Cynulliad Cenedlaethol Cymru
National Assembly for Wales

Elin Jones
Y Gweinidog dros Faterion Gwledig
Llywodraeth Cynulliad Cymru
Tŷ Hywel
Bae Caerdydd
CF99 1NA

17 Rhagfyr 2010

Annwyl Weinidog,

Ymchwiliad i ffermydd awdurdodau lleol

Mae'r Is-bwyllgor Datblygu Gwledig wedi cynnal ymchwiliad byr i ffermydd awdurdodau lleol gan fod hwn yn faes nad yw wedi cael llawer o sylw o ran datblygu polisi dros y blynyddoedd diwethaf. Roedd y Gweinidog dros Faterion Gwledig yn cydnabod hyn a dywedodd wrth y Pwyllgor:

> 'I would not want to say that we have worked with local authorities in any strategic way over the last few years, if at all... in looking at these estates as a national asset.'

Cyfeiriodd sawl tyst yn uniongyrchol at un o gasgliadau adroddiad Syr Donald Curry o 2008, sef '*The Importance of the County Farms Service to the Rural Economy',* a oedd yn nodi:

'Farms owned and managed by Local Authorities are an important, strategic, national asset that should be retained.'

Mae'r Pwyllgor yn cefnogi'r safbwynt hwn yn llawn, ac mae ein hargymhellion yn seiliedig ar awydd i warchod a datblygu'r ased pwysig hwn.

Ystadegau

Mae'r Pwyllgor yn croesawu ymrwymiad y Gweinidog i ailddechrau cyhoeddi'r adroddiad blynyddol 'Smallholdings in Wales' yn unol â gofynion Deddf Amaeth 1970.

Bae Caerdydd
Caerdydd
CF99 1NA

Cardiff Bay
Cardiff
CF99 1NA

Ffôn / Tel: 029 2089 8506
E-bost / Email: ruraldev.comm@wales.gov.uk

Mae'r Pwyllgor yn pryderu y gwnaethpwyd y penderfyniad i roi'r gorau i gyhoeddi'r adroddiad hwn yn 2001 ar fympwy, i ryw raddau, a heb ymgynghori. O ganlyniad, nid rhanddeiliaid yn unig a gafodd eu hamddifadu o wybodaeth fanwl gywir am faint newidiol ystad ffermydd awdurdodau lleol yng Nghymru, ond roedd hyn hefyd yn wir am Lywodraeth Cymru ei hun. Daeth y broblem hon i'r amlwg pan gyfeiriodd y Llywodraeth at ffigurau gan y Sefydliad Siartredig Cyllid Cyhoeddus a Chyfrifyddiaeth yn ei thystiolaeth i'r Pwyllgor. Roedd y ffigurau hynny yn awgrymu bod yr ystad yng Nghymru wedi cynyddu dros y blynyddoedd diwethaf, ond roedd y Pwyllgor eisoes wedi canfod bod y ffigurau hyn yn anghywir gan eu bod yn seiliedig ar gyfartaledd Cymru a Lloegr, a'r gwir oedd bod ystad Cymru yn lleihau.

Fel sy'n wir am unrhyw faes polisi, mae sail dystiolaeth gadarn, gan gynnwys ystadegau manwl gywir, yn hanfodol i waith polisi effeithiol yn y maes hwn. Mae'r Pwyllgor yn credu bod ailddechrau cyhoeddi adroddiad 'Smallholding in Wales' yn gam hanfodol tuag at ddatblygu polisi priodol ar ffermydd awdurdodau lleol gan Lywodraeth Cymru.

Mynediad a datblygu

Clywodd y Pwyllgor bod y diwydiant amaethyddol ymysg y diwydiannau anoddaf i gael mynediad ato, ac mai tenantiaeth fferm awdurdod lleol yw un o'r ychydig ffyrdd y gall pobl nad oes ganddynt gyfalaf sylweddol neu obaith o etifeddiaeth deuluol gael mynediad at ffermio. Hefyd, clywodd y Pwyllgor fod y galw am denantiaethau lefel mynediad yn uwch o lawer na'r cyflenwad yng Nghymru.

