhaglen. Mae llwyddiant y gweithgareddau hyn o ran cyflawni'r canlyniadau a ragwelir yn y pen draw yn dibynnu ar ba brosiectau sy'n cael grantiau. Asesir hyn yn fanylach yn y bennod ganlynol.

Themâu Trawsbynciol

3.58 Ystyriwyd y potensial i gyfrannu at Themâu Trawsbynciol wrth ddylunio PIF a PBDG. Mae'r rhan fwyaf o'r mesurau a nodir yn y cynlluniau busnes eisoes wedi'u hymgorffori ym mhrosesau Llywodraeth Cymru (e.e. offer yn ymwneud â phrosesau caffael a chanllawiau arfer gorau). Roedd y mesurau allweddol yn cynnwys y canlynol:

²⁰ Ar gyfer PBDG, cyfeirir y prosiectau hefyd at Banel Buddsoddi i nodi'r argymhelliad a chodi unrhyw faterion. Mae prosiectau sydd â grant o dros £1 filiwn hefyd yn cael eu cyfeirio at grŵp adolygu cymheiriaid allanol Bwrdd Cynghorol Datblygu Diwydiannol Cymru. Dim ond ar ôl i'r adolygiadau hyn gan gymheiriaid gael eu cynnal y mae'r prosiect yn cael ei atgyfeirio i'w gymeradwyo gan y Gweinidog.

- **Datblygu cynaliadwy:** dilyn y canllawiau a nodir yn *Creating Sustainable Places Together*²¹ (SUSPLACE, 2019). Roedd disgwyl i'r strategaeth gyflawni ar gyfer pob prosiect a dderbyniodd grant hefyd gynnwys strategaeth lleihau gwastraff, deunyddiau ac effeithlonrwydd adnoddau. Mae'r ddau weithrediad hefyd yn mynnu bod prosiectau adeiladu o'r newydd yn bodloni Polisi Adeiladau Cynaliadwy Llywodraeth Cymru. Mae hyn yn gosod trothwyon BREEAM gofynnol yn dibynnu ar y math o adeilad a'i faint, lefel y grant ac a yw Llywodraeth Cymru yn berchen ar y safle ai peidio. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y cytunir ar eithriad i'r polisi hwn ac mae angen i Brif Swyddog Gweithredol WEFO ei gymeradwyo hynny ymlaen llaw.
- **Cyfle cyfartal:** sicrhau cydymffurfiaeth â Deddf Cydraddoldeb 2010 a Rheoliadau Adeiladu Llywodraeth Cymru, cydymffurfio â Safonau'r Gymraeg, a sicrhau y gall contractwyr ddangos bod ganddynt y polisiau cyfle cyfartal gofynnol ar waith.
- **Trechu tlodi:** dilyn prosesau caffael Llywodraeth Cymru, sy'n ei gwneud yn ofynnol i gontractwyr ddangos eu cynigion ar gyfer darparu manteision cymunedol ehangach a all helpu i drechu tlodi.

- 3.59 Roedd y gofynion y disgwyliid i brosiectau eu bodloni mewn perthynas â Themâu Trawsbynciol wedi'u nodi yn y dogfennau canllaw ar gyfer ceisiadau Cam Un, ac roedd hyn yn rhan o'r fframwaith sgorio ar gyfer asesu prosiectau. Fodd bynnag ymddengys fod y graddau y mae'r mesurau hyn yn cael eu gorfodi a'u monitro yn anghyson. Er bod rhai ymgylchoreion yn gallu darparu esboniad manwl o'r mesurau sy'n cael eu cymryd gan brosiectau a sut mae'r rhain yn cael eu monitro, dangosodd adborth gan eraill nad oedd hyn wedi'i ystyried yn fanwl iawn y tu hwnt i'r gofynion allweddol ar gyfer cyhoeddi'r llythyr contract (e.e. gofynion BREEAM).
- 3.60 Dywedodd swyddogion WEFO sy'n arwain ar Themâu Trawsbynciol mai prin fu eu hymwneud â cham dylunio PIF a PBDG ac felly ychydig o gyfleoedd a gawsant i ddylanwadu ar gyfraniad pob gweithrediad at y Themâu Trawsbynciol. Er y derbynnir bod maint bach y rhan fwyaf o'r prosiectau yn cyfyngu ar gwmpas y mesurau y gellir eu cyflawni'n rhesymol, gallai cyfranogiad cynharach swyddogion

²¹ SUSPLACE (2019): [Creating Sustainable Places Together. A quick start guide for policy-makers and practitioners to place-based working and co-production](#)

themâu trawsbynciol fod wedi helpu i nodi mesurau sy'n gymesur â maint y prosiectau. Gallai ymgysylltu'n gynharach hefyd fod wedi helpu i sefydlu dull cyson o sicrhau bod mesurau'n ymwneud â Themâu Trawsbynciol yn cael eu gweithredu, a gallai pob swyddog achos ddefnyddio'r rhain ar ôl i'r prosiectau ddechrau cael eu cyflawni.

Allbynnau

PIF

- 3.61 Dim ond un dangosydd allbwn ERDF sydd gan PIF sef 'safleoedd a grewyd neu a adnewyddwyd'. Y targed gwreiddiol oedd creu neu adnewyddu 16,000 metr sgwâr o safleoedd busnes. Cyfrifwyd y targed hwn yn seiliedig ar yr allbynnau a ragwelwyd ar gyfer y prosiectau hynny a aeth ymlaen i Gam Dau. Felly roedd y targedau yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn.
- 3.62 Er y bu rhywfaint o ailddyrrannu adnoddau rhwng PIF a PBDG o ganlyniad i'r ffaith bod nifer o brosiectau PBDG wedi cael eu tynnu'n ôl, deellir nad yw WEFO wedi cytuno ar dargedau diwygiedig ar gyfer arwynebedd llawr.

PBDG

- 3.63 Mae angen adrodd ar dri dangosydd allbwn ERDF ar gyfer PBDG. Roedd y targedau gwreiddiol (fel yr adroddwyd yn y cynllun busnes) fel a ganlyn:
- Swyddi y darparwyd ar eu cyfer: 663
 - BBaChau y darparwyd ar eu cyfer 5 i 10
 - Safleoedd a grewyd neu a adnewyddwyd: 23,225 metr sgwâr
- 3.64 Cyfrifwyd y targedau hyn mewn ffordd wahanol i sut y'u cyfrifwyd ar gyfer PIF. Roedd y targedau ar gyfer PIF yn seiliedig ar allbynnau disgwylidig y prosiectau hynny y disgwylid iddynt symud ymlaen ar yr adeg y paratowyd y cynllun busnes terfynol (Tachwedd 2018). Ar gyfer PBDG cyfrifwyd y targedau cyn dewis prosiectau ac roeddent yn seiliedig ar amcangyfrifon o'r hyn y gellid ei gyflawni gyda'r cyllid a oedd ar gael. Cyfrifwyd hyn drwy gymhwysu'r rhagdybiaethau canlynol:
- Gellid disgwyl i grant o £7 miliwn arwain at gyfanswm buddsoddiad o £20 miliwn (yn seiliedig ar gyfradd ymyrraeth o 35%)

- Ar sail cost gyfartalog o £80 y droedfedd sgwâr o arwynebedd llawr adeilad newydd/wedi'i adnewyddu, mae hyn yn rhoi cyfanswm targed arwynebedd llawr o 250,000 troedfedd sgwâr neu 23,225 metr sgwâr.
- Roedd nifer y swyddi y darparwyd ar eu cyfer yn seiliedig ar ddwysedd cyflogaeth cyfartalog ar gyfer gofod diwydiannol (1 swydd am bob 35 metr sgwâr o arwynebedd llawr) gan roi cyfanswm o 663 o swyddi.
- Ar gyfer cronfa £7 miliwn, ystyriwyd ei bod yn rhesymol y byddai oddeutu 15 prosiect a byddai 5 i 10 yn BBaChau. Fodd bynnag, byddai hyn yn dibynnu ar natur y cynlluniau a'r ymgeiswyr.

- 3.65 Mae'r holl ragdybiaethau hyn yn rhesymol ac yn gadarn. Maent felly'n cynrychioli sylfaen gadarn ar gyfer amcangyfrif targedau allbwn ar ddechrau'r broses cynllunio busnes (h.y. cyn dewis prosiectau). Fodd bynnag, yn wahanol i PIF, nid ailedrychwyd ar y targedau hyn ar ôl i brosiectau gael eu dewis. Erbyn i fersiwn derfynol y cynllun busnes gael ei pharatoi a'i chyflwyno i WEFO (ym mis Gorffennaf 2019), roedd 13 o brosiectau wedi cael eu gwahodd i symud ymlaen i'r cam nesaf, a fyddai'n cronni 49,269 metr sgwâr o arwynebedd llawr (dwbl y targed) ac yn darparu ar gyfer 607 o swyddi. Mae'r gwahaniaeth mawr rhwng y ffigurau arwynebedd llawr hyn a'r targedau allbwn i'w priodoli i'r ffaith bod nifer o'r prosiectau a ariennir yn adnewyddu ardal fawr o arwynebedd llawr sydd â chostau is fesul metr sgwâr.
- 3.66 Roedd nifer y swyddi y darparwyd ar eu cyfer gan yr 13 prosiect yn y cynllun busnes ychydig yn is na'r targed allbwn. Mae hyn oherwydd bod llawer iawn o'r arwynebedd llawr wedi'i ailwampio eisoes yn cael ei ddefnyddio i ddarparu ar gyfer swyddi a dim ond y swyddi ychwanegol net sydd wedi'u cyfrif tuag at yr allbynnau.
- 3.67 Felly, er bod y rhagdybiaethau gwreiddiol y seiliwyd y targedau PBDG arnynt yn rhesymol ar y pryd, mae dadl y dylid bod wedi ailedrych ar y rhain ar sail y prosiectau a ddewiswyd pan gyflwynwyd y cynllun busnes terfynol i WEFO. Byddai hyn wedi bod yn gyson â'r dull a fabwysiadwyd ar gyfer PIF ac yn golygu bod y targedau'n seiliedig ar brosiectau go iawn yn hytrach na rhagdybiaethau.
- 3.68 Cydnabyddir y gwnaed newidiadau parhaus i PBDG, gyda nifer fawr o brosiectau'n tynnu'n ôl o'r broses. Felly byddai gosod targedau ar sail ceisiadau byw mewn perygl o ddyddio'n gyflym. Fodd bynnag, ystyrir bod hwn yn ddull mwy cadarn a

byddai'n golygu bod y dull o amcangyfrif targedau allbwn ar gyfer y ddau weithrediad yn gyson.

Canlyniadau

- 3.69 Y Dangosydd Canlyniadau ERDF ar gyfer AP4.4 (y mae PIF a PBDG yn cyfrannu ato) yw gostyngiad yn y gyfradd cyfrif hawlwyd mewn Ardaloedd Teithio i'r Gwaith (TTWAs) o 8% ar gyfartaledd ar gyfer y rhaglen gyfan. Nododd y cynlluniau busnes y byddai targedau'n cael eu cytuno ar gyfer pob gweithrediad ar ôl ei gymeradwyo.
- 3.70 Nodwyd y dewis o ddangosyddion canlyniadau yn y Rhaglen Weithredol. Fodd bynnag, ym marn y gwerthuswyr, mae nifer o resymau pam nad yw hyn yn ddangosydd canlyniadau priodol neu ddigonol ar gyfer PIF neu PBDG. Yn gyntaf, mae'n canolbwyntio ar wella mynediad at gyflogaeth yn unig. Mae hyn yn rhan o'r rhesymeg dros yr ymyrraeth, ond nod y gweithrediadau hefyd yw sicrhau manteision economaidd (mwy o fewnfuddsoddiad, twf busnes ac ati) nad ydynt yn cael eu hadlewyrchu gan ostyngiad yn nifer yr hawlwyd. Yn ail, fel y nodwyd yn y cynlluniau busnes, mae'n annhebygol iawn y bydd cyfraniad at y dangosydd canlyniadau yn cael ei wireddu yn ystod oes y rhaglen. Yn drydydd, byddai'n anodd priodoli gostyngiad yn y cyfrif hawlwyd i PIF neu PBDG oherwydd y lluo o ffactorau eraill sy'n effeithio arno. Mae'r rhain yn cynnwys:
- Ffactorau demograffig: mae'r tebygolrwydd y bydd person yn hawlio budd-daliadau yn amrywio yn ôl oedran a chyfansoddiad yr aelwyd. At hynny, gall ardaloedd â phoblogaethau sy'n heneiddio weld diweithdra yn gostwng o ganlyniad i alw cynyddol am weithwyr wrth i weithwyr adael y gweithlu oherwydd eu bod yn ymddeol. Gall hyn gael effaith fawr ar y cyfrif hawlwyd.
 - Ffactorau economaidd: mae'r rhain yn cynnwys tueddiadau economaidd cenedlaethol sy'n cael dylanwad mawr ar y cyfrif hawlwyd a ffactorau lleol fel buddsoddiadau mawr neu ysgytwadau economaidd lleol.
 - Ffactorau polisi: oherwydd bod y cyfrif hawlwyd yn set ddata weinyddol sy'n ymwneud â budd-daliadau, mae diwygiadau polisi diweithdra'r DU yn dylanwadu'n gryf arno. Mae hyn yn golygu y gellir egluro newidiadau yn niferoedd yr hawlwyd weithiau drwy newidiadau i'r system fudd-daliadau (e.e. y newid i Gredyd Cynhwysol) neu'r wladwriaeth yn chwarae rhan fwy gweithredol wrth annog a chefnogi pobl i ddod o hyd i waith (e.e. drwy rwymedigaethau gwaith gorfodol). Mae hyn hefyd yn ei gwneud hi'n anodd

mesur newidiadau i'r cyfrif hawlwyf yn gyson dros amser. Gall ymyriadau marchnad lafur leol fel y rhai a ariennir drwy Gronfa Gymdeithasol Ewrop (ESF) hefyd effeithio ar y cyfrif hawlwyf.

- 3.71 O ystyried bod y gweithrediadau yn debygol o arwain at gynnydd eithaf cymedrol yn nifer y swyddi (ar ôl ystyried dadleoli a ffactorau eraill), gall yr effaith ar y cyfrif hawlwyf fod yn gymharol fach a byddai'n anodd ei ddatgysylltu o'r ffactorau eraill hyn.
- 3.72 Bydd y gwerthusiad terfynol yn dal i fesur newidiadau mewn mynediad at gyflogaeth o ganlyniad i'r ddau weithrediad. Er enghraifft, gellid mesur hyn drwy arolwg o feddianwyr sy'n asesu i ba raddau y mae trigolion lleol wedi manteisio ar y swyddi sydd ar gael a faint o'r rhain a oedd yn ddi-waith. Gallai hyn greu rhai mewnwelediadau o ran i ba raddau y gellir priodoli newidiadau yn y cyfrif hawlwyf i'r ymyriadau, ond byddai'n anodd gwneud hyn mewn ffordd gadarn.

Crynodeb a chasgliadau

- 3.73 Mae'r bennod hon wedi asesu cydweddiad strategol PIF a PBDG ac wedi dadansoddi'r modelau rhesymeg sy'n sail i'r ymyriadau. Mae'r casgliadau fel a ganlyn:
- Mae cyfatebiaeth gref rhwng y ddau weithrediad a strategaethau a pholisïau Llywodraeth Cymru. Yn benodol, mae'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn nodi yr angen am ymyrraeth gyhoeddus mewn ardaloedd lle mae methiant yn y farchnad eiddo, sef y rhesymeg dros PIF a PBDG.
 - Mae nifer o strategaethau yn tanlinellu pwysigrwydd creu cyflogaeth fel offeryn ar gyfer trechu tlodi ac anfantais yn y farchnad lafur mewn ardaloedd difreintiedig. Ymatebodd PIF a PBDG i hyn drwy wneud i'r cyfrif hawlwyf mewn TTWAs yn un o'i feini prawf allweddol wrth benderfynu pa brosiectau a fyddai'n cael cyllid.
 - Mae PIF a PBDG ill dau yn ymateb i dystiolaeth glir o angen yn y farchnad lafur ac eiddo. Bydd y gweithrediadau yn helpu i fynd i'r afael â'r angen i greu swyddi yn ardal GCC ac i fynd i'r afael â'r tangyflenwad o safleoedd busnes, sy'n rhwystr i dwf a buddsoddi.
 - Mae achos cryf dros ymyrraeth gyhoeddus i fynd i'r afael â heriau'n ymwneud â hyfywedd, sy'n eang ac yn hirsefydlog yn GCC. Fodd bynnag,

nid yw'r heriau hyn o reidrwydd yn arwydd o fethiant y farchnad. Yn hytrach maent yn adlewyrchiad o wendidau strwythurol yn economi GCC. Mae cyfiawnhad dros ymyrraeth gyhoeddus o hyd ar sail tegwch cymdeithasol.

- Nid yw'r cynlluniau busnes wedi mynegi nodau ac amcanion pob gweithrediad yn glir. Mae'r cynlluniau busnes yn nodi cyfres o fanteision tymor hwy, y gellir eu cymryd fel arwydd o'r newid yr oedd y gweithrediadau yn ceisio ei gyflawni. Fodd bynnag, mae'r rhain yn amcanion lefel uchel ac nid ydynt yn gosod targedau mesuradwy, a fydd yn ei gwneud hi'n anodd asesu llwyddiant pob gweithrediad.
- Mae Themâu Trawsbynciol wedi cael eu hystyried wrth ddylunio pob gweithrediad, gyda'r rhan fwyaf o'r cyfraniadau eisoes wedi'u hymgorffori ym mhrosesau a gofynion Llywodraeth Cymru. Fodd bynnag, mae'n ymddangos na roddwyd digon o sylw i sut y bydd cyfraniadau at y Themâu Trawsbynciol yn cael eu gweithredu a'u monitro ar ôl i'r prosiectau gyrraedd y cam cyflawni.
- Ymddengys fod yr holl ragdybiaethau a ddefnyddir i bennu costau yn rhai cadarn ac wedi'u dilysu'n annibynnol.
- Roedd y targedau allbwn ar gyfer y ddau weithrediad yn seiliedig ar dystiolaeth glir a chadarn. Fodd bynnag, ym marn y gwerthuswyr, dylid bod wedi ailedrych ar y targedau allbwn ar gyfer PBDG ar ôl i ragor o dystiolaeth o'r hyn yr oedd prosiectau'n debygol o'i gyflawni ddod i'r amlwg. Byddai hyn wedi bod yn gyson â'r dull a fabwysiadwyd ar gyfer PIF ac yn golygu bod y targedau'n seiliedig ar brosiectau go iawn yn hytrach na rhagdybiaethau.

4. Dewis Prosiectau

Canfyddiadau allweddol

- Dewiswyd y prosiectau sy'n derbyn cyllid drwy PIF/PBDG yn dilyn galwad agored am ddatganiadau o ddiddordeb, a arweiniodd at gyflwyno 21 datganiad o ddiddordeb ar gyfer PIF a 39 ar gyfer PBDG.
- Cynhaliwyd ystod eang o weithgareddau marchnata yr ymddengys eu bod wedi llwyddo i godi ymwybyddiaeth o'r ddwy gronfa.
- Er y gwahoddwyd Timau Ymgysylltu i nodi prosiectau â blaenoriaeth ar ddechrau'r broses, roedd hyn yn her i nifer ohonynt gan mai dim ond yn ddiweddar y cafodd y timau eu sefydlu. Ers hynny prin fu ymwneud y Timau Ymgysylltu â'r naill weithrediad neu'r llall. Dylai gweithrediadau yn y dyfodol sicrhau bod cyfle i randdeiliaid rhanbarthol gael mwy o fewnbwn yn y broses asesu.
- Aseswyd y Datganiadau o Ddiddordeb gan ddefnyddio fframwaith sgorio. Roedd y meini prawf a ddefnyddiwyd yn y fframwaith hwn yn darparu cydbwysedd da rhwng annog creu swyddi, cyflawni blaenoriaethau strategol a mynd i'r afael ag anfantais yn y farchnad lafur, ac felly maent yn gyson â gofynion y Rhaglen Weithredol.
- 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 bydd yn cefnogi agendâu twf lleol a rhanbarthol. Mae hefyd yn amlwg y bydd y prosiectau cyfredol yn helpu i gadw a chreu swyddi o safon mewn sectorau gwerth uchel, gan gefnogi dyheadau twf economaidd lleol, rhanbarthol a chenedlaethol ymhellach. Bydd y prosiectau hefyd yn helpu i wella perfformiad economaidd yr ardaloedd lleol y maent yn gweithredu ynddynt. Yn seiliedig ar y ffactorau hyn, ystyrir bod y safleoedd a ddewiswyd i'w datblygu yn addas.

4.1 Mae'r adran hon yn asesu'r dewis o brosiectau y dyfarnwyd cyllid iddynt (neu y bwriedir dyrannu cyllid iddynt) drwy PIF a PBDG a'r broses ar gyfer nodi a dewis y safleoedd hyn. Yn benodol, ei nod yw asesu:

- a wnaeth Llywodraeth Cymru godi digon o ymwybyddiaeth o'r cronfeydd ymhlith datblygwyr a'r gymuned fusnes;
- a oedd rhanddeiliaid rhanbarthol yn rhan o'r broses o nodi a blaenoriaethu safleoedd;
- a oedd cyfiawnhad dros y meini prawf a ddefnyddiwyd i ddewis safleoedd ac a oeddent yn gyson â blaenoriaethau ac amcanion strategaethau Llywodraeth Cymru;
- a fydd y safleoedd a ddewiswyd yn mynd i'r afael â heriau lleol yn ymwneud â'r economi a'r farchnad eiddo leol ac yn cyfrannu at amcanion PIF a PBDG.

