WALES AUDIT OFFICE
SWYDDFA ARCHWILIO CYMRU

Archwilydd Cyffredinol Cymru
Auditor General for Wales

Adolygiad o Drefniadau Rheoli Asedau – **Cyngor Sir Fynwy**

Blwyddyn archwilio: 2016-17

Dyddiad cyhoeddi: Tachwedd 2017

Cyfeirnod y ddogfen: 186A2017-18

Paratowyd y ddogfen hon fel rhan o waith a gyflawnwyd yn unol â swyddogaethau statudol.

Os gwneir cais am wybodaeth y gallai'r ddogfen hon fod yn berthnasol iddi, tynnir sylw at y Cod Ymarfer a gyhoeddwyd o dan adran 45 o Ddeddf Rhyddid Gwybodaeth 2000. Mae Cod adran 45 yn nodi'r arfer a ddisgwylir gan awdurdodau cyhoeddus wrth ymdrin â cheisiadau, gan gynnwys ymgynghori â thrydydd partïon perthnasol. Mewn cysylltiad â'r ddogfen hon, mae Archwilydd Cyffredinol Cymru a Swyddfa Archwilio Cymru yn drydydd partïon perthnasol. Dylid anfon ymholiadau ynglŷn â datgelu neu ailddefnyddio'r ddogfen hon at Swyddfa Archwilio Cymru i swyddog.gwybodaeth@archwiloi.cymru

Roedd y tîm a gyflawnodd y gwaith yn cynnwys Steve Frank, Allison Rees a Dave Wilson, a rheolwr y rhaglen oedd Non Jenkins, dan gyfarwyddyd Huw Rees.

Cynnwys

Adroddiad cryno

Mae gan y Cyngor ddealltwriaeth dda o'i asedau, ond nid yw'n gweithredu'n ddigon strategol ac nid yw ei system technoleg gwybodaeth yn ddigon effeithiol i'w helpu i reoli'i asedau 4

Cynigion ar gyfer gwella 5

Adroddiad manwl

Mae gan y Cyngor Gynllun Rheoli Asedau ond nid oes cyfyngiad amser ynghlwm wrtho ac mae'n canolbwyntio ar y tymor byr 6

Gall y Cyngor ddangos ei fod yn defnyddio rhai o'i asedau'n well ond nid yw ei drefniadau rheoli asedau wedi'u cydgysylltu'n dda ac nid oes systemau TGCh effeithiol i'w cynnal 8

Mae'r Cyngor yn adolygu'r modd y mae'n defnyddio'i asedau ar hyn o bryd ond nid yw'r Cynllun Rheoli Asedau wedi newid ers 2014 10

Adroddiad cryno

Mae gan y Cyngor ddealltwriaeth dda o'i asedau ond nid yw'n gweithredu'n ddigon strategol ac nid yw ei system technoleg gwybodaeth yn ddigon effeithiol i'w helpu i reoli'i asedau

1 Mae'r trefniadau rheoli asedau'n ceisio sicrhau bod y portffolio asedau'n cyd-fynd ag anghenion y sefydliad. Mae'r amcanion corfforaethol yn nodi anghenion a dymuniadau'r sefydliad ar lefel uchel; dylid nodi'r asedau sydd eu hangen i gyflawni'r amcanion hynny mewn cynllun tymor canolig/hirdymor (rhwng pump a deng mlynedd), a chaiff hyn ei alw'n strategaeth asedau, strategaeth rheoli asedau neu strategaeth eiddo corfforaethol gan sefydliadau gwahano[1]l.

2 Mae system effeithiol o reoli asedau'n elfen hanfodol o drefniadau llywodraethu a rheoli unrhyw gyngor, ac mae'n rhan annatod o'r prosesau ehangach o gynllunio gwasanaethau a pharatoi cynlluniau ariannol.

3 Ym mis Mawrth 2015, cynhaliwyd asesiad corfforaethol yng Nghyngor Sir Fynwy (y Cyngor). Fel rhan o'r asesiad corfforaethol, aethom ati i adolygu trefniadau rheoli asedau'r Cyngor gan ystyried a oeddent yn hybu prosesau cadarn ac effeithiol o wneud penderfyniadau a gwella. Daeth ein hadolygiad o'r trefniadau rheoli asedau i'r casgliad bod gan y Cyngor 'bolisi strategol clir ar gyfer rheoli asedau ond, yn ymarferol, gellid rheoli asedau'n fwy effeithiol er mwyn cyflawni blaenoriaethu strategol'.

