



Y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai (Local Government and Housing Committee): Ymchwiliad i asedau cymunedol

Ymateb i'r cais am dystiolaeth

Institute for Community Studies a Power to Change, 23 Mehefin 2022

Am y Institute for Community Studies

Mae'r Institute for Community Studies yn fath newydd o sefydliad ymchwil gyda phobl yn ganolog iddo. Wedi'i bweru gan y sefydliad di-elw, The Young Foundation, mae'r Sefydliad yn gweithio i ddylanwadu ar newid, gan bontio'r bwlch rhwng cymunedau, tystiolaeth, a llunio polisïau. Credwn fod cynnwys cymunedau yn arwain at wneud penderfyniadau gwell.

Ym mis Ebrill 2021, cawsom ein penodi'n bartner ymchwil strategol i Power to Change. Rydym yn cefnogi eu cenhadaeth i gryfhau busnesau cymunedol i fynd i'r afael â rhai o heriau mwyaf cymdeithas ar lefel leol, gan gynnwys tair her fwyaf ein hoes: newid yn yr hinsawdd, trawsnewid digidol ac anghydraddoldebau cymdeithasol.

Ynghylch Pŵer i Newid

Power to Change yw'r ymddiriedolaeth annibynnol sy'n cefnogi busnesau cymunedol yn Lloegr. O dafarndai i lyfrgelloedd; siopau i poptai; pyllau nofio i ffermydd solar; mae busnesau cymunedol yn creu cynhyrchion a gwasanaethau gwych, yn darparu cyflogaeth a hyfforddiant ac yn trawsnewid bywydau. Derbyniodd Power to Change waddol gwreiddiol gan Gronfa Gymunedol y Loteri Genedlaethol yn 2015 a grant pellach o £20m yn 2021.

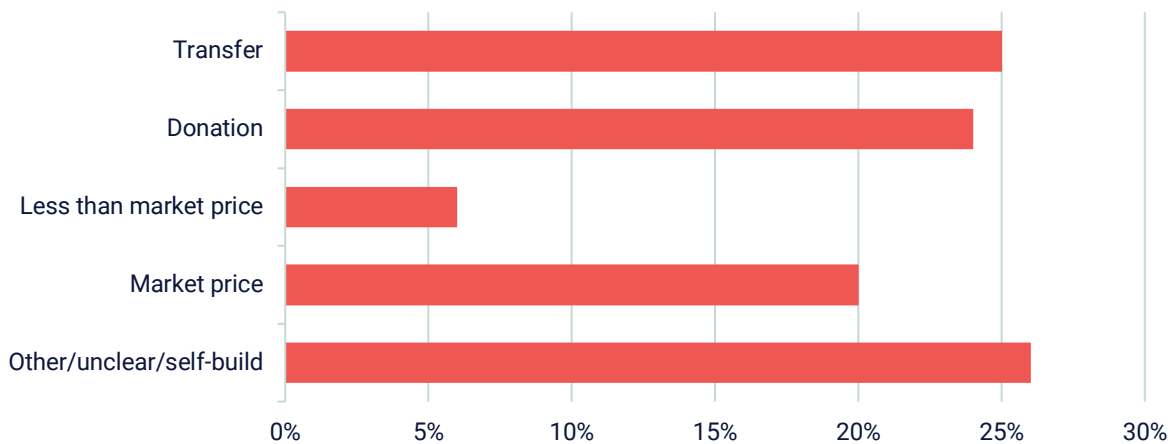
Cwmpas y cyflwyniad

Wrth baratoi'r ymateb hwn, rydym wedi defnyddio ymchwil a thystiolaeth o gadwrfa'r [Institute for Community Studies](#) – casgliad wedi'i guradu a chwiliadwy o adroddiadau ymchwil cymunedol, astudiaethau achos a chyhoeddiadau eraill. Daw'r ymchwil a'r dystiolaeth a ddyfynnir yma o ymchwil a rhaglenni a gynhaliwyd yn Lloegr ond maent yn hynod berthnasol i Gymru ac ymchwiliad Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai y Senedd. Fel y cyfryw, mae ein hymateb wedi'i gyfyngu i ymateb i fater 2, mater 3 ac wedi hynny, mater 4 o'r cylch gorchwyl ac rydym wedi canolbwyntio ar ddarparu ymchwil a thystiolaeth a allai gynnig dysgu trosglwyddadwy. Er na chânt eu trafod yn fanwl yma, gellir archwilio nifer o astudiaethau achos byr yn y gadwrfa [yma](#).



