CA 25
Ymgynghoriad ar asedau cymunedol
Consultation on community assets
Ymateb gan: Cronfa Gymunedol y Loteri Genedlaethol
Response from: National Lottery Community Fund

Ymchwiliad Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai'r Senedd i Asedau Cymunedol

Cyflwyniad gan Gronfa Gymunedol y Loteri Genedlaethol

24 Mehefin 2022

CA 25
Ymgynghoriad ar asedau cymunedol
Consultation on community assets
Ymateb gan: Cronfa Gymunedol y Loteri Genedlaethol
Response from: National Lottery Community Fund

1. Ynghylch Cronfa Gymunedol y Loteri Genedlaethol a'n hymateb

1.1 Mae Cronfa Gymunedol y Loteri Genedlaethol yn croesawu'r cyfle i ymateb i Ymchwiliad y Pwyllgor Llywodraeth Leol a Thai i asedau cymunedol, gyda'i ffocws penodol ar rwystrau a chyfleoedd i gymunedau gaffael asedau adeiledig at ddefnydd cymunedol. Rydym yn cydnabod y flaenoriaeth sydd ynghlwm ag asedau cymunedol a throsglwyddo asedau gan Lywodraeth Cymru, cyrff cyhoeddus eraill, a'r trydydd sector. Rydym yn rhannu eu dymuniad i helpu cymunedau gymryd perchnogaeth dros yr asedau a fydd yn datgloi eu potensial ac yn gwella eu hardal leol.

1.2 Rydym ni'n un o 12 o ddosbarthwyr arian a godir trwy'r Loteri Genedlaethol yn y DU at achosion da. Rydym ni'n cefnogi pobl a chymunedau trwy gyllid grantiau a phob tro y mae rhywun yn prynu tocyn Loteri Genedlaethol, maen nhw'n helpu cymunedau ledled y DU i ffynnu.

1.3 Mae ein gwaith wedi'i rannu i bum portffolio sy'n darparu cyllid ledled Lloegr, Gogledd Iwerddon, Cymru, Yr Alban, yn ogystal â'r DU. Mae timau gennym ledled y DU sy'n gweithredu fel y prif gyswllt i gymunedau, ac maen nhw'n gweithio gyda phobl i ddatblygu syniadau a chreu cyfleoedd i grwpiau ddod ynghyd. Yng Nghymru, rydym ni'n dosbarthu tua £35 miliwn at achosion da bob blwyddyn ac mae gennym dri thîm rhanbarthol, sef De Cymru a Chanolog, Gogledd Cymru, a Chanolbarth a Gorllewin Cymru.

1.4 Rydym ni'n cael ein llywodraethu gan Fwrdd y DU, sy'n gyfrifol am osod ein strategaeth hirdymor a'n polisïau allweddol. Yn y gwledydd datganoledig, mae strategaeth sy'n ymwneud â phortffolios unigol yn cael ei dirprwyo i bwyllgorau gwlad, fel Pwyllgor Cymru ein hunain.

1.5 Trwy ein rhaglenni Pawb a'i Le ac Arian i Bawb y Loteri Genedlaethol, rydym ni'n rhoi grantiau'n rheolaidd i brosiectau sy'n cefnogi amrywiaeth eang o gyfleusterau cymunedol ledled Cymru. Yn flaenorol, rydym hefyd wedi cynnal dwy raglen grant a oedd yn cefnogi trosglwyddiad asedau'n benodol i grwpiau cymunedol yng Nghymru, yn ogystal â chynnal mentrau trosglwyddo asedau eraill ledled Lloegr, Gogledd Iwerddon a'r Alban. Mae'r profiad amrywiol yr ydym wedi'i ennill wrth gynnal y rhaglenni hyn yn hysbysu ein hymateb, fel y mae ymchwil diweddar a gomisiynwyd gennym i archwilio'r heriau a wynebir gan asedau cymunedol. Gweler gwybodaeth fanylach isod:

- Gwerthusiad o'r Rhaglen Trosglwyddo Asedau Cymunedol
- Ymchwil ar Gyfleusterau Cymunedol

1.6 Rydym wedi canolbwyntio ein hymateb i'r ymchwiliad yn benodol ar archwiliad y Pwyllgor o'r rhwystrau a'r heriau a wynebir gan gymunedau

wrth gymryd perchnogaeth dros asedau cyhoeddus neu breifat, gan gynnwys gwasanaethau ariannol a chymorth.

