

Papur Tystiolaeth ar y Rhwystrau sy'n wynebu cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi: Pwyllgor yr Economi, Seilwaith a Sgiliau

1. Cyflwyniad

Mae tai, ac yn enwedig tai cymdeithasol, yn parhau i fod yn flaenoriaeth allweddol i Lywodraeth Cymru yn ei chyfanrwydd. Mae heriau o ran darparu nifer y cartrefi sydd eu hangen yn sector y farchnad a'r sector tai fforddiadwy.

Mae busnesau bach a chanolig yn hollbwysig i'r diwydiant adeiladu tai ac i'r economi sylfaenol yng Nghymru. Maent yn cefnogi pob rhan o'r farchnad adeiladu tai - adeiladu cartrefi i'w gwerthu eu hunain, creu'r gadwyn gyflenwi, gweithio fel isgcontractwyr gyda datblygwyr mwy o faint ac fel partneriaid allweddol sy'n gweithio gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig i ddarparu tai fforddiadwy y mae eu hangen yn ddirfawr.

Fodd bynnag, rydym yn cydnabod bod rhwystrau i fusnesau bach a chanolig sy'n adeiladu tai, yn enwedig o ran datblygiadau hapfasnachol er elw. Gwyddom fod canran y cartrefi sy'n cael eu hadeiladu gan fusnesau bach a chanolig wedi gostwng yn sylweddol ers y 1980au, a bod y cwmp hwn wedi cyflymu yn dilyn y chwalfa ariannol yn 2007/2008. Mae nifer o resymau am hyn, ond mae wedi arwain at rhwystrau sy'n atal busnesau bach a chanolig rhag cael mynediad i'r farchnad adeiladu tai neu sy'n eu rhwystro rhag mentro. Drwy'r Gofrestr Ryngadrannol o Fusnesau, gwyddom fod nifer y busnesau bach a chanolig gweithredol yng Nghymru wedi haneru bron o 1,036 yn 2008 i 588 o fusnesau yn 2017.

Mae Llywodraeth Cymru wedi ymateb i'r heriau hyn, ond rydym yn cydnabod bod y rhain yn broblemau cymhleth. Nid oes gennym yr holl ysgogiadau i ymateb i faterion macro-economaidd, ond rydym yn cymryd camau sy'n gwneud gwahaniaeth.

Y rheswm yr ydym wedi cynyddu ein buddsoddiad mewn busnesau bach a chanolig sy'n adeiladu tai yn nhymor y llywodraeth hon yw i gydnabod pwysigrwydd y sector. Rydym yn awyddus i gynyddu nifer y cartrefi sy'n cael eu hadeiladu, gan fod angen cartrefi ledled Cymru ac ar draws y gwahanol ddeiliadaethau.

Mae gan gwmnïau syn adeiladu nifer fawr o dai, cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol rôl cynyddol bwysig i'w chwarae wrth ddarparu'r cartrefi sydd eu hangen arnom (ac mae pob un o'r rhain yn gweithio gyda busnesau bach a chanolig i wneud hynny). Fodd bynnag, mae datblygiadau hapfasnachol yn arbennig gan gwmnïau bach sy'n adeiladu tai yn bwysig ac, fel llywodraeth, rydym eisiau gweld hyn yn cynyddu.

Mae busnesau bach a chanolig yn fwy tebygol o adeiladu mewn ardaloedd lle nad yw cwmnïau sy'n adeiladu niferoedd mawr o dai yn tueddu i weithio, maent yn cynnig cyfleoedd cyflogaeth sylweddol mewn cymunedau, maent yn tueddu i weithio ar safleoedd llai, ac maent yn defnyddio cadwyni cyflenwi lleol.