4 Ym mis Ebrill 2017, aethom ati i geisio asesu'r cynnydd a wnaed gan y Cyngor i wella'i drefniadau rheoli asedau ers ein hasesiad corfforaethol yn 2015.

5 Daethom i'r casgliad bod gan y Cyngor ddealltwriaeth dda o'i asedau ond nid yw'n gweithredu'n ddigon strategol ac nid yw ei system technoleg gwybodaeth yn ddigon effeithiol i'w helpu i reoli'i asedau. Daethom i'r casgliad hwn am y rhesymau a ganlyn:

- mae gan y Cyngor Gynllun Rheoli Asedau ond nid oes cyfyngiad amser ynghlwm wrtho ac mae'n canolbwyntio ar y tymor byr;
- gall y Cyngor ddangos ei fod yn defnyddio rhai o'i asedau'n well ond nid yw ei drefniadau rheoli asedau wedi'u cydgysylltu'n dda ac nid oes systemau TGCh effeithiol i'w cynnal; ac
- mae'r Cyngor yn adolygu'r modd y mae'n defnyddio'i asedau ar hyn o bryd ond nid yw'r Cynllun Rheoli Asedau wedi newid ers 2014.

[1] Chartered Institute of Public Finance and Accountancy (CIPFA)

Cynigion ar gyfer gwella

Arddangosyn 1: cynigion ar gyfer gwella

Cynigion ar gyfer gwella
Gellid cryfhau trefniadau rheoli asedau'r Cyngor drwy: **P1** Datblygu a gweithredu strategaeth hirdymor gynaliadwy ar gyfer ei asedau, a honno'n seiliedig ar asesiad trylwyr o anghenion, costau a buddion gan: • bennu dangosyddion perfformiad ar gyfer y tymor byr, y tymor canol a'r tymor hir; • ymwreiddio trefniadau llywodraethu er mwyn medru rheoli asedau'n strategol; • defnyddio systemau rheoli asedau TGCh sy'n integreiddio'n well gyda systemau eraill i'w gwneud yn haws cipio a defnyddio gwybodaeth; a • defnyddio gwybodaeth a gesglir drwy ymgynghori ac ymgysylltu â rhanddeiliaid gan gynnwys yr hyn y mae'r Cyngor wedi'i ddysgu am drosglwyddo asedau cymunedol er mwyn ei helpu i wneud penderfyniadau.

Yr adroddiad manwl

Mae gan y Cyngor Gynllun Rheoli Asedau ond nid oes cyfyngiad amser ynghlwm wrtho ac mae'n canolbwyntio ar y tymor byr

6 Pan aethom ati i gynnal ein hadolygiad ym mis Ebrill 2017, roedd y Cyngor yn cyflwyno'i bolisïau ar gyfer rheoli ei dir a'i adeiladau mewn amrywiaeth o ddogfennau a oedd yn creu fframwaith ar gyfer y gwaith. Roedd y rhain yn cynnwys y Cynllun Rheoli Asedau, y Polisi Trosglwyddo Asedau Cymuned, y Strategaeth Caffael Eiddo, Polisi Gwaredu Asedau Tir ac Eiddo'r Cyngor, a'r Polisi Rhenti Rhatach. Roedd gan y Gwasanaethau Ystadau a'r Gwasanaethau Eiddo hefyd gynlluniau gwasanaeth blynyddol a oedd yn helpu i reoli asedau.

7 Ym mis Tachwedd 2014, cymeradwyodd y Cabinet ei Gynllun Rheoli Asedau cyfredol. Nid oedd cyfyngiad amser ynghlwm wrth y Cynllun, felly nid oedd yn glir i ba gyfnod y mae'n berthnasol. Roedd y Cynllun yn cynnwys cynllun gweithredu rheoli asedau a fyddai ar waith am flwyddyn (2015-16).