1.7 Pe dymunech drafod cynnwys ein cyflwyniad, neu i gael gwybodaeth bellach, cysylltwch â Rob Roffe, ein Pennaeth Gwybodaeth a Dysgu, robert.roffe@tnlcommunityfund.org.uk

2. Yr amodau ar gyfer trosglwyddo asedau

2.1 Credwn y dylai sefydliadau sy'n ystyried cymryd ased cymunedol arnynt wneud eu penderfyniad yn seiliedig ar y potensial i greu ased cynaliadwy, sy'n cynhyrchu refeniw ac yn darparu gwasanaethau sy'n buddio'r cymunedau y maen nhw'n eu gwasanaethu, ac yn cael eu cefnogi ganddynt. Dylai'r refeniw a gynhyrchwyd fod yn gyfuniad o refeniw a gynhyrchwyd eu hunain gan gynnwys masnachu, codi arian, darpariaeth gwasanaethau dan gontract a chyllid grant.

2.2 Darparodd y Gronfa ddwy Raglen Trosglwyddo Asedau yn flaenorol o dan yr amodau hyn (un mewn partneriaeth â Llywodraeth Cymru) gan obeithio y gallai'r sefydliadau sy'n derbyn yr asedau adeiladu ar eu capasiti a chynhyrchu incwm. Er oedd rhai sefydliadau'n bodoli'n unig i gynnal yr ased a drosglwyddwyd, defnyddiodd eraill hyn fel cyfle i ehangu neu gyfoethogi eu gweithgareddau eraill.

2.3 Heb ystyried y math neu'r sefydliad, er mwyn i drosglwyddiad asedau lwyddo, mae angen iddo gael ffocws rhagweithiol cryf ar greu cyfleoedd newydd i gymunedau, wedi'i ategu gan fodel busnes cadarn a phwyslais ar fenter. Os nad yw'n gwneud hynny, mae risg bod yr ased yn dod yn rhwymedigaeth arwyddocaol i'r sefydliad dan sylw. Mae hyn yn peri risg yn enwedig i'r sefydliadau hynny y mae'r ased ond yn rhan o'u portffolio o weithgareddau a gwasanaethau.

2.4 Ond mae llawer o'r gweithgarwch trosglwyddo asedau yng Nghymru'n canolbwyntio ar drosglwyddiadau bach, adweithiol gyda chapasiti cyfyngedig i gynhyrchu incwm, ac mae'r fath drosglwyddiadau'n gallu cael eu llywio gan gysylltiad emosiynol neu hanesyddol i'r adeiladau dan sylw. Mewn rhai achosion, gallai'r 'ased' sy'n cael ei drosglwyddo fod yn rhwymedigaeth ac angen ei drwsio'n arwyddocaol. Mae'r cynigion hyn yn peri llawer mwy o risg, ond mae nifer o sefydliadau a grwpiau gwirfoddol sy'n fodlon 'rhoi cynnig arni', cyhyd â bod y risg yn cael ei liniaru a bod cefnogaeth barhaus gan y sefydliad sy'n trosglwyddo'r ased. Rydym ni'n archwilio hyn yn fanylach isod.

2.5 Pan fydd cynhyrchu incwm yn debygol o fod yn heriol, mae asedau o'r fath yn gallu parhau i fod yn hyfyw lle mae grŵp cryf o wirfoddolwyr sy'n ymrwymo i wneud yr ased yn llwyddiannus, er bydd dal angen iddo ariannu ei gostau cynnal a chyffredinol.

2.6 Yn y bôn, mae'n rhaid i sefydliad allu boddhau ei hun:

- bod cefnogaeth ar waith gan y sefydliad trosglwyddo, gyda llwybrau ymadael pe bai'n aflwyddiannus

- bod yr ased yn fasnachol hyfyw, neu fod ganddo grŵp cryf o wirfoddolwyr i'w gynnal
- bod mynediad ganddo at y sgiliau angenrheidiol ar gyfer y trosglwyddiad asedau ac i'w gynnal fel busnes gweithredol unwaith y mae'r trosglwyddiad wedi cael ei wneud. Gallai fod yn ofynnol i'r sefydliad newid ac addasu ei fwrdd a'i dîm ar wahanol adegau o'r broses i fodloni'r angen hwn.