Mae'r ddeddfwriaeth sy'n sail i'r rhwydwaith ffermydd awdurdodau lleol yn ei gwneud yn glir mai diben yr ystad ffermydd sirol yw rhoi cyfle i'r rhai sydd am ffermio ar eu liwt eu hunain i wneud hynny. Mae'r Pwyllgor yn pryderu am yr awgrym a wnaed gan adolygiad craffu Cyngor Sir Powys o'i ystad amaethyddol, sef:

'The primary objective of the estate should be to make a financial contribution to Council services proportionate to the value of the asset employed'.

Mae'r Pwyllgor yn credu y dylai darparu ffordd i newydd-ddyfodiaid gael mynediad at y diwydiant barhau i fod wrth wraidd y rhwydwaith.

Clywodd y Pwyllgor ei fod yn her barhaol i awdurdodau lleol geisio dod o hyd i gydbwysedd rhwng darparu cyfleoedd i newydd ddyfodiaid a chyfleoedd i denantiaid presennol gael symud ymlaen o fewn y diwydiant. Gall rhai gweithredoedd, fel rhesymoli daliadau, fod yn fanteisiol i denantiaid presennol drwy ganiatáu iddynt ehangu eu daliadau, ond ar yr un pryd, gall hyn leihau ymhellach y cyfleoedd sydd ar gael i newydd-ddyfodiaid.

Clywodd y Pwyllgor fod sawl ffactor wedi arwain at y cyfleoedd cyfyng sydd ar gael i symud ymlaen yn y rhwydwaith awdurdod lleol ac wrth symud o denantiaethau awdurdod lleol i'r sector preifat. Yn ôl y dystiolaeth a gafodd y Pwyllgor, mae'r ffactorau hyn yn cynnwys:

- Crebachu ar y sector rhentu preifat dros y blynyddoedd diwethaf, a'r ffaith ei fod yn gymharol gyffredin i feddianwyr berchen ar eu cartrefi yng Nghymru o'i chymharu â Lloegr. Yn 2007, roedd 69.6 y cant o feddianwyr yng Nghymru yn berchen ar eu cartrefi tra bod hyn yn wir am 57.7 y cant yn Lloegr. Dywedodd Cymdeithas y Ffermwyr Tenant wrth y Pwyllgor ei bod bron yn amhosibl i denantiaid symud o'r sector cyhoeddus i'r sector preifat;
- Y diffyg diogelwch a gynigir gan denantiaethau cyfnod byr (pum mlynedd fel arfer) sydd ar gael yn y sector preifat fel arfer o'i gymharu â'r prydlesi mwy hirdymor sydd ar gael gan awdurdodau lleol. Mae hyn golygu nad oes cymhelliad i ffermwyr symud ymlaen, hyd yn oed pan fydd cyfleoedd eraill ar gael;
- Bod olyniaeth o fewn y teulu yn gyffredin ar ystad ffermydd awdurdodau lleol Cymru;
- Bod ffermwyr yn amharod i ymddeol. Gallai hyn fod am resymau ariannol neu oherwydd na fyddai ganddynt unrhyw le i fyw pe baent yn gadael eu cartref ar y fferm.

Mae'r Pwyllgor yn annog Llywodraeth Cymru i weithio gydag awdurdodau lleol i feithrin gwell cysylltiadau â thirfeddiannwr sector preifat, ac yn annog integreiddio gwell rhwng y ddau sector. Dylai Llywodraeth Cymru hefyd weithio gyda landlordiaid sector preifat i ganfod rhwystrau i rentu a'u goresgyn, a chanfod ffyrdd o roi mwy o sicrwydd i denantiaid yn y sector breifat drwy brydlesi mwy hirdymor.

Dylai fod gan awdurdodau lleol bolisïau ar waith i ddarparu cartrefi amgen i denantiaid ffermydd sydd o oed ymddeol.