Marchnata a chodi ymwybyddiaeth

4.2 O ystyried y broses gystadleuol ar gyfer dyfarnu cronfeydd, roedd yn bwysig bod Llywodraeth Cymru yn codi ymwybyddiaeth er mwyn cynyddu nifer y ceisiadau am gyllid i'r eithaf. Defnyddiwyd nifer o wahanol sianeli cyhoeddusrwydd a marchnata. Roedd y rhain yn cynnwys:

- Datganiadau i'r wasg ac erthyglau ar wefan Llywodraeth Cymru. Roedd hyn yn cynnwys datganiad i'r wasg adeg lansio'r gronfa ac un arall yn rhoi cyhoeddusrwydd i'r alwad olaf am geisiadau.
- Erthyglau yn y Western Mail ac Insider Media
- E-byst at yr holl asiantau eiddo masnachol, datblygwyr a chysylltiadau eiddo eraill yng nghronfa ddata eiddo Llywodraeth Cymru (sy'n berthnasol i PIF).
- E-byst at bob cyswllt yng Nghyfeiriadur Busnes Llywodraeth Cymru ac erthygl yng nghylchlythyr Busnes Cymru ynghylch cyngor busnes, cyllid a chymorth ariannol (sy'n berthnasol i PBDG).
- Dosbarthu i rwydweithiau rhanbarthol drwy'r Timau Ymgysylltu Rhanbarthol (RETs).
- Sgyrsiau ag awdurdodau lleol, Timau Ymgysylltu a Rheolwyr Cyfrifon Busnes o fewn Llywodraeth Cymru (yn ymwneud â PBDG)

- Hysbysebu drwy awdurdodau lleol, cyrff sectorau a Siambrau Masnach.

4.3 Deellir bod Llywodraeth Cymru wedi derbyn tua 200 o geisiadau am ganllawiau a ffurflenni cais y cynllun (ar gyfer y ddau weithrediad). Mae cwmpas y gweithgareddau marchnata yn rhesymol o ystyried y gyllideb gyfyngedig sydd ar gael.

Ymgysylltu â rhanddeiliaid rhanbarthol

4.4 Ymgysylltodd Llywodraeth Cymru â phob un o'r timau ymgysylltu rhanbarthol (timau ymgysylltu) ddiwedd 2016 a dechrau 2017. Y bwriad yn y lle cyntaf oedd y byddai pob tîm ymgysylltu yn nodi rhestr o brosiectau yn ei ranbarth a allai fodloni'r meini prawf ar gyfer PIF a PBDG, a graddio'r prosiectau hynny yn nhrefn blaenoriaeth. Byddai Llywodraeth Cymru wedyn yn ystyried yr adborth hwn wrth ddewis pa brosiectau i'w gwahodd i gwblhau cais Cam 1.

4.5 Dywedodd yr ymgynghoreion o'r timau ymgysylltu fod hyn wedi creu nifer o heriau:

- **Diffyg gwybodaeth am brosiectau sy'n barod am fuddsoddiad:** dim ond newydd gael eu sefydlu oedd y timau ymgysylltu pan ofynnwyd iddynt ymgysylltu â'r prosiectau PIF a PBDG. Roedd hyn yn golygu mai gwybodaeth gyfyngedig oedd ganddynt am y prosiectau a arweiniwyd gan y sector preifat a allai ofyn am PIF neu PBDG.
- **Gallai'r timau ymgysylltu gael eu herio:** yn gysylltiedig â'r uchod, roedd rhai timau ymgysylltu yn teimlo y byddai'n amhriodol iddynt nodi rhestr o flaenoriaethau yn seiliedig ar wybodaeth gyfyngedig o'r prosiectau yn eu rhanbarth. Byddai hyn yn gwadu'r cyfle i brosiectau eraill nad oeddent yn ymwbodol ohonynt ac yn gwneud y rhanbarth yn agored i gael ei herio.
- **Diffyg manylion am y gefnogaeth sydd ar gael:** Dywedodd y timau ymgysylltu eu bod wedi cael anhawster o ran nodi prosiectau a oedd yn addas ar gyfer PBDG oherwydd bod yn rhaid i'r rhain fod yn brosiectau gan fusnesau unigol. Er bod swyddogion y timau ymgysylltu yn ymwybodol o fusnesau a chanddynt gynlluniau i ehangu, ni allent gyflwyno'r rhain oherwydd nad oedd yr alwad yn un agored ac ni chaniatawyd iddynt rannu'r dogfennau cais â busnesau i ganfod a allai fod ganddynt ddiddordeb.

4.6 Argymhellodd nifer o'r timau ymgysylltu y dylai Llywodraeth Cymru fynd ar drywydd galwad agored, y byddent yn helpu i'w hysbysebu drwy eu rhwydweithiau eu

hunain. Arweiniodd hyn at Lywodraeth Cymru yn cyhoeddi galwad agored am geisiadau.

- 4.7 Mae'n ymddangos mai prin fu ymwneud y Timau Ymgysylltu â'r broses o ddewis a blaenoriaethu prosiectau ar ôl y pwynt hwn. Adroddodd pob un o'r timau ymgysylltu eu bod wedi mynegi awydd i barhau i fod yn rhan o'r broses ddethol, gyda rhai yn cynnig darparu sylwadau ar gydweddiad strategol y ceisiadau a gyflwynwyd. Fodd bynnag, dywedodd y timau mai prin iawn oedd y cyswllt pellach a gafwyd gan Lywodraeth Cymru ynghylch y prosiect. Nid oedd y mwyafrif yn ymwybodol o'r fframwaith sgorio na pha brosiectau yn eu rhanbarth y dyfarnwyd cyllid iddynt. Yr unig ohebiaeth bellach gan Lywodraeth Cymru oedd yn 2018 pan gysylltwyd â hwy i gynorthwyo gyda galwad bellach am brosiectau gan fod tanwariant posibl.
- 4.8 Serch hynny, ar y cyfan credai'r timau ymgysylltu fod y prosiectau y dyfarnwyd cyllid iddynt yn rhai strategol bwysig i'w rhanbarth ac y byddent yn helpu i fynd i'r afael â heriau datblygu cydnabyddedig.
- 4.9 I grynhoi, er bod y timau ymgysylltu yn cymryd rhan yng nghramau cynnar y prosiect, ychydig o fewnbwn a gawsant o ran dewis prosiectau neu brawfesur prosiectau ar gyfer eu rhanbarth. Er bod y timau ymgysylltu yn fodlon â'r prosiectau a ariannwyd, mae'r adborth yn awgrymu y gallai fod rhywfaint o gyfle i dimau ymgysylltu chwarae mwy o ran yn y broses o flaenoriaethu prosiectau. Awgryma hefyd y gallai'r ohebiaeth gan Lywodraeth Cymru ar ôl yr ymgysylltiad cychwynnol fod wedi bod yn gryfach drwy roi'r wybodaeth ddiweddaraf i dimau ymgysylltu am y ceisiadau a oedd wedi dod i law yn eu rhanbarth hwy a'r prosiectau a oedd yn cael eu gwahodd i fynd ymlaen i'r cam nesaf.

Asesiad Cam Un

- 4.10 Yn dilyn yr alwad am brosiectau, derbyniodd Llywodraeth Cymru 60 datganiad o ddiddordeb, 21 ohonynt ar gyfer PIF a 39 ar gyfer PBDG. Yn dilyn sifft cychwynnol o geisiadau i nodi'r rhai anghymwys oherwydd bwlch hyfywedd, lleoliad neu ddefnydd, canfuwyd bod cyfanswm o 45 o geisiadau yn gymwys²², ac roedd y rhain yn gwneud cais am dros £40 miliwn o gymorth grant.
- 4.11 Er bod Llywodraeth Cymru yn falch o weld cynifer o geisiadau am PBDG, nododd yr ymgynghorion eu bod yn siomedig â nifer y geisiadau PIF ac ansawdd

²² Roedd 20 o'r rhain yn brosiectau PIF a 25 yn rhai PBDG

cyffredinol y datganiadau o ddiddordeb, gyda chyfran fawr yn darparu manylion cyfyngedig ac yn methu â disgrifio manteision y prosiectau. Mynegodd Llywodraeth Cymru beth rhwystredigaeth hefyd mai ychydig iawn o'r prosiectau a nodwyd gan y timau ymgysylltu a gyflwynodd ddatganiadau o ddiddordeb.

4.12 Priodolwyd y nifer fach o ddatganiadau o ddiddordeb ar gyfer PIF i nifer y ffactorau, ond yn arbennig i'r lefel uchel o ansicrwydd busnes a achoswyd gan ganlyniad refferendwm yr UE pan gyhoeddwyd yr alwad yn gynnar yn 2017. Roedd rhai ymgynghorwyr hefyd yn credu bod y cyfyngiad caeth ar y gyfradd ymyrraeth oherwydd cymorth gwladwriaethol yn rhy isel i oresgyn heriau hyfywedd mewn rhai rhannau o'r wlad (megis Ynys Môn a Cheredigion) ac roedd hyn wedi atal rhai prosiectau rhag cyflwyno ceisiadau.

4.13 Yna sgoriwyd y Datganiadau o Ddiddordeb cymwys gan ddefnyddio fframwaith a oedd yn asesu prosiectau yn erbyn y meini prawf canlynol:

- Swyddi y darperir ar eu cyfer o'u cymharu â lefel y grant y gwnaed cais amdano: dyfarnwyd pwyntiau ar gyfer hyn yn seiliedig ar gyfrifiad ystadegol
- Yr arwynebedd llawr a ddarperir o gymharu â'r grant y gwnaed cais amdano: yn seiliedig ar gyfrifiad ystadegol
- Cydweddiad strategol ag amcanion y gronfa: roedd hwn yn categori goddrychol lle y dyfarnodd y panel bwyntiau yn seiliedig ar a oedd y prosiect mewn lleoliad â blaenoriaeth (e.e. Ardal Fenter, Dinas-Ranbarth neu Ardal Twf Lleol), a oedd ganddo fynediad da i ardal leol canolfan gyflogaeth ac a oedd wedi'i gynnwys ar restr flaenoriaeth y tîm ymgysylltu.
- Effaith ar y cyfrif hawlwr: roedd hwn yn categori goddrychol lle y dyfarnodd y panel bwyntiau yn seiliedig ar gyfanswm y cyfrif hawlwr yn yr ardal Teithio i'r Gwaith (TTWA) y lleolwyd y prosiect ynddo. Defnyddiwyd hwn fel procsi ar gyfer asesu hygyrchedd swyddi newydd i bobl ddi-waith.
- Ychwanegedd/manteision cymunedol: categori goddrychol lle y dyfarnodd y panel bwyntiau yn seiliedig ar hygyrchedd tystiolaeth y byddai'r prosiect yn sicrhau gwerth ychwanegol i'r economi leol ac yn cyfrannu at fanteision cymunedol fel hyfforddiant a mentrau'r gadwyn gyflenwi.

- Themâu Trawsbynciol: categori goddrychol yn seiliedig ar hygredd dystiolaeth sy'n ymwneud â themâu trawsbynciol a pha mor gynhwysfawr yw'r dystiolaeth honno.
- Ymarferoldeb cyflawni'r prosiectau: cafodd prosiectau eu graddio a'u sgorio yn ôl pa mor barod oeddent a lefel y gwaith datblygu yr oedd ei angen o hyd.

4.14 Yn gyffredinol, teimlir bod y meini prawf sgorio yn darparu cydbwysedd da rhwng annog creu swyddi, bodloni blaenoriaethau strategol a mynd i'r afael ag anfantais yn y farchnad lafur. Maent felly'n gyson â blaenoriaethau ac amcanion strategaethau Llywodraeth Cymru, gan gynnwys Rhaglen Weithredol 2014-20. Fodd bynnag, dylid nodi'r sylwadau canlynol:

- Mae'r meini prawf a ddefnyddir i asesu cydweddiad strategol yn gul ac yn canolbwyntio'n bennaf ar a yw'r prosiectau wedi'u lleoli mewn ardal twf â blaenoriaeth. Gyda'i gilydd, mae'r ardaloedd twf â blaenoriaeth hyn (Ardaloedd Menter, Ardaloedd Twf Lleol a dinas-ranbarthau) yn cwmpasu cyfran fawr o economi Cymru, sy'n golygu ei bod yn sail eang iawn i asesu cydweddiad strategol prosiectau. Gellir dadlau bod lleoliad prosiectau hefyd yn llai perthnasol yn achos prosiectau PBDG sydd wedi'u hanelu at ehangu busnesau. Gellid dadlau y dylid asesu'r rhain ar y graddau y maent yn cyfrannu at amcanion twf eraill (e.e. twf sectorau sy'n strategol bwysig) yn hytrach nag ar sail eu lleoliad.
- Nid oedd y meini prawf yn asesu i ba raddau y mae prosiectau'n gyson â galw yn y farchnad ac yn ymateb i dystiolaeth o angen yn y farchnad eiddo masnachol leol. Er y byddai cynnal asesiadau o'r farchnad eiddo ar gyfer pob ardal wedi bod yn anodd ac yn dreth ar adnoddau, mae hyn yn rhywbeth y gellid bod wedi'i asesu ar lefel eithaf uchel drwy ddadansoddi cyfraddau swyddi gwag ac ymgynghori â rhanddeiliaid rhanbarthol.
- Mae rhywfaint o ansicrwydd ynghylch a aseswyd yr effaith ar y cyfrif hawlwyd mewn gwirionedd. Mae'r data a oedd ar gael i werthuswyr yn cynnwys sgôr ar gyfer y maen prawf hwn, ond nododd un ymgynghorai fod y data ar y cyfrif hawlwyd mewn TTWAs gwahanol wedi cyrraedd yn rhy hwyr i'w cynnwys yn yr asesiad Cam 1.

- 4.15 Nododd asesiad Cam Un 11 o brosiectau PIF ac 17 o rai PBDG a ddylai gael dyraniad cyllid dros dro a'u gwahodd i symud ymlaen i Gam Dau. Roedd hyn yn seiliedig ar y prosiectau â'r sgôr uchaf y gellid eu hariannu, o ystyried cronfa o £7 miliwn mewn cyllid ERDF ar gyfer pob gweithrediad. Rhoddwyd y prosiectau cymwys hynny nad oeddent yn llwyddiannus ar restr wrth gefn.
- 4.16 Yn dilyn hyn, penderfynodd pump o'r ymgeiswyr am gyllid PIF a naw o'r ymgeiswyr am gyllid PBDG dynnu eu ceisiadau'n ôl. Nodwyd amrywiaeth o resymau am hyn, gan gynnwys ansicrwydd oherwydd Brexit yn ogystal â ffactorau'n ymwneud yn benodol â busnes²³. Disodlwyd y pum cais PIF a dynnwyd yn ôl gan un prosiect, sef y prosiect wrth gefn â'r sgôr uchaf²⁴. Ers hynny, tynnwyd un prosiect arall yn ôl.
- 4.17 Cafodd y naw cais PBDG a dynnwyd yn ôl eu disodli gan un prosiect a roddwyd ar y rhestr wrth gefn yn dilyn yr adolygiad cychwynnol o geisiadau.

Prosiectau PIF Cam Dau

- 4.18 Dengys Tabl 4.1 yn dangos y chwe phrosiect PIF a aeth ymlaen i Gam Dau yn wreiddiol ac sy'n dal yn brosiectau byw. Mae'n cynnwys pedwar prosiect diwydiannol, un prosiect swyddfa ac un datblygiad defnydd cymysg sy'n cyflenwi unedau swyddfa ac unedau diwydiannol. Bydd dau o'r prosiectau diwydiannol yn darparu unedau ar gyfer cynhyrchu neu baratoi bwyd.
- 4.19 Ac eithrio'r cyfleusterau bwyd, bydd pob un o'r prosiectau'n darparu unedau swyddfa ac unedau diwydiannol bach wedi'u targedu at fusnesau bach a busnesau newydd. Felly mae ffocws mwyafrif y prosiectau yn debygol o fod ar ddarparu lle i fusnesau lleol dyfu yn hytrach na denu mewnfuddsoddiad.

²³ Roedd hyn yn seiliedig ar adborth ymgynghoreion gan Lywodraeth Cymru. Ni fu'n bosibl holi'r ymgeiswyr a dynnodd eu cais yn ôl i ddeall y rhesymau penodol dros hynny.

²⁴ Roedd y prosiect wrth gefn yn brosiect llawer mwy na'r pump a ddisodlwyd ganddo.

Tabl 4.1: Prosiectau PIF sy'n mynd rhagddynt ar hyn o bryd

Rhif y cais	Lleoliad	Awdurdod Lleol	Cost (£m)	Grant (£m)	Disgrifiad
PBDG03	Llangefni	Ynys Môn	2.30	0.81	6 uned ddiwydiannol, 200 i 900 metr sgwâr
PIF17	Bae Cinmel	Conwy	0.64	0.19	2 uned ddiwydiannol @ 340 metr sgwâr
PIF16	Parc Ynni Baglan	Castell-nedd Port Talbot	0.77	0.35	Unedau diwydiannol ysgafn ac unedau swyddfa, 100 i 325 metr sgwâr
PIF09	Port Talbot	Castell-nedd Port Talbot	4.67	2.10	Adeilad swyddfa 4,820 metr sgwâr wedi'i rannu'n unedau 120 a 230 metr sgwâr
PIF12	Hwlfordd	Sir Benfro	1.02	0.41	Unedau diwydiannol safon bwyd 1,025 metr sgwâr
PIF11	Hwlfordd	Sir Benfro	7.26	2.91	Cyfleuster paratoi llyisiau 4,725 metr sgwâr
	Cyfanswm		16.66	6.77	

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru

- 4.20 Ar ôl i sawl prosiect PBDG gael ei dynnu'n ôl, penderfynwyd ailddyrrannu rhywfaint o arian o PBDG i PIF, a fyddai'n galluogi Llywodraeth Cymru i gyllido nifer o'r prosiectau PIF a oedd ar y rhestr wrth gefn. Ym mis Ebrill 2020, deellir bod tri phrosiect wrth gefn yn dal i fod yn rhai byw ac yn mynd drwy broses gymeradwyo Cam Dau (gweler Tabl 4.2), er bod mwy o ansicrwydd ynghylch a fydd y prosiectau hyn yn cael eu cyflawni yn yr amser sydd ar gael (gweler Pennod 6).
- 4.21 Bydd dau o'r prosiectau hyn yn darparu unedau swyddfa bach sy'n addas ar gyfer busnesau newydd a busnesau bach. Mae'r un prosiect sy'n weddill yn brosiect ar gyfer uned ddiwydiannol 77,000 troedfedd sgwâr yng nghoridor yr M4.
- 4.22 O'u hystyried ar y cyd â'r prosiectau yn Tabl 4.1, mae'r rhestr yn dangos dosbarthiad daearyddol rhesymol o brosiectau, er bod nifer fawr ohonynt yn Ninas-ranbarth Bae Abertawe. Nid oes unrhyw brosiectau o Brifddinas-Ranbarth Caerdydd, ond nodir bod nifer fawr o'r prosiectau a aeth ymlaen i Gam Dau ond a dynnwyd yn ôl wedi hynny yn ardal Prifddinas-Ranbarth Caerdydd. Nid oes unrhyw brosiectau o Ganolbarth Cymru ychwaith, ond mae hyn yn debygol o adlewyrchu'r ffaith mai dim ond rhan fach o'r rhanbarth hwn sy'n dod o fewn ardal ymyrraeth GCC (Ceredigion).

Tabl 4.2: Prosiectau PIF wrth gefn y disgwylir iddynt symud ymlaen

Rhif y cais	Lleoliad	Awdurdod Lleol	Cost (£m)	Grant (£m)	Disgrifiad
PIF05	Parc Busnes Glan yr Harbwr	Castell-nedd Port Talbot	2.03	0.92	Adeilad swyddfa 985 metr sgwâr wedi'i rannu'n bedair uned fach
PIF06	Pencoed (Cyffordd 35 o'r M4)	Rhondda Cynon Taf	6.10	1.90	Uned ddiwydiannol 7,158 metr sgwâr
PIF14	Parc Busnes Gorllewin Abertawe	Abertawe	0.60	0.20	Adeilad swyddfa 500 metr sgwâr, wedi'i isrannu
	Cyfanswm		8.73	3.02	

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru

Addasrwydd Safleoedd Prosiectau PIF

- 4.23 Un o ofynion y gwerthusiad interim yw asesu addasrwydd safleoedd prosiectau hapddatblygu adeiladau o ran cyfrannu at nodau ac amcanion y cynllun busnes. Fel y nodwyd yn y bennod flaenorol, ni nodwyd nodau ac amcanion penodol yn y cynllun busnes. Er y nodwyd cyfres o “fanteision tymor hwy” y byddai'r prosiect yn eu cyflawni, roedd y rhain i gyd ar lefel uchel ac nid ydynt yn darparu sylfaen ar gyfer asesu addasrwydd safleoedd y prosiect.
- 4.24 Felly mae addasrwydd safleoedd prosiectau PIF wedi'u hasesu ar sail y meini prawf canlynol sydd, ym marn y gwerthuswyr, yn ffactorau allweddol a fydd yn pennu eu cyfraniad economaidd:
- **P'un a yw safleoedd wedi'u nodi fel blaenoriaethau rhanbarthol.** Mae hyn ar y sail mai rhanddeiliaid rhanbarthol sydd yn y sefyllfa orau i nodi'r ymyriadau allweddol sydd eu hangen ar gyfer eu hardal.
 - **P'un a oes tystiolaeth bod safleoedd prosiectau yn mynd i'r afael â bwlch yn y farchnad eiddo.** Dylai prosiectau fod yn ymateb i dystiolaeth glir o alw yn y farchnad a thangyflenwad o rai mathau o adeiladau busnes. Bydd hyn yn lleihau dadleoli ac yn cynyddu ychwanegedd manteision economaidd.
 - **P'un a fydd prosiectau'n helpu i fynd i'r afael ag anfantais yn y farchnad lafur.** Mae gwella mynediad at gyflogaeth yn rhesymeg allweddol ar gyfer yr ymyrraeth. Felly dylai prosiectau fod mewn ardaloedd lle mae tystiolaeth o heriau yn y farchnad lafur (e.e. cyfradd uchel o ddiweithdra neu anweithgaredd).