I ba raddau y mae'r cynllun Trosglwyddo Asedau Cymunedol yn hyrwyddo ac yn cefnogi datblygiad effeithiol o asedau cymunedol

Canfu ymchwil a ariannwyd gan Power to Change ac a gynhaliwyd gan y Centre for Regional Economic and Social Research fod 25% o sampl o 340 o asedau cymunedol yn Lloegr yn dod i berchnogaeth gymunedol trwy drosglwyddo asedau (Ffigur 1).¹ Yn nodedig, roedd asedau a leolwyd yn yr LSOA mwyaf difreintiedig yn fwy tebygol o ddod i berchnogaeth trwy drosglwyddo asedau nag mewn LSOA llai difreintiedig, a oedd yn nodweddiadol yn elwa mwy o berchnogaeth trwy rodd heb unrhyw gost/'rhent pupur'.² Fodd bynnag, amlygodd astudiaethau achos unigol y gall y broses o drosglwyddo asedau cymunedol yn benodol fod yn broses gymhleth sy'n anodd i gymunedau gael mynediad iddi.



Ffigur 1: Arolwg o asedau mewn perchnogaeth gymunedol (sylfaen 340), o Archer 2019

Canfu tystiolaeth o raglen eiriolaeth asedau cymunedol a gynhaliwyd gan Locality ac a gefnogwyd gan Power to Change fod trosglwyddo asedau cymunedol yn ysgogiad allweddol y gall awdurdodau lleol ei ddefnyddio i gyfalafu cymunedau a diogelu, cryfhau a thyfu seilwaith cymunedol lleol.³ Unwaith eto, canfu'r ymchwil hwn wahaniaethau sylweddol o ran argaeledd a hygyrchedd trosglwyddo asedau, yn gysylltiedig â gwerth tir, dosbarthiad anghyfartal o asedau a bodolaeth polisiâu rhagweithiol y cyngor i gefnogi trosglwyddo asedau cymunedol. Amlygodd y rhaglen ddull anghyson o ddatblygu polisiâu trosglwyddo asedau cymunedol o fewn llywodraeth leol a chynghorau . Serch hynny, bu gweithio mewn partneriaeth yn amhrisiadwy i lwyddiant hirdymor asedau cymunedol.

¹ Archer, T., Batty, E., Harris, C., et al. 2019. Our assets, our future: The economics, outcomes and sustainability of assets in community ownership. Power to Change: Research Institute Report No. 21. Ar gael o: <https://icstudies.org.uk/repository/technical-report-our-assets-our-future-economics-outcomes-and-sustainability-assets>.

² Mae'r talfyriad LSOA yn sefyll am 'Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Is' ac mae'n cyfeirio at uned ddaearyddiaeth safonol sy'n cyfateb i boblogaeth gyfartalog o tua 1,500 o bobl neu 650 o aelwydydd.

³ Power to Change, Locality (2022). Sustaining Community Asset Ownership. Ar gael o: https://locality.org.uk/wp-content/uploads/2022/06/LOC_Sustainable_Community_Assets_Ownership_Programm_WG07.pdf.



Mae canfyddiadau o ymchwil astudiaeth achos a ariannwyd gan Power to Change ac a gynhaliwyd gan LSE Consulting yn darparu sawl enghraifft gadarn o brosesau trosglwyddo asedau cymunedol sy'n cefnogi datblygiad effeithiol asedau cymunedol.⁴ Er enghraifft, yn Midsteple Quarter, roedd trosglwyddo asedau sawl adeilad wedi galluogi eiddo a esgeuluswyd i ddod o hyd i fywyd newydd fel cymysgedd o ofod tai a menter, tra'n adeiladu hanes a hyder ymhlith cyllidwyr, buddsoddwyr a phreswylwyr. Yn yr achos hwn, roedd 'defnydd cyfamser' o'r asedau yn ystod y broses trosglwyddo asedau yn ffordd effeithiol a phwysig o gyflwyno bywyd uniongyrchol yr ased a'i helpu i fod yn gynaliadwy. Mae astudiaethau achos eraill hefyd yn amlygu y gall rheoli asedau cymunedol sy'n galluogi trosglwyddo asedau fod yn rhan bwysig o'r broses tuag at berchnogaeth asedau cymunedol llawn.