2.7 Pe na bai'r amodau hyn yn bodoli, ni ddylai'r sefydliad ystyried y trosglwyddiad.

3. Cael mynediad at y capasiti, sgiliau a'r gefnogaeth i lwyddo

3.1 Mae cael mynediad at nifer digonol o wirfoddolwyr neu staff â thâl gyda'r sgiliau priodol yn hanfodol i lwyddiant unrhyw drosglwyddiad asedau. Yn ystod camau cychwynnol rheolaeth y prosiect, roedd arbenigedd adeiladu a mesur meintiau'n amlwg ymysg rhai o'r prosiectau trosglwyddo asedau mwyaf llwyddiannus a ariannwyd gennym. Mae ein dysgu wedi dangos bod rheolwr prosiect da yn enwedig o bwysig, yn ddelfrydol un sydd wedi'i gyflogi llawn amser i dynnu'r pwysau oddi ar wirfoddolwyr ac ymddiriedolwyr.

3.2 Mae prosiectau heb y fath sgiliau'n profi mwy o anawsterau. Mae gwirfoddolwyr â'r sgiliau hyn, ac yn aml staff â thâl, yn gallu bod yn anodd eu caffael. Gellir dod â'r sgiliau hyn i'r prosiect ar sail gytundebol gan weithwyr proffesiynol cymwys, a thra bod hyn yn cynnig lefel uwch o ddiogelwch petai unrhyw beth yn mynd o'i le, mae goblygiadau o ran cost.

3.3 Wrth i'r broses trosglwyddo asedau fynd yn ei blaen, mae angen gwahanol sgiliau ar wahanol bwyntiau o'r broses drosglwyddo, ac adnewyddodd sawl un o'r prosiectau a ariannwyd gennym eu bwrdd, eu rheolwyr a'u gwirfoddolwyr er mwyn adlewyrchu'r pwynt a gyrhaeddwyd ganddynt yn y broses. Mae'r angen cynhenid hwn i adnewyddu'n peri risg arwyddocaol i asedau yn y dyfodol; er bod nifer o brosiectau'n gallu dod o hyd i'r sgiliau sydd eu hangen arnynt i drosglwyddo'r ased i'w perchnogaeth a'i gwneud yn addas at ei ddiben, mae'r gallu i sicrhau'r arbenigedd busnes ac arbenigedd rheoli cyfleusterau er mwyn cynhyrchu incwm cynaliadwy'n fwy hirdymor yn enwedig o heriol.

3.4 I'r sefydliadau hynny sydd wedi'u creu'n benodol i gynnal yr ased a drosglwyddwyd, gall y profiad fod yn fwy heriol. Mae'r rhan fwyaf ohonynt yn cael eu cynnal ar sail wirfoddol ac fel arfer, mae'n ofyniad sylweddol i aelodau bwrdd y sefydliadau ymgymryd â gweithgareddau prosiect. Fel arfer, roedd un neu ddau o aelodau'r bwrdd yn gwneud y rhan helaeth o'r gwaith, a hebddyn nhw, byddai'r prosiect yn fwy na thebyg wedi colli momentwm. Mae hwn yn gyfrifoldeb sylweddol, ac fel yr ydym wedi darganfod, mae'n hanfodol fod gan y sefydliadau hyn fynediad at gefnogaeth trydydd parti pe bai angen hynny arnynt.

3.5 Yn ogystal, mae ein profiad yn dangos ei bod hi'n haws cyrchu'r gwirfoddolwyr a'r sgiliau angenrheidiol pan fydd cymdeithas sifil fywiog a gweithredol. Mae ein profiad ledled y DU'n amlygu fod hyn fel arfer mewn ardaloedd mwy cyfoethog yn hytrach na'r rhai hynny sy'n dangos amddifadedd cymdeithasol arwyddocaol, ond y cymunedau hynny'n aml sydd â'r mwyaf i'w ennill o drosglwyddiad asedau llwyddiannus. Mae ein hymchwil diweddar ar gydlyniant cymunedol, capasiti a mannau diogel

hefyd wedi dangos fod adeiladau cymunedol eu hunain yn ffocws pwysig i gynhyrchu'r gweithgarwch cymunedol a'r asedau hynny sydd eu hangen arnynt i gynnal eu hunain yn fwy hirdymor.