Blaenoriaethau rhanbarthol

4.25 Fel y disgrifiwyd uchod, roedd pob un o'r timau ymgysylltu yn gefnogol i'r prosiectau a ddewiswyd ac yn cytuno y byddent yn cyfrannu at flaenoriaethau rhanbarthol. Mae nifer o'r safleoedd hefyd wedi'u nodi mewn polisïau a dogfennau strategaeth lleol neu ranbarthol fel safleoedd â blaenoriaeth. Mae hyn yn cynnwys y safle yn Llangefni yn Ynys Môn, y safleoedd yn Hwlfordd (Sir Benfro), Parc Busnes Glan yr Harbwr a Pharc Ynni Baglan (y ddau yng Nghastell-nedd Port Talbot). At ei gilydd, mae hyn yn awgrymu y bydd y safleoedd a ddewiswyd yn cyfrannu at fynd i'r afael â blaenoriaethau rhanbarthol.

Cyd-destun y Farchnad Eiddo ar gyfer prosiectau PIF

4.26 Mae Cooke and Arkwright wedi cynnal asesiadau annibynnol o'r farchnad ar gyfer pob un o'r ardaloedd lle mae'r prosiectau PIF wedi'u lleoli (gweler Atodiad A)²⁵. Pwrpas yr asesiadau hyn oedd profi a yw'r prosiectau PIF yn gyson â'r dystiolaeth o alw yn y farchnad, a byddant yn helpu i fynd i'r afael â thangyflenwad cydnabyddedig o le yn y farchnad.

4.27 Mae'r casgliadau allweddol yn sgil yr asesiadau hyn o'r farchnad ac adborth gan asiantau masnachol fel a ganlyn:

- **Tystiolaeth dda o'r angen am unedau swyddfa bach ym Mhort Talbot:** mae tri o'r prosiectau swyddfa ym Mhort Talbot (yn cyfrif am £3.37 miliwn o fuddsoddiad ERDF). Mae'r dadansoddiad o'r farchnad yn dangos bod y galw diweddar am stoc swyddfa o ansawdd da yn y dref wedi bod yn gryf, yn enwedig am unedau sy'n llai na 5,000 troedfedd sgwâr. Mae hapddatblygiadau a gyflwynwyd yn ystod y blynyddoedd diwethaf wedi'u gosod yn llawn o fewn 12 mis. Mae hyn yn cynnwys datblygiadau ym Mharc Busnes Glan yr Harbwr, sef lleoliad un o'r prosiectau PIF. Nododd yr asesiad, fodd bynnag, fod tua 20,000 troedfedd sgwâr o stoc swyddfa fodern eisoes ar gael yn yr ardal leol. Felly, er bod y dystiolaeth am y galw gan feddianwyr llai yn gadarn, mae maint y datblygiadau'n golygu y gallai gymryd peth amser i'r adeiladau gael eu meddiannu'n llawn.

²⁵ Ni ddarparwyd asesiadau marchnad llawn ar gyfer yr ardaloedd lle mae'r prosiectau wrth gefn wedi'u lleoli oherwydd yr ansicrwydd mwy ynghylch a fydd y cynlluniau hyn yn symud ymlaen. Fodd bynnag, mae'r gwerthusiad wedi ceisio barn asiantau masnachol lleol ynghylch perthnasedd y cynlluniau hyn i'r angen yn y farchnad.

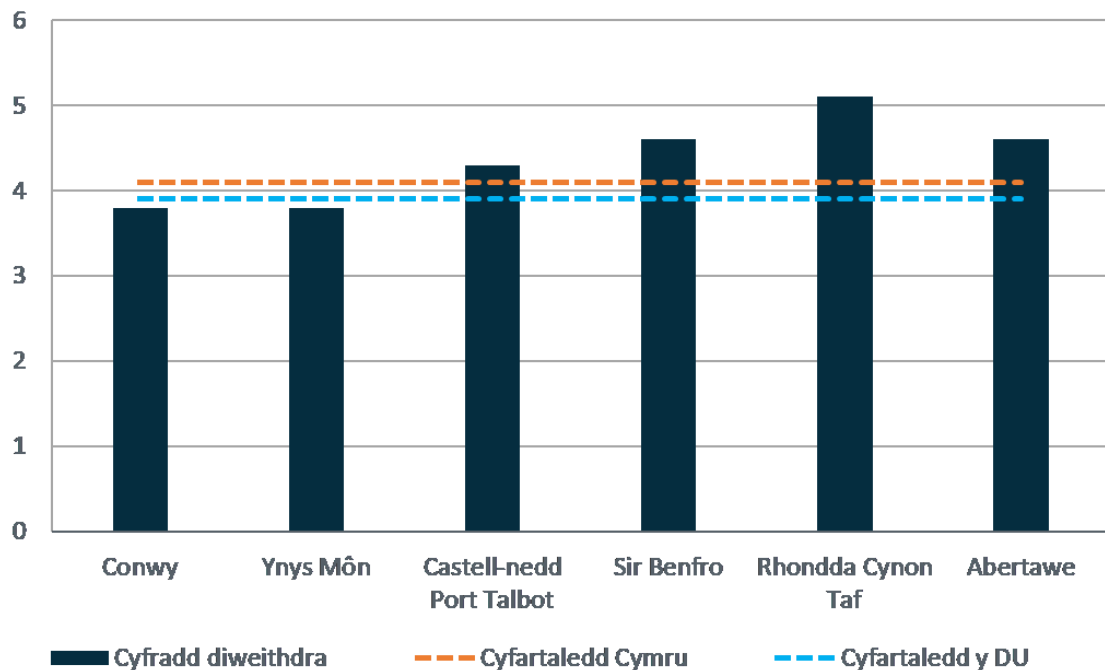
- **Tystiolaeth gref o'r angen am unedau diwydiannol bach yng Nghonwy ac Ynys Môn:** mae'r adolygiad o farchnad Gogledd-orllewin Cymru yn dangos mai prin yw'r unedau diwydiannol sydd ar gael (mae CoStar yn dangos cyfradd swyddi gwag o ddim ond 2%), gan gynnwys prinder penodol o unedau bach o dan 10,000 troedfedd sgwâr sydd i'w gyfrif am fwyafrif helaeth y galw yn yr ardal hon. Felly mae'r ddau brosiect PIF (sy'n cyfrif am £1 filiwn o fuddsoddiad ERDF) yn cyd-fynd yn dda â'r angen yn y farchnad.
- **Tystiolaeth resymol o'r galw am unedau diwydiannol safon bwyd yn Sir Benfro:** mae'r adolygiad yn nodi tangyflenwad o adeiladau sy'n addas ar gyfer y sector cynhyrchu bwyd, a allai effeithio ar allu'r ardal i ddenu mewnfuddsoddiad a chefnogi twf busnesau presennol. O ystyried natur arbenigol yr adeiladau hyn, mae'n nodi bod y galw yn fwy cyfyngedig na rhai o'r prosiectau PIF eraill, ond deallir bod meddiannydd eisoes wedi'i drefnu ar gyfer yr uned 50,000 troedfedd sgwâr sy'n mynd i'r afael â rhai o'r pryderon hyn.
- **Galw mawr am unedau diwydiannol ar goridor yr M4:** mae un o'r prosiectau PIF wedi'i leoli ger Cyffordd 35 yr M4 (sy'n cyfrif am £1.9 miliwn o fuddsoddiad ERDF) a byddai'n darparu uned ddiwydiannol 77,000 troedfedd sgwâr. Roedd asiantau yn rhagweld diddordeb cryf yn y cynllun hwn oherwydd ei fynediad at yr M4. Adroddwyd bod galw mawr am unedau o bob maint ac mae prinder lle yn golygu bod unrhyw unedau newydd a gyflwynir i'r farchnad yn tueddu i gael eu llenwi'n gyflym.

4.28 I grynhoi, mae tystiolaeth dda o alw yn y farchnad ar gyfer pob un o'r prosiectau PIF ac y bydd y rhain yn helpu i fynd i'r afael â'r tangyflenwad presennol o ofod swyddfa a gofod diwydiannol ym mhob un o feysydd y farchnad yr effeithir arnynt.

Cyd-destun y farchnad lafur

4.29 **Error! Reference source not found.** y gyfradd ddiweithdra ym mhob un o'r ardaloedd awdurdodau lleol y mae prosiectau PIF wedi'u lleoli ynddynt. Mae gan bedwar o'r chwe awdurdod lleol gyfradd ddiweithdra sy'n uwch na chyfartaledd y DU a Chymru. Yr unig eithriadau yw'r ardaloedd yng Ngogledd Cymru. Mae data ar anweithgarwch economaidd yn dangos patrwm tebyg; dim ond Ynys Môn sydd â chyfradd anweithgarwch is na chyfartaledd y DU.

Ffigur 4.1: Cyfradd diweithdra mewn ardaloedd â phrosiectau PIF, 2019



Ffynhonnell: Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth, amcangyfrifon diweithdra ar sail model. Mae'r data ar gyfer y cyfnod rhwng Hydref 2018 a Medi 2019

4.30 Yn seiliedig ar yr uchod, deuir i'r casgliad bod y dewis o safleoedd prosiectau PIF yn addas ac yn gyfiawn.

Prosiectau PBDG Cam Dau

4.31 Ar hyn o bryd mae wyth prosiect yn cael eu datblygu, y manylir arnynt yn Nhabl 4.3. Mae'r prosiectau'n cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau gan gynnwys; tri phrosiect adnewyddu safleoedd B2/B8 presennol²⁶, pedwar adeilad newydd ar gyfer perchnogion feddianwyr (gan gynnwys tri datblygiad B1, un datblygiad B2/B8) ac un prosiect ehangu (B2/B8).

4.32 Mae'r prosiectau wedi'u gwasgaru'n gymharol dda yn ddaearyddol, ond nid oes unrhyw brosiectau PBDG yng Nghanolbarth Cymru²⁷. Fodd bynnag, fel y dywedwyd eisoes, mae cyfran fawr o'r rhanbarth hwn y tu allan i ardal ymyrraeth Gorllewin Cymru a'r Cymoedd.

²⁶ Mae safleoedd B2 yn cyfeirio at ddefnydd diwydiannol cyffredinol tra bod B8 yn cyfeirio at safleoedd ar gyfer storio a dosbarthu

²⁷ Dylid nodi bod prosiect yn Aberystwyth, a aeth ymlaen yr holl ffordd i'r cam cymeradwyo terfynol ond roedd yr ymgeisydd wedi dechrau ar y prosiect cyn i'r llythyr cynnig gael ei gyhoeddi ac roedd hynny'n golygu bod yn rhaid ei ddiarddel.

4.33 Ar hyn o bryd, gwerth y grant a geisir yw £3.7 miliwn sy'n cynnwys dros 41,000m² o arwynebedd llawr.

Tabl 4.3: Prosiectau PBDG sy'n mynd rhagddynt ar hyn o bryd

Rhif y Cais	Awdurdod Lleol	Cost (£m)	Grant (£m)	Sector	Disgrifiad
PBDG39	Castell-nedd Port Talbot	1.3	0.43	Creadigol	Estyniad 1,963 metr sgwâr (B2 / B8)
PBDG24	Sir Ddinbych	1.9	0.47	Adeiladu	962 metr sgwâr o ofod swyddfa ar gyfer perchennog feddiannydd. (B1)
PBDG29	Gwynedd	0.45	0.16	Technoleg feddygol	Uned swyddfa newydd 392 metr sgwâr (B1)
PBDG42	Blaenau Gwent	1.37	0.33	Gweithgynhyrchu	Uned ddiwydiannol slag plwm 1,190 metr sgwâr (B2 / B8)
PBDG38	Castell-nedd Port Talbot	0.54	0.17	Gweithgynhyrchu	Adnewyddu/addasu uned ddiwydiannol 2,604 metr sgwâr. (B2 / B8)
PBDG40	Castell-nedd Port Talbot	3.7	0.90	Gweithgynhyrchu	Adnewyddu uned ddiwydiannol 30,000 metr sgwâr. (B2 / B8)
PBDG44	Sir Gaerfyrddin	5.9	0.99	Gweithgynhyrchu	Adeilad newydd 4,000 metr sgwâr a gwaith adnewyddu ychwanegol. (B2 / B8)
PBDG45*	Merthyr Tudful	0.73	0.26	Sector gwasanaeth	Swyddfa B5 325 metr sgwâr

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru

*mae'r prosiect hwn wedi'i gynnwys ers i'r ymchwil werthuso gael ei chynnal ac felly ni chafodd ei drafod mewn unrhyw ymgynghoriadau.

Addaswydd Prosiectau PBDG

4.34 Fel uchod, teimlir nad yw'r amcanion a nodwyd yn y cynllun busnes yn darparu sylfaen ar gyfer asesu addaswydd safleoedd prosiectau. Felly mae addaswydd prosiectau PBDG wedi'u hasesu ar sail y meini prawf canlynol:

- A yw safleoedd wedi'u nodi fel blaenoriaethau rhanbarthol
- Ansawdd y swyddi sy'n debygol o gael eu creu ac a yw'r rhain mewn sectorau y nodwyd eu bod yn strategol bwysig.
- P'un a fydd prosiectau'n helpu i fynd i'r afael ag anfantais yn y farchnad lafur.

- 4.35 Mae angen y farchnad eiddo yn llai perthnasol ar gyfer prosiectau PBDG oherwydd bod meddiannwr eisoes wedi'i nodi.

Blaenoriaethau rhanbarthol

- 4.36 Yn debyg i'r gweithrediad PIF, roedd pob un o'r timau ymgysylltu yn gefnogol i'r prosiectau a ddewiswyd ac yn cytuno y byddent yn cyfrannu at flaenoriaethau rhanbarthol. Mae nifer o'r safleoedd hefyd wedi'u lleoli mewn ardaloedd twf lleol neu Ardaloedd Menter fel Ystâd Ddiwydiannol Baglan ym Mhort Talbot, Parc Busnes New Vision yn Sir Ddinbych ac Ystâd Ddiwydiannol Rassau ym Mlaenau Gwent. At ei gilydd, mae hyn yn awgrymu y bydd y safleoedd a ddewiswyd yn cyfrannu at fynd i'r afael â blaenoriaethau rhanbarthol.

Ansawdd Swyddi

- 4.37 Fel y dangosir yn Nhabl 4.3, mae'r prosiectau cyfredol sy'n symud ymlaen o fewn gweithrediad PBDG yn gweithredu mewn ystod o sectorau gan gynnwys; gweithgynhyrchu, technoleg feddygol, creadigol a modurol. Ar yr adeg y cafodd y gweithrediad ei ddylunio a'i lansio, roedd pob un o'r prosiectau a ddewiswyd ar gyfer PBDG o fewn sectorau y nodwyd eu bod yn strategol bwysig yn strategaeth economaidd Llywodraeth Cymru, Adnewyddu'r Economi: cyfeiriad newydd (Llywodraeth Cymru, 2010).

Er nad yw'r sectorau hyn bellach wedi'u nodi'n benodol fel blaenoriaethau yn y Cynllun Gweithredu ar yr Economi cyfredol, cydnabyddir o hyd bod y sectorau hyn yn cefnogi swyddi gwerth uchel sy'n talu'n dda a bod eu twf yn allweddol i gefnogi cynyddu cynhyrchiant yng Nghymru.²⁸ Felly mae'n hanfodol bod y busnesau hyn yn cael eu cadw a'u hannog i dyfu yn yr ardaloedd hyn. Yn seiliedig ar y sectorau y mae'r ymgeiswyr yn gweithredu ynddynt, mae'n amlwg y bydd y prosiectau cyfredol yn cyfrannu at flaenoriaethau rhanbarthol a chenedlaethol ac yn cefnogi cyflogaeth o ansawdd uchel.

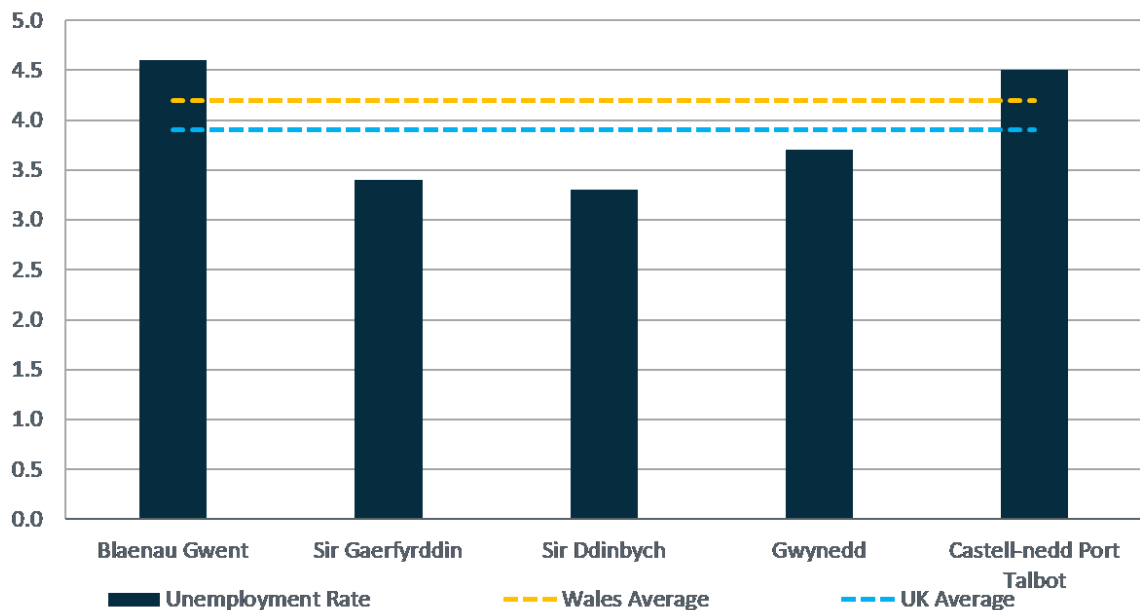
Cyd-destun y farchnad lafur

- 4.38 **Error! Reference source not found.** y gyfradd ddiweithdra ym mhob un o'r ardaloedd awdurdodau lleol y mae prosiectau PBDG wedi'u lleoli ynddynt. Mae gan

²⁸ Mae data ONS ar gynhyrchiant llafur yn ôl rhanbarth yn dangos bod sector gweithgynhyrchu Cymru yn cynhyrchu dros £71,000 mewn allbwn fesul swydd yn 2018 o'i gymharu â chyfartaledd o £57,000 ([ONS, 2020](#)). Mae data o'r Arolwg Blynyddol o Oriau ac Enillion (ASHE) yn dangos bod y cyflog canolrifol yn y sector gweithgynhyrchu yn £29,200 o'i gymharu â chyfartaledd yr holl sector o £22,700 ([ONS, 2019](#)).

ddau o'r chwe awdurdod lleol gyfradd ddiweithdra sy'n uwch na chyfartaledd y DU a Chymru. Fodd bynnag, mae data ar anweithgarwch economaidd yn dangos bod gan bob ardal, ac eithrio Gwynedd lefelau uwch o anweithgarwch na chyfartaledd Cymru. At ei gilydd, mae hyn yn awgrymu bod cyfiawnhad dros ddewis prosiectau ar sail amodau'r farchnad lafur leol.

Ffigur 4.2: Cyfradd diweithdra mewn ardaloedd â phrosiectau PBDG (canran), 2019



Crynodeb a Chasgliadau

4.39 Mae'r bennod hon wedi adolygu'r broses o ddewis safleoedd ar gyfer gweithrediadau ac wedi gwerthuso addasrwydd safleoedd y prosiect wrth gyfrannu at berfformiad economaidd Cymru a'i rhanbarthau. Mae'r casgliadau allweddol fel a ganlyn:

- Cynhaliodd Llywodraeth Cymru ystod eang o weithgareddau marchnata a chyfathrebu, a derbyniwyd nifer fawr o geisiadau am ddogfennau gwneud cais. Serch hynny, roedd rhai ymgynghoreion PIF yn siomedig gyda nifer y ceisiadau a ddaeth i law.
- Er bod y Timau Ymgysylltu Rhanbarthol yn cymryd rhan yng nghamau cynnar y prosiect, ychydig o fewnbwn a gawsant o ran dewis prosiectau neu brawfesur prosiectau ar gyfer eu rhanbarth. Er bod y timau ymgysylltu yn fodlon â'r prosiectau a ariannwyd, mae'r adborth yn awgrymu y gallai fod rhywfaint o gyfle i nodi prosiectau a fyddai'n gwneud mwy o gyfraniad at

flaenoriaethu rhanbarthol. Awgryma hefyd y gallai gohebiaeth gan Lywodraeth Cymru ar ôl yr ymgysylltiad cychwynnol fod wedi bod yn gryfach.