Amlygodd ymchwil a gynhaliwyd gan Power to Change gyda swyddogion llywodraeth leol, llunwyr polisi ac ymarferwyr rôl trosglwyddo asedau cymunedol wrth gefnogi lleihau cost darparu gwasanaeth, yn ogystal â diogelu gwasanaeth neu amwynder a fyddai fel arall yn cael ei golli, gan gynnwys cymunedau yn weithredol yn y ddarpariaeth. a chynllun gwasanaethau, a chwadd â'r galw am asedau o'r gymuned.⁵ Serch hynny, ac er bod gan lawer o awdurdodau lleol bolisiau trosglwyddo asedau ar waith (Ffigur 2), canfu'r ymchwil fod nifer y trosglwyddiadau asedau a gynhaliwyd yn parhau i fod yn isel, gydag 20% heb gynnal trosglwyddiad asedau yn y pum mlynedd diwethaf, a bron i hanner wedi gwneud hynny. a gynhelir rhwng un a deg.



Ffigur 2: Statws strategaethau rheoli asedau llywodraeth leol (sylfaen 58), o Gilbert 2016

⁴ Lee, N., and Swann, P. 2020. Saving the high street: the community takeover. Power to Change. Ar gael o: <https://icstudies.org.uk/repository/saving-high-street-community-takeover>.

⁵ Gilbert, A. 2016. A common interest: The role of asset transfer in developing the community business market. Power to Change: Research Institute Report No. 3. Ar gael o: <https://icstudies.org.uk/repository/common-interest-role-asset-transfer-developing-community-business-market>



Mae sawl adroddiad ymchwil yn nodi, yn ogystal â darparu buddion economaidd a chymdeithasol pwysig, y gall y broses o drosglwyddo asedau cymunedol ei hun alluogi datblygiad mwy effeithiol o asedau cymunedol. Canfu gwerthusiad o raglen grant Power to Change sy'n cefnogi busnesau cymunedol fod effeithiau cymdeithasol rheoli a pherchnogaeth asedau cymunedol yn deillio'n bennaf o ail-bwrpasu asedau i ddiwallu anghenion y gymuned yn well.⁶ Gall y broses o drosglwyddo asedau cymunedol hefyd sefydlu llwybrau mwy amrywiol i bobl gymryd rhan yn natblygiad asedau lleol - boed hynny trwy fuddsoddi mewn mecanweithiau ariannol ar gyfer trosglwyddo asedau megis cyfranddaliadau cymunedol, busnesau cymunedol yn ail-fuddsoddi elw mewn achosion lleol, neu greu cyfleoedd gwirfoddoli. sy'n rhoi mwy o ymdeimlad o berchnogaeth dros asedau lleol i fwy o'r gymuned leol.⁷

Ar draws yr ymchwil a'r dystiolaeth a ddyfynnwyd, gwnaed nifer o argymhellion penodol i'r broses trosglwyddo asedau cymunedol yng nghyd-destun Lloegr a allai gynnig dysgu trosglwyddadwy defnyddiol. Mae'r rhain yn cynnwys:

- Byddai sicrhau gwybodaeth gyhoeddus dda am rolau, cyfrifoldebau a champau yn y broses trosglwyddo asedau o gymorth, yn ogystal â fframweithiau polisi lleol cliriach. Gallai hyn olygu ei gwneud yn orfodol i bob awdurdod lleol gael polisi trosglwyddo asedau, gyda hyn yn seiliedig ar raglen lawnach o ddysgu gan gymheiriaid ar gyfer awdurdodau lleol.
- Gallai llywodraeth leol gefnogi trosglwyddo asedau cynaliadwy drwy ymrwmo i 'delerau da', gan gynnwys darparu lesau hirdymor dilyffethair o 30 mlynedd o leiaf i roi amser i berchnogion cymunedol wreiddio eu cynlluniau busnes, trosoledd cyllid allanol ac ennill incwm ar gyfer ad-drefnu cymunedol. buddsoddiad.
- Dylid sefydlu rhaglen genedlaethol o gymorth trosglwyddo asedau cymunedol, a reolir yn annibynnol ar y llywodraeth, i roi cyngor arbenigol i sefydliadau cymunedol ac awdurdodau lleol. Dylai hyn gynnwys cefnogaeth wedi'i ffocysu ar gyfer cymunedau â lleiafrifoedd hiliol a sylw i ardaloedd lle mae'r cyflenwad o asedau cymunedol 'traddodiadol' yn gyfyngedig.⁸
- Llywodraeth leol i ddatblygu cofrestrau asedau fel bod cymunedau'n gwybod pa asedau sydd ar gael i'w trosglwyddo yn eu hardal. Dylai hyn gyd-fynd â chymorth capasiti ac arweiniad ar gyfer grwpiau sy'n datblygu cynigion a buddsoddiad yn y grwpiau hyn.