2. Rhwystrau sy'n wynebu cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi

Gwyddom fod rhwystrau sy'n wynebu cwmnïau bach sy'n adeiladu cartrefi. Rydym wedi ceisio tynnu sylw at y meysydd allweddol yma, ac at rai o'r camau yr ydym yn eu cymryd i helpu i fynd i'r afael â'r rhwystrau hyn:

➤ ***Mynediad at gymorth ariannol***

Ers y chwalfa ariannol mae awch benthycwyr traddodiadol i gefnogi busnesau bach a chanolig sy'n adeiladu tai wedi lleihau'n sylweddol yn ôl cynrychiolwyr busnesau bach a chanolig sy'n adeiladu tai a Banc Datblygu Cymru. Mae mynediad at drefniadau benthycyca fforddiadwy yn hanfodol i alluogi cwmnïau adeiladu bach i wneud gwaith hapddatblygu. Mae safleoedd yn aml yn gofyn am fuddsoddiad cychwynnol sylweddol ar gyfer gwaith adfer, seilwaith, y broses gynllunio, ac wrth gwrs adeiladu'r cartrefi eu hunain. Heb unrhyw fodd o gael elw hyd nes y caiff cartrefi eu gwerthu, gall fod yn anodd i fusnesau bach a chanolig sicrhau cyllid cychwynnol gan fod archwaeth risg benthycwyr wedi lleihau.

Rydym hefyd yn gwybod bod angen lefelau priodol o elw o fewn cynllun i ddarparu arian wrth gefn ychwanegol i dalu costau ychwanegol nas rhagwelwyd, ac i ganiatáu buddsoddi mewn cynlluniau yn y dyfodol. Felly nid yw safleoedd heb lefel briodol o elw yn cael eu hystyried yn hyfyw gan gyllidwyr ac adeiladwyr.

Mewn ymateb i'r heriau hyn, mewn partneriaeth â Banc Datblygu Cymru, rydym wedi buddsoddi mewn cynllun sy'n ceisio llenwi'r bwch benthycyca ar gyfer cwmnïau adeiladu bach.

Cronfa Datblygu Eiddo Cymru

Mae hon yn darparu cyllid i fusnesau bach a chanolig ar gyfer safleoedd sydd eisoes wedi llwyddo yn y camau cynllunio a lle mae angen cyfalaf ar y datblygwyr ar gyfer y cam adeiladu. Oherwydd y galw mawr am y gronfa, cyhoeddwyd cyllid ychwanegol o £30 miliwn ym mis Medi 2017. Hyd yn hyn rydym wedi helpu 62 o fusnesau bach a chanolig i gael mynediad i dros £82 miliwn.

Dros 17 mlynedd bydd y buddsoddiad diweddaraf o £30 miliwn yn cael ei ailgylchu naw gwaith, gan arwain at gyfanswm o £270 miliwn o fuddsoddiad yn y sector busnesau bach a chanolig.

Cronfa Safleoedd Segur Cymru

Lansiwyd y cynllun arloesol hwn gwerth £40 miliwn ym mis Mai 2018. Ei nod yw cynorthwyo gyda chreu a hyrwyddo cyfleoedd datblygu i gwmnïau adeiladu sy'n fusnesau bach a chanolig, a datgloi'r safleoedd sy'n darparu buddion ehangach i'w cymunedau. Hyd yma, mae'r cynllun wedi cynorthwyo 6 busnes bach a chanolig i gael gafael ar ychydig dros £7 miliwn o fenthyciadau (mae'r cynllun yn dal i fod yn y camau cynnar, o ran buddsoddi).

Dros 15 mlynedd bydd y buddsoddiad yn cael ei ailgylchu bedair gwaith, gan arwain at gyfanswm o £160 miliwn o fuddsoddiad yn y sector busnesau bach a chanolig.