Strategaeth rheoli a gwaredu

Clywodd y Pwyllgor fod pwysau ariannol ar awdurdodau lleol wedi arwain fwyfwy at ganolbwyntio ar werth cyfalaf eu hystadau fferm. Mae llawer ohonynt yn wynebu pwysau i gael gwared ar dir ac anheddau er mwyn codi arian. Yn aml, ni chaiff yr arian a godir ei glustnodi i'w ail-fuddsoddi yn yr ystad. Er enghraifft, dywedodd Cyngor Sir Powys wrth y Pwyllgor mai dim ond 10 y cant o'r arian a godir drwy waredu y gellir ei gadw i'w fuddsoddi yn yr ystad. Er bod y Pwyllgor yn cydnabod nad oes gan Lywodraeth Cymru'r pŵer i atal awdurdodau lleol rhag gwerthu tir, mae'n credu y gallai Llywodraeth Cymru chwarae rôl o ran annog a chefnogi awdurdodau lleol i reoli eu hystadau ffermio drwy ddull strategol hirdymor.

Er y gall rhesymoli ystadau i ryw raddau helpu rhwydwaith ffermydd awdurdodau lleol i gyflawni ei amcanion, mae perygl y gallai gwaredu anstrategol er mwyn codi arian yn y tymor byr, yn hytrach na buddsoddi hirdymor, danseilio'r amcanion hyn drwy leihau'r cyfleoedd sydd ar gael i gael mynediad at ffermio a symud ymlaen o fewn y diwydiant.

Cyfeiriodd sawl tyst at adroddiad Syr Donald Curry o 2008, sef '*The Importance of the County Farms Service to the Rural Economy'.* Roeddent yn sôn yn arbennig am yr argymhelliad a ganlyn:

'Local authorities should carry out strategic reviews of their estates so that policy decisions on the retention, disposal or acquisition of land take a longer-term view seeking to maximise revenue from development whilst not undermining the principal objectives of the estates.'

Er bod y Pwyllgor wedi clywed bod Cyngor Sir Ynys Môn wedi cynnal adolygiad o'r fath, nid yw'n ymddangos bod pob awdurdod lleol yng Nghymru wedi gwneud hynny. Felly, mae'r Pwyllgor yn annog Llywodraeth Cymru i gyhoeddi canllawiau i awdurdodau lleol yn dweud y dylent gynnal adolygiad o'r fath er mwyn diogelu eu hystadau yn y tymor hir.

Clywodd y Pwyllgor am Swydd Gaerloyw, fel enghraifft o sut y gall ystad ffermydd awdurdod lleol godi arian a gwarchod yr ystad drwy broses reoli strategol hirdymor. Ers 1974, mae cyngor Swydd Gaerloyw wedi codi dros £100 miliwn drwy fanteision lles cynllunio a gwaredu gofalus (Adran 106). Ar yr un pryd, ailfuddsoddwyd £10 miliwn mewn moderneiddio'r ystad a phrynu tir ac, o ganlyniad, mae maint yr ystad wedi aros yr un peth, fwy neu lai.

Mae'r Pwyllgor yn annog Llywodraeth Cymru i ddefnyddio enghreifftiau o arfer da mewn ardaloedd eraill, fel Swydd Gaerloyw, i gynorthwyo a llywio gwaith awdurdodau lleol Cymru er mwyn iddynt reoli eu hystadau mewn ffordd fwy strategol. Dylai Llywodraeth Cymru chwarae rôl flaenllaw wrth rannu arfer gorau ag awdurdodau lleol.

Cydgysylltu

Pwysleisiodd llawer o dystion y ffaith eu bod yn gweld y rhwydwaith ffermydd awdurdodau lleol fel ased cenedlaethol yn hytrach nag un lleol, er ei fod yn un y dylai awdurdodau lleol barhau i'w reoli.