8 Roedd y Cynllun Rheoli Asedau'n cynnwys nodau ac amcanion rheoli asedau, sef:

- trawsnewid eiddo i hybu mentrau a chymunedau lleol ac i gynhyrchu incwm;
- gwneud yr ystâd yn fwy gwyrdd drwy barhau i ddefnyddio technolegau adnewyddadwy a thechnolegau i ddefnyddio llai o ynni;
- cydymffurfio â'r dyletswyddau deddfwriaethol a statudol i sicrhau bod ei bortffolio'n ddiogel, yn hygyrch ac yn addas i'r diben.

9 Daethom i'r casgliad bod y Cyngor yn deall sail ei asedau eiddo. Roedd yr holl asedau eiddo wedi'u lleoli, eu prisio a'u rhestru. Roedd gan y Cyngor raglen cynnal a chadw ar gyfer pob un o'i brif asedau. Roedd yn cadw rhestr o asedau roedd wedi'u gwaredu a rhestr o asedau a oedd yn ei feddiant, ynghyd â'u gwerth, ac roedd ganddo restr o'r asedau roedd yn bwriadu eu gwaredu yn ystod y flwyddyn ddilynol. Roedd y Cynllun Rheoli Asedau yn cynnwys esboniad o'r pwysau allanol a mewnol roedd y Cyngor yn eu hwynebu pan gyhoeddwyd y Cynllun yn 2014. Nid oedd y Cynllun, fodd bynnag, yn disgrifio'r pwysau hirdymor ar ei wasanaethau a fyddai'n effeithio ar berfformiad ei asedau ac ar ba mor addas oeddent.

10 Ymdrechodd y Cyngor i reoli ei asedau'n fwy strategol drwy sefydlu Gweithgor Rheoli Asedau ym mis Rhagfyr 2014, a chyfarfu'r Gweithgor hwn bedair gwaith. Nid yw wedi cyfarfod ers mis Chwefror 2016. Pan adolygodd y Cyngor ei Gynllun Rheoli Asedau, dywedodd nad oedd y Gweithgor wedi gwneud unrhyw gynnydd ystyrlon ac, o ganlyniad, methu fu ei hanes. Methu hefyd wnaeth y Bwrdd Lleoedd a oedd yn cynnwys Aelodau, ac yn cael ei gadeirio gan un ohonynt, gan nad oedd ganddo unrhyw awdurdod dirprwyedig a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i'r penderfyniadau gael eu bwydo i'r Cabinet neu'r Cyngor. Sefydlwyd Gweithgor Ffermydd y Cyngor yn 2014, ac roedd hwn yn dal ei weithredu yn ystod ein hadolygiad. Sefydlodd yr Uwch Dîm Arwain Weithgor Ad-drefnu Eiddo i helpu i reoli'r broses o ad-drefnu eiddo yn 2016.

11 Roedd targedau ariannol y Cyngor ar gyfer ei asedau wedi'u nodi a'u croesgyfeirio yn ei raglen ad-drefnu eiddo, yn ei Strategaeth Fuddsoddi, dyddiedig mis Chwefror 2016, ac yn y tybiaethau buddsoddi tymor byr yn ei gynllun ariannol tymor canolig. Yn rhaglen ad-drefnu eiddo'r Cyngor, ystyriwyd y posibilrwydd o werthu a gwaredu eiddo, ei ailddefnyddio neu ei ailddatblygu neu ystyriwyd trosglwyddo asedau cymunedol.

12 Yn ystod ein hadolygiad, cyfeiriodd rheolwyr ac Aelodau at gysylltiadau perthnasol rhwng cynlluniau gwasanaeth blynyddol Gwasanaethau Ystadau a Gwasanaethau Eiddo'r Cyngor, a rhwng y tybiaethau cyfalaf a refeniw yn ei Gynllun Ariannol Tymor Canolig. Roeddent yn pwysleisio bod angen sicrhau cydbwysedd rhwng gwaredu asedau a'u cadw i gynhyrchu incwm rhent. Roedd hyn yn awgrymu bod gan y Cyngor ddealltwriaeth dda o'r pwysau cyllidebol uniongyrchol mewn perthynas â rheoli asedau.