⁶ Chan, J., Meghjee, W., Pacot, M., and Alraie, M. 2022. Assets & Community Businesses: What is the impact of asset ownership on community businesses? And how can funders support community businesses to acquire and manage assets? Power to Change and Renaisi. Ar gael o: <https://icstudies.org.uk/repository/thematic-paper-assets-community-businesses>.

⁷ Ibid; Archer et al., 2019; Gilbert, 2016.

⁸ Gwnaethpwyd yr argymhelliad hwn cyn cyflwyno'r Gronfa Perchnogaeth Gymunedol. Croesewir y gronfa ac mae'n cyd-fynd ag amcanion yr argymhelliad hwn. Mae'n werth i'r Senedd archwilio sut y gallai trosglwyddo asedau cymunedol alinio â'r Gronfa Perchnogaeth Gymunedol yng nghyd-destun Cymru, ac i ba raddau y gellid ei ehangu drwy arian atodol i Gymru'n unig.



Rhwystrau a heriau a wynebir gan gymunedau wrth gymryd perchnogaeth o asedau cyhoeddus neu breifat, gan gynnwys cyllid a gwasanaethau cymorth

Er bod polisiau a chronfeydd wedi'u rhoi ar waith yn Lloegr i gefnogi perchnogaeth asedau cymunedol, gall y broses gymhleth sy'n defnyddio llawer o adnoddau gyflwyno rhwystrau a heriau sylweddol i gymunedau. Mae trosglwyddo ased o berchnogaeth gyhoeddus i berchnogaeth gymunedol yn gofyn am amser ac adnoddau sylweddol gan gymunedau ac awdurdodau lleol. Canfu ymchwil a gynhaliwyd gan y Centre for Regional Economic and Social Research dystiolaeth y gallai prosesau araf a hir iawn beryglu perchnogaeth asedau cymunedol yn ddifrifol.⁹ Nododd ymatebwyr yn yr ymchwil fod oedi difrifol yn gadael busnesau cymunedol yn teimlo "wedi'u gadael yn y tywyllwch" ac wedi arwain at broses fwy dwys o ran adnoddau i awdurdodau lleol. Cafodd effaith hefyd ar gadw gwirfoddolwyr, sy'n chwarae rhan arwyddocaol wrth yrru perchnogaeth asedau cymunedol yn ei blaen.

Nododd ymatebwyr mewn ymchwil a gynhaliwyd gan Power to Change gyda swyddogion llywodraeth leol, llunwyr polisi ac ymarferwyr fod busnesau cymunedol fel arfer yn fwy llwyddiannus o ran trosglwyddo asedau pan fyddant yn gallu alinio ag amcanion strategol awdurdod lleol neu gynllun ar gyfer lle, yn ogystal â phryd y maent. gallu adeiladu partneriaethau gyda chynghorwyr lleol, a all weithredu fel hyrwyddwyr.¹⁰ Mae canfyddiadau ymchwil a gynhaliwyd gan University of the Arts London's Social Design Institute ac a ariannwyd gan Power to Change yn adeiladu ar hyn ymhellach, lle amlygodd gweithdai gyda busnesau cymunedol, er ei bod yn bwysig dod o hyd i gynghreiriaid a chynnal perthnasoedd cadarnhaol ag awdurdodau lleol, eu bod yn aml yn wynebu heriau mewn negodi trefniadau teg.¹¹