➤ ***Mynediad i Dir***

Gwyddom y gall argaeledd tir hyfyw fod yn rhwystr sylweddol i fusnesau bach a chanolig. Y ffordd fwyaf priodol o ddarparu digon o dir ar gyfer tai cymdeithasol a thai marchnad newydd yw drwy sicrhau bod safleoedd addas yn cael eu nodi mewn cynlluniau datblygu lleol, sy'n cael eu hadolygu'n gyson a'u disodli'n rheolaidd. Lle nad yw hyn yn digwydd, gall datblygiadau hapfasnachol a datblygiadau heb eu cydlynu ddigwydd sy'n tanseilio hyder y gymuned yn y system gynllunio, efallai na

fyddant yn y lleoliad gorau a gallant arwain at alw anghynladwy ar seilwaith. Gwyddom hefyd fod llawer o safleoedd mawr wedi'u cynnwys yn y cynllun datblygu lleol, ond prin iawn yw'r safleoedd bach.

Polisi Cynllunio Cymru

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn hyrwyddo ehangu opsiynau darparu tai drwy ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio ystyried y cyfraniad y gall pob sector o'r farchnad dai ei wneud at ddarparu'r cartrefi gofynnol, gan gynnwys busnesau bach a chanolig a'r adeiladu pwrpasol a hunanadeiladu. Er mwyn hwyluso hyn, mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio osod targed a bennwyd yn lleol ar gyfer darparu tai ar safleoedd bach a chynnal cofrestr o safleoedd addas i alluogi busnesau bach a chanolig, Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a'r sector adeiladu pwrpasol a hunanadeiladu i ddarparu tai.

Yn ogystal, mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau cynllunio weithio gyda datblygwyr i annog isrannu safleoedd mawr lle y gallai hyn helpu i gyflymu'r broses o ddarparu cartrefi. Nod hyn yw helpu adeiladwyr tai sy'n fusnesau bach a chanolig i gael mynediad at safleoedd.

Hunanadeiladu Cymru

Mae ein cynllun Hunanadeiladu Cymru a gyhoeddwyd yn ddiweddar yn cymryd y camau cyntaf i sicrhau bod mwy o dir ar gael i fusnesau bach a chanolig. Rydym yn buddsoddi £40 miliwn, drwy gyllid benthyciadau, i alluogi mynediad i leiniau o dir parod. Mae'n dibynnu ar awdurdodau lleol a chymdeithasau tai yn darparu tir sydd ar werth. Yna, bydd yr ymgeisydd yn penodi busnes bach a chanolig i adeiladu ei gartref o ystod o ddyluniadau a bennwyd ymlaen llaw. Bydd y cynllun yn cynnwys adeiladu cartrefi unigol, ac felly mae'n addas iawn i helpu microfusnesau neu'r rhai sydd â'r sgiliau iawn i adeiladu tai.

Datblygwyd y cynllun ar y cyd â phartneriaid ar draws y sector a dyma'r cyntaf o'i fath yn y DU.

➤ ***Cymhlethdod y system gynllunio***

Mae'r adolygiad o gyflenwi tai drwy'r system gynllunio wedi amlygu cymhlethdod canfyddedig y system hon i adeiladwyr cartrefi. Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod y system yn gymhleth. Yn sicr, mae ffyrdd o symleiddio'r system, ond os yw'r system gynllunio am chwarae ei rhan yn y broses o gynnal amgylchedd o ansawdd uchel ledled Cymru, mae'n rhaid iddi sicrhau bod cynigion datblygu'n cael eu hasesu'n drylwyr.

Rydym yn cydnabod bod y system gynllunio wedi dod yn fwy cymhleth gan fod gwell dealltwriaeth o faterion amgylcheddol. Mae hyn yn creu heriau i adeiladwyr ac Awdurdodau Cynllunio Lleol sydd angen mynediad at gyngor arbenigol.

Cymorth ychwanegol

Byddwn yn edrych eto ar a all trefniadau rhanbarthol ar gyfer cynllunio gwasanaethau ddarparu mwy o wytnwch a chefnogi cyflogi arbenigwyr megis dylunwyr trefol, swyddogion mwynau ac ecolegwyr.

Gorchmynion Datblygu Lleol

Gall Awdurdodau Cynllunio Lleol baratoi Gorchmynion Datblygu Lleol i ddileu risgiau datblygu, gan y byddai angen arolygon amgylcheddol cyn rhoi Gorchmyn. Mae hwn yn rhywbeth sy'n cael ei ddefnyddio fel rhan o gynllun Hunanadeiladu Cymru, a gwelwn fod cyfleoedd i fabwysiadu'r dull hwn ar safleoedd mwy o faint hefyd.