- Yn gyffredinol, darparodd y meini prawf sgorio gydbwysedd da rhwng annog creu swyddi, bodloni blaenoriaethau strategol a mynd i'r afael ag anfantais yn y farchnad lafur. Fodd bynnag, gellid bod wedi cryfhau'r rhain drwy asesu a yw'r prosiectau'n ymateb i dystiolaeth o angen yn y farchnad eiddo.
- 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 bydd yn cefnogi agendâu twf lleol a rhanbarthol. Mae hefyd yn amlwg y bydd y prosiectau cyfredol yn helpu i gadw a chreu swyddi o safon mewn sectorau gwerth uchel, gan gefnogi dyheadau twf economaidd lleol, rhanbarthol a chenedlaethol ymhellach. Bydd y prosiectau hefyd yn helpu i wella perfformiad economaidd yr ardaloedd lleol y maent yn gweithredu ynddynt. Yn seiliedig ar y ffactorau hyn, ystyrir bod y safleoedd a ddewiswyd i'w datblygu yn addas.

5. Adolygiad o'r Prosesau

Canfyddiadau Allweddol

- Mae'r prosesau a'r strwythurau rheoli a roddwyd ar waith ar gyfer PIF a PBDG yn gweithio'n dda. Mae perthnasoedd da rhwng swyddogion achos a Rheolwyr y Gweithrediadau yn sicrhau bod goruchwyliaeth dda o'r ddau weithrediad.
- Fodd bynnag, nododd sawl swyddog achos ar gyfer PBDG nad oedd ganddynt y profiad na'r wybodaeth am ddatblygu eiddo i gyflawni'r rôl yn effeithiol. Er eu bod wedi derbyn cefnogaeth gan gydweithwyr sydd â mwy o brofiad, mae hyn wedi arwain at ychydig o oedi gyda chynnydd prosiectau.
- Argymhellir y dylai ymyriadau yn y dyfodol sicrhau bod gan bob swyddog achos y profiad a'r wybodaeth berthnasol i helpu ymgeiswyr i ymdopi â'r broses. Os nad yw hyn yn bosibl, yna mae angen canllawiau a hyfforddiant llawer cliriach ar gyfer swyddogion achos.
- Mae monitro cynnydd prosiectau yn gweithio'n dda yn ystod y broses ymgeisio. Fodd bynnag, nododd ymgynghorwyr ddiffyg eglurder ynghylch rolau a chyfrifoldebau ar ôl i'r gwaith adeiladu ddechrau ar y safle a pha ddangosyddion y dylid eu monitro i asesu'r cynnydd tuag at y themâu trawsbynciol. Felly mae angen canllawiau cliriach ar rôl swyddogion achos ar ôl i brosiectau ddechrau cael eu cyflawni a pha wybodaeth y bydd angen ei chasglu.
- Dywedwyd bod ymwneud y Corff Cyfryngol â'r broses hawliadau wedi achosi oedi gyda sawl prosiect ac wedi creu baich gweinyddol ychwanegol ar ymgeiswyr. Fodd bynnag, ymddengys mai prin yw'r cyfle i newid ei rôl yn sylweddol neu leihau'r gofynion gwybodaeth gan fod hyn wedi'i gyflwyno o ganlyniad i ofynion y CE.

Rheoli PIF a PBDG

- 5.1 Mae'r timau sy'n rheoli PIF a PBDG wedi'u lleoli o fewn Cyfarwyddiaeth yr Economi, Sgiliau a Chyfoeth Naturiol Llywodraeth Cymru, er bod PIF yn cael ei

rheoli gan y tîm Seilwaith Eiddo a PBDG yn cael ei reoli gan y tîm Datrysiadau Busnes.

- 5.2 Mae gan PIF a PBDG strwythur rheoli tebyg. Rhennir hyn yn ddwy swyddogaeth:
- Cyflawni: sy'n gyfrifol am gyflawni gweithgareddau ac allbynnau'r gweithrediadau
 - Cyllid: sy'n gyfrifol am sicrhau bod holl ofynion ariannol a rheoliadau ariannol ERDF a Llywodraeth Cymru sy'n llywodraethu'r defnydd o arian cyhoeddus yn cael eu bodloni.

- 5.3 Mae gan Arweinydd Cyllid a Rheolwr y Gweithrediad gyfrifoldeb cyffredinol am eu priod swyddogaethau ac maent yn adrodd ar gynnydd i'r Uwch Swyddog Cyfrifol am y gweithrediad. Mae goruchwyliaeth prosiectau o ddydd i ddydd yn cael ei drin gan swyddogion achos o fewn Llywodraeth Cymru sy'n adrodd i'r RhG. Mae Rheolwr Busnes yr Uned Eiddo hefyd wedi chwarae rhan weithredol yn y ddau brosiect ac wedi cefnogi swyddogion achos. Nododd pob swyddog achos fod y strwythur hwn yn gweithio'n dda a bod ganddynt berthynas waith dda gyda Rheolwr y Gweithrediad a rheolwr busnes yr uned eiddo a'u bod mewn cysylltiad â nhw yn rheolaidd.

Sgiliau a Phrofiad Swyddogion Achos

- 5.4 Y swyddogion achos ar gyfer prosiectau PBDG yw rheolwyr datblygu busnes y timau Busnes a Rhanbarthau, gyda chefnogaeth aelodau o'r Tîm Datrysiadau Busnes, er y deellir bod rhai prosiectau'n cael eu rheoli gan arbenigwyr eiddo yn y Tîm Seilwaith Eiddo. Mae'r rheolwyr datblygu busnes yn gyfarwydd â mwyafrif yr ymgeiswyr drwy eu gweithgaredd ymgysylltu â busnesau ac felly roeddent wedi sefydlu perthnasoedd â hwy eisoes.
- 5.5 Er bod gan reolwyr datblygu busnes wybodaeth a phrofiad blaenorol o raglenni a ariennir gan yr UE, nid ydynt wedi gweithio gyda grantiau datblygu eiddo o'r blaen. Yn sgil ymgynghori â nifer o reolwyr datblygu busnes nad oes ganddynt gefndir proffesiynol yn y maes eiddo a datblygu, awgrymwyd bod deall grantiau datblygu a'r cysyniad o hyfywedd wedi bod yn her sylweddol. Gwaethygyd hyn gan y cymhlethdodau a'r rheoliadau sy'n dod law yn llaw â chyllid ERDF. Er bod aelod o'r Tîm Datrysiadau Busnes wedi'i benodi i brosiect i ddarparu cefnogaeth ac arweiniad penodol, mae'n ymddangos bod llawer, serch hynny, wedi cael trafferth i helpu prosiectau i ymdopi â'r broses gymeradwyo.

- 5.6 Roedd ymgynghoreion yn glir y dylai'r swyddog achos, yn ddelfrydol, fod yn rhywun â chefnidir yn y maes datblygu ac a all ragweld yr heriau a allai godi. Mae hyn yn golygu y gall roi cyngor gwybodus i'r ymgeiswyr ar y pethau allweddol y mae angen iddynt edrych amdanynt. Er yr adroddwyd bod y cyngor a gynigiwyd gan aelodau o'r Tîm Datrysiadau Busnes yn ddefnyddiol wrth ymateb i gwestiynau gan yr ymgeisydd, roedd diffyg profiad yn golygu na allent fod ragweld problemau cyn iddynt godi.
- 5.7 Mewn gwrthgyferbyniad â hynny, mae'r swyddogion achos ar gyfer prosiectau PIF yn arweinwyr cyflenwi o fewn y Tîm Seilwaith Eiddo, y mae gan y mwyafrif ohonynt gefndir mewn tîrfesur. Mae mwyafrif aelodau'r Tîm Seilwaith Eiddo, os nad pob un ohonynt, yn gyfarwydd â grantiau datblygu eiddo ac wedi gweithio ar gynlluniau tebyg yn y gorffennol. Felly, nododd pob ymgynghorydd fod ganddynt y sgiliau a'r profiad i oruchwylio prosiectau ac i gynnig cyngor da i ymgeiswyr. Roedd yr unig faterion a adroddwyd gan rai swyddogion achos (ond nid pob un) yn ymwneud â'r ffaith bod ganddynt ddiffyg capasiti i gefnogi prosiectau ochr yn ochr â'u hymrwymadau eraill (ac adroddodd swyddogion achos PBDG fod hyn yn broblem hefyd). Mae'n ymddangos bod hwn wedi bod yn broblem benodol i'r prosiectau mwy cymhleth lle roedd angen mwy o waith gan y swyddogion achos.
- 5.8 I grynhoi, ymddengys fod diffyg profiad o'r broses ddatblygu wedi achosi rhai heriau i PBDG ac wedi arwain at oedi i'r broses gymeradwyo. Er ei bod yn rhy hwyr i roi newidiadau ar waith ar gyfer y gweithrediad hwn, dylai ymyriadau yn y dyfodol sicrhau, cyn belled ag y bo modd, bod gan bob swyddog achos y profiad a'r wybodaeth berthnasol i helpu ymgeiswyr i ymdopi â'r broses. Os nad yw hyn yn bosibl, dylid ymchwilio i gyfleoedd i ddarparu mwy o hyfforddiant o ansawdd gwell i swyddogion achos a'i roi ar waith lle bynnag y bo modd. 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.

Dylid cydnabod hefyd bod swyddogion achos PBDG wedi nodi eu bod wedi meithrin sgiliau a phrofiad newydd a fyddai'n eu rhoi mewn sefyllfa well i gyflawni'r rôl hon gydag ymyriadau tebyg yn y dyfodol.

Rôl y Corff Cyfryngol

- 5.9 Sefydlwyd y Corff Cyfryngol gan WFO yn 2015 yn dilyn archwiliad o'i weithgareddau gan y CE. Canfu hyn fod angen iddo arfer mwy o reolaeth dros

ddyfarnu a thalu cyllid yr UE, naill ai'n uniongyrchol neu drwy gorff cyfryngol â chyfrifoldebau dirprwyedig o fewn Llywodraeth Cymru sydd wedyn yn cael ei archwilio gan WEFO.

5.10 Yn achos PBDG a PIF, rôl y Corff Cyfryngol oedd gwirio pob hawliad a wnaed gan brosiectau i sicrhau bod y gwariant a'r gweithgareddau a hawliwyd yn gyfreithiol ac yn rheolaidd. Mae hyn yn angenrheidiol oherwydd bod Rheoliadau'r CE yn ei gwneud yn ofynnol i WEFO gynnal gwiriadau ar bob cais am ad-daliad cyn iddynt gael eu cyflwyno i'r CE i'w talu.

5.11 Hwn oedd y tro cyntaf i Gorff Cyfryngol fod yn rhan o'r broses hawliadau a chwestiynodd nifer o ymgynghoreion â phrofiad o gynlluniau grantiau eiddo blaenorol pam y cyflwynwyd y newid hwn. Tynnodd yr ymgynghoreion sylw at y materion canlynol:

- **Gofynion beichus o ran gwybodaeth:** roedd disgwyl i ymgeiswyr ddarparu llawer o wybodaeth fanwl i'r Corff Cyfryngol mewn wyth adran wahanol, a oedd yn gosod baich gweinyddol ar dderbynwyr grantiau ac a ystyriwyd yn ddiangen gan sawl ymgynghorai. Dywedodd rhai ymgynghoreion y gofynnwyd am yr un wybodaeth sawl gwaith.
- **Oedi hir cyn derbyn taliadau:** yn gysylltiedig â'r uchod, dywedwyd bod y Corff Cyfryngol yn gofyn am hyd at dri mis i brosesu taliadau. Dywedodd derbynwyr y grantiau fod hyn yn rhy hir o gofio llif arian cwmnïau bach. Arweiniodd hyn at newid yn y broses lle byddai'r grant yn cael ei dalu i'r buddiolwr yn syth ar ôl derbyn yr hawliad, ar ôl cael ei gymeradwyo gan Syrffewr Meintiau.
- **Diffyg profiad o ddatblygu eiddo:** adroddodd nifer fach o ymgynghoreion na allai rhai swyddogion yn y Corff Cyfryngol ddarparu atebion i ymholiadau a godwyd gan yr ymgeiswyr neu'r swyddogion achos. Roedd hyn yn arbennig o wir yn achos y prosiectau datblygu eiddo mwy cymhleth ac achosodd hyn oedi ychwanegol.

5.12 Er bod nifer o ymgynghoreion yn credu bod y Corff Cyfryngol wedi ychwanegu haen ychwanegol ddiangen o fiwrocratiaeth, awgrymodd ymgynghoriadau â WEFO mai prin yw'r cyfle i'w ddileu neu i newid ei rôl mewn unrhyw ffordd sylweddol. Mae hyn oherwydd iddo gael ei sefydlu yn y bôn i fodloni gofynion y CE a byddai'r gofynion gwybodaeth yr un peth pe bai WEFO yn cyflawni'r rôl hon yn lle'r Corff Cyfryngol.

Dylid cydnabod mai corff newydd yw'r Corff Cyfryngol, sydd wedi gorfod recriwtio staff newydd. Felly, disgwylir y bydd rhai problemau'n codi wrth i'r corff ymsefydlu a dod yn gyfarwydd â'r systemau, prosesau a gofynion perthnasol.

Monitro'r Gweithrediadau

Monitro cynnydd tuag at allbynnau

- 5.13 Dim ond ar ôl i'r prosiectau sy'n derbyn cyllid gael eu cyflawni a bod yr adeilad ar gael i'w feddiannu (e.e. arwynebedd llawr wedi'i gyflawni, darparu ar gyfer swyddi ac ati) y bydd yr allbynnau ar gyfer PIF a PBDG yn cael eu cyflawni. Felly dim ond tua diwedd y cyfnod cyflawni y mae mwyafrif yr allbynnau'n debygol o gael eu cyflawni ac felly nid ydynt yn ddangosyddion da ar gyfer monitro cynnydd gweithrediadau.
- 5.14 Yn lle hynny, mae monitro cynnydd prosiectau sy'n mynd drwy'r broses gymeradwyo yn fwy anffurfiol ac mae'n dibynnu ar sicrhau bod y swyddog achos mewn cysylltiad rheolaidd â'r ymgeiswyr i ddeall y cynnydd y maent wedi'i wneud tuag at gyrraedd cerrig milltir allweddol (e.e. sicrhau caniatâd cynllunio, caffael contractwr ac ati). Roedd yn ymddangos bod gan yr holl swyddogion achos yr ymgynghorwyd â hwy wybodaeth dda am hynt prosiectau unigol a'r ffactorau allweddol a allai fod yn eu llesteirio. 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.
- 5.15 Rhoddodd ymgynghoreion adborth cymysg ynghylch cadernid systemau ar gyfer monitro cynnydd prosiectau cymeradwy sy'n cael eu cyflawni. Mae'r Syrffewr Meintiau allanol yn chwarae rhan allweddol wrth fonitro prosiectau ar gyfer y ddau weithrediad. Fodd bynnag, yn achos PBDG, nododd swyddogion achos eu bod yn ansicr pwy sy'n gyfrifol am fonitro prosiectau ar ôl iddynt gyrraedd y cam cyflawni. Adroddwyd hefyd bod rhywfaint o amharodrwydd gan swyddogion achos i gymryd rhan mewn gwaith monitro gan fod hyn y tu allan i gyfrifoldebau arferol Rheolwr Datblygu Busnes. Nid oedd hyn yn wir am brosiectau PIF cymeradwy lle y nododd swyddogion achos eu bod mewn cysylltiad rheolaidd â'r sawl sy'n derbyn y grant ac yn cael y wybodaeth ddiweddaraf am hynt pob prosiect.
- 5.16 Felly mae'n ymddangos bod angen canllawiau cliriach ar swyddogion achos PBDG ynghylch eu rôl o ran monitro cynnydd prosiectau ar ôl iddynt gael eu cyflawni. Ers

i'r ymchwil gael ei gwneud, deallir bod rolau a chyfrifoldebau ar gyfer monitro PBDG bellach wedi'u gwneud yn gliriach, a bod Rheolwyr Datblygu Busnes profiadol wedi'u neilltuo i weithio ar y prosiectau byw.

Monitro Ariannol

- 5.17 Yn ystod oes y ddau weithrediad cyflwynodd WEFO feddalwedd rheoli prosiectau newydd a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i bob derbynnydd grant gyflwyno eu hawliadau yn ddigidol drwy blatfform ar-lein. Byddai hyn yn rhoi data monitro ariannol cyfoes i WEFO a phob aelod o'r tîm gweithredu mewn fformat digidol. Yn ymarferol, nododd ymgynghoreion nad oedd y feddalwedd yn addas ar gyfer prosiectau datblygu eiddo a chanfuwyd nifer o broblemau technegol. Arweiniodd hyn at oedi gyda thaliadau a gwaith gweinyddol ychwanegol i fuddiolwyr. Deallir bod pob ymgeisydd bellach wedi cael y dewis o gyflwyno hawliadau yn electronig neu ar ffurf copi caled, gyda'r mwyafrif yn dewis cyflwyno copïau caled o hawliadau sy'n cael eu prosesu â llaw.
- 5.18 Ar ôl i hawliad gael ei dderbyn, caiff ei wirio'n annibynnol gan Syrffwr Meintiau ac yna'i adolygu gan y Bwrdd Cyfryngol cyn ei gyflwyno i WEFO i'w gymeradwyo a'i dalu'n derfynol. Mae hon yn broses gadarn a thrylwyr ar gyfer monitro hawliadau a pherfformiad ariannol, er i sawl ymgynghorydd nodi ei bod yn rhy drwyadl a'i bod wedi achosi cryn oedi wrth brosesu nifer o hawliadau (gweler uchod).

Themâu Trawsbynciol

- 5.19 Nododd y ddau gynllun busnes nifer o gyfraniadau i themâu trawsbynciol y byddai prosiectau'n eu cyflawni, ac roedd hyn yn rhan o'r meini prawf sgorio ar gyfer asesu prosiectau. Fodd bynnag, nid yw'n ymddangos bod proses ffurfiol a chyson ar gyfer monitro'r cyfraniadau hyn ar ôl i brosiectau gael eu cyflawni. Dim ond nifer fach o'r swyddogion achos a nododd eu bod yn casglu'r wybodaeth hon ac ychydig iawn a ddywedodd eu bod wedi derbyn arweiniad ar ba ddangosyddion y dylent fod yn eu monitro. Er y dylai rhai o'r dangosyddion hyn fod yn syml i'w monitro (e.e. sgôr BREEAM yr adeilad gorffenedig) bydd eraill yn ei gwneud yn ofynnol i wybodaeth gael ei darparu gan yr ymgeisydd neu ei gontractwyr e.e. targedau lleihau gwastraff. Felly mae angen cytuno ar ddull gweithredu sy'n cael ei gyfleu i'r holl swyddogion achos am weddill y cyfnod cyflawni.

Crynodeb a Chasgliadau

- Mae'n ymddangos bod y strwythurau rheoli a chyflawni a roddwyd ar waith ar gyfer PIF a PBDG yn gweithio'n dda. Roedd ymgynghoreion yn gadarnhaol ynglŷn â'r rôl y mae Rheolwyr y Gweithrediadau a Rheolwr Busnes yr Uned Eiddo wedi'i chwarae sydd wedi cadw goruchwyliaeth dda ar bob gweithrediad.
- Nid oedd gan swyddogion achos PBDG wybodaeth na phrofiad o'r broses datblygu eiddo, ac mae hyn wedi achosi sawl her ac oedi i'r broses gymeradwyo. Er ei bod yn rhy hwyr i wneud newidiadau i'r gweithrediad hwn, dylai ymyriadau yn y dyfodol sicrhau bod gan bob swyddog achos y profiad a'r wybodaeth berthnasol i helpu ymgeiswyr i ymdopi â'r broses. Os nad yw hyn yn bosibl, yna mae angen canllawiau a hyfforddiant llawer cliriach ar gyfer 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.
- Mae monitro cynnydd prosiectau yn gweithio'n dda yn ystod y broses ymgeisio. Fodd bynnag, mae diffyg eglurder ynghylch rolau a chyfrifoldebau ar ôl i'r gwaith adeiladu ddechrau ar y safle a pha ddangosyddion y dylid eu monitro i asesu'r cynnydd tuag at y themâu trawsbynciol. Felly mae angen canllawiau cliriach ar rôl swyddogion achos ar ôl i brosiectau ddechrau cael eu cyflawni a pha wybodaeth y bydd angen ei chasglu.
- Mae cyflwyno meddalwedd rheoli prosiectau newydd wedi creu rhwystredigaeth ac wedi arwain at oedi cyn talu hawliadau. Fodd bynnag, ymddengys fod y materion hyn wedi'u datrys bellach, gyda'r mwyafrif o ymgeiswyr yn dewis cyflwyno copïau caled o'u hawliadau.
- Dywedwyd bod cyflwyno'r Corff Cyfryngol hefyd wedi achosi oedi gyda sawl prosiect ac wedi creu baich gweinyddol ychwanegol i ymgeiswyr. Fodd bynnag, ymddengys mai prin yw'r cyfle i newid ei rôl yn sylweddol neu leihau'r gofynion gwybodaeth gan fod hyn wedi'i gyflwyno o ganlyniad i ofynion y CE.