3.6 Felly, sut y gellir mynd i'r afael â'r anghenion cefnogaeth sefydliadol hyn? Er ei bod hi'n ofynnol i sefydliadau eu hunain gaffael y gwirfoddolwyr a'r sgiliau sydd eu hangen arnynt, mae rôl gefnogi bosibl i gyrff sector cyhoeddus a allent fod yn trosglwyddo'r ased. Mae'r rhan fwyaf o drosglwyddiadau asedau yr ydym wedi'u hariannu wedi dod o awdurdodau lleol, ac mae partneriaeth wirioneddol rhwng yr awdurdod lleol a'r sefydliad sy'n caffael yr ased yn aml wedi bod yn rhan o'r nodau llwyddiant. Yn hytrach na bod yn drosglwyddiad busnes yn unig, cynigiodd rai awdurdodau lleol gefnogaeth mewn sawl maes allweddol:

- Cyngor a chanllawiau ar gaffaeliad contractwyr a chynghorwyr proffesiynol
- Cyngor ar reoli sefyllfaoedd TUPE ac ymdrin ag unrhyw denantiaid sy'n bodoli eisoes
- Adrannau cyfreithiol y Cyngor yn cyflymu trosglwyddiad gwaith papur i gynorthwyo â'r broses
- Cefnogaeth i reoli dadleuon gyda chontractwyr a chynghorwyr
- Cymorth ariannol parhaus (yn aml llai ohono)

3.7 Mae perthynas gyda'r awdurdod lleol sy'n trosglwyddo'n rhoi sicrwydd i'r sefydliad sy'n cymryd yr ased arno fod corff arbenigedd ac arweiniad y gallant ei ddefnyddio pe bai angen iddynt wneud hynny ac mae'n lleihau'r risg o fethiant y prosiect.

3.8 Ar ôl cynnal rhaglen gychwynnol yn cefnogi trosglwyddiad asedau mewn partneriaeth â Llywodraeth Cymru, gwnaethom ddysgu gwersi ein hunain am y gefnogaeth oedd ei hangen ar sefydliadau a rhoi pecyn cymorth i ddeiliaid grant ar waith pan wnaethom ddatblygu ein hail raglen trosglwyddo asedau. Wedi'i gynnal gan Gymdeithas Ymddiriedolaethau Datblygu Cymru (DTA), gweithion nhw gydag ymgeiswyr i sicrhau fod ganddynt lywodraethiant a strwythurau cynllunio busnes cadarn ar waith, eu bod yn datblygu asedau, mentrau ac incwm hyfyw a chynaliadwy a gwnaethom sicrhau bod ein gwybodaeth a dysgu o'n rhaglen trosglwyddo asedau cyntaf yn cael ei rannu â deiliaid grant dilynol a datblygiadau trosglwyddo asedau eraill trwy fentora gan gymheiriaid.

3.9 Waeth beth fo'r gefnogaeth a allai fod ar waith, mae caffael a chynnal ased cymunedol yn gofyn am ffynhonnell dynol ac ariannol. Dylai sefydliad allu boddhau ei hun fod naill ai ganddo'r sgiliau a'r capasiti sydd eu hangen arno i wneud yr ased yn llwyddiannus, neu'n gallu caffael hynny. Mae wedi bod yn ddefnyddiol i rai sefydliadau ymgymryd ag archwiliad sgiliau o'u bwrdd,

ymddiriedolwyr a staff i adnabod bylchau fel y gallant ymateb iddynt yn briodol trwy hyfforddiant a datblygiad.

4. Arian a refeniw

4.1 Beth bynnag yw'r cyfleuster, mae llwyddiant trosglwyddiad asedau'n dibynnu ar becyn ariannu priodol yn cael ei roi ar waith i'w gefnogi i ddigwydd. Mae hyn fel arfer i hwyluso'r caffaeliad a throsglwyddiad asedau, y cam dylunio a datblygu, ac i ddarparu refeniw tymor canolig i sefydlu'r ased fel busnes gweithredol. I sefydliad sefydledig, gallai hyn olygu defnyddio arian sefydliadol wrth gefn i ddarparu'r cyllid cychwynnol tymor canolig hwnnw. Gallai olygu ymgeisio am grant gan gyllidwr fel ni, neu fel sydd aml yn wir, ymgeisio i sawl cyllidwr. Mewn rhai achosion, gallai cyllid benthyciad risg isel fod yn opsiwn, fel Y Gronfa Benthyciadau Asedau Cymunedol a weinyddwyd gan Gyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru ar ran Llywodraeth Cymru. Oherwydd nad yw pob cais am grant yn llwyddiannus ac nad yw sicrhau'r cyllid 'cychwynnol' heb ei heriau, mewn achosion prin, efallai bydd y corff cyhoeddus sy'n trosglwyddo'r ased yn fodlon darparu cyllid 'cychwynnol' fel rhan o drefniant y trosglwyddiad. Heb y cyllid 'hadau corn' hwn, mae trosglwyddiad asedau'n annhebygol o lwyddo'n fwy hirdymor.

4.2 Mewn rhai achosion, mae costau adnewyddu a thrwsio i wneud yr adeilad yn addas at ei ddiben yn gallu mynd y tu hwnt i werth yr ased. Gallai hyn fod yn broblem i rai cyllidwyr potensial, ac yn sicr byddai'n anodd iawn i dderbyn cyllid benthyciad masnachol yn erbyn lle mae'r ased yn cael ei ddefnyddio fel diogelwch.

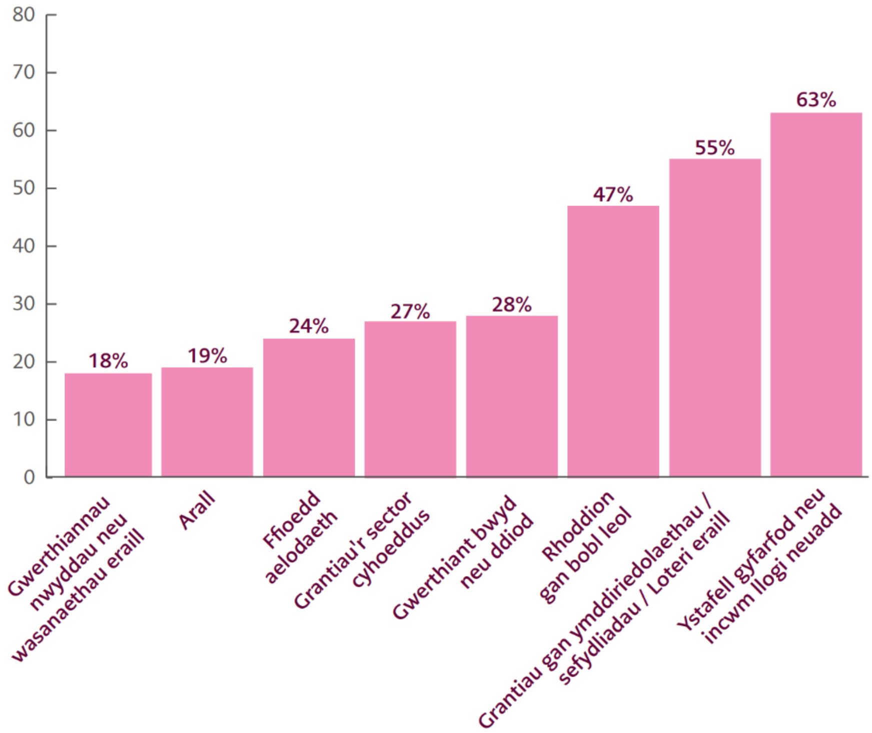
4.3 Er bod y broses o drosglwyddo'r ased yn debygol o gymryd cyfnod sylweddol o amser ac egni, mae'n hynod bwysig bod sefydliadau'n datblygu cynlluniau realistig i gynhyrchu incwm i gynnal yr ased yn fwy hirdymor o'r cychwyn cyntaf. Er y gallai cyllidwyr fod yn eu cefnogi i gychwyn y prosiect, bydd diddordeb penodol ganddynt mewn cynaliadwyedd yr ased yn fwy hirdymor. Dylai prosiectau gynllunio ar gyfer mwy nag un sefyllfa, a pheidio â chymryd yn ganiataol y bydd cyllidwyr yn parhau i'w cefnogi yn y dyfodol, neu y bydd gan y grwpiau sydd o bosibl â diddordeb mewn defnyddio'r cyfleuster yr arian o reidrwydd i wneud hynny. Dylai dull masnachol a marchnata cryf fod yn rhan hanfodol o gynigion prosiect, ond dylent hefyd ystyried gwahanol fathau o gyllid fel benthyciadau, buddsoddiadau a chyfranddaliadau cymunedol. Yn ei hanfod, mae'n well cael amrywiaeth eang o gyllid. Fel y mae pandemig Covid-19 wedi'i ddangos, y sefydliadau hynny oedd yn dibynnu ar fasnachu neu incwm masnachol yn unig oedd y rhai a wnaeth ddioddef mwyaf. Yn baradocsaidd, roedd y rhai hynny oedd yn dibynnu'n fwy ar gyllid grant yn gwneud yn well oherwydd roedd eu cyllidwyr yn aml yn fodlon dod o hyd i gyllid ychwanegol i'w cadw i fynd yn ystod argyfwng digyffelyb.

4.4 Mae datblygu dealltwriaeth o'r farchnad leol trwy ymgysylltu â'r gymuned yn hanfodol, ac er bod angen gwneud hyn yn barhaus, mae'n gam cyntaf hanfodol i bennu a fyddai'r ased a drosglwyddir yn hyfyw cyn i'r trosglwyddiad gael ei wneud. Os nad oes marchnad ar gyfer eu gwasanaethau arfaethedig, bydd yr ased yn debygol o fethu.

4.5 Argymhellodd ein Hymchwil Cyfleusterau Cymunedol y dylid cynhyrchu cyfeiriaduron lleol o'r asedau cymunedol a'r gwasanaethau y maen nhw'n eu darparu fel rhan o'r arferion mapio asedau parhaus sydd hefyd yn adnabod asedau sydd wedi cael eu trosglwyddo, neu sydd ar gael i'w trosglwyddo. Byddai hyn yn helpu'r awdurdodau lleol a'r grwpiau sydd â diddordeb i drosglwyddo asedau fesur hyfywedd eu cynnig yn erbyn y 'gystadleuaeth' arall yn yr ardal. Mae ein hymchwil hefyd yn argymell y dylai cyllidwyr ofyn am ddadansoddiad cystadleuwyr fel rhan o geisiadau prosiect, ac y dylent roi canllawiau i ymgeiswyr ar y camau allweddol sy'n ofynnol. Byddem ni'n awgrymu y dylai awdurdodau lleol ystyried hyn fel rhan o bolisïau a gweithdrefnau trosglwyddo asedau eu hunain.

4.6 Oherwydd bod llawer o weithgarwch trosglwyddo asedau'n cael ei lywio gan gapasiti llai'r sector cyhoeddus, mae'n hanfodol nad yw asedau'n dibynnu ar y sector cyhoeddus yn ormodol o'r cyfle cynharaf. Heb gyllid sector cyhoeddus, awgrymodd ein Hymchwil Cyfleusterau Cymunedol bod nifer o gyfleusterau wedi dod yn ddibynnol iawn ar grantiau gan ymddiriedolaethau, sefydliadau a Dosbarthwyr y Loteri Genedlaethol. Nid yw hyn yn gynaliadwy'n fwy hirdymor, ac mae angen platfform cynhyrchu refeniw mwy amrywiol yn seiliedig ar ystod o weithgareddau a gwasanaethau y gellir codi tâl amdanynt. Mae hyn lawer yn haws i'r asedau hynny sy'n amlbwrpas a heb eu cyfyngu gan eu defnydd blaenorol, ond yn fwy heriol i gyfleusterau fel llyfrgelloedd, canolfannau chwaraeon ac asedau un swyddogaeth eraill.

4.7 Mae'r tabl isod yn dod o'n Hymchwil Cyfleusterau Cymunedol ac yn rhoi syniad o'r prif ffynonellau incwm ar gyfer yr 80 o ddeiliaid grant a gymerodd ran yn yr ymchwil.



4.8 Ymysg y prosiectau mwy llwyddiannus yr ydym wedi'u hariannu yw'r rhai hynny sy'n gallu defnyddio'r lle o fewn yr ased a chynnig swyddfeydd neu fannau i gynnal gweithdai i denantiaid eu rhentu. Er mwyn i'r dull tenantiaeth lwyddo, mae'n rhaid i asedau o'r fath reoli cyfraddau deiliadaeth a hyrwyddo cyfleoedd rhentu'n rhagweithiol, a hynny mewn ffordd broffesiynol, sydd efallai'n pwyntio at sgiliau eraill sydd eu hangen ar y fath asedau i lwyddo.

4.9 Mae sawl prosiect wedi ystyried caffi cymunedol yn eu model busnes, ond mae'r dull hwn yn ddibynnol iawn ar gael digon o gwsmeriaid i'w wneud yn hyfyw. Er mwyn i'r fath gaffis lwyddo, mae'n rhaid iddyn nhw wneud digon o elw i gefnogi agweddau eraill o'r ased ac mae costau cyffredinol eraill ynghlwm hefyd, fel hylendid bwyd, hyfforddiant, ac mewn nifer o achosion, staff.

4.10 Mae'r cyfleoedd cynhyrchu refeniw a gynigir gan asedau un swyddogaeth, fel cyfleuster chwaraeon, yn fwy cyfyngedig ac yn aml wedi'u cyfyngu i dalu i ddefnyddio'r cyfleuster dan sylw.

5. Heriau cyffredin wrth drosglwyddo asedau

5.1 Yma, rydym ni'n amlinellu'r heriau mwy cyffredin a wynebir gan y prosiectau trosglwyddo asedau a gefnogwyd gennym. Yn ogystal ag amlygu rhai o'r rhwystrau posibl y bydd sefydliad yn eu hwynebu wrth gymryd ased cymunedol arno, maen nhw'n gweithredu i danlinellu pwysigrwydd ffynhonnell o gefnogaeth ac arweiniad i'r sefydliadau fel y rhai a ddisgrifir uchod.

5.2 Dadleuon gyda phenseiri a/neu gontractwyr am waith ar yr ased
Yn aml wedi'u canolbwyntio ar broblemau dylunio, neu anghytundebau dros ansawdd y gwaith neu'r deunyddiau a ddefnyddir, mae dadleuon o'r fath, mewn nifer fach o achosion, wedi arwain at sefydliadau'n ystyried camau gweithredu cyfreithiol. I rai prosiectau, roedden nhw'n teimlo nad oeddent yn gallu mynd â hyn yn bellach oherwydd nad oeddent wedi rhagweld cost gwneud hynny yn eu cyllideb, neu nad oedd ganddynt fynediad at y cyngor proffesiynol neu'r arbenigedd a fyddai'n eu galluogi i ffurfio barn hysbys. I eraill oedd yn gallu defnyddio'r arbenigedd hwnnw o fyrddau eu hunain neu gynghorwyr proffesiynol, roedden nhw'n gallu dod i gytundeb gyda'r contractwyr ac osgoi'r angen am her gyfreithiol.

5.3 Trafod telerau trosglwyddiad asedau
Fel arfer wedi'i ganolbwyntio ar naill ai'r pris i'w dalu neu hyd y cyfnod prydlesu, adroddodd sawl prosiect drafodaeth hir ac estynedig gyda thîm cyfreithiol corff trosglwyddo i ddod i ddatrysiad cyfeillgar. Ceisiom dorri trwy hyn fel rhan o'n hail raglen trosglwyddo asedau trwy ofyn am drosglwyddiad yr ased yn is na gwerth y farchnad neu ar les 99 mlynedd. Teimlon ni fod hyn yn hanfodol er mwyn sicrhau bod gan brosiectau'r cyfle gorau i droi'r ased yn fenter gymdeithasol wydn, rhan allweddol o'r hyn yr oedd ein rhaglen yn ceisio ei gyflawni.

5.4 Tra bod ein dull wedi gweithio i rai, roedd yn peri her i eraill. Fel y crybwyllwyd uchod, mae llawer o weithgarwch trosglwyddo asedau'n canolbwyntio ar drosglwyddiadau bach, adweithiol gyda phroffil entrepreneuraidd cyfyngedig sy'n canolbwyntio ar ddiogelu'r ased, neu'r gwasanaeth a ddarparwyd ganddynt. Lle bo hyn yn wir, mae marc cwestiwn dros y graddau y gellir ystyried y rhain yn wir fel asedau, yn hytrach nag atebolrwydd potensial. Lle mae gan ased gyswllt annatod â darpariaeth gwasanaeth – fel grîn fowlio neu lyfrgell, er enghraifft – a fyddai ei drosglwyddo i berchnogaeth gymunedol o reidrwydd yn atal gostyngiad y rhai hynny sy'n defnyddio'r fath gyfleusterau?

5.5 Er gwaethaf y fath bryderon, mae nifer o sefydliadau a grwpiau cymunedol sydd o hyd am 'roi cynnig arni', ond sy'n pryderu am y lefel risg y gallent fod yn ei wynebu. Ar gyfer y trosglwyddiadau adweithiol llai hyn, mae trefniant prydlesu gyda chymalau terfynu priodol yn cynnig y cyfle i grwpiau

dynnu'n ôl os nad yw'n hyfyw ac mae'r ased yn dychwelyd i reolaeth yr awdurdod lleol neu'r corff cyfrifol dan sylw. Mae prydlesu hefyd yn gallu bod yn opsiwn cyflymach a haws i feddiant llwyr.

5.6 Er bod prydles tymor byr yn cynnig gwell diogelwch a sicrwydd i sefydliadau sy'n ceisio cymryd yr ased arnynt, mae anfantais arwyddocaol; mae trosglwyddiadau asedau mwy'n aml yn dibynnu ar fodel ariannu cymysg i sefydlu eu hunain, wedi'i wneud o grantiau cyfalaf a refeniw, yn ogystal â benthyca masnachol. Heb feddiant llwyr ar yr ased, neu wedi'i gaffael ar brydles hirdymor, mae'r rhan fwyaf o fenthycwyr masnachol yn annhebygol o gynnig cefnogaeth. Mae gan rai cyllidwyr reolau eu hunain hefyd am faterion fel rhydd-ddaliad a hyd lleiaf les a allai effeithio hefyd ar allu lesddeiliaid tymor byr i gael cyllid grant.