Thema barhaol a fynegwyd yn y dystiolaeth a ddaeth i law oedd y dylai Llywodraeth Cymru chwarae rôl o ran hwyluso'r gwaith o rwydweithio a rhannu gwybodaeth rhwng awdurdodau lleol, ac y dylai Llywodraeth Cymru weithio gydag awdurdodau lleol i ddatblygu dull mwy cydgysylltiedig a strategol i reoli, gwarchod a datblygu'r ystad yn y tymor hir. Yn ei thystiolaeth i'r Pwyllgor, roedd y Gweinidog yn cyfaddef nad oedd Llywodraeth Cymru wedi bod yn weithredol yn y maes hwn yn y gorffennol, ond y gallai chwarae rôl yn y dyfodol:

> '…mae rôl i ni, nad ydym efallai wedi bod yn ei chwarae dros y blynyddoedd diwethaf, ond y dylem ei chwarae yn y dyfodol, sef gweld pa opsiynau sydd ar gael o ran rhwydweithio a rhannu arfer da. Ein cyfrifoldeb ni fel Llywodraeth yw cydlynu hynny.'

Felly, mae'r Pwyllgor yn galw ar Lywodraeth Cymru i chwarae rôl fwy gweithredol o ran datblygu dull cydgysylltiedig a strategol o reoli'r ystad ffermydd awdurdodau lleol, gan gynnwys hwyluso'r gwaith o rwydweithio a rhannu gwybodaeth rhwng awdurdodau lleol a darparu canllawiau strategol.

Dylai Llywodraeth Cymru gyfarfod â chynrychiolwyr Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru, Consortiwm Awdurdodau Lleol Cymru a Chymdeithas y Prif Syrfewyr Ystadau ar y cyfle cyntaf i ddatblygu rhaglen waith i gyflawni'r amcanion a gaiff eu hamlinellu yn y llythyr hwn.

Tai

Cafodd y Pwyllgor dystiolaeth, gan Gyngor Sir Ynys Môn yn bennaf, bod yr anheddau ar ffermydd awdurdodau lleol o safon isel ac y byddai angen buddsoddiad enfawr er mwyn iddynt gyrraedd safon dderbyniol. Dywedodd Cyngor Sir Ynys Môn fod angen atgyweirio neu ddiweddaru 80 y cant o'u hanheddau. Amcangyfrifir mai cyfanswm y gost o ymgymryd â'r gwaith hwn fyddai £5 miliwn. Clywodd y Pwyllgor hefyd fod gwres canolog wedi ei osod mewn llai na 20 y cant o'r anheddau fferm y mae Cyngor Sir Ynys Môn yn berchen arnynt a bod lleithder a llwydni yn gyffredin ynddynt.

Dywedodd Cyngor Sir Ynys Môn wrth y Pwyllgor na fyddai buddsoddiad i'r raddfa honno yn bosibl heb gymorth allanol. Fodd bynnag, yn ôl gohebiaeth i'r Pwyllgor gan y Dirprwy Weinidog dros Dai, nid yw anheddau fferm awdurdodau lleol yn dod o fewn cwmpas Safon Ansawdd Tai Cymru, oherwydd fe'u hystyrir i fod yn adeiladau busnes yn hytrach na thai cymdeithasol. O ganlyniad, nid yw'r cymorth sydd ar gael i uwchraddio tai eraill ar gael i anheddau fferm awdurdodau lleol.

Mae'r Pwyllgor yn pryderu y caniateir i anheddau fferm a osodir gan awdurdodau lleol fod o safon is na fyddai'n dderbyniol fel arall ac am oblygiadau hyn i iechyd a lles tenantiaid. Er ein bod yn deall sail resymegol y Llywodraeth dros eithrio anheddau fferm o'r safon, rydym yn credu bod yr eithriad hwn yn gamgymeriad.

Mae'r Pwyllgor yn credu y dylai pob annedd fferm awdurdod lleol gael ei gwella i fodloni Safon Ansawdd Tai Cymru cyn gynted â phosibl, ac y dylai Llywodraeth Cymru ymchwilio i ffyrdd o gefnogi awdurdodau lleol i fuddsoddi'r hyn sydd ei angen heb orfod gwaredu ar asedau eu hystad i godi arian.

Yn gywir,

Rhodri Glyn Thomas AC
Cadeirydd yr Is-bwyllgor Datblygu Gwledig