Yn ogystal, canfuwyd bod adnoddau a chapasiti technegol gwael o fewn awdurdodau lleol yn rhwystro'r broses drosglwyddo ar gyfer rheoli a pherchnogaeth asedau cymunedol. Canfuwyd bod heriau o'r fath yn aml yn deillio o ddiffyg profiad cyffredinol o ymdrin â throsglwyddiadau, ac mewn systemau gwael ar gyfer cychwyn a rheoli trosglwyddiadau. Tynnodd y Centre for Regional Economic and Social Research sylw at bwysigrwydd cefnogaeth a gallu awdurdodau lleol i drosglwyddo asedau, gan rannu achos unigol o newid mewn personél allweddol gan gyflymu'r broses trosglwyddo asedau yn sylweddol. Tynnodd yr ymchwil sylw hefyd at arloesiadau mewn adnoddau, megis London Borough of Wandsworth gan ddarparu enghraifft ddiddorol o gefnogaeth a chapasiti gwell yn deillio o rannu staff gyda Richmond upon Thames cyfagos. Mae'n bwysig nodi, er bod adnoddau a chapasiti technegol gwael o fewn awdurdodau lleol yn her, roedd hyn hefyd yn wir o fewn sefydliadau cymunedol sy'n ceisio perchnogaeth a rheolaeth asedau.¹²

⁹ Archer et al., 2019.

¹⁰ Gilbert, 2016.

¹¹ Rex, B., Foxton, K. 2020. The 'Locally Rooted' community business: Meanings, practices, challenges and the role of community assets. UAL Social Design Institute. Ar gael o: <https://icstudies.org.uk/repository/locally-rooted-community-business-meanings-practices-challenges-and-role-community>.

¹² Gilbert, 2016; Archer et al., 2019.



Mae sawl adroddiad ymchwil hefyd wedi dod i'r wyneb y blaenoriaethau cystadleuol a'r gwrthdaro buddiannau sy'n rhwystr i berchnogaeth asedau cymunedol (Ffigur 3). Roedd cyfweiliadau ag amrywiol randdeiliaid a oedd yn berthnasol i drosglwyddo asedau yn cyfleu bod cymunedau yn aml yn wynebu heriau wrth berswadio eu hawdurdod lleol i ryddhau asedau y gellid eu defnyddio at ddibenion eraill gan gynnwys cynhyrchu incwm.¹³ Nododd swyddogion awdurdodau lleol a gyfwelwyd ynghylch trosglwyddo asedau cymunedol y byddai perchnogaeth asedau cymunedol ar rai asedau, yn enwedig y rheini mewn ardaloedd trefol, yn debygol o fod yn anghyraeddadwy oherwydd heriau perchnogaeth ac yn anfforddiadwy.¹⁴ Yn gysylltiedig, tynnodd busnesau cymunedol sylw at y ffaith bod mynediad gwael at ymchwil ffurfiol a thystiolaeth yn ei gwneud yn anodd 'profi' angen cymunedol, er bod ganddynt wybodaeth leol agos.¹⁵

Mae cymhlethdod y broses wedi profi'r angen am gapasiti technegol a chyingor arbenigol nad yw efallai'n bodoli eisoes o fewn y gymuned sy'n ceisio mynd ar drywydd perchnogaeth asedau cymunedol. Bu newid hefyd yn y sgiliau y mae'n rhaid i berchnogion asedau feddu arnynt, gan fod asedau bellach fel arfer yn cymryd sawl ffynhonnell ariannu sy'n gofyn am ddealltwriaeth o amrywiaeth ehangach o sectorau a gallant gyflwyno risg ychwanegol i'w rheoli.¹⁶ Canfu canfyddiadau gwerthusiad o raglenni grant Power to Change sy'n cefnogi busnesau cymunedol fod cymorth un-i-un wedi'i deilwra yn un o'r rhai mwyaf effeithiol o ran eu helpu i gael gafael ar asedau a'u caffael. Yn benodol, tynnodd busnesau cymunedol ar allu ymarferol a chymorth cyfreithiol gyda phrydlesi ar gyfer trosglwyddo asedau a deall sut i weithio gyda rhanddeiliaid fel cynghorau, tra bod eraill angen cymorth o ran cynllunio strategol a busnes.