➤ ***Mynediad at Sgiliau***

Yn debyg i ddiwydiannau eraill yng Nghymru, mae gan y sector adeiladu weithlu sy'n heneiddio. Gwyddom hefyd fod pobl iau yn llai tueddol o ddewis y diwydiant adeiladu fel gyrfa bosibl.

Mae Ffederasiwn y Meistr Adeiladwyr wedi nodi'n gyson bod pobl sydd â'r sgiliau iawn a allai fod yn adeiladu cartrefi, ond eu bod yn gweithio ym maes cynnal a chadw tai a meysydd cysylltiedig eraill, yn hytrach na defnyddio eu sgiliau ar gyfer datblygiadau hapfasnachol. Felly mae sgiliau sydd heb eu defnyddio yng Nghymru y gallai'r diwydiant adeiladu tai elwa ohonynt.

Fodd bynnag, drwy'r alwad am dystiolaeth ar gyfer yr Adolygiad o'r Cyflenwad o Dai Fforddiadwy, daeth prinder sgiliau i'r amlwg yn gyson ar draws y sector tai, ac mae'n wynebu pob cwmni adeiladu cartrefi. Yn anecdotaidd, mae'r problemau hyn yn fwy difrifol mewn ardaloedd gwledig lle mae hyd yn oed llai o bobl â'r sgiliau angenrheidiol i adeiladu cartrefi.

Prosiect Rhannu Prentisiaeth

Rydym wedi bod yn gweithio gyda chyflogwyr i rannu cyfrifoldeb am hyfforddiant ar safleoedd. Mae llwyddiant y rhaglen hon yn gwella'r stoc sgiliau sydd eu hangen i sicrhau bod sgiliau ar gael sy'n gysylltiedig â buddsoddiad neu ddatblygiadau mawr. Mewn perthynas â rhannu prentisiaethau adeiladu, mae CYFLE yn darparu hynny yng Ngorllewin Cymru ac mae Y Prentis yn darparu hynny yn Ardaloedd Tasglu'r Cymoedd.

Rhaglen Cymhelliant Prentisiaeth i Gyflogwyr sy'n Fusnesau Bach

Gan gydnabod yr angen i annog recriwtio i'r sector, rydym yn cynnig cymhelliant o hyd at £3,500 i fusnesau bach a chanolig (sy'n newydd i brentisiaethau) i recriwtio prentis ifanc. Mae gwaith yn cael ei wneud gyda'r Ffederasiwn Busnesau Bach i ddeall sut y gallwn glystyru darpariaeth o fewn sectorau penodol, fel y gall busnesau bach a chanolig ddeall y rhaglen yn well a chael mynediad iddi. Mae darpariaeth a chyllid prentisiaethau yn cael eu blaenoriaethu yn seiliedig ar anghenion yr economi a chyflogwyr ac rydym wedi sefydlu Partneriaethau Sgiliau Rhanbarthol i ymgysylltu â chyflogwyr a rhoi gwybodaeth inni am anghenion a bylchau o ran sgiliau.

3. Casgliad

Mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod, yn gyffredinol, bod angen i fwy o gartrefi gael eu darparu ar draws deiliadaethau. Mae busnesau bach a chanolig sy'n adeiladu tai yn gwbl hanfodol i lwyddiant ein huchelgais i ddarparu 20,000 o gartrefi fforddiadwy yn ystod tymor y Cynulliad hwn, ac i'n dymuniad ehangach i gyflymu'r broses adeiladu tai. Gall adeiladwyr sy'n fusnesau bach a chanolig fod yn allweddol i ddarparu cartrefi mewn rhannau o'r wlad y mae datblygwyr mawr yn eu hystyried yn anhyfyw.