13 Ym mis Rhagfyr 2016, cymeradwyodd y Cabinet y gyllideb cyfalaf ar gyfer 2017-18 a'r cyllidebau cyfalaf dangosol ar gyfer y tair blynedd hyd at 2020-21. Cytunwyd mai rhaglen Ysgolion yr Unfed Ganrif ar Hugain oedd y flaenoriaeth bennaf o ran buddsoddiadau'n ymwneud â rheoli asedau. Yn ei gyfarfod ym mis Rhagfyr 2016, trafododd y Cabinet y pwysau'n gysylltiedig â'r Cynllun Ariannol Tymor Canolig, yr adolygiad blynyddol o'r gwaith cynnal a chadw eiddo a oedd yn ôl-gronni, a'r adolygiad arfaethedig o Strategaeth Ffermydd y Cyngor.

14 Cwblhaodd rheolwyr y Cyngor fandadau'n cynnig sut y gellid arbed arian i roi gwybodaeth i'r Aelodau a'u helpu i wneud penderfyniadau. Nid oedd pob un o'r cynigion yn effeithio ar y defnydd o asedau, ond pan oeddent yn gwneud hynny yn 2016-17, gwelsom fod cysylltiad clir rhwng y cynigion i sicrhau arbedion a'r Cynllun Ariannol Tymor Canolig. Er enghraifft, roedd y cynigion i leihau costau yn 2016- 17 drwy ddefnyddio ynni cynaliadwy'n esbonio'r goblygiadau i reoli asedau'r Cyngor drwy nodi lleoliadau yn y sir a oedd yn addas ar gyfer ffermydd solar.

15 Pan gynhaliwyd ein hadolygiad, er bod y Cyngor yn integreiddio'r pum ffordd o weithio[2], a ddisgrifir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, yn ei gynlluniau gwasanaeth, nid oedd yn asesu anghenion defnyddwyr yn glir mewn perthynas ag adeiladau'r Cyngor, neu asedau'n gyffredinol, nac ychwaith yn asesu'r galw am ei adeiladau yn y dyfodol.

16 Roedd amrywiaeth o ddigwyddiadau ymgysylltu ac ymgynghori'n ymwneud ag eiddo wedi'u cynnal gyda dinasyddion, defnyddwyr gwasanaethau a rhanddeiliaid. Roedd hyn yn cynnwys trafodaethau a diwrnodau ymgynghori ynghylch ceisiadau cynllunio, fel y fferm solar yn Oak Grove Farm ym mis Tachwedd 2014, ac ymgysylltu â'r gymuned yn y Fenni, ym mis Gorffennaf a mis Tachwedd 2014, ynghylch gwella'r seilwaith i ganolfan adnoddau Parc Maerdy. Enghreifftiau eraill oedd yr ymgynghoriad ehangach ynghylch y Cynllun Datblygu Lleol a'r canolfannau cymuned fel, Brynbuga, a oedd yn cynnwys cynrychiolwyr ymgyrch Achub Llyfrgell Brynbuga, Cyngor y Dref a defnyddwyr gwasanaeth.

[2] Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015: Pum ffordd o weithio – Cynnwys, Integreiddio, Atal, Cydweithio a Hirdymor

17 Er bod y Cyngor wedi ymgysylltu'n eang â'i bartneriaid a grwpiau cymunedol, nid yw bob amser wedi dangos yn glir sut y mae'n defnyddio canlyniadau ei ymgynghoriadau wrth wneud penderfyniadau.

Nid yw Cynllun Rheoli Asedau'r Cyngor na'i Adolygiad o gamau gweithredu Cynllun Rheoli Asedau 2015-17 yn cyfeirio at ganlyniadau'r ymgynghoriad â'r cyhoedd, preswylwyr, tenantiaid a rhanddeiliaid. Mae'r Cynllun Rheoli Asedau'n sôn am fodel y Ganolfan Gymuned, ond nid y manteision arfaethedig i'r cyhoedd a'r hyn y bydd ei angen arnynt o bosibl yn y dyfodol. Nid oedd adroddiadau pwyllgor y Cyngor a'i arweiniad polisi ar gyfer Trosglwyddo Asedau Cymunedol yn dangos yr hyn roedd wedi'i ddysgu o'r cyfarfodydd ymgysylltu perthnasol a'u profiadau blaenorol. O ganlyniad, ni allai'r Cyngor fod yn sicr a yw'n ymgysylltu'n effeithiol â chymunedau wrth gytuno ar y ffordd orau ymlaen.