Wrth gynnal ymchwil ansoddol, daeth y Centre for Regional Economic and Social Research ar draws amrywiaeth o sgiliau sydd gan y rhai yn y gymuned sy'n cefnogi perchnogaeth asedau cymunedol - a ddarperir yn aml fel gwirfoddolwr. Roedd hyn yn cynnwys ailbwrpasu gwybodaeth dechnegol a sgiliau o rolau ym maes adeiladu, rheoli prosiectau, cadw cyfrifon a chymorth gweinyddol. Fodd bynnag, canfu'r ymchwil allu cyfyngedig weithiau unigolion 'dibrofiad' i fynd i'r afael â heriau ariannol a thechnegol i ddatgelu potensial sgiliau cudd mewn cymunedau. Roedd colli gwirfoddolwyr allweddol hefyd yn aml yn arwain at rwystrau difrifol i gymunedau.¹⁷

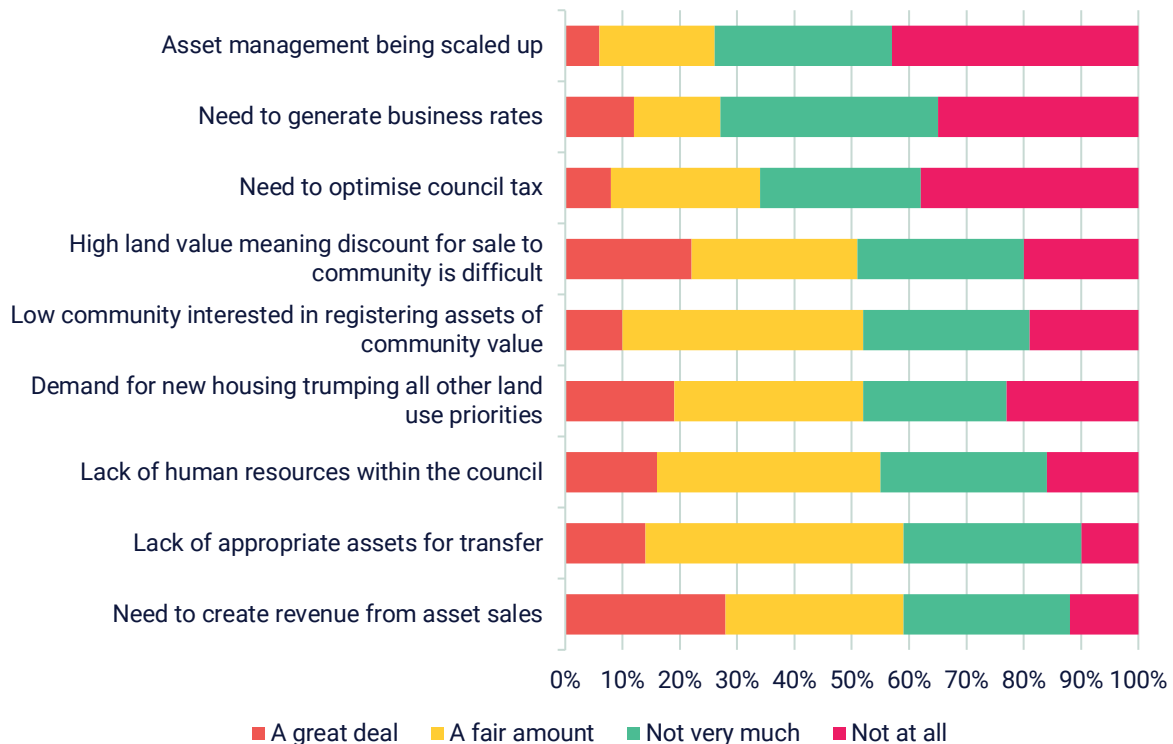
¹³ Bramley, J., Zappia, Z. 2020. Building a sustainable data ecosystem around community assets in England. MySociety. Ar gael o: <https://icstudies.org.uk/repository/building-sustainable-data-ecosystem-around-community-aset-England>.

¹⁴ Gilbert, 2016.

¹⁵ Rex a Foxton, 2020.

¹⁶ Bramley a Zappia, 2020.

¹⁷ Archer et al., 2019.



Ffigur 3: Rhwystrau canfyddedig i awdurdodau lleol rhag trosglwyddo asedau cymunedol (sylfaen 58), o Gilbert 2016

Mae'r gofyniad am sgiliau arbenigol yn amlygu'r gwahaniaethau rhwng lleoedd a chymunedau wrth geisio cael gafael ar berchnogaeth asedau cymunedol a'i chyflawni. Rhannodd yr ymchwiler hefyd enghraifft o ased cymunedol wedi'i leoli mewn lleoliad trefol, difreintiedig lle'r oedd y gymuned leol yn cael trafferth dod o hyd i bobl â'r sgiliau cyfreithiol, busnes a marchnata angenrheidiol. Trwy edrych ar draws astudiaethau achos unigol, canfu'r ymchwiler amrywiaeth yn ôl daearyddiaeth, lle mae presenoldeb ac ansawdd cynghorwyr a sgiliau arbenigol yn amrywio ar lefel leol. Canfu hefyd amrywiaeth o ran y cymorth sydd ar gael i wahanol fathau o asedau, lle mae'r seilwaith cymorth ar gyfer rhai mathau o asedau yn fwy datblygedig nag eraill.¹⁸