Rydym yn cymryd camau sylweddol. Dros y ddwy flynedd ddiwethaf yn unig (gan gynnwys Hunanadeiladu Cymru) rydym wedi buddsoddi £110 miliwn, y gellir ailgylchu pob ceiniog ohono, ac a fydd yn helpu busnesau bach a chanolig i adeiladu mwy o dai ac yn dileu rhai o'r rhwystrau y maent yn eu hwynebu. Fodd bynnag, nid oes gennym yr holl ysgogiadau a all gael effaith ac, yn anochel, mae grymoedd y farchnad, sydd y tu hwnt i'n rheolaeth, yn cael dylanwad.

Yn yr un modd, byddem yn derbyn bod mwy y gallwn ei wneud. Byddwn yn ystyried cymryd camau yn y meysydd canlynol yn y dyfodol:

- Drwy Cymorth i Brynu - Cymru mae 65% o'r cartrefi a werthir yn cael eu darparu gan adeiladwyr mwy, a dim ond 35% a ddarperir gan fusnesau bach a chanolig. Byddwn yn ystyried sut y gallwn gyfathrebu a chymell mwy o fusnesau bach a chanolig i ddefnyddio'r cynllun hwn.
- Gellid defnyddio cyfran fwy o dir y Sector Cyhoeddus yn well ar gyfer tai. Adlewyrchir hyn yn ymrwymiad y Prif Weinidog i ystyried creu awdurdod a fydd yn gyfrifol am ddatgloi tir y sector cyhoeddus, sy'n cael ei archwilio ar hyn o bryd. Yn hytrach na datgloi tir mewn parseli mawr y gall dim ond cwmnïau mawr obeithio eu datblygu, rydym yn edrych ar sut y gallai'r tir hwn fod o fudd i fusnesau bach a chanolig a chymdeithasau tai.
- Mae Bargaen Ddinesig Prifddinas-Ranbarth Caerdydd wedi cynnwys ffocws ar dai yn ei gwaith, ac rydym yn falch iawn ei bod wedi ceisio gwneud hynny mewn ffordd gydweithredol gyda Llywodraeth Cymru a Banc Datblygu Cymru.
- Gall Llywodraeth Cymru wneud mwy i gysoni'r gwaith sy'n dod i'r amlwg ar yr economi sylfaenol gyda blaenoriaethau eraill, fel ein hymdrechion penodol drwy dasglu'r Cymoedd, a bydd yn gwneud hynny. Nod y tasglu yw darparu cefnogaeth i greu swyddi ychwanegol yn y Cymoedd a sectorau'r economi sylfaenol, ac mae adeiladu yn un maes ffocws oherwydd y gyfran fawr o bobl sy'n gweithio yn y sector hwn. Fel rhan o hyn mae adeiladwyr tai sy'n fusnesau bach a chanolig mewn sefyllfa berffaith i adlewyrchu amcanion yr economi sylfaenol - creu swyddi lleol, i bobl lleol, er mwyn cyflawni blaenoriaethau lleol y mae eu hangen yn ddirfawr.

Ochr yn ochr â'n huchelgeisiau ehangach ar gyfer cwmnïau adeiladu bach a chanolig, ein prif flaenoriaeth yw adeiladu cartrefi i'w rhentu'n gymdeithasol. Rydym yn cydnabod bod cwmnïau adeiladu bach a chanolig yn annhebygol iawn o adeiladu cartrefi i'w rhentu'n gymdeithasol, gan nad yw'n ymarferol iddynt wneud hynny. Rwy wedi herio fy swyddogion i archwilio sut y gallwn fynd ati i gefnogi ac annog amrywiaeth ehangach o sefydliadau yn y sector tai i adeiladu cartrefi cymdeithasol gan ddefnyddio'r adnoddau sydd ar gael inni. Rydym yn cydnabod nad mater hawdd yw hwn, ac yn croesawu safbwyntiau'r Pwyllgor, cyd-wleidyddion, a'r sector ei hun am y modd y gallwn geisio cyflawni'r flaenoriaeth hon.