6. Cyflawni a Chynnydd

- 6.1 Diben y bennod hon yw asesu a yw'r gweithrediadau ar y trywydd iawn i gyflawni'r ymrwymtiadau yn y cynllun busnes mewn pryd ac yn unol â'r gyllideb.
- 6.2 O fis Ebrill 2020, y dyddiad cau swyddogol ar gyfer tynnu cyllid i lawr yw Rhagfyr 2021. Fodd bynnag, pennwyd y dyddiad cau hwn cyn pandemig y coronafeirws sy'n debygol o amharu'n sylweddol ar nifer fawr o brosiectau ERDF. Deellir y gallai hyn arwain at estyniad i'r dyddiad cau ar gyfer tynnu arian i lawr, ond nid yw hyn wedi'i gadarnhau eto.

Cynnydd PIF

- 6.3 Roedd gan gynllun busnes Tachwedd 2018 ar gyfer PIF darged o ddarparu 16,000 metr sgwâr o arwynebedd llawr newydd neu wedi'i adnewyddu. Roedd hyn yn seiliedig ar gyflawni saith prosiect a oedd wedi symud ymlaen i Gam Dau ar yr adeg y paratowyd y cynllun busnes, gyda gofyniad cronus am £7 miliwn o gyllid ERDF.
- 6.4 Ers hynny, mae'r ymgeisydd wedi tynnu un o'r saith prosiect yn ôl a gwahoddwyd tri phrosiect wrth gefn i gyflwyno cais Cam Dau. Mae hyn yn bosibl oherwydd bod nifer o brosiectau PBDG wedi'u tynnu'n ôl a olygai nad oedd y gweithriad hwnnw'n debygol o gyrraedd ei holl dargedau ariannol. Y bwriad yw y bydd y tanwariant yn cael ei ailddyrranu i PIF ochr yn ochr â chyllid craidd ychwanegol, er nad yw union faint y cyllid sydd i'w ailddyrranu wedi'i gytuno'n ffurfiol â WEFO.
- 6.5 Os cyflawnir y naw prosiect PIF byw, amcangyfrifir y bydd y weithrediaeth yn darparu 23,700 metr sgwâr o arwynebedd llawr newydd neu wedi'i adnewyddu (gan ragori ar ei darged o 7,700 metr sgwâr), gyda chyfanswm gofyniad grant ERDF o £9.7 miliwn.
- 6.6 Dengys Tabl 6.1 gynnydd y prosiectau byw, gan gynnwys y dyddiad cwblhau disgwylidig a adroddwyd gan swyddogion achos. Adroddwyd am y rhain i gyd cyn brigiad y coronafeirws, sy'n debygol o fod wedi effeithio ar yr amserlenni ar gyfer cyflawni nifer o'r prosiectau ac felly maent yn destun ansicrwydd sylweddol. Mae yna bosibilrwydd hefyd y bydd prosiectau pellach yn cael eu tynnu'n ôl oherwydd yr ansicrwydd economaidd parhaus y mae hyn wedi'i achosi.
- 6.7 Rhoddwyd sgôr Coch-Melyn-Gwyrdd i'r prosiectau'n seiliedig ar y tebygolrwydd y bydd prosiectau'n cael eu cyflawni erbyn mis Rhagfyr 2021:

- Prosiectau gwyrdd yw'r rhai sydd bron â chael eu cwblhau neu lle mae disgwyl i'r gwaith cyflawni ddechrau'n fuan. Gyda'i gilydd, bydd y prosiectau hyn yn darparu tua 4,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr newydd neu wedi'i adnewyddu ac yn cyfrif am £1.35 miliwn o fuddsoddiad ERDF.
- Gyda phrosiectau melyn, nid yw'r cais Cam 2 wedi cael ei gymeradwyo eto. Mae'r prosiectau hyn wrthi'n paratoi ceisiadau cynllunio neu'n mynd allan i dendr er mwyn penodi contractwr. Adroddodd swyddogion achos y dylid cyflawni'r prosiectau hyn i gyd cyn diwedd 2021 ac ni nodwyd unrhyw risgiau mawr. Fodd bynnag, roedd y dyddiadau cwblhau amcangyfrifedig yn destun ansicrwydd ac mae'r oedi ychwanegol a achosir gan gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r coronafeirws yn golygu bod risg na fydd y prosiectau hyn yn cael eu cyflawni mewn pryd oni chaniateir estyniad. Mae'r pedwar prosiect hyn yn cyfrif am £5.6 miliwn o fuddsoddiad ERDF a byddent yn darparu 11,000 metr sgwâr o arwynebedd llawr newydd.
- Mae risg uchel na fydd y ddau brosiect coch yn cael eu cyflawni erbyn mis Rhagfyr 2021. O ran un o'r prosiectau hyn (PIF05) nid yw'n eglur a fydd hyn yn dal i fynd rhagddo gan fod yr ymgeisydd yn ei chael hi'n anodd sicrhau cyllid cyfatebol a disgrifiwyd y cais Cam 2 fel un sydd "ymhell o gael ei gwblhau". Mae'r prosiect arall (PIF06) yn mynd yn ei flaen, ond mae hwn yn brosiect mawr gyda dyddiad cwblhau amcangyfrifedig o fis Tachwedd 2021 (fis yn unig cyn y dyddiad cau). Mae angen i'r prosiect gael caniatâd cynllunio o hyd sy'n cynyddu'r risg o oedi. O ystyried yr oedi ychwanegol a achosir gan y coronafeirws, dim ond os ceir estyniad y tu hwnt i fis Rhagfyr 2021 y bydd modd cyflawni'r prosiect hwn.

6.8 Pe na bai'r ddau brosiect coch yn cael eu cyflawni, byddai'n golygu bod PIF yn darparu cyfanswm o 15,557 metr sgwâr o arwynebedd llawr, sydd 443 metr sgwâr yn llai na'i darged o 16,000 metr sgwâr.

Tabl 6.1: Cynnydd prosiectau PIF

Cyfeirnod y prosiect	Grant ERDF (£m)	Arwynebedd Llawn (sgwâr m)	Statws	Dyddiad cwblhau disgwylidig
PIF16	0.19	1,022	Ar y cam cyflawni	Bron wedi'i gwblhau
PIF17	0.35	678	Ar y cam cyflawni	Bron wedi'i gwblhau
BPDG03	0.81	2,787	Llythyr dyfarnu wedi'i gyhoeddi ond heb ddechrau eto	Hydref-20
PIF09	2.10	4,820	Cam 2 heb ei gymeradwyo eto	Rhag-20 (gan dybio bod cais llawn Cam 2 wedi'i gyflwyno ym mis Mehefin 2020)
PIF14 (wrth gefn)	0.16	500	Cam 2 heb ei gymeradwyo eto	Rhag-20 (gan dybio bod cais llawn Cam 2 wedi'i gyflwyno ym mis Mehefin 2020)
PIF11	2.91	4,725	Cam 2 heb ei gymeradwyo eto	Medi-21 (yn amodol ar ganiatâd cynllunio)
PIF12	0.41	1,025	Cam 2 heb ei gymeradwyo eto	Medi-21
PIF06 (wrth gefn)	1.90	7,158	Cam 2 heb ei gymeradwyo eto	Tach-21 (yn amodol ar ganiatâd cynllunio)
PIF05 (wrth gefn)	0.92	985	Cam 2 heb ei gymeradwyo eto	Anhysbys
Cyfanswm	9.74	23,700		

Ffynhonnell: Hatch Regeneris yn seiliedig ar wybodaeth a ddarparwyd gan Llywodraeth Cymru

- 6.9 Mae'n ymddangos bod y rhan fwyaf o'r rhesymau a roddwyd dros oedi i brosiectau y tu hwnt i reolaeth Llywodraeth Cymru. Dim ond ar ddiwedd 2019 yr hysbyswyd y tri phrosiect wrth gefn y gallent symud ymlaen i Gam Dau ac felly maent wedi cael llai o amser i gwblhau proses Cam Dau na'r ymgeiswyr eraill. Felly roedd yr amserlenni bob amser yn debygol o fod yn dynn, yn enwedig ar gyfer PIF06 sy'n brosiect mawr sydd eto i gyflwyno ei gais cynllunio.
- 6.10 Adroddir bod yr oedi i'r tri phrosiect gwreiddiol arall sy'n dal i fod ar Gam Dau i'w briodoli i oedi gyda'r ymgeisydd, neu'r broses gynllunio yn cymryd llawer mwy o amser na'r disgwyl. Mae'n ymddangos bod swyddogion Llywodraeth Cymru yn gwneud popeth o fewn eu rheolaeth i symud y prosiectau hyn yn eu blaenau²⁹. Dywedodd yr ymgynghoreion eu bod mewn cysylltiad rheolaidd â'r ymgeisydd i'w gwthio i ddarparu'r wybodaeth ofynnol a rhoi unrhyw gymorth sydd ei angen arnynt.

²⁹ Roedd hyn yn seiliedig ar adborth gan ymgynghorwyr Llywodraeth Cymru. Dylid nodi na fu'n bosibl ymgynghori â nifer fawr o'r rhai sy'n derbyn grantiau i ddeall eu barn ar y ffactorau sydd wedi atal eu cyflwyno.

Mae swyddogion achos hefyd wedi cysylltu'n uniongyrchol â swyddogion cynllunio i geisio datblygu ceisiadau cynllunio mor gyflym â phosibl.

Cynnydd PBDG

- 6.11 Fel y nodwyd mewn penodau cynharach, tynnwyd nifer o geisiadau am gyllid PBDG yn ôl o'r broses, sy'n golygu bod y gweithrediad yn debygol o gyflawni llai o allbynnau nag a ragwelwyd yn wreiddiol (er y bydd yn dal i ragori ar y targedau a nodwyd yn y cynllun busnes). Nododd ymgynghoriad â thîm cyflenwi Llywodraeth Cymru fod nifer o resymau am hyn, gan gynnwys:
- Nifer o fusnesau wedi mynd i ddwylo'r derbynnydd wrth i'r gweithrediad fynd yn ei flaen.
 - Nifer o fusnesau wedi ailfeddwl yn dilyn oedi yn sgil Brexit ac ansicrwydd economaidd, gan ohirio eu cynlluniau i ehangu.
 - Roedd rhai busnesau yn ei chael hi'n anodd dod o hyd i'r amser i symud ymlaen â'u cynlluniau ehangu ac nid oedd yn brif flaenoriaeth i fusnesau, yn enwedig y rhai â chapasiti cyfyngedig.
- 6.12 Ar hyn o bryd mae saith prosiect yn dal i fynd yn eu blaenau yn y broses PBDG (gweler Tabl 6.2). Mae un prosiect (PBDG42) wedi'i dynnu'n ôl oherwydd i'r gwaith adeiladu ddechrau cyn i'r llythyr cynnig gael ei gyhoeddi.
- 6.13 O blith y prosiectau sy'n weddill, mae cyllid wedi'i ddyrannu a gwaith wedi dechrau ar y safle mewn perthynas â dau ohonynt ac mae tri arall wedi'u cymeradwyo a disgwylir i'r gwaith adeiladu ddechrau yn ystod yr ychydig fisoedd nesaf. Mae un prosiect wedi'i gymeradwyo yn amodol ar sicrhau caniatâd cynllunio, ond roedd yr ymgynghoreion yn hyderus y byddai hyn yn cael ei ganiatau. Dim ond yn ddiweddar yr ychwanegwyd y prosiect arall (ar ôl i waith ymchwil y gwerthusiadau gael ei wneud) ac felly mae wrthi'n paratoi cais Cam 2. Fodd bynnag, prosiect bach yw hwn ac felly dylai bod modd ei gyflawni erbyn diwedd 2021.
- 6.14 Os bydd yr holl brosiectau melyn a gwyrdd yn y tabl yn cael eu cyflawni erbyn diwedd y cyfnod cyflawni, bydd PBDG yn cyflawni'r allbynnau canlynol:
- 40,246 metr sgwâr o arwynebedd llawr wedi'i greu neu ei adnewyddu, o'i gymharu â tharged o 23,225 metr sgwâr
 - darparu ar gyfer 322 o swyddi o gymharu â tharged o 663

- darparua r gyfer 11 BBaCh o gymharu â tharged o 5-10

Tabl 6.2: Cynnydd prosiectau PBDG

Rhif y Cais	Grant ERDF (£)	Arwynebedd llawr (metr sgwâr)	Swyddi y darparwyd ar eu cyfer	BBaChau y darparwyd ar eu cyfer	Statws
PBDG39	0.43	1,963	30	1	Cyllid wedi'i ddyrannu / Gwaith wedi dechrau
PBDG24	0.47	962	76	2	Cyllid wedi'i ddyrannu / Gwaith wedi dechrau
PBDG29	0.16	392	11	3	Cyllid wedi'i ddyrannu ond oedi cyn dechrau oherwydd Covid
PBDG38	0.17	2,604	9	4	Cymeradwywyd, llythyr cynnig wedi'i gyhoeddi
PBDG40	0.90	30,000	120	0	Cymeradwywyd, llythyr cynnig wedi'i ddrafftio
PBDG44	0.99	4,000	76	1	Cymeradwywyd yn amodol ar ganiatâd cynllunio
PBDG45 (Newydd)	0.26	325			Yn disgwyl am gais Cam 2
PBDG42	0.33	1,190			Ddim yn symud ymlaen mwyach oherwydd i'r gwaith ddechrau cyn derbyn llythyr cymeradwyo

Ffynhonnell: Hatch Regeneris yn seiliedig ar wybodaeth a ddarparwyd gan Lywodraeth Cymru

6.15 Drwy ymgynghori â'r tîm cyflawni, nodwyd y rhesymau mewnol canlynol dros oedi cyn bwrw ymlaen â phrosiectau:

- Mae'r broses gymeradwyo wedi bod yn hirfaith gan y bu'n rhaid i'r Panel Buddsoddi, y Bwrdd Cyfryngol a WEFO adolygu cymeradwyaethau a hawliadau.

6.16 Mae adnoddau o fewn Llywodraeth Cymru yn gyfyngedig ac mae'r gweithrediad PBDG wedi arwain at waith ychwanegol y mae swyddogion wedi'i ysgwyddo ochr yn ochr â'u swydd feunyddiol. Felly, mae aelodau o'r tîm cyflawni yn aml wedi ei chael hi'n anodd neilltuo'r amser angenrheidiol. Gwaethygyd hyn gan y ffaith nad oedd gan nifer o swyddogion achos y wybodaeth berthnasol am y broses datblygu

eiddo (gweler Pennod 5). Fodd bynnag, mae ffactorau eraill wedi bod y tu hwnt i reolaeth Llywodraeth Cymru ac wedi digwydd oherwydd oedi wrth i ymgeiswyr ddarparu gwybodaeth neu oedi a achoswyd gan y broses gynllunio. Mewn rhai achosion mae'r oedi hwn wedi effeithio ar gynlluniau costau sydd yn eu tro wedi dyddio a bu'n rhaid eu hadolygu a'u hailgyflwyno, gan arwain at oedi pellach. Hefyd, cafwyd nifer fawr o ymgeiswyr a lwyddodd i symud cynlluniau ymlaen i gam datblygedig dim ond i benderfynu eu tynnu'n ôl n ddiweddarach. Mae hyn wedi rhoi rhagor o straen ar adnoddau.

- 6.17 Fel uchod, dylid nodi na fu'n bosibl ymgynghori â nifer fawr o'r ymgeiswyr PBDG. Felly gall fod ffactorau eraill sydd wedi llesteirio cynnydd nad yw'r tîm gwerthuso yn ymwybodol ohonynt.

Casgliadau

- 6.18 Tynnwyd nifer o brosiectau yn ôl o'r broses ymgeisio ar gyfer y ddau weithrediad ac mae hyn wedi tarfu ar a chreu oedi wrth gyflawni allbynnau ac wedi golygu bod angen ailbroffilio'r ddau weithrediad.
- 6.19 Yn seiliedig ar y prosiectau byw cyfredol, mae gan PIF darged i ddarparu 23,700 metr sgwâr o safleoedd busnes newydd. Hyd yma nid yw'r gweithrediad wedi cyflawni unrhyw allbynnau ond mae'n debygol y bydd dau brosiect yn cael eu cwblhau'n fuan iawn ac mae pedwar prosiect arall yn gwneud cynnydd da a dylent gael eu cwblhau erbyn diwedd 2021. 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 tangyflawni ei darged allbwn o 8,140 metr sgwâr.
- 6.20 Roedd yr ymgynghoreion yn hyderus y byddai'r holl brosiectau PBDG wedi'u cwblhau erbyn y dyddiad cau ym mis Rhagfyr 2021 ac felly y byddai'r holl dargedau allbwn diwygiedig yn cael eu cyflawni. Er bod risg y bydd y ddau brosiect mwyaf yn methu'r dyddiad cwblhau hwn, mae'n debygol mai dim ond os bydd oedi sylweddol o ganlyniad i'r coronafeirws y bydd hyn yn wir.

7. Casgliadau

Cydweddiad Strategol PIF a PBDG

- 7.1 Mae cyfatebiaeth gref rhwng y ddau weithrediad a strategaethau a pholisïau Llywodraeth Cymru. Yn benodol, mae'r Cynllun Gweithredu ar yr Economi yn nodi yr angen am ymyrraeth gyhoeddus mewn ardaloedd lle mae methiant yn y farchnad eiddo, sef y rhesymeg dros PIF a PBDG.
- 7.2 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 PIF a PBDG yn ymateb i hyn drwy ddarparu'r seilwaith sydd ei angen ar gyfer creu swyddi mewn ardaloedd difreintiedig. Cyflawnwyd hyn drwy asesu nifer yr hawlwr mewn TTWAs fel un o'i feini prawf allweddol wrth benderfynu pa brosiectau a fyddai'n cael cyllid a gofyn i ymgeiswyr ddangos sut y byddant o fudd i ardaloedd â chyfraddau diweithdra isel. Mae'r rhan fwyaf o'r prosiectau a ariennir mewn ardaloedd sydd â chyfraddau diweithdra ac anweithgarwch uwch na'r cyfartaledd.
- 7.3 Mae'r ddau weithrediad hefyd yn gyson â'r blaenoriaethau a nodwyd mewn strategaethau rhanbarthol sy'n nodi diffyg adeiladau o ansawdd uchel a'r angen am ymyrraeth gyhoeddus.

Cadernid y gadwyn resymeg

- 7.4 Yn gyffredinol, deuir i'r casgliad bod y cynlluniau busnes ar gyfer gweithrediadau PIF a PBDG yn cynnwys cadwyn resymeg gadarn, er bod un neu ddau o feysydd y gellid bod wedi'u cryfhau. Mae'r pwyntiau allweddol i'w nodi fel a ganlyn:
- Mae tystiolaeth dda o angen am y ddwy ymyrraeth. Mae hyn yn cynnwys yr angen i greu swyddi, prinder lle ar gyfer cyflogaeth ledled Cymru a diffyg gweithgaredd datblygu gan y sector preifat oherwydd heriau hyfywedd. 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 amcanion yn y cynlluniau busnes ar gyfer pob gweithrediad wedi'u mynegi'n wael ac nid ydynt yn rhai CAMPUS³⁰. Yn benodol, mae diffyg manylion ynghylch yr heriau penodol y mae'r gweithrediadau'n ceisio mynd i'r afael â nhw a'r mathau o brosiectau y dylid eu hariannu (e.e. tangyflenwad o rai mathau o safleoedd y mae galw mawr amdanynt).
- Mae'r cyfrifiad o fewnbynnau prosiect sy'n ofynnol er mwyn cyflawni pob gweithrediad yn gadarn ac yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn.
- Mae gweithgareddau'r gweithrediad yn seiliedig ar broses sydd wedi'i phrofi ar gyfer y mathau hyn o ymyriadau, a gyflawnwyd gan Lywodraeth Cymru drwy sawl rhaglen. Mae llwyddiant y gweithgareddau hyn o ran cyflawni'r canlyniadau a ragwelir yn y pen draw yn dibynnu ar ba brosiectau sy'n cael grantiau (gweler isod).
- Roedd y targedau allbwn ar gyfer y ddau weithrediad yn seiliedig ar dystiolaeth glir a chadarn. Fodd bynnag, ym marn y gwerthuswyr, dylid bod wedi ailedrych ar y targedau allbwn ar gyfer PBDG ar ôl i ragor o dystiolaeth o'r hyn yr oedd prosiectau'n debygol o'i gyflawni ddod i'r amlwg. Byddai hyn wedi bod yn gyson â'r dull a fabwysiadwyd ar gyfer PIF ac yn golygu bod y targedau'n seiliedig ar brosiectau'r byd go iawn yn hytrach na rhagdybiaethau eang.
- Mae'r targed o sicrhau gostyngiad o 8% yn y cyfrif hawlwyd yn gyson ag uchelgais WEFO i sicrhau y bydd y gweithrediadau hyn yn gwella mynediad at gyflogaeth. Fodd bynnag, o ystyried maint tebygol cyflogaeth ychwanegol net a'r ystod o ffactorau eraill sy'n effeithio ar y cyfrif hawlwyd, byddai'n anodd priodoli unrhyw newid yn y cyfrif hawlwyd i'r gweithrediadau hyn.