Gall y Cyngor ddangos ei fod yn defnyddio rhai o'i asedau'n well ond nid yw ei drefniadau rheoli asedau wedi'u cydgysylltu'n dda ac nid oes systemau TGCh effeithiol i'w cynnal

18 Pan gynhaliwyd ein hadolygiad, roedd y Cyngor yn defnyddio rhai o'i asedau'n fwy effeithiol nag yr oedd yn ystod ein Hadolygiad Corfforaethol. Er enghraifft, roedd y depos priffyrdd wedi'u had-drefnu ac roeddent yn cael eu defnyddio i ddarparu gwasanaethau eraill fel gwasanaethau casglu gwastraff a phryd ar glud. Roedd y Cyngor yn parhau i ad-drefnu eiddo drwy ryddhau asedau diangen i'w gwaredu er mwyn bwrw ymlaen â phrosiectau Ysgolion yr Unfed Ganrif ar Hugain. Roedd y broses o ad-drefnu eiddo a chanoli gwasanaethau'n cynnwys ailgynllunio Neuadd y Dref Brynbuga i greu lle yn ei swyddfeydd ym Magwyr a Neuadd y Dref, y Fenni. Pan gynhaliwyd ein hadolygiad, roedd gwaith yn mynd rhagddo i ad-drefnu dau adeilad ar safle Neuadd y Sir ar gyfer staff a oedd yn cael eu hadleoli o'r swyddfeydd ym Magwyr a Neuadd y Dref y Fenni.

19 Roedd y Cynllun Rheoli Asedau'n cyfeirio at Strategaeth Pobl y Cyngor. Mae'r Strategaeth hon yn cynnwys chwe phrif thema, a'r gynaf o'r rhain yw 'Ein Hamgylchedd Gwaith'. Mae'r thema hon yn nodi'r angen i gael lle cyffredin sy'n hygyrch ac agored, lle mae technoleg ar waith a lle gellir gweithio orau ystwyth. Roedd y Cyngor yn bwriadu datblygu swyddfeydd ym mlociau E a J yn Neuadd y Sir Brynbuga ar gyfer staff a oedd yn cael eu hadleoli o'r swyddfeydd ym Magwyr. Dywedodd y Cyngor bod cynllun a phroffil cyllideb wedi'u paratoi ar gyfer y datblygiad hwn a bod timau prosiectau digidol yn rhan o'r Gweithgor Ad-drefnu Eiddo ar gyfer y datblygiad hwn i ystyried rhyngddibyniaeth dechnolegol.

20 Nid oedd cynlluniau gweithredu'r Cyngor ar gyfer datblygu'r ddau leoliad hyn wedi'u datblygu'n ddigonol; dim ond rhestr o dasgau gyda dyddiadau a chyfrifoldebau dilyniannol oedd ei Restr o Gamau Gweithredu i Adnewyddu Blociau E a J. At hyn, roedd nodiadau cyfarfod Gweithgor Ad-drefnu Eiddo'r Cyngor ar 15 Chwefror 2017 yn dangos bod y trafodaethau'n canolbwyntio ar ble y byddai staff

yn cael eu lleoli, beth oedd ei angen arnynt, a sut y byddai dodrefn a gwaith papur yn cael ei symud. Nid oedd y wybodaeth a welsom yn cynnwys materion rhyngddibynnol fel gofynion technolegol ac arwynebedd llawr.

21 Nid oedd cofnodion y Gweithgor Ad-drefnu Eiddo'n dangos y byddai'n defnyddio dulliau rheoli prosiect nac unrhyw ddull o weithredu mewn trefn benodol gan nodi'r camau allweddol, sefyllfa'r gyllideb, cerrig milltir ac elfennau dibynnol fel ceblau TGCh, a'r angen i gael swyddfeydd mwy hirdymor ar gyfer staff. O ganlyniad, gall y camau a gymerir fod yn gamau tymor byr yn hytrach na'n gamau integredig a strategol, ac mae'n bosibl nad yw'r Gweithgor Ad-drefnu Eiddo'n gwneud y gorau o'i botensial strategol.