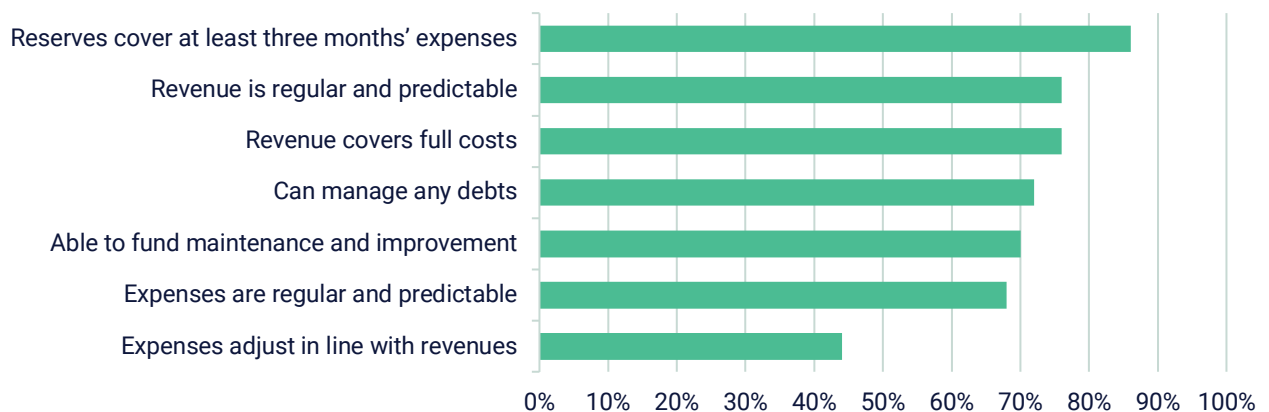
Ar draws ymchwiler a thystiolaeth, canfuwyd hefyd bod gwybodaeth anghyflawn am asedau yn rhwystr neu'n her sylweddol. Yn achos perchnogaeth gan awdurdodau lleol, amlygodd ymchwiler nad yw mwyafrif yr awdurdodau lleol yn mynd ati'n weithredol i hysbysebu asedau dros ben neu asedau nad ydynt yn cael eu defnyddio'n ddigonol nac yn eu hysbysebu'n wael ar-lein, gan adael cymunedau lleol yn y tywyllwch ynglŷn â pha gyfleoedd sy'n bodoli – yn enwedig y rheini sydd heb sgiliau digidol neu hebddynt. perthnasodd â swyddogion awdurdod lleol perthnasol. Mewn rhai achosion, nid yw awdurdodau lleol yn ymwybodol o'r

¹⁸ Archer et al., 2019.



hyn y maent yn berchen arno ac nid oes ganddynt fynediad at weithredoedd gwreiddiol.¹⁹ Lle mae asedau dan berchnogaeth breifat, mae perchnogaeth dameidiog a gwybodaeth afloyw am bwy sy'n berchen ar yr hyn sy'n ei gwneud yn heriol i gymunedau hyd yn oed ddechrau'r broses.²⁰ Canfu ymchwil a gynhaliwyd gan Keep It In The Community ac a ariannwyd gan Power to Change mai ar lafar gwlad oedd y prif fecanwaith ar gyfer nodi asedau a manau addas ar gyfer cymunedau, gyda busnesau a sefydliadau cymunedol yn gorfod dibynnu ar wybodaeth a allai fod yn hen ffasiwn neu wybodaeth anffurfiol.²¹

