WALES AUDIT OFFICE
SWYDDFA ARCHWILIO CYMRU

The Good Practice Exchange
Y Gyfnewidfa Arfer Da

Briffio Cenedlaethol Rheoli Adeiladau

Yn rhannu'r profiad... a'r canlyniadau

Mehefin 2010

www.wao.gov.uk

Rwyf wedi llunio'r adroddiad hwn i'w gyflwyno i'r Cynulliad Cenedlaethol Cymru o dan Ddeddfau Llywodraeth Cymru 1998 a 2006.

Tîm astudio Swyddfa Archwilio Cymru a'm cynorthwyodd i lunio'r adroddiad hwn Geraint Norman, o dan gyfarwyddyd Kevin Thomas.

Gillian Body
Archwilydd Cyffredinol Cymru
Swyddfa Archwilio Cymru
24 Heol y Gadeirlan
Caerdydd
CF11 9LJ

Mae'r Archwilydd Cyffredinol Cymru yn gwbl annibynnol ar y Cynulliad Cenedlaethol Cymru a Llywodraeth Cynulliad Cymru. Hi sy'n archwilio ac yn ardystio cyfrifon Llywodraeth Cynulliad Cymru a'r cyrff cyhoeddus a noddir ganddo ac sy'n gysylltiedig ag ef, yn cynnwys cyrff y GIG yng Nghymru. Mae ganddi hefyd y pŵer statudol i gyflwyno adroddiadau i Gynulliad Cenedlaethol Cymru ar economi, effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y defnydd a wna'r sefydliadau hynny o'u hadnoddau wrth gyflawni eu swyddogaethau, a sut y gallent wella'r defnydd hwnnw.

Mae'r Archwilydd Cyffredinol Cymru hefyd yn penodi archwilwyr i gyrff llywodraeth leol yng Nghymru, yn cynnal ac yn hyrwyddo astudiaethau gwerth am arian yn y sector llywodraeth leol ac yn asesu cydymffurfiaeth â gofynion gwella statudol. Fodd bynnag, er mwyn amddiffyn sefyllfa gyfansoddiadol llywodraeth leol, nid yw hi'n cyflwyno adroddiadau i Gynulliad Cenedlaethol Cymru sy'n ymwneud yn benodol â gwaith llywodraeth leol ei hun heblaw am pan fo angen gwneud yn ôl statud.

Yr Archwilydd Cyffredinol Cymru a'i staff gyda'i gilydd yw Swyddfa Archwilio Cymru. Am ragor o wybodaeth am Swyddfa Archwilio Cymru, ysgrifennwch at yr Archwilydd Cyffredinol Cymru yn y cyfeiriad uchod, ffôn 029 2032 0500, e-bost: info@wao.gov.uk, neu gweler y wefan www.wao.gov.uk

© Archwilydd Cyffredinol Cymru

Cewch ailddefnyddio'r cyhoeddiad hwn (heb gynnwys y logos) yn rhad ac am ddim mewn unrhyw fformat neu gyfrwng. Rhaid i chi ei ailddefnyddio'n gywir ac nid mewn cyd-destun camarweiniol. Rhaid cydnabod y deunydd fel hawlfraint Archwilydd Cyffredinol Cymru a rhaid rhoi teitl y cyhoeddiad hwn.
Lle nodwyd deunydd hawlfraint unrhyw drydydd parti bydd angen i chi gael caniatâd gan ddeiliaid yr hawlfraint dan sylw cyn ei ailddefnyddio.