22 Un o amcanion y Cynllun Rheoli Asedau yw hybu menter a chymunedau lleol i gynhyrchu incwm drwy ei eiddo. Pan gynhaliwyd ein hadolygiad, roedd gan y Cyngor 40 o unedau diwydiannol amrywiol eu maint. Roedd yn rhentu'r mwyafrif i fusnesau newydd neu fusnesau bach lleol ac roedd natur eu tenantiaeth yn rhoi hyblygrwydd iddynt yn ystod y flwyddyn gyntaf er mwyn hybu twf busnesau.

23 Roedd polisi Trosglwyddo Asedau Cymunedol y Cyngor yn cefnogi'r Cynllun Rheoli Asedau. Yn 2016-17, roedd asedau cymunedol wedi'u trosglwyddo, neu wrthi'n cael eu trosglwyddo yng Nghaerwent, Undy Athletic, Neuadd Bentref Rhaglan, Mellville a Neuadd Cas-gwent. Dywedodd swyddogion fod y Cyngor yn bwriadu paratoi canllawiau gwell i helpu cymunedau wneud yn fawr o'r cyfleoedd ac i reoli'r risgiau cysylltiedig â throsglwyddo asedau cymunedol. Gallai hyn helpu grwpiau cymunedol ar ddechrau'r broses o ystyried rheoli adeilad sy'n eiddo i'r Cyngor, eu helpu i ddatblygu gwasanaethau newydd a gwell, a sicrhau eu bod yn osgoi costau neu broblemau diangen.

24 Dangosodd ein hadolygiad y gallai capasiti staff y Cyngor fod yn llesteirio'r gwaith o wella trefniadau rheoli asedau yn y dyfodol. Mae Cynllun y Gwasanaethau Ystadau 2017-18 yn nodi bod prinder adnoddau dynol yn risg a allai atal y Cyngor rhag cyrraedd targedau incwm. Roedd y cyngor wedi penodi ymgynghorwyr allanol i gynorthwyo'i swyddogion ac wedi cael cyngor cyfreithiol arbenigol a chyngor ynghylch eiddo gan ymgynghorwyr cyfreithiol a syrfewyr prisio eiddo. Roedd y Cyngor hefyd wedi comisiynu ymgynghorwyr i adolygu Ffermydd y Sir, ac i ymgymryd â gwaith cynllunio manwl, gwaith mewn perthynas â thai a'r Cynllun Datblygu Lleol.

25 Pan gynhaliwyd ein hadolygiad, risg arall a allai lesteirio'r gwaith o wella trefniadau rheoli asedau'r Cyngor oedd y posibilrwydd o weithio seilio. Roedd y Gwasanaethau Ystâd yn deilio â materion masnachol a pholisi, ac roedd y Gwasanaethau Eiddo'n delio â phrisio eiddo, arolygon, tendro a gwasanaethau cynnal a chadw. Hefyd, roedd gan raglen Ysgolion yr Unfed Ganrif ar Hugain ei Thîm Eiddo'i hun. Roedd perygl bod diffyg cyfathrebu ac atebolrwydd a bod dyblygu gwaith yn digwydd, e.e. cynllunio cyllidebau.

26 Pan gynhaliwyd ein hadolygiad, roedd rheolwyr ac Aelodau'n ystyried mabwysiadu model y Landlord Corfforaethol fel ffordd o fynd i'r afael â'r posibilrwydd o ddyblygu gwaith a'r pwysau ar gapasiti oherwydd bod y Gwasanaethau Ystadau ac Eiddo yn gweithio ar wahân. Mae'r Cyngor yn rhagweld y gellid integreiddio cynlluniau a

gweithgareddau ymhellach, drwy fabwysiadu model y Landlord Cymdeithasol, a lleihau'r posibilrwydd o weithio seilio.