Canfuwyd ar draws nifer o'r adroddiadau bod cymunedau'n wynebu rhwystrau ariannol sylweddol y mae cymunedau'n eu hwynebu wrth gymryd perchnogaeth o asedau, yn bennaf wrth gael mynediad at gyllid ar gyfer gwariant cyfalaf sylweddol, ond hefyd ar gyfer talu am staff a chymorth allanol. Mae ymchwil astudiaeth achos a ariannwyd gan Power to Change ac a gynhaliwyd gan LSE Consulting, a gwerthusiad o raglenni grant busnes cymunedol Power to Change wedi amlygu angen am fwy o gyllid a chyllid cost isel i gefnogi cynllunio, datblygu busnes a chynaliadwyedd parhaus ased o awdurdodau lleol a chyllidwyr trydydd sector. Nododd y gwerthusiad fod grantiau bach ar gyfer datblygu a chyllid sbarduno cychwynnol, arian cyfatebol, grantiau cyfalaf a grantiau refeniw yn fecanweithiau ariannu hynod ddefnyddiol ar gyfer galluogi mynediad at berchnogaeth asedau cymunedol, adnewyddu a chynnal asedau ar gyfer y gymuned, a sicrhau bod asedau'n aros yn ariannol sefydlog a cynaliadwy.²² Amlygodd ymchwil yr astudiaeth achos fod cefnogaeth megis buddsoddiadau 'rhoi hwb' cychwynnol gan awdurdodau lleol, cyfranddaliadau cymunedol a chyllido torfol yn arwyddocaol.²³



Ffigur 4: Iechyd ariannol asedau mewn perchnogaeth gymunedol (sylfaen 341-355), o Archer 2019

¹⁹ Gilbert, 2016.

²⁰ Lee a Swann, 2020.

²¹ Bramley a Zappia, 2020.

²² Chan et al., 2022.

²³ Lee a Swann, 2020.



Mae ymchwil a ariannwyd gan Power to Change ac a gynhaliwyd gan LSE Consulting ar rôl datblygwyr preifat wrth alluogi rheolaeth a pherchnogaeth asedau cymunedol wedi amlygu sawl her ariannol y mae cymunedau yn eu hwynebu wrth gaffael asedau preifat.²⁴ Canfu fod rhenti ystyfnig o uchel a phrydlesi hirdymor traddodiadol a gynigir gan berchnogion preifat a datblygwyr yn ddiethriad yn cloi cymunedau allan. Mae hyn yn deillio o'r ffordd hanesyddol y mae prydlesi (Prydeinig) wedi'u strwythuro, gan gymell landlordiaid i fynd ar ôl y talwr rhent uchaf am bob uned. Rhennir enghraifft o astudiaeth achos yn yr ymchwil a wnaed gan LSE Consulting, lle llwyddodd cymuned i ariannu torfol swm mawr o arian i gaffael dau adeilad trwy arwerthiant, dim ond i'r adeiladau hynny gael eu gwerthu'n gyflym i brynwr dienw. Mae hyn yn dangos yr heriau y mae cymunedau'n eu hwynebu wrth sicrhau eiddo preifat, yn enwedig pan fo eiddo'n gwerthu mwy na'r prisiau.²⁵

Hyd yn oed pan fo rhenti'n gostwng ac yn dod yn fwy fforddiadwy i gymunedau oherwydd dirywiad yng ngwerth gofod manwerthu, mae strwythurau prydlesu a rhent traddodiadol yn atal cymunedau rhag cael mynediad i'r asedau hyn. Fodd bynnag, daeth yr ymchwil i'r wyneb sgwrs a oedd yn dod i'r amlwg am y ffordd y gall datblygwyr preifat a landlordiaid ddatblygu modelau sy'n canolbwyntio mwy ar y gymuned yn eu portffolios eiddo.²⁶ Mae hyn yn cynnwys trefniadau prydlesu mwy hyblyg megis prydlesi ar sail trosiant a rhenti penodol ar gyfer busnesau newydd a busnesau annibynnol. Mae'r ymchwil hefyd yn darparu enghreifftiau o awdurdodau lleol yn harneisio asedau eiddo, partneriaethau a chaffael mewn ffyrdd newydd i sicrhau gwerth cymdeithasol, gan gynnwys gosod gofynion ar ddatblygwyr preifat i nodi sut y gall eu gweithgareddau busnes fod o fudd i'r cymunedau y maent yn gweithio ynddynt. Mae'r datblygiadau arloesol hyn yn gyfle diddorol i gymunedau bartneru â datblygwyr preifat a landlordiaid.

²⁴ Lee, N., and Swann, P. 2021. A high street revolution: How private developers can support the community takeover of our town centres. Power to Change. Ar gael o: https://www.powertochange.org.uk/wp-content/uploads/2021/06/High_Street_Working_Paper_FA.pdf.

²⁵ Lee a Swann, 2020.

²⁶ Lee a Swann, 2021.