Y broses dewis safleoedd

- 7.5 Defnyddiodd y broses o ddewis safleoedd ddull sefydledig sydd wedi gweithio'n effeithiol ar 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

³⁰ cyraeddadwy, amserol, mesuradwy, penodol, uchelgeisiol, synhwyrol

Weithredol a strategaethau eraill Llywodraeth Cymru. Yn seiliedig ar adolygiad o'r ceisiadau, mae'n ymddangos bod y prosiectau gorau wedi cael eu datblygu.

7.6 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.

Addasrwydd prosiectau dethol

7.7 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.

7.8 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 cyfredol yn helpu i gadw a chreu swyddi o safon mewn sectorau gwerth uchel, gan gefnogi dyheadau twf economaidd lleol, rhanbarthol a chenedlaethol ymhellach. Bydd y prosiectau hefyd yn helpu i wella perfformiad economaidd yr ardaloedd lleol y maent yn gweithredu ynddynt. Yn seiliedig ar y ffactorau hyn, ystyrir bod y safleoedd a ddewiswyd i'w datblygu yn addas.

Prosesau rheoli prosiectau

7.9 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.

7.10 Fodd bynnag, amlygwyd ychydig o heriau sy'n cynnwys:

- 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).
- Agweddau ar y broses hawliadau a lefelau craffu gan y Bwrdd Cyfryngol sydd wedi arwain at oedi gyda chymeradwyo talu hawliadau. Er bod hyn wedi achosi rhywfaint o rwystredigaeth, nid yw'n ymddangos bod unrhyw gyfle i newid rôl y Bwrdd Cyfryngol yn sylweddol.
- Problemau technegol sy'n gysylltiedig â meddalwedd rheoli prosiectau sydd hefyd wedi creu oedi hir. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod hyn wedi'i ddatrys drwy ganiatáu i dderbynwyr grantiau ddefnyddio'r dull mwy traddodiadol o gyflwyno hawliadau â llaw.

Cadernid y prosesau monitro

7.11 Mae 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 gweithriad ac yn gallu cynnig cyngor i swyddogion achos os oes angen.

7.12 Fodd bynnag, mae diffyg eglurder i rai swyddogion achos PBDG ynghylch pa wybodaeth fonitro y dylent ei chasglu ar ôl i geisiadau gael eu cymeradwyo ac ar ôl i'r gwaith ddechrau cael ei gyflawni (gweler yr argymhellion isod). Mae diffyg eglurder hefyd i swyddogion achos PIF a PBDG ynghylch pa wybodaeth sy'n ymwneud â themâu trawsbynciol y dylid ei monitro (gweler isod).

Themâu Trawsbynciol

7.13 Mae'r rhan fwyaf o gyfraniadau'r gweithrediadau at Themâu Trawsbynciol eisoes wedi'u hymgorffori ym mhrosesau Llywodraeth Cymru (e.e. prosesau caffael a chanllawiau arfer gorau). Er enghraifft, sicrhau cydymffurfiaeth â safonau'r Gymraeg a sicrhau y gall contractwyr ddangos bod ganddynt y polisïau angenrheidiol ar gyfle cyfartal ar waith. Mae hefyd yn ofynnol i'r mwyafrif o

brosiectau adeiladu newydd gael sgôr BREEAM Da lawn, er bod rhai eithriadau i hyn.

- 7.14 Gofynnwyd i ymgeiswyr ddangos y gallent fodloni'r gofynion hyn yn ystod y broses ymgeisio, ac roedd hyn yn rhan o'r fframwaith sgorio ar gyfer asesu prosiectau. 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 ar ôl i brosiectau gael eu cyflawni. Bydd hyn yn ei gwneud hi'n anodd asesu cyfraniadau'r gweithrediadau at themâu trawsbynciol yn y gwerthusiad terfynol.
- 7.15 Teimlir hefyd y gallai cyfranogiad cynharach Thema Trawsbynciol 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.

Cynnydd tuag at dargedau allbwn

- 7.16 Tynnwyd nifer o brosiectau yn ôl o'r broses ymgeisio ar gyfer y ddau weithrediad ac mae hyn wedi tarfu ar ac achosi oedi wrth gyflawni allbynnau.
- 7.17 Mae gan PIF darged o gyflawni 16,000 metr sgwâr o safleoedd busnes newydd. Hyd yma nid yw'r gweithrediad wedi cyflawni unrhyw allbynnau ond mae'n debygol y bydd dau brosiect yn cael eu cwblhau'n fuan iawn ac mae pedwar prosiect arall yn gwneud cynnydd da a dylent gael eu cwblhau erbyn diwedd 2021. Pe bai pob un o'r prosiectau byw wedi'u cwblhau erbyn y dyddiad cau, byddai'r gweithrediad yn creu 23,700 metr sgwâr. 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.
- 7.18 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:
- yn rhagori ar ei darged ar gyfer eiddo a grewyd neu a adnewyddwyd, a hynny o 17,021 metr sgwâr (40,246 metr sgwâr o'i gymharu â tharged gwreiddiol o 23,225 metr sgwâr)

- 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).

8. Argymhellion

Cyflawni'r gweithrediadau

8.1 Er y bu sawl achos o oedi gyda'r ddau weithrediad, mae'n ymddangos bellach bod PIF a PBDG yn dod yn eu blaenau'n dda. Awgrymir nifer fach o argymhellion yn ymwneud â'r broses o gyflawni yng ngweddill y cyfnod ymyrryd:

- 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 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

8.2 Awgrymir dau argymhelliad ar gyfer ymyriadau yn y dyfodol:

- Dylai ymyriadau yn y dyfodol sicrhau bod gan bob swyddog achos y profiad a'r wybodaeth berthnasol o ddatblygu 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 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 sgorio.

Cyfeiriadau

Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (2017): [Cais Bargaen Twf ar gyfer Gogledd Cymru: Gogledd Cymru sy'n Flaengar, yn Wydn ac yn Gysylltiedig](#)

Dinas-ranbarth Bae Abertawe (2013): Strategaeth Adfywio Economaidd Dinas-Ranbarth Bae Abertawe, 2013-2030 (Saesneg yn unig)

Jones Lang Lasalle (2014): Gap Analysis, Achieving a balanced property portfolio for the delivery of economic objectives in Wales

Llywodraeth Cymru (2011): Rhaglen Lywodraethu, 2011-2016 (<http://gov.wales/docs/strategies/110929fullen.pdf>) (Nid oedd y fersiwn Gymraeg ar gael ar-lein adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn)

Llywodraeth Cymru (2012): [Cynllun Gweithredu ar gyfer Trechu Tlodi 2012-2016](#)

Llywodraeth Cymru (2015a): [Gorllewin Cymru a'r Cymoedd: Rhaglen weithredol Cronfa Datblygu Rhanbarthol Ewrop \(ERDF\) 2014 i 2020 - Crynodeb](#)

Llywodraeth Cymru (2017b): [Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol \(Cymru\) 2015, Yr Hanfodion](#)

Llywodraeth Cymru (2016b): [Symud Cymru Ymlaen: 2016-21](#)

Llywodraeth Cymru (2017a): [Ffyniant i Bawb: y strategaeth genedlaethol](#)

Llywodraeth Cymru (2017b): [Ffyniant i Bawb: Y Cynllun Gweithredu ar yr Economi](#)

Llywodraeth Cymru (2018a): Cynllun Busnes y Gronfa Seilwaith Eiddo, Blaenoriaeth 4 ERDF Gorllewin Cymru a'r Cymoedd

Llywodraeth Cymru (2018b): Cynllun Busnes Grantiau Datblygu Eiddo ar gyfer Busnes, Blaenoriaeth 4 ERDF Gorllewin Cymru a'r Cymoedd

ONS (2018a): [Arolwg Blynyddol o'r Boblogaeth](#) (Saesneg yn unig)

Prifddinas-ranbarth Caerdydd (2015): [Sbarduno Economi Cymru](#) (Nid oedd y fersiwn Gymraeg ar gael ar-lein adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn)

Regeneris Consulting (2016): Ex-Ante Bloc 1: Aseisad o'r Farchnad (Saesneg yn unig)

SUSPLACE (2019): [Creating Sustainable Places Together. A quick start guide for policy-makers and practitioners to place-based working and co-production](#)

Trysorlys EM (2018): [Llyfr Gwyrdd](#) (Saesneg yn unig)

Atodiad A Aseidiadau o'r Farchnad Eiddo

Adroddiad ar y Farchnad Swyddfa ym Mhort Talbot

Disgrifiad o'r prosiectau PIF

- 1.1 Mae'r adolygiad hwn yn ystyried y farchnad swyddfeydd, ac addaswydd y datblygiadau swyddfa arfaethedig ym Mhort Talbot, yng nghyd-destun y galw a'r cyflenwad presennol ym marchnad y rhanbarth.
- 1.2 Mae'r prosiectau PIF perthnasol fel a ganlyn:
 - datblygiad swyddfa arfaethedig ym Mharc Ynni Baglan yn cynnwys tua 43,239 troedfedd sgwâr o ofod swyddfa, y gellir ei rannu'n unedau 1,200 - 2,500 troedfedd sgwâr gyda photensial ar gyfer ardaloedd mesanîn.
 - Adeilad swyddfa 12,400 troedfedd sgwâr ym Mharc Busnes Glan yr Harbwr, wedi'i rannu'n bedair uned fach

Disgrifiad o ddaearyddiaeth y farchnad leol

- 1.3 Wedi'i leoli yn Ne Cymru, mae Port Talbot 8 milltir i'r dwyrain o Abertawe, 35 milltir i'r gorllewin o Gaerdydd a 175 milltir i'r gorllewin o Lundain. Mae'r dref yn union i'r de o Draffordd yr M4 ac mae'n cael ei gwasanaethu gan gyffyrdd 38, 39 a 41, ynghyd â Phrif Reilffordd Great Western.
- 1.4 Mae canolfannau rhanbarthol yn tra-arglwyddiaethu ar farchnad swyddfeydd De Cymru, gyda Chaerdydd, Abertawe a Chasnewydd yn draddodiadol yn cyfrif am y mwyafrif o swyddfeydd. Mae Caerdydd wedi dod yn fwyfwy blaenllaw fel prifddinas a phrif ganolbwynt masnachol y rhanbarth, ynghyd â'r datblygiad sylweddol sydd wedi digwydd yng nghanol y ddinas ac ar y cyrion yn ystod y blynyddoedd diwethaf.
- 1.5 Mae gweithgaredd yn Abertawe, Casnewydd a threfi mwy rhanbarthol fel Pen-y-bont ar Ogwr wedi symud fwyfwy i'w parciau busnes y tu allan i'r dref sydd fel rheol yn ddigon mawr i fodloni gofynion lleol llai.
- 1.6 Gweithgynhyrchu a diwydiant yw'r prif feysydd cyflogaeth ym Mhort Talbot, gan gyflogi mwy na 30% o'r gweithlu yn ardal Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot, ac yn draddodiadol mae gweithgaredd swyddfa wedi deillio o'r craidd gweithgynhyrchu.
- 1.7 Nid oes amgylchedd swyddfa sefydledig yng nghanol tref Port Talbot. Mae pocedi ynysig o argaeledd wedi'u gwasgaru ar hyd a lled y ganolfan ond mae hyn o ansawdd gwael yn gyffredinol.
- 1.8 Yn hytrach, mae gweithgaredd swyddfeydd masnachol wedi'i lleoli'n bennaf yn y datblygiadau canlynol 'ar gyrion y dref' a gwblhawyd yn ystod y 10 mlynedd diwethaf:
 - Parc Ynni Baglan - sy'n cynnwys datblygiad swyddfa Gradd A Parc Brunel ar Ffordd Brunel wedi'i angori o amgylch Canolfan Feddygol Waterside; Canolfan Arloesi Bae Baglan, sy'n darparu gofod swyddfa i BBaChau; ac One Talbot Gateway, gyda meddianwyr yn cynnwys Dŵr Cymru a Bwrdd Iechyd Bro Morgannwg.
 - Glan yr Harbwr / Dociau Port Talbot - gan gynnwys datblygiad Gradd A Tŷ Llewellyn yng Nglan yr Harbwr, wedi'i angori o amgylch Canolfan Gyfiawnder Port Talbot, gyda meddianwyr yn cynnwys TWI a Tata Steel.
- 1.9 Mae seilwaith a hygyrchedd yr ardaloedd masnachol hyn wedi cael eu gwella, yn fwyaf arbennig yn sgil datblygiad ffordd ddosbarthu'r cyrion, sef Ffordd yr Harbwr,

sy'n rhoi cysylltiadau uniongyrchol â Glan yr Harbwr o'r M4, a Gorsaf bŵer £300 miliwn GE Energy ym Mharc Ynni Baglan, a rhagwelir y bydd datblygiad pellach sylweddol yn yr ardaloedd hyn dros y blynyddoedd i ddod.

Y gofod sydd ar gael

1.10 Mae argaeledd presennol stoc swyddfa o ansawdd da a gynigir ar draws Port Talbot yn isel ar y cyfan, gyda thenantiaid yn aml yn gofod setlo am ofod o ansawdd is.

1.11 Isod rhoddir manylion y gofod swyddfa sydd ar gael ym Mhort Talbot a'r cylch:

CYFEIRIAD	MAINT (troedfedd sgwâr)	RHENT (fesul troedfedd sgwâr)	SYLWADAU
Uned Fusnes Port Talbot, Heol Addison, Port Talbot	190 - 1,020 troedfedd sgwâr	£6.75	Adeilad swyddfa / diwydiannol hybrid gyda manyleb swyddfa sylfaenol. Gofod swyddfa bach ar gael ar delerau misol.
Canolfan Fusnes Water Street, Port Talbot	527- 1,356	£260 y mis	Stoc swyddfa hŷn gyda manyleb swyddfa sylfaenol. Gofod swyddfa bach ar gael ar delerau misol.
Swyddfa 1 Tŷ Cymric, Sgwâr Bethany, Port Talbot	4,612 troedfedd sgwâr	£8.13	Uned swyddfa bwrpasol. Manyleb eithaf modern - nenfydau crog ac ati - er eu bod wedi'u dyddio o ran ymddangosiad.
Tŷ Llewellyn, Glan yr Harbwr, Port Talbot (hen swyddfa Thyssen Krupp)	Hyd at 6,317 troedfedd sgwâr	£11	Gofod swyddfa gradd A pwrpasol, a adeiladwyd yn 2014. Wedi'i ffitio gyda system aerdymheru, nenfydau crog, goleuadau LED ac ati
Swyddfa, Cei Llewellyn, Port Talbot	2,054	£5	Stoc swyddfa hŷn gyda manyleb swyddfa sylfaenol.
Swyddfa, Cei Llewellyn, Port Talbot	1,345	£7.44	Stoc swyddfa hŷn gyda manyleb swyddfa sylfaenol.
Swyddfa 26 Canolfan Arloesi Bae Baglan, Ffordd Brunel, Port Talbot	936	£10	Manyleb swyddfa fodern. Adeilad amlfeddiannaeth sy'n eiddo i Gyngor Castell-nedd Port Talbot, gyda'r ffocws ar ddarparu llety i BBaChau
Swyddfa 28 Canolfan Arloesi Bae Baglan, Ffordd Brunel, Port Talbot	651	£10	Manyleb swyddfa fodern. Adeilad amlfeddiannaeth sy'n eiddo i Gyngor Castell-Nedd Port Talbot, gyda'r ffocws ar ddarparu llety i BBaChau

- 1.12 Mae'r trosolwg hwn yn dangos bod argaeledd swyddfeydd ym Mhort Talbot wedi'i rannu rhwng stoc Gradd B o ansawdd gwael neu hŷn, gyda rhenti yn amrywio rhwng £5 ac £8.50 y droedfedd sgwâr, a stoc swyddfa o ansawdd gwell y tu allan i ganol y dref, gyda rhenti oddeutu £10 - £11 y droedfedd sgwâr.
- 1.13 Mae tystiolaeth o stoc swyddfeydd hŷn a chyn-swyddfeydd sefydliadol yn y dref sydd wedi'u hailwampio'n swyddfeydd bach, er mwyn targedu BBaChau ar sail telerau hollgynhwysol. Mae'r rhain o ansawdd gwael a gellir dadlau nad ydynt yn adlewyrchu'r galw.
- 1.14 Mae gofod o'r ansawdd uchaf yn brin iawn, ond rydym yn deall bod gobaith o ddatblygiad pellach yng Nglan yr Harbwr. Mae gan y landlord y gallu i ddatblygu tua 10,000 troedfedd sgwâr o ofod Gradd A, er y bydd hyn yn debygol o fod yn destun cytundeb rhag-osod addas.
- 1.15 Mae'n debyg mai'r cystadleuydd agosaf tebygol, o ran y datblygiad arfaethedig, yw Canolfan Arloesi Bae Baglan, adeilad swyddfa amlfeddiannaeth, sy'n eiddo i Gyngor Castell-nedd Port Talbot, sy'n darparu llety i ystod o BBaChau mewn amgylchedd swyddfa cyfoes ar ffurf 'campws'. Fe welwch o'r tabl uchod fod y cyflenwad o swyddfeydd yn yr adeilad wedi'i gyfyngu i 2 swyddfa fach sy'n llai na 1,000 troedfedd sgwâr.
- 1.16 Yn ogystal â'r cyflenwad ym Mhort Talbot, mae'n debygol y bydd unrhyw ddarpar ddeiliaid hefyd yn ystyried Abertawe, y ganolfan ranbarthol agosaf.
- 1.17 Ffocws marchnad swyddfeydd Abertawe yw Parc Menter Abertawe, sy'n darparu cymysgedd o barciau busnes cenhedlaeth 1^{af} ac 2^{il} genhedlaeth gyda manylebau amrywiol.
- 1.18 Mae'r stoc swyddfa hŷn yn cynnwys datblygiadau o'r 1980au/1990au, sydd ag amrywiaeth o fanylebau, gyda chynigion ar ofod heb ei adnewyddu yn dechrau ar oddeutu £6 y droedfedd sgwâr, gan godi i £10 y droedfedd sgwâr ar stoc wedi'i ailwampio. Mae tua 70,000 troedfedd sgwâr ar gael, er bod hyn yn cynnwys sawl ystafell fwy o 10,000 troedfedd sgwâr ac uwch sydd wedi bod ar y farchnad ers cryn amser ac yn wynebu her yn sgil diffyg galw gan feddianwyr mawr am ddatblygiadau ar gyrion y dref.
- 1.19 Mae'r genhedlaeth fwy diweddar o stoc swyddfeydd yn canolbwyntio ar Barc Busnes Matrix a Pharc Busnes Phoenix, ac mae'n debyg bod y fanyleb yn agosach at yr hyn y mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn ceisio'i gyflawni ond nid oes modd ei rannu'n swyddfeydd llai.
- 1.20 Mae tua 15,000 troedfedd sgwâr ar gael ym Mharc Busnes Matrix, gyda swyddfeydd yn amrywio o 4,000 i 11,000 troedfedd sgwâr, ac mae'r rhenti a ddyfynnir yn debygol o fod oddeutu £14 - £15 y droedfedd sgwâr.
- 1.21 Mae Parc Busnes Phoenix yn cynnwys datblygiadau llai, gyda swyddfeydd unigol o tua 1,000 troedfedd sgwâr yn cael eu marchnata ar delerau hyblyg o £17- £18 y droedfedd sgwâr, gan gynnwys ardrethi, cyfraddau, gwasanaethau a chyfleustodau.

Natur y galw yn y farchnad

- 1.22 Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae'r galw am stoc swyddfa o ansawdd da wedi bod yn gryf, fel y dangosodd eiddo a osodwyd yn hapddatblygiadau Gradd A Tŷ Llewellyn, Glan yr Harbwr a Pharc Brunel, Ffordd Brunel.
- 1.23 Yn ystod y cyfnod 2014-2017, gosodwyd tua 50,000 troedfedd sgwâr o ofod swyddfa i'r deiliaid canlynol:

MEDDIANNYDD	MAINT (troedfedd sgwâr)	SYLWADAU
Tata Steel	15,686	Tŷ Llewellyn - Cytundeb Rhagosod
TWI	12,372	Tŷ Llewellyn - Cytundeb Rhagosod
Thyssen Krupp	8,456	Tŷ Llewellyn. Prydles 10 mlynedd o Ch1 2015 Rhent £10.50 y droedfedd sgwâr.
Ministry of Furniture	3,000	Parc Brunel. Prynwyd yr eiddo. Ch1 2016. Darparwyr dodrefn swyddfa.
Plaid Cymru	1,500	Parc Brunel. Prydles 5 mlynedd o Ch3 2016. Rhent £10 y droedfedd sgwâr Swyddfa ar gyfer AC lleol
Allied Healthcare	1,500	Parc Brunel. Prydles 5 mlynedd o Ch2 2016. Rhent £10 y droedfedd sgwâr Swyddfeydd ar gyfer darparwr gofal iechyd cymunedol
S&C Electrics	4,015	Parc Brunel. Prydles 5 mlynedd o Ch3 2016. Rhent £10 y droedfedd sgwâr Swyddfeydd ar gyfer darparwr cyfarpar a gwasanaethau byd-eang ar gyfer systemau pŵer trydan
Y Groes Goch Brydeinig	1,350	Parc Brunel. Prydles 5 mlynedd o Ch1 2017. Rhent £10 y droedfedd sgwâr Swyddfeydd ar gyfer elusen y DU
Acorn	1,350	Parc Brunel. Prydles 5 mlynedd o Ch1 2017. Rhent £10 y droedfedd sgwâr Swyddfeydd ar gyfer cwmni recriwtio cenedlaethol

- 1.24 Gosodwyd y ddau ddatblygiad yn llawn o fewn 12 mis iddynt gael eu cwblhau, er bod Tata a TWI ill dau yn gytundebau rhagosod. Roedd y meddianwyr yn gymysgedd o gwmnïau cenedlaethol mawr, rhai yn anochel yn gysylltiedig â'r gwaith dur, gyda swyddfeydd llai hefyd yn cael eu gosod i feddianwyr cenedlaethol.
- 1.25 Ildiodd Thyssen Krupp y brydles ar ei swyddfa yn gynnar yn 2019, oherwydd i'r cwmni benderfynu gadael y rhanbarth. Ers hynny, mae 25% o'r lle hwnnw wedi cael ei ail-osod, gan gynnwys 2,100 troedfedd sgwâr i Seren Support Services, cwmni o Dde Cymru sy'n darparu gofal iechyd yn y cartref, am £11 y droedfedd sgwâr.
- 1.26 Mae'r ffaith bod y datblygiadau yn cael eu gosod yn gyflym yn awgrymu galw cudd am ofod o ansawdd da yn yr ardal gan fusnesau lleol a chenedlaethol, er bod hyn yn

cael ei leddfu gan y ffaith bod tua 6,500 troedfedd sgwâr ar gael o hyd yn hen uned Thyssen Krupp ar ôl rhyw 18 mis ar y farchnad.

Casgliadau ynghylch addasrwydd y prosiectau a ariennir

- 1.27 Mae'r datblygiadau swyddfa arfaethedig oddeutu 43,000 troedfedd sgwâr a 12,400 troedfedd sgwâr net. Ar sail gwagle o 10% - 15% ar gyfer ardaloedd cyffredin, mae'n debyg y bydd hyn yn cyfateb i tua 37,000 troedfedd sgwâr ac 11,000 troedfedd sgwâr.
- 1.28 Ar sail gosodiadau o hyd at 2,500 troedfedd sgwâr, bydd angen o leiaf 15 meddiannydd i lenwi'r datblygiad arfaethedig ym Mharc Ynni Baglan, ond o ystyried maint y gosodiadau a welsom yn ddiweddar, mae gosodiadau o tua 1,500 troedfedd sgwâr yn fwy tebygol, gan ei gwneud yn ofynnol i 25 o feddianwyr lenwi'r adeilad. Bydd y datblygiad arfaethedig ym Mharc Busnes Glan yr Harbwr yn gofyn am 4 deiliad, pob un yn cymryd tua 2,750 troedfedd sgwâr ar gyfartaledd.
- 1.29 Mae'r dystiolaeth uchod yn awgrymu bod cryn alw am swyddfeydd o'r maint hwn, er ei bod yn anodd mesur dyfnder y galw hwn. Fodd bynnag, mae angen ystyried hyn yng nghyd-destun y swyddfeydd sydd ar gael ym Mhort Talbot ac Abertawe, lle mae tua 20,000 troedfedd sgwâr o ofod swyddfa modern ar gael yn yr ardaloedd hyn.
- 1.30 Er bod y dystiolaeth o'r galw am ddeiliaid llai yn gadarn, gall maint y datblygiad ar gyfer yr ardal, a'r gynulleidfa darged o osodiadau bach olygu y gallai gymryd peth amser i'r adeiladau gael eu meddiannu'n llawn.

Adroddiad ar y Farchnad Ddiwydiannol ym Mhort Talbot

Disgrifiad o'r prosiectau PIF

- 1.31 Mae'r trosolwg hwn yn ystyried y farchnad ddiwydiannol, ac addaswydd y datblygiadau diwydiannol arfaethedig ym Mhort Talbot, yng nghyd-destun y galw a'r cyflenwad presennol ym marchnad y rhanbarth.
- 1.32 Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ym Mharc Ynni Baglan ac mae'n cynnwys nifer o unedau diwydiannol/ swyddfa defnydd cymysg yn amrywio o 1,250- 3,500 troedfedd sgwâr.

Disgrifiad o ddaearyddiaeth y farchnad leol

- 1.33 Wedi'i leoli yn Ne Cymru, mae Port Talbot 8 milltir i'r dwyrain o Abertawe, 35 milltir i'r gorllewin o Gaerdydd a 175 milltir i'r gorllewin o Lundain. Mae'r dref yn union i'r de o Draffordd yr M4 ac mae'n cael ei gwasanaethu gan gyffyrdd 38, 39 a 41, ynghyd â Phrif Reilffordd Great Western.
- 1.34 Mae Port Talbot yn gartref i Tata Steel, y mwyaf o'r tair prif ffatri ddur yn y DU, gyda thua 4,000 o weithwyr. Yn anochel, mae'r sector gweithgynhyrchu ym Mhort Talbot yn tra-arglwyddiaethu, gan gyflogi mwy na 30% o'r gweithlu yn ardal Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot, sy'n sylweddol uwch na chyfartaledd y DU a Chymru.
- 1.35 Mae'r màs critigol hwn o weithgaredd diwydiannol a gweithgynhyrchu ym Mhort Talbot yn y lleoliadau canlynol:
 - Parc Ynni Baglan
 - Ystâd Ddiwydiannol Baglan
 - Ystâd Ddiwydiannol Seaway Parade
 - Cei Llewellyn, Glan yr Harbwr.
- 1.36 Mae'r ystadau'n gartref i gymysgedd o brif feddianwyr cenedlaethol fel SARPAK RB, Montagne Jeunesse, ECOLAB a Netalogue, Intertissue, Hi Lex Cable, Cultech Limited, a meddianwyr lleol fel Tatami Fightwear, Nolan Road Markings, Glamorgan Glazing ac Avon Sheeting.
- 1.37 Mae ystadau diwydiannol mawr anghysbell eraill sydd wedi'u lleoli rhwng Port Talbot a Phen-y-bont ar Ogwr yn cynnwys y canlynol:
 - Ystad Ddiwydiannol Cynffig - yn hanesyddol roedd yn gallu bodloni gofynion mawr, ac mae'n gartref i brif feddianwyr fel Amazon a John Pye Auctions.
 - Ystad Ddiwydiannol Village Farm - cartref i nifer o ddeiliaid mwy lleol fel Nottage Timber Merchants a Dunraven Windows.
- 1.38 Mae gan yr ystadau hyn lefelau meddiannaeth cryf, ond mae'r unedau o ansawdd cymysg, gyda rhai datblygiadau newydd yma ac acw yn gorbwyso stoc hŷn sy'n fwy hen ffasiwn.
- 1.39 Mae'r farchnad leol yn gryf, ac mae'r ystod o denantiaid cenedlaethol yn y cyffiniau yn tystio i hyn, ond y thema gyffredinol yn y sector diwydiannol yng Nghymru yw bod prinder llety diwydiannol mwy o ansawdd da, sy'n deillio o ddiffyg buddsoddiad sylweddol, ac adlewyrchir hyn yn y farchnad leol.

- 1.40 Bu rhywfaint o hapddatblygiadau diwydiannol yn yr ardal dros y blynyddoedd diwethaf, yn enwedig yr unedau ym Mharc Mardon ym Mharc Ynni Baglan. Mae'r unedau, pob un hyd at 3,000 troedfedd sgwâr, yn unedau hybrid sy'n cynnwys warws a gofod swyddfa o ansawdd da.
- 1.41 Maent wedi cael eu croesawu a cheir cymysgedd o feddianwyr sy'n denantiaid a pherchen-feddianwyr. Ar hyn o bryd dim ond 2 uned sydd ar gael ar yr ystâd. Tybir y bydd y datblygiad PIF arfaethedig yn debyg o ran maint a manyleb i Barc Mardon.
- 1.42 Rhagwelir y bydd datblygiad pellach sylweddol ym Mharc Ynni Baglan dros y blynyddoedd i ddod, gyda 180 erw o dir masnachol ar gael ar gyfer datblygiadau'r sector cyhoeddus a'r sector preifat. Gwnaed gwelliannau arloesol i seilwaith megis gorsaf bŵer gwerth £300 miliwn GE Energy, a ffordd ddosbarthu'r cyrion Ffordd yr Harbwr i ddenu deiliaid a datblygwyr.

Y gofod sydd ar gael

- 1.43 Mae'r cyflenwad o ofod diwydiannol ym Mhort Talbot yn adlewyrchu'r farchnad ehangach yn Ne Cymru, lle mae'r galw yn y sector yn gryf ar y cyfan, ond mae cynnydd a thwf mewn datblygiad wedi'i gyfyngu gan y diffyg argaeledd, yn enwedig mewn stoc ddiwydiannol o ansawdd uchel a stoc mwy o faint.
- 1.44 Dangosir hyn gan sampl o eiddo diwydiannol sydd ar gael yn yr ardal fel y nodir isod:

CYFEIRIAD	MAINT (troedfedd sgwâr)	RHENT (fesul troedfedd sgwâr)	SYLWADAU
6 Parc Mardon, Parc Ynni Baglan, Port Talbot	3,081	£5.68	Stoc ddiwydiannol newydd, unedau warws hybrid gyda rhywfaint o ofod swyddfa
10 Parc Mardon, Parc Ynni Baglan, Port Talbot	2,711	£6.82	Stoc ddiwydiannol newydd, unedau warws hybrid gyda rhywfaint o ofod swyddfa
18/19 Seaway Parade, Port Talbot	9,882	£4.95	Uned warws gyda swyddfeydd o ansawdd da sydd wedi cael ei hadnewyddu'n sylweddol o'r blaen. Dan gynnig ar y rhent llawn a ddyfynnir ar hyn o bryd
Uned H Cei Llewellyn, Port Talbot	3,305	£3.00	Stoc ddiwydiannol hŷn. Uned ar wahân gyda rhywfaint o ddarpariaeth swyddfa.
Uned 5 Cei Llewellyn, Port Talbot	7,966	£3.77	Stoc ddiwydiannol hŷn, uned ar wahân a hunangynhwysol gydag iard. Mewn lleoliad amlwg

Uned 13 Cei Llewellyn, Port Talbot	23,294	£3.22	Stoc ddiwydiannol hŷn, uned ar wahân a hunangynhwysol gydag iard. Craen nenbont wedi'i osod yn yr eiddo
21 Endeavour Close, Port Talbot	1,694	£5.50	Stoc ddiwydiannol hŷn, unedau bach wedi'u lleoli ar ystâd sy'n gosod eiddo i denantiaid niferus
22 Endeavour Close, Port Talbot	1,743	£5.50	Stoc ddiwydiannol hŷn, unedau bach wedi'u lleoli ar ystâd sy'n gosod eiddo i denantiaid niferus

- 1.45 Y tu hwnt i ddatblygiadau mwy diweddar fel Parc Mardon, mae ansawdd y stoc ddiwydiannol sydd ar gael ym Mhort Talbot yn gymysg yn gyffredinol, gyda thenantiaid yn aml yn wynebu opsiynau lle mae'r fanyleb yn is na'r hyn sydd ei angen arnynt.
- 1.46 Mae yna hefyd ddiffyg amlwg o ofod diwydiannol mwy o faint yn yr ardal, gyda dim ond 2 uned tua 10,000 troedfedd sgwâr ac uwch (mae un ohonynt ar fin cael ei gosod yn fuan).
- 1.47 Ar sail yr argaeledd presennol, mae rhenti a ddyfynnir ar gyfer y rhanbarth yn cael eu bandio fel a ganlyn:
- Unedau hyd at 5,000 troedfedd sgwâr - £5.50 - £7.00 y droedfedd sgwâr.
 - Unedau 5,000- 20,000 troedfedd sgwâr - £3 - £4.95 y droedfedd sgwâr.
 - Unedau 20,000 troedfedd sgwâr a throsodd - £3.00 - £3.50 y droedfedd sgwâr.
- 1.48 Mae'r rhenti uwch a ddyfynnir mewn lleoliadau fel Parc Mardon yn adlewyrchu'r ffaith bod eu hansawdd a'u manyleb yn well a bod y cyflenwad yn gyfyngedig, ac awgryma'r lefelau uchel o feddiannaeth ar yr ystâd nad yw hyn yn rhwystr i feddianwyr.

Natur y galw yn y farchnad

- 1.49 Gan ganolbwyntio ar y galw ym marchnad Port Talbot, rydym wedi marchnata uned ddiwydiannol tua 10,000 troedfedd sgwâr ym Mhort Talbot yn ddiweddar. Roedd y fanyleb yn dda, gan iddi gael ei hadnewyddu'n sylweddol gan berchen-feddiannydd, a chawsom nifer o ymholiadau dilys, fel a ganlyn:

Y RHAI Â DIDDORDEB	MAINT (troedfedd sgwâr)	SYLWADAU
Tatami Fightwear	tua 10,000	Cyflenwr a dosbarthwr dillad crefft ymladd. Wedi'i leoli ar hyn o bryd mewn sawl uned fach yn Endeavour Close, Port Talbot. Yn awyddus i gael cyfleuster storio a dosbarthu mewn un lleoliad.
Ministry of Furniture	tua 10,000	Darparwr dodrefn swyddfa. Swyddfeydd/ystafell arddangos ar Ffordd Brunel, Port Talbot. Chwilio am gyfleusterau storio a dosbarthu
Nolan Road Marking	Hyd at £150,000	Seilwaith trafndiaeth a marcio ffyrdd. Ar Ystâd Ddiwydiannol Seaway Parade, Port Talbot. Yn chwilio am adeilad newydd ar gyfer ei weithrediadau - i storio deunyddiau a cherbydau yn bennaf. Yn ffafrio prynu eiddo
Eaga Energy	5,000-10,000	Yng Nghas-gwent ar hyn o bryd. Darparwr ynni gwyrdd - cynghorwyr a gosodwyr. Yn chwilio am adeiladau diwydiannol i storio deunydd inswleiddio y bydd eu contractwyr wedyn yn ei osod mewn tai.
Gymnasteg Cymru	O 5,000 troedfedd sgwâr i fyny	Clwb Gymnasteg. Yn chwilio am adeilad i fod yn ganolfan i'w weithrediadau. Yn agored i opsiynau ar hyd coridor yr M4 o Gaerdydd hyd Port Talbot

1.50 Mae'r eiddo dan gynnig ar hyn o bryd, ac mae lefel y llog a dderbynnir yn awgrymu bod galw am ofod diwydiannol o ansawdd da, a allai fel arall fod yn brin.

Casgliadau ynghylch addasrwydd y prosiectau a ariennir

1.51 Mae'r datblygiad arfaethedig yn gymysgedd o unedau swyddfa/warws hybrid 1,250 troedfedd sgwâr ac un uned 3,500 troedfedd sgwâr gyda'r un fanyleb.

1.52 Mae'r dystiolaeth uchod yn awgrymu bod galw am ofod diwydiannol o'r ansawdd hwn ym Mhort Talbot, yn enwedig o ystyried llwyddiant datblygiadau fel Parc Marden, sy'n debyg o ran cysyniad a manyleb, sydd â chyfraddau gwagle isel ar hyn o bryd.

- 1.53 Mae hyn wedi'i osod yn erbyn y cyflenwad diwydiannol o ansawdd isel sydd ar gael yn yr ardal ar hyn o bryd, heb unrhyw beth o bwys i gystadlu â'r datblygiad arfaethedig hwn ar ben isaf y farchnad.
- 1.54 Byddem yn rhagweld cryn ddiddordeb yn y datblygiad hwn, yn bennaf gan berchenfeddianwyr a fyddai'n debygol o ystyried prynu uned ar gyfer eu busnes.

Adroddiad ar y Farchnad Ddiwydiannol yn Sir Benfro

Disgrifiad o'r prosiectau PIF

- 1.55 Mae'r trosolwg hwn yn ystyried y farchnad ddiwydiannol, ac addaswydd y datblygiadau diwydiannol arfaethedig yn Sir Benfro, yng nghyd-destun y galw a'r cyflenwad presennol yn y farchnad yn y rhanbarth.
- 1.56 Mae'r datblygiadau arfaethedig yn cynnwys datblygiadau diwydiannol arfaethedig yn Hwlfordd, yn benodol:
- Uned 11,000 troedfedd sgwâr gyda manyleb safon bwyd
 - Uned 5,000 troedfedd sgwâr gyda manyleb safon bwyd

Disgrifiad o ddaearyddiaeth y farchnad leol

- 1.57 Mae gan Orllewin Cymru sector cynhyrchu, paratoi a dosbarthu bwyd cryf, yn seiliedig ar y farchnad amaethyddol, sydd ynghyd â'r porthladdoedd a'r purfeydd, yn tra-arglwyddiaethu ar yr economi leol.
- 1.58 Yr ardaloedd masnachol mwyaf hygyrch yng Ngorllewin Cymru, y tu hwnt i Abertawe, yw Cross Hands a Chaerfyrddin, sydd ill dau yn Sir Gaerfyrddin ac wedi'u lleoli'n agos iawn at yr M4.
- 1.59 Mae Cross Hands yn arbennig yn ganolfan cynhyrchu a dosbarthu bwyd o bwys, sy'n cynnwys Parc Busnes Cross Hands a Pharc Bwyd Heol Tŷ Newydd, lle mae meddianwyr sy'n cynnwys Castell Howell Foods, Dunbia, Gower View Foods, Mario's Ice Cream a Wincanton.
- 1.60 Gan symud y tu hwnt i'r ardal hon, ac i Sir Benfro, mae'r ardaloedd masnachol yn llai, yn fwy ynysig, ac wedi'u gwasgaru dros ardal eang. Maent wedi'u lleoli o amgylch y porthladdoedd a'r purfeydd, yn ogystal â phrif ardaloedd poblogaeth Aberdaugleddau, Hwlfordd, Penfro/Doc Penfro ac Abergwaun.
- 1.61 Mae Ardal Fenter Dyfrffordd y Ddau Gleddau yn Sir Benfro, ac mae'n cynnwys yr ardaloedd canlynol:
- Wdig - Y porthladd fferi yn Abergwaun, sy'n eiddo i Stena
 - Dyfrffordd y Ddau Gleddau - o amgylch harbwr a therfynellau oled Aberdaugleddau
 - Maes Awyr Hwlfordd/ Parc Busnes Llwynhelyg - cartref i nifer o fusnesau bwyd gyda chysylltiadau i'r A40 i Abergwaun
 - Trecŵn - safle yn agos at Abergwaun gydag unedau mawr newydd a chyfleoedd datblygu
- 1.62 Mae Parc Busnes Llwynhelyg yn Hwlfordd yn ganolfan fawr ar gyfer cynhyrchu a dosbarthu bwyd, gyda deiliaid yn cynnwys:
- Totally Welsh
 - Puffin Produce/ Cold Store/ Blas y Tir
 - Cwmni Siocled Wickedly Welsh
 - The Food Market
 - Pembrokeshire Foods Ltd.
- 1.63 Mae gweithgynhyrchwyr bwyd eraill yn Sir Benfro yn cynnwys y canlynol:
- Celtic Wines- Doc Penfro
 - Celtic Food Services- Doc Penfro

- Tan y Castell Bakery- Narbeth
- Welsh Seafoods- Aberdaugleddau
- Total Produce- Abergwaun

Y gofod sydd ar gael

1.64 Ceir crynodeb o'r gofod diwydiannol presennol sydd ar gael yn Sir Benfro isod:

CYFEIRIAD	MAINT (troedfedd sgwâr)	RHENT (fesul troedfedd sgwâr)	SYLWADAU
Hen Ddepo Dosbarthu'r Post Brenhinol, Warren Street, Dinbych-y- pysgod	11,675	£3.35	Hen ddepo yng nghanol tref Dinbych-y- pysgod, gan gynnwys iard lwytho dan do yn y cefn. Rhywfaint o ofod swyddfa. Mae mynediad HGV yn dynn
44c Canolfan Fusnes Honeyborough, Aberdaugleddau	2,051	£6.82	Rhan o deras o unedau bach, yn agos at y porthladd. Manyleb sylfaenol gyda rhywfaint o ddarpariaeth swyddfa
Uned 4, Canolfan Fenter Dewi Sant, Parc Busnes Breudeth, Newgale	O 200- 5,000	Heb ddyfynnu	Yr uned ddiwydiannol fwyaf ar y safle, sy'n cael ei rhannu'n unedau llai ar hyn o bryd
Uned 1 Parc Busnes Feidr Castell, Abergwaun (Cyngor Sir Benfro)	5,692	£2.37	Uned fodern ar wahân yn cynnwys ardal gynhyrchu, bae llwytho dan do a swyddfeydd cynllun agored
Uned 1 Parc Busnes Thornton, Aberdaugleddau (Cyngor Sir Benfro)	509	£6.30	Uned fach gyda mynediad drwy ddrws clawr rollo a chyfleusterau toiled / basn ymolchi
Uned 17 Ystâd Ddiwydiannol Waterston, Aberdaugleddau (Cyngor Sir Benfro)	1,000	£7.10	Uned fach gyda mynediad drwy ddrws clawr rollo a chyfleusterau toiled / basn ymolchi ac iard gaeddig
Uned 9 Cei Brunel, Neyland, Aberdaugleddau (Cyngor Sir Benfro)	1,495	£6.62	Uned fach gyda mynediad drwy ddrws clawr rollo a chyfleusterau toiled / basn ymolchi
Uned E Ystad y Gogledd, Parc Busnes Llwynhelyg, Hwlfordd (Cyngor Sir Benfro)	1,120	£6.60	Uned fach gyda mynediad drwy ddrws clawr rollo ac iard ddiogel fach

- 1.65 Cyngor Sir Benfro sy'n berchen ar y mwyafrif o'r gofod diwydiannol sydd ar gael, ac ar sail yr argaeledd presennol, y rhenti a ddyfynnir ar gyfer y rhanbarth yw £6- £7 y droedfedd sgwâr ar gyfer unedau hyd at 5,000 troedfedd sgwâr, a £2.50 - £3.50 y droedfedd sgwâr ar gyfer unedau 5,000- 20,000 troedfedd sgwâr.
- 1.66 Mae un opsiwn yn fwy na 10,000 troedfedd sgwâr, a fyddai'n anaddas i lawer o ddeiliaid diwydiannol cyffredinol.
- 1.67 Mae hyn yn dangos diffyg amlwg o opsiynau credadwy i ddeiliaid sy'n chwilio am adeiladau diwydiannol newydd yn Sir Benfro, gydag opsiynau cyfyngedig wedi'u gwasgaru dros ardal eang.
- 1.68 Nid oes dim o'r stoc sydd ar gael a restrir uchod yn debygol o fodloni manyleb safon bwyd y datblygiadau arfaethedig yn Hwlfordd, yn sicr nid o ran y meintiau sy'n cael eu cynnig.

Natur y galw yn y farchnad

- 1.69 Er 2017, bu nifer o ofynion diwydiannol o faint sylweddol yn Ne Cymru, yn chwilio'n benodol am adeiladau diwydiannol safon bwyd.
- 1.70 Mae'r manylion fel a ganlyn:

Y RHAI Â DIDDORDEB	MAINT (troedfedd sgwâr)	SYLWADAU
Cleient Llywodraeth Cymru	60,000-80,000	Awst 2019. Yn chwilio am 2 safle ar wahân ar gyfer busnes cynhyrchu bwyd uwch-dechnoleg. Yn fodlon ystyried adeilad pwrpasol. Yn ffafrio coridor yr M4 ond gallai safle eilaidd fod yn fwy anghysbell gyda chysylltiadau trafnidiaeth da
Cleient Llywodraeth Cymru	75,000-100,000	Gorffennaf 2019. Gofyniad am gyfleusterau o ansawdd sy'n addas ar gyfer paratoi bwyd. Yn fodlon ystyried lleoliadau ledled Cymru
Cleientiaid JLL	20,000-50,000	Ion 2018. Gofyniad am gyfleusterau gradd bwyd mewn lleoliadau ledled Cymru. Y dewis a ffeirir o ran De-orllewin Cymru yw Cross Hands / Rhydaman
Unigolyn Preifat	50,000-100,000	Storfa oer a phecynnu bwyd - busnes newydd. Yn ffafrio Merthyr ond yn fodlon ystyried unrhyw le o fewn awr o daith mewn car. Yn ffafrio prynu eiddo.

- 1.71 Mae gofynion mwy o'r natur hon yn tueddu i gael eu harwain gan asiantau, neu ddod drwy dimau mewnfuddsoddi Llywodraeth Cymru, sy'n awgrymu eu bod yn gwmnïau cenedlaethol mwy. O ystyried diffyg opsiynau ym marchnad De Cymru, ni fyddant o reidrwydd yn ddaearyddol benodol, ond byddant yn benodol o ran ansawdd y gofod

sydd ei angen, a byddant yn ystyried o ddifrif y potensial i opsiynau dylunio ac adeiladu gyflawni eu gofynion.

- 1.72 Fodd bynnag, mae profiad yn awgrymu nad yw gofynion mawr fel arfer yn edrych yn rhy bell y tu hwnt i fynediad i brif ganolfannau diwydiannol a phoblogaeth. Mae seilwaith trafniadaeth da, fel bod yn agos at goridor yr M4, fel arfer yn ystyriaeth allweddol, a dyna pam mae lleoliadau fel Cross Hands mor boblogaidd.
- 1.73 Mae gweithgaredd diwydiannol diweddar yr adroddwyd amdano yn Sir Benfro wedi bod yn gyfyngedig ar y cyfan, gan gynnwys llond llaw o osodiadau bach o unedau o dan 5,000 troedfedd sgwâr i gwmnïau bach ac unigolion preifat, ond mae hyn yn fwy o adlewyrchiad o'r diffyg argaeledd.
- 1.74 Yr unig drafodion o bwys yr adroddwyd amdanynt yn yr ardal er 2018 oedd y rhai ar hen safle Dairy Crest yn Hendy-gwyn ar Daf, ar gyfer gosodiadau o 15,000- 20,000 troedfedd sgwâr i IRG ac Argip, gyda rhenti yn amrywio o £2.50 i £3.50 y droedfedd sgwâr. Mae tystiolaeth anecdotaidd ar gyfer IRG yn awgrymu bod hwn yn gam strategol i farchnad Gorllewin Cymru.
- 1.75 Er bod y gweithgaredd wedi bod yn gyfyngedig yn Sir Benfro, bu gweithgaredd diweddar sylweddol ymhellach i ffwrdd yng Ngorllewin Cymru, yn benodol ym Mharc Melin, Ystâd Ddiwydiannol Glan yr Afon yn Aberystwyth, marchnad ynysig debyg heb fawr ddim ar gael o ran stoc ddiwydiannol wag.
- 1.76 Mae Parc Melin yn ddatblygiad newydd, gan ddatblygwr lleol preifat gyda chefnogaeth Llywodraeth Cymru, sy'n darparu ystod o unedau diwydiannol a masnach o 1,200 troedfedd sgwâr i fyny.
- 1.77 Bu galw mawr am yr unedau, gyda'r 2 set gyntaf wedi'u gwerthu neu eu gosod yn gyfan gwbl i gymysgedd o ddeiliaid cenedlaethol sy'n symud i'r ardal, gan gynnwys Offer, Eurocell, Crown Paints, a busnesau lleol fel By Alana (gwneuthurwr bwyd) a champfa 'cross-fit'.
- 1.78 Mae prif rent wedi'i gynnal ar £8.50 y droedfedd sgwâr ar draws y datblygiad, o'i gymharu â ffigurau pennawd o £5- £6.50 mewn man arall ar Ystâd Ddiwydiannol Glan yr Afon.
- 1.79 Mae'r lefelau uchel o alw am ofod, ar brif rent cryf, yn rhoi arwyddion cadarnhaol ar gyfer y posibilrwydd o ddefnyddio datblygiadau newydd mewn ardaloedd cymharol ynysig eraill yng Nghymru lle mae'r cyflenwad yn gyfyngedig.

Casgliadau ynghylch addasrwydd y prosiectau a ariennir

- 1.80 Mae marchnad cynhyrchu a dosbarthu bwyd gref yn bwysig i gynaliadwyedd economaidd rhanbarth Gorllewin Cymru, ac mae'r clystyru amlwg o gyfleusterau cynhyrchu a dosbarthu bwyd yn tynnu sylw at ei allu i ddenu a chadw gweithredwyr yn y sector hwn.
- 1.81 Fodd bynnag, bydd diffyg unrhyw argaeledd diwydiannol yn benodol ar gyfer y sector hwn yn rhwystro'r gallu i ddenu newydd-ddyfodiaid i'r farchnad i'r rhanbarth.
- 1.82 At hynny, ychydig iawn o allu sydd gan fusnesau presennol a'u cadwyni cyflenwi i ehangu neu adleoli i wella eu gweithrediadau busnes, oni bai eu bod yn edrych ar opsiwn dylunio ac adeiladu, a all fod yn heriol oherwydd oedi.
- 1.83 O'r hyn a welsom, mae galw yn y farchnad yn benodol i'r sector hwn, er ei fod ychydig yn gyfyngedig. Yn seiliedig ar alw diweddar, byddai'r raddfa ddatblygu yn

ffafrio gweithrediadau mwy na 50,000 troedfedd sgwâr. Fodd bynnag, byddai'n heriol cefnogi hapddatblygiad ar y raddfa hon yng nghyd-destun ehangach y farchnad.

- 1.84 Byddem yn disgwyl gweld galw am y datblygiadau arfaethedig dan sylw, naill ai drwy ehangu gweithredwyr presennol yn yr ardal, neu wrth i weithredwyr newydd ymuno â'r r farchnad.

Sylwebaeth ar y Farchnad Ddiwydiannol yng Ngogledd-orllewin Cymru

Disgrifiad o'r prosiectau PIF

- 1.85 Mae'r trosolwg hwn yn ystyried y farchnad ddiwydiannol, ac addaswydd y datblygiadau diwydiannol arfaethedig yng Ngogledd Cymru, yng nghyd-destun y galw a'r cyflenwad presennol ym marchnad y rhanbarth.
- 1.86 Mae'r datblygiadau arfaethedig yn cynnwys y canlynol:
- Llangefni, Ynys Môn - Datblygiad newydd 30,000 troedfedd sgwâr yn cynnwys 6 uned yn amrywio o tua 2,000 troedfedd sgwâr i 10,000 troedfedd sgwâr.
 - Bae Cinmel, Conwy- Unedau diwydiannol deulawr o ansawdd uchel sy'n unedau pâr 3,651 troedfedd sgwâr yr un

Disgrifiad o ddaearyddiaeth y farchnad leol

- 1.87 Mae marciwr Gogledd Cymru ar hyd coridor yr A55, ac mae rhai o'r prif safleoedd diwydiannol yn y rhanbarth yn cynnwys:
- Ystâd Ddiwydiannol Parc Cinmel, Bodelwyddan
 - Glannau Dyfrdwy/Penarlâg/Wrecsam/ Tir Llwyd
 - Ystadau Diwydiannol Llangefni, Llandygai a Mona, Bangor ac Ynys Môn
 - Tir Llwyd, y Rhyl
- 1.88 Y thema gyffredinol yn y sector diwydiannol yng Nghymru yw bod prinder llety diwydiannol mwy o ansawdd da, sy'n deillio o ddiffyg buddsoddiad sylweddol, ac adlewyrchir hyn ym marchnad Gogledd Cymru.
- 1.89 Bargaen Twf Gogledd Cymru a ffurfiwyd yn ddiweddar yw'r catalydd posibl a fydd yn cefnogi agor y rhanbarth a datgloi safleoedd ar gyfer twf economaidd. Bwriedir buddsoddi mewn prosiectau gan gynnwys ynni, gweithgynhyrchu, cysylltedd digidol, a thrafnidiaeth strategol.
- 1.90 Mae meddianwyr amlwg yn y Gogledd-ddwyrain gan gynnwys Airbus a Tata Steel, ac mae'r sector rhanbarthol hwn yn dylanwadu ar y prif renti, gyda'r rhai yng Nglannau Dyfrdwy yn dyfynnu £6.50 y droedfedd sgwâr ar gyfer unedau newydd o ansawdd uchel, gyda phremiwm bach ar unedau cychwynnol llai oddeutu 1,000-1,500 troedfedd sgwâr a chownteri masnach sy'n dyfynnu ffigurau rhent oddeutu £6.50 - £7.50 y droedfedd sgwâr.
- 1.91 Mae'r ffigur rhent hwn yn cael ei ddylanwadu gan y ffaith bod Gogledd-ddwyrain Cymru yn agos at Lerpwl a Manceinion a'r gallu i gysylltu'n gyflym â'r rhwydwaith ffyrdd ehangach.
- 1.92 Mae yna ddatblygiadau arfaethedig ar Ystâd Ddiwydiannol Wrecsam yn amrywio o unedau bach i fusnesau newydd i safleoedd mwy 25,000 i 40,000 troedfedd sgwâr yn ogystal â lleiniau datblygu ym Mhenarlâg a Glannau Dyfrdwy. Mae'r gwerthoedd y tir yma yn fwy na £100,000 yr erw.
- 1.93 Ar hyn o bryd ychydig iawn o safleoedd sydd ar gael ar hyd yr A55 rhwng Glannau Dyfrdwy ac Ynys Môn.
- 1.94 Wrth i chi deithio ymhellach i'r gorllewin mae lefel y rhent yn gostwng gyda rhenti oddeutu £3 - £5 yn dibynnu ar ansawdd yr uned a'r lleoliad. Gan symud ymhellach

o'r ffin mae llai o ddatblygiadau newydd, wedi'u cyfyngu i rai yn Ystâd Ddiwydiannol Mona ar Ynys Môn.

- 1.95 Mae sawl lleoliad rhanbarthol llai ledled Gogledd Cymru gan gynnwys Parc Menter Griffin, Porthmadog lle rydym wedi gweld unwaith eto bod galw mawr am unedau bach i fusnesau newydd gyda rhenti oddeutu £3.50 - £4.00 y droedfedd sgwâr.

Y gofod sydd ar gael

- 1.96 Mae'r cyflenwad diwydiannol yng Ngogledd Cymru wedi'i ganoli o amgylch y Gogledd Ddwyrain, gyda'r prif ganolfannau'n cynnwys gororau Cymru, Wrecsam a Glannau Dyfrdwy gydag opsiynau sylweddol yn yr ardal hon.
- 1.97 Mae'r cyflenwad o unedau yn fwy cyfyngedig yn y Gogledd-orllewin ac maent wedi'u lleoli'n bennaf ar hyd coridor yr A55 o Conwy i Gaernarfon, gan gynnwys Ynys Môn.
- 1.98 Dangosir hyn gan sampl o eiddo diwydiannol sydd ar gael yn yr ardal fel y nodir isod:

CYFEIRIAD	MAINT (troedfedd sgwâr)	RHENT (fesul troedfedd sgwâr)	SYLWADAU
Uned 4 Ystad Ddiwydiannol Morawelon, Caergybi	5,139	£190.4	Uned ddiwydiannol hŷn yn cynnwys warws a swyddfeydd. Yn cynnwys iard / man llwytho
Uned 8 Ystâd Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni	21,911	£190.4	Adeilad diwydiannol modern gyda swyddfeydd o ansawdd uchel ar safle hunangynhwysol a diogel
Uned 36 Ystad Ddiwydiannol Gaerwen, Gaerwen, Ynys Môn	5,338	£190.4	Cownter masnach / uned warws fodern, rhan o deras.
Uned W1, Ystad Ddiwydiannol Peblig, Caernarfon	8,657	Pwynt Mynediad	Uned ddiwydiannol hŷn yn cynnwys adeiladu 'golau'r gogledd'. Rhan o deras.
Uned 22 Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon	1,065	£5.16	Uned ddiwydiannol hŷn gyda darpariaeth swyddfa fach/toiled
Uned 1B Ystad Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon	11,329	£3.50	Uned ddiwydiannol hŷn canol teras gyda darpariaeth swyddfa fach/toiled
Hen Safle Book People, Parc Menai, Bangor	128,190	Pwynt Mynediad	Warws dosbarthu modern mawr gyda llwythwyr lefel doc, lleoedd parcio, swyddfeydd ag uchder bondo 12m. Yn cael eu gosod / gwerthu ar ran gweinyddwyr

Uned 27 Ystad Ddiwydiannol Llandygai, Bangor	3,533	£4.95	Uned ddiwydiannol hŷn ar safle hunangynhwysol diogel
Uned 4 Coed y Parc, Bethesda	2,930	£4.10	Uned ddiwydiannol hŷn gyda darpariaeth swyddfa fach 2 lawr
Uned 2, Vale Road, Cyffordd Llandudno, Conwy	3,795	Pwynt Mynediad	Uned cownter masnach/warws fodern, rhan o floc mwy
Uned 2 Builders Street, Llandudno	5,950	£6.50	Eiddo diwydiannol hŷn, wedi'i adnewyddu'n ddiweddar

- 1.99 Nodwn fod cynnig i ddatblygu 10 uned cownter masnach o tua 2,000 troedfedd sgwâr ym Mharc Masnach Llangedfni, er ei bod yn ymddangos mai dim ond ar y cam dichonoldeb y mae hyn. Yn ogystal â hyn, mae yna hefyd waith adnewyddu arfaethedig 32,000 troedfedd sgwâr ym Mharc Gateway, Bangor, i ddarparu unedau 2,500 troedfedd sgwâr.
- 1.100 Yn gyffredinol, cymysg yw ansawdd y stoc ddiwydiannol sydd ar gael yn yr ardal, gan adael ychydig iawn o opsiynau i ddeiliaid o ran unedau diwydiannol modern.
- 1.101 Mae yna hefyd ddiffyg amlwg o ofod diwydiannol mwy o faint yn yr ardal, gyda dim ond 2 uned tua 10,000 troedfedd sgwâr ac uwch (mae un yn 128,000 troedfedd sgwâr, sydd yn rhy fawr i'r rhan fwyaf o feddianwyr).

Natur y galw yn y farchnad

- 1.102 Gan ganolbwyntio ar y galw ym marchnad Gogledd Cymru, rydym ar hyn o bryd yn dyfynnu £5 y droedfedd sgwâr ar Uned 8 Ystad Ddiwydiannol Bryn Cefni, uned 22,000 troedfedd sgwâr o ansawdd uchel sy'n darparu cysylltedd da i ffyrdd. Rydym wedi cael cryn dipyn o ddiddordeb hyd yma.
- 1.103 Dyma drosolwg o rai o'r gofynion byw yn yr ardal:

Y RHAI Â DIDDORDEB	MAINT (troedfedd sgwâr)	SYLWADAU
Stena Line	20,000- 30,000	Yn chwilio am ddefnydd storio B8. Telerau wedi'u cytuno ar B8 Ystad Ddiwydiannol Bryn Cefni ond wedi'u gohirio yn ystod y brigiad Covid19
Screwfix	tua 3,000	Yn chwilio am safleoedd ledled Cymru, ac wedi targedu Ystad Ddiwydiannol Llangedfni yn benodol
Gwasanaethau Profab	10,000- 20,000	Gwneuthurwr yn chwilio am safle newydd. Wedi mynegi diddordeb yn

		Uned 8 Ystâd Ddiwydiannol Bryn Cefni
Bodacc	3,200	Cwmni lleol sy'n darparu mynediad diwydiannol ar raffau uchel.
All Wales Ltd	1,600	Yn chwilio am ofod i ehangu ar y safle presennol
Direct Bees	3,000	Cwmni cadw gwenyn sy'n chwilio am le i storio cyfarpar

- 1.104 Amlygodd ein trafodaethau â Stena Line yn anecdotaidd argaeledd cyfyngedig unedau mwy o ansawdd da ledled Gogledd Cymru, a mynegodd y cwmni ei rwystredigaeth ynghylch diffyg opsiynau y tu allan i Lannau Dyfrdwy. Yn yr un modd, mae hyn wedi'i adlewyrchu yn y galw ym Mharc Busnes Llanelwy lle mae defnydd cownter diwydiannol/masnach yn gyfyngedig.
- 1.105 Mae hyn yn gyffredinol yn adlewyrchu barn meddianwyr yn rhanbarth y Gogledd-orllewin, gydag opsiynau cyfyngedig o unrhyw ansawdd sylweddol, ac nid yw Glannau Dyfrdwy/Wreccsam yn opsiwn difrifol oherwydd yr amseroedd teithio rhwng lleoliadau.
- 1.106 Rydym yn marchnata nifer o safleoedd datblygu yn y rhanbarth, ac wedi gweld galw mawr amdanynt, ond i'r mwyafrif o gwmnïau gall yr amserlenni sy'n ofynnol ar gyfer datrysiad dylunio ac adeiladu i ddiwallu eu hanghenion adleoli ac ehangu wneud y llwybr hwn yn anhyfyw.

Casgliadau ynghylch addasrwydd y prosiectau a ariennir

- 1.107 Mae'r datblygiad arfaethedig yn gymysgedd o unedau warws 2,000- 10,000 troedfedd sgwâr yn Llanelwini, ac unedau diwydiannol deulawr sy'n unedau pâr tua 0.5,651 troedfedd sgwâr yr un ym Mae Cinmel (mae'n debyg y bydd y rhain yn unedau swyddfa/warws hybrid).
- 1.108 Rydym yn cymryd yn ganiataol y bydd y rhain yn cael eu hadeiladu i fanyleb uchel.
- 1.109 Mae'r dystiolaeth uchod yn awgrymu, er bod marchnad Gogledd-orllewin Cymru mewn lleoliad ynysig, bod galw mawr gan feddianwyr lleol, gan gynnwys BBaChau, a chwmnïau cenedlaethol mwy, yn erbyn cefndir o gyflenwad o ansawdd isel sydd ar gael yn yr ardal ar hyn o bryd, heb unrhyw beth o bwys i gystadlu â'r datblygiad arfaethedig hwn ar ben isaf y farchnad.
- 1.110 Felly byddai unedau o'r maint a'r ansawdd hwn yn debygol o apelio at ddarpar feddianwyr.
- 1.111 O ystyried y diffyg opsiynau o ansawdd da yn yr ardal, byddem yn rhagweld cryn ddiddordeb yn y datblygiad hwn, gan gymysgedd o BBaChau, busnesau lleol presennol sy'n awyddus i ehangu, a chwmnïau cenedlaethol sy'n chwilio am droedle yn yr ardal.

Atodiad B - Rhestr o Ymgynghoreion

Sefydliad	Y nifer a gyfwelwyd
Llywodraeth Cymru	21
WEFO	2
Cynrychiolwyr y Tîm Ymgysylltu Rhanbarthol	8
Ymgeiswyr am gyllid PIF a PBDG	1
Cynrychiolwyr asiantau eiddo masnachol	3