27 Gwelsom nad oedd y systemau Technoleg Gwybodaeth a ddefnyddiwyd i reoli asedau wedi'u hintegreiddio'n dda ac nad oeddent yn addas i'r diben. Nid oedd yn hawdd integreiddio'r system bresennol, sef Tribals K2, â systemau eraill y Cyngor ac nid oedd yn hawdd ei defnyddio. Nid oedd cynghorau cyfagos a phartneriaid y Cyngor yn defnyddio'r un system, roedd yn anodd ei defnyddio fel system symudol ac roedd y gallu i ryngweithredu'n wael. Roedd yr Uwch Dîm Arwain yn ymchwilio i systemau TGCh a modelau gweithredu eraill a oedd yn cael eu defnyddio mewn cynghorau cyfagos. Roedd yr Uwch Dîm Arwain wedi nodi bod systemau rheoli gwybodaeth da'n hanfodol os oedd y Cyngor am wella'r modd roedd yn adrodd ar berfformiad, yn caglu data 'byw', ac ym meincnodi. Byddai'r gallu i ddefnyddio amrywiaeth ehangach o wybodaeth gywirach, a data ariannol amserol o gymorth ychwanegol i Strategaeth Fuddsoddi'r Cyngor.

Mae'r Cyngor yn adolygu'r modd y mae'n defnyddio'i asedau ar hyn o bryd ond nid yw'r Cynllun Rheoli Asedau wedi newid ers 2014

28 Nodir yn y Cynllun Rheoli Asedau y dylid ei adolygu bob blwyddyn. Ni chynhaliwyd adolygiad ffurfiol ar ddiwedd 2015-16. Pan gynhaliwyd ein hadolygiad, dim ond un adolygiad o'r Cynllun oedd wedi'i gynnal ac nid oedd yn glir pryd oedd hynny na lle'r oedd y canlyniadau wedi'u cofnodi. Nid oedd y Cynllun wedi newid ers yr adolygiad hwn.

29 Roedd yr adolygiad o'r Cynllun Rheoli Asedau yn canolbwyntio ar y cynnydd a wnaed o ran yr 11 o gamau gweithredu a oedd wedi'u cynnwys yng nghynllun gweithredu 2015-16, a'r cynnydd a wnaed o ran cyflawni'r dangosyddion perfformiad a bennwyd ar gyfer 2015-16. Barnwyd bod tri o'r camau gweithredu wedi'u cwblhau, sef creu canolfan gymuned Brynbuga, gweithredu modelau'r canolfannau cymuned ac arfarnu opsiynau i benderfynu ar leoliad canolfan y Fenni. Barnwyd bod y camau gweithredu'n gysylltiedig ag ad-drefnu eiddo, datblygu cynlluniau rheoli asedau unigol, datblygu ffermydd solar, datblygu strategaeth fuddsoddi, cael polisi rhent rhatach, adolygu Strategaeth Ffermydd y Sir a datblygu safleoedd y Cynllun Datblygu Lleol, yn 'parhau'.

30 Gan nad oedd Cynllun Rheoli Asedau cyfredol ar gael, yn cynnwys y pwysau mewnol ac allanol presennol, roedd y modd roedd y Cyngor yn rheoli ei asedau ac yn adolygu'r Cynllun Rheoli Asedau yn aneglur ac yn ymatebol.

31 Roedd cynllun gwasanaeth blynyddol y Gwasanaethau Ystadau a'r Gwasanaethau Eiddo yn cynnwys camau gweithredu'n ymwneud ag asedau, dangosyddion perfformiad a risgiau. Caiff y cynlluniau gwasanaeth blynyddol hyn eu monitro drwy drefniadau rheoli'r cynlluniau gwasanaethau corfforaethol a'r trefniadau monitro. Er bod y Cyngor yn monitro ac yn paratoi adroddiadau ar ei berfformiad ym maes rheoli asedau, ar sail y camau gweithredu a'r dangosyddion, mae hyn wedi'i seilio

ar gylch cynllunio blynyddol ac adroddiadau chwarterol, ac felly monitro tymor byr yw hyn.

32 Roedd yr Aelodau'n cael gwybodaeth am y trefniadau rheoli asedau fel y broses o brisio asedau, gwaith cynnal a chadw a oedd wedi ôl-gronni, y broses dendro, defnyddio ynni, a data ar ddefnyddio asedau a'u defnyddioldeb. Fodd bynnag, roedd trefniadau monitro perfformiad yn parhau i ganolbwyntio ar dargedau arbed arian tymor byr yn hytrach na buddion fel cynnydd mewn cynhyrchiant a chanlyniadau economaidd a chymdeithasol gwell.

33 Gwelsom hefyd fod asesiadau risg yn cael eu cynnal ar gyfer holl eiddo'r Cyngor gan ystyried pa mor addas i'r diben oeddent, eu gwerth, eu cynaliadwyedd ariannol, mynediad iddynt, eu cyflwr a'r posibiliadau o ran eu datblygu. Roedd materion strategol a themâu cyffredin yn cael eu cyfuno yng Nghynlluniau'r Gwasanaethau Ystadau a Chynlluniau'r Gwasanaethau Eiddo. Roedd y Cynlluniau hyn yn tynnu sylw at y risgiau ond, roedd y camau i'w lliniaru'n wan. Er enghraifft, nodir yng Nghynllun y Gwasanaethau Ystadau 2016-17 mai'r camau i'w cymryd i reoli'r ffaith bod incwm yn cael ei golli drwy waredu ased yw: 'Parhau i adolygu'r farchnad a diwygio'r rhaglen gwaredu eiddo'n unol â hynny i sicrhau bod eiddo'n colli cyn lleied o'i werth â phosibl.' Nid oedd unrhyw sôn am gamau i'w cymryd i greu'r incwm mwyaf bosibl drwy gyfrwng asedau eraill.

34 Wrth ystyried pa mor effeithiol yw trefniadau rheoli asedau'r Cyngor, aethom ati i gymharu ei berfformiad gwirioneddol yn ôl y targedau a bennwyd yng Nghynllun Gwasanaethau Ystadau 2016-17 a gwelsom mai amrywiol oedd perfformiad rhai agweddau ar ystâd y Cyngor. Yn 2016-17, roedd diffyg o £2,609,480 mewn derbyniadau cyfalaf a diffyg o £252,145 mewn incwm. Cyfradd yr unedau diwydiannol a'r unedau adwerthu gwag oedd 5%, yn rhannol oherwydd cymhlethdod y prosesau cyfreithiol ac ansefydlogrwydd cytundebau tenantiaeth hyblyg. Roedd nifer yr unedau gwag – yn cael eu rhentu ond yn dal yn wag – yn uchel, sef 11% ar gyfartaledd ar draws portffolio'r Cyngor. Roedd ôl-ddyledion rhent Ffermydd y Sir cymaint â 13%, er mai targed y Cyngor yw 0%. O ran yr asedau y mae'n eu gosod, ymddengys nad yw'r Cyngor yn eu rheoli mor effeithlon ag y gallai ac nad yw'n cael yr incwm llawn a ragwelwyd.

35 Roedd adolygiad y Cyngor o Strategaeth Ffermydd y Sir yn parhau ac roedd yn datblygu blaenoriaethau cliriach ar gyfer buddsoddi neu waredu eiddo, ar ôl ystyried pa mor addas oedd ffermydd a'r posibiliadau o ran eu datblygu. Nod y Cyngor oedd cwblhau'r adolygiad ym mis Gorffennaf 2017. Rhwng mis Tachwedd 2014 a'n hadolygiad ni, roedd y Cyngor wedi gwerthu dwy fferm ac ysgubor gan sicrhau derbyniadau cyfalaf o £1,752,000. Defnyddiwyd yr incwm hwn i helpu i ariannu'r gwaith o adeiladu ysgolion newydd.

Wales Audit Office
24 Cathedral Road
Cardiff CF11 9LJ

Tel: 029 2032 0500
Fax: 029 2032 0600
Textphone: 029 2032 0660

E-mail: info@audit.wales
Website: www.audit.wales

Swyddfa Archwilio Cymru
24 Heol y Gadeirlan
Caerdydd CF11 9LJ

Ffôn: 029 2032 0500
Ffacs: 029 2032 0600
Ffôn testun: 029 2032 0660

E-bost: post@archwilio.cymru
Gwefan: www.archwilio.cymru

We welcome correspondence and telephone calls in Welsh and English.
Rydym yn croesawu gohebiaeth a galwadau ffôn yn Gymraeg a Saesneg.