Cynnwys

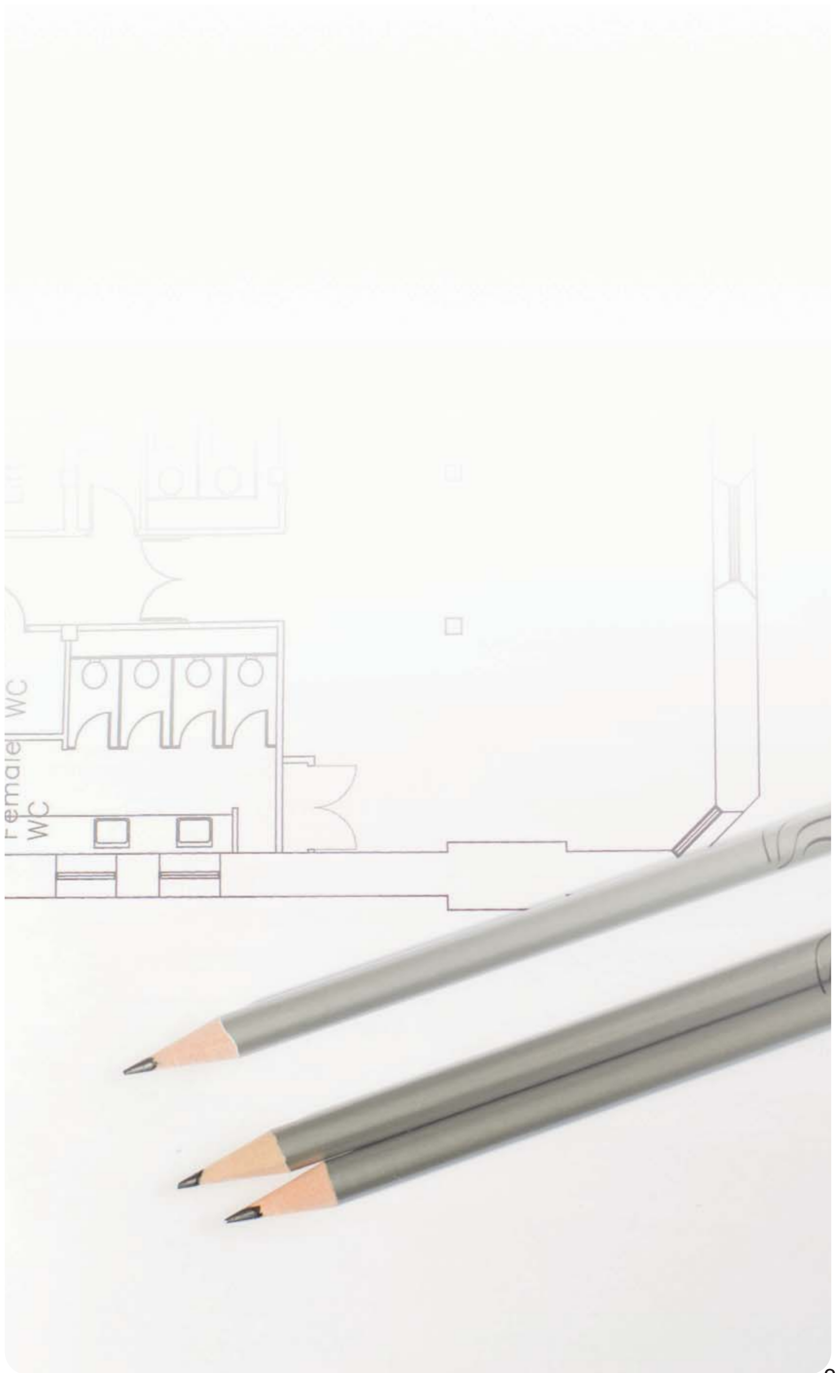
Mae'r sector cyhoeddus yng Nghymru yn gwario dros £500 miliwn y flwyddyn yn cynnal tir ac adeiladau gwerth tua £12 biliwn. Fodd bynnag, nid yw tir nac adeiladau'r rhan fwyaf o sefydliadau'n cadw'n wastad â gofynion newidiol ac, o ganlyniad, nid ydynt yn sicrhau'r gwerth gorau am arian 4

Mae'r rhan fwyaf o sefydliadau wedi datblygu strategaethau sy'n ymwneud â thir ac adeiladau, ond nid yw llawer o'r rhain yn gyfredol, yn ddigon hyblyg neu nid oes digon o adnoddau ganddynt 6

Mae rheoli perfformiad tir ac adeiladau yn wan o ran pennu amcanion a monitro perfformiad felly mae'n aneglur a yw defnyddio tir ac adeiladau yn effeithiol yn gwella 8

Gallai sefydliadau gael gwerth gwell am arian o'u tir a'u hadeiladau drwy gynnal arfarniadau prosiect cadarnach, caffael ar y cyd a chynnal gwerthusiadau ôl-brosiect gwell 10

Mae Swyddfa Archwilio Cymru yn parhau i fod yn ymrwymedig i nodi a rhannu arfer da 12



80% recycled paper
80% o bapur a ailgylchwyd

Mae'r sector cyhoeddus yng Nghymru yn gwario dros £500 miliwn y flwyddyn yn cynnal tir ac adeiladau gwerth tua £12 biliwn. Fodd bynnag, nid yw tir nac adeiladau'r rhan fwyaf o sefydliadau'n cadw'n wastad â gofynion newidiol ac, o ganlyniad, nid ydynt yn sicrhau'r gwerth gorau am arian

1 Mae'r sector cyhoeddus yng Nghymru yn defnyddio asedau tir ac adeiladau â gwerth o bron £12 biliwn (heb gynnwys tai). O'r swm hwn, rheolir £8.5 biliwn gan lywodraeth leol, £2.5 biliwn gan y GIG a £0.5 biliwn gan y sectorau eraill (gan gynnwys yr heddlu, tân a llywodraeth ganolog). Mae cyrff cyhoeddus yn gwario dros £500 miliwn bob blwyddyn yn cynnal y tir a'r adeiladau hyn.

2 Ledled Cymru, mae cyflwr cyffredinol tai ac adeiladau'r sector cyhoeddus yn wael ac mae llawer o sefydliadau'n torri rhai gofynion iechyd a diogelwch statudol.

3 Gan nad oes gwybodaeth gywir gan lawer o sefydliadau, mae'n anodd asesu cyfanswm gwerth 'gwaith cynnal a chadw sydd angen ei gyflawni' (gwaith cynnal a chadw sy'n angenrheidiol i atal ased rhag dirywio y tu hwnt i safon benodol ac sydd heb gael ