FIN(4) 05-13 Papur 2
PAPUR TYSTIOLAETH

Pwysigrwydd eiddo mewn datblygiad economaidd

1. Mae yna heriau hirdymor yn gysylltiedig â seilwaith yng Nghymru, yn enwedig o ran daearyddiaeth a dosbarthiad y boblogaeth. Mae ymchwil economaidd wedi dangos bod seilwaith da, sy'n cynnwys cyflenwad o dir ac eiddo o safon, ynghyd â thrafnidiaeth a TGCh, yn arwydd o economi gref. Yn yr un modd, mae yna gostau gwirioneddol yn gysylltiedig â seilwaith gwael.

2. Mae economi lwyddiannus yn dibynnu ar nifer o elfennau. Eiddo yw un o'r elfennau hyn sy'n hanfodol er mwyn gallu gweithredu, boed yn unigolyn sy'n gweithio gartref neu'n weithgynhyrchydd mawr.

3. Mae eiddo addas a digonol yn ffactor allweddol ym mhenderfyniadau mewnfuddsoddwyr wrth ystyried ble i leoli eu busnes. Mae asiantaethau hyrwyddo buddsoddi ym mhob cwr o'r byd yn darparu gwybodaeth am dir ac eiddo sydd ar gael i ddarpar fuddsoddwyr. Mewn llawer o achosion, mae darpariaeth safleoedd ac eiddo yn rhan ganolog o'r pecyn cymell.

4. Yn y rhan fwyaf o wledydd sy'n cystadlu â ni, mae gan y sector cyhoeddus adran eiddo gref a chyflenwad o safleoedd ac eiddo. Fel y rhan fwyaf o wledydd, mae marchnadoedd tir ac eiddo'n amrywio'n fawr ledled Cymru. Mae yna alw mawr mewn rhai ardaloedd a'r farchnad yn darparu eiddo priodol a fforddiadwy. Nid oes cymaint o alw mewn ardaloedd eraill ac nid yw'r farchnad wedi datblygu i'r un graddau ac, felly, nid yw'n darparu'r math o eiddo sydd ei angen ar fusnesau.

5. Mae gan Lywodraeth Cymru bwerau eang i gaffael, gwaredu, rheoli, datblygu ac ariannu gweithgarwch sy'n gysylltiedig ag eiddo. Mae'r pwerau hyn, gydag asedau eiddo portffolio'r Adran Busnes, Menter, Technoleg a Gwyddoniaeth (BETS) yn darparu adnodd grymus i gefnogi pob math o fusnes sy'n ymwneud ag atebion eiddo sector cyhoeddus neu sector preifat, ac i gyfrannu at ddatblygiad a ffyniant economaidd.

Sail Resymegol

6. Mae'n bwysig bod yr Adran Busnes, Menter, Technoleg a Gwyddoniaeth yn cadw amrywiaeth o safleoedd ac adeiladau strategol (o ran lleoliad a maint) sy'n gallu diwallu anghenion prosiectau datblygu economaidd sylweddol neu sy'n bwysig yn strategol, yn ogystal â darparu safleoedd lle nad yw'r sector preifat yn ddigon gweithgar.

7. Mae yna bum prif fantais:

- **Y gallu i gystadlu**. Fel y dangoswyd, mae gwledydd sy'n cystadlu â ni yn hyrwyddo eu safleoedd a'u heiddo fel rhan o'u "cynnig" buddsoddi. Er mwyn gallu cystadlu gyda sefydliadau datblygu economaidd tebyg, mae angen i'r Adran Busnes, Menter, Technoleg a Gwyddoniaeth gael portffolio tebyg o safleoedd ac adeiladau.

- **Sicrwydd**. Wrth wneud penderfyniadau am fuddsoddi a lleoliadau, mae busnesau am fod yn hyderus bod yna gyflenwad o safleoedd ac eiddo ar gael. Maent angen gweld a chael sicrwydd yn gynnar bod yna atebion i ddiwallu eu hanghenion. Mae hyn yn golygu bod angen i Lywodraeth Cymru sicrhau bod y tir a hyrwyddir ar gael yn syth ar gyfer buddsoddi a bod modd ei hyrwyddo fel rhan o "gynnig" cystadleuol o Gymru.

- **Cyflymder.** Mae'r gallu i ddefnyddio asedau cyhoeddus i gefnogi prosiectau heb ddibynnu ar benderfyniadau perchnogaeth trydydd parti wedi bod, ac yn dal i fod yn hollbwysig wrth ennill prosiectau Buddsoddi Uniongyrchol Tramor. Efallai mai'r enghraifft fwyaf nodedig yn ystod y blynyddoedd diwethaf yw Cyfleuster Amazon yn Ffordd Fabian, Abertawe, prosiect a gyflawnwyd o fewn amserlen heriol y cwmni. Y prif reswm am hynny oedd gallu'r sector cyhoeddus i ddarparu safle i weithio'n agos â phartneriaid o'r awdurdod lleol er mwyn sicrhau bod y prosiect yn cael ei gwblhau mewn pryd.

- **Hyblygrwydd.** Mae gan berchnogion eiddo'r sector preifat eu meini prawf eu hunain ar gyfer gwaredu neu osod eu heiddo yn seiliedig ar feini prawf/canlyniadau buddsoddi dymunol. Mae hyn yn amlwg o ran prisio a/neu delerau meddiannaeth (hyd a thelerau'r brydles, cadernid y cyfamod ac ati). Er bod rhaid i'r sector cyhoeddus weithredu o fewn y gofynion cyffredinol i fasnachu yn unol â thelerau gwerth y farchnad, mae ganddo ddisgresiwn eang i benderfynu a yw am werthu neu brydlesu ei dir i ddiwallu anghenion buddsoddwr penodol, ac i bwy mae am wneud hynny.

- **Y gallu i gyflawni.** Mewn llawer o ardaloedd yng Nghymru nid yw'r farchnad yn diwallu anghenion eiddo modern busnesau sy'n arwain at alw heb ei fodloni gan feddianwyr. Gall diffyg safleoedd ar gyfer busnes olygu na fydd busnesau yn cyflawni eu potensial o ran twf. Mae Llywodraeth Cymru'n mynd i'r afael â'r diffyg hwn yn y farchnad drwy dîm eiddo arbennig gyda daliadau tir strategol, sy'n darparu'r gallu i ymateb i gyfleoedd marchnad penodol drwy ddatblygiadau uniongyrchol, arian cymorth a gweithgareddau casglu ynghyd/rheoli tir.

8. Gweithgarwch tymor canolig neu hirdymor yw hwn fel arfer a bydd yn fwy llwyddiannus os caiff ei gynllunio'n ofalus. Mae'n bwysig, felly, cael rhaglen fuddsoddi a gwireddu a gyflwynir gam wrth gam i fod yn sail i benderfyniadau byrdymor a hirdymor a gwella'r gallu i gystadlu yn y tymor hir.

Egwyddorion Rheoli Asedau

9. Caiff y portffolio eiddo ei reoli yn unol â'r egwyddorion Rheoli Asedau strategol canlynol:

- Polisi
- Llywodraethu ac Arweinyddiaeth
- Mesurau Cyflawni ar gyfer Rheoli Asedau yn Strategol
- Arferion da mewn perthynas â'r sector cyhoeddus ehangach

Polisi

10. Tir strategol yw'r prif ddosbarth o asedau ym mhortffolio'r Adran Busnes, Menter, Technoleg a Gwyddoniaeth. Fel rhan o'r broses cynllunio busnes flynyddol, adolygir y portffolio i sicrhau bod yr asedau yn berthnasol ar gyfer cyflawni amcanion datblygu economaidd, neu amcanion ehangach eraill y llywodraeth, a gweld pa asedau y gellir eu gwerthu i gefnogi gwariant y rhaglen.

Llywodraethu ac Arweinyddiaeth

11. Sefydlwyd fforwm i herio a chraffu ar gynigion sy'n ymwneud â phob elfen o'r rhaglen eiddo ac yn enwedig i sicrhau bod cynigion prosiect yn cyflawni ystyriaethau polisi, ariannol, cydymffurfio ac arferion gorau.

Mesurau Cyflawni ar gyfer Rheoli Asedau yn Strategol

12. Mae model cyflawni un contract ar gyfer rheoli'r portffolio cyfan yn cael ei ddyfarnu ar hyn o bryd er mwyn gwella effeithiolrwydd ac effeithlonrwydd gwaith rheoli eiddo. Bydd hyn yn ein galluogi i gynnal arolwg cyflwr cynhwysfawr o'r portffolio maes o law.

Arferion da Llywodraeth Cymru mewn perthynas â'r sector cyhoeddus ehangach

13. Mae swyddogion yr Adran Busnes, Menter, Technoleg a Gwyddoniaeth yn aelodau o'r Gweithgor Asedau Cenedlaethol sy'n gweithio ledled sector cyhoeddus Cymru i wella gwasanaethau drwy nodi, hwyluso a chefnogi gwaith i sicrhau effeithlonrwydd ac arloesedd wrth weithredu'r ystâd gyhoeddus a'i hasedau cyfatebol.