5.7 I grynhoi, yn gyffredinol mae dau fath o drosglwyddiad asedau:

- Prosiectau trosglwyddo asedau ar raddfa gymharol fawr sydd â'r potensial am elfen menter gymdeithasol gryf
- Prosiectau sy'n canolbwyntio ar ddiogelu ased cyhoeddus a/neu wasanaethau cyhoeddus gyda rôl gref wedi'i phriodoli i grwpiau a arweinir gan wirfoddolwyr.

5.8 Wrth bennu eu parodrwydd am gymryd ased cymunedol arnynt, mae'n rhaid i sefydliadau wneud penderfyniad am ba gategori sydd fwyaf addas ar gyfer eu hased ac i drafod telerau'r trosglwyddiad ar y sail honno. Os yw'r cynnig gan y corff trosglwyddo'n peri mwy o risg i'r sefydliad nag y mae'n teimlo y mae'n gallu ei gymryd, mae'n bosibl y bydd hi'n fwy priodol i dynnu'n ôl o'r broses.

5.9 <u>Amodau cyfyngol ar asedau</u>
Ffactor cymhlethu potensial arall wrth drafod telerau trosglwyddiad asedau, a chynhaliaeth barhaus yr ased, yw presenoldeb amodau cyfyngol. Yn nodweddiadol, mae'r rhain wedi cynnwys:

- yr angen i alluogi tenantiaid sydd eisoes yn bodoli neu ddefnyddwyr yr ased i gael eu trosglwyddo
- trosglwyddo staff sydd eisoes yn bodoli i'r prosiect newydd/perchnogion yr ased o dan drefniadau TUPE (gan gynnwys atebolrwydd pensiynau sy'n gallu bod yn arwyddocaol)
- atebolrwydd cost arwyddocaol sy'n gysylltiedig â'r ased
- cyfyngiadau ar ddefnydd yr adeilad, megis statws 'rhestredig' neu gyfyngiadau cynllunio sy'n cyfyngu ar gwmpas yr hyn y gellir ei wneud â'r adeilad ai peidio
- cyfamodau neu gyfyngiadau ar ddefnydd y tir (megis ei gyfyngu at ddibenion chwaraeon a hamdden yn unig) sy'n cyfyngu ar werth y tir.

5.10 Roedd nifer o’r prosiectau a gefnogwyd gennym yn gorfod treulio amser rheoli sylweddol a chostau annisgwyl ychwanegol wrth ymdrin â goblygiadau rhai o’r rhwymedigaethau hyn ac mae’n hynod bwysig bod y sefydliadau sy’n cymryd yr ased arnynt yn eglur am y cyfyngiadau cyn cytuno i drosglwyddo’r ased iddyn nhw.

5.11 Costau ychwanegol a rhwystrau sy’n ymwneud â throsglwyddiad a thrawsnewidiad asedau
Fel arfer, mae nifer o gostau annisgwyl a rhwystrau sy’n cyflwyno eu hunain naill ai yn ystod trosglwyddiad yr ased neu’n fuan wedi hynny. Fel arfer, mae’r rhain yn codi o waith cyfalaf hanfodol nad ydynt yn cael eu hadnabod ar adeg y trosglwyddiad. Ymysg y prosiectau yr ydym wedi’u hariannu, maen nhw wedi amrywio o gyflwr tir anniogel, toeau sydd wedi’u difrodi gan y tywydd i waliau anniogel. Mewn rhai achosion, mae darganfyddiadau archeolegol a wnaed yn ystod y broses adeiladu wedi gorfod cael eu talu amdanynt. I liniaru yn erbyn y problemau annisgwyl hyn, byddem ni’n argymell arolwg safle trylwyr, ac os yn briodol, arbenigol cyn i’r trosglwyddiad gael ei wneud, yn ogystal â chadw cyllideb arian wrth gefn gymesur.

5.12 Yn gyffredinol, lle mae’r adeilad neu’r ased wedi cael ei feddiannu’n flaenorol at ddibenion tebyg, mae’n debyg bod llai o rwystrau neu gostau annisgwyl. I’r gwrthwyneb, mae asedau sy’n ceisio gwneud rhywbeth newydd neu wahanol yn fwy tebygol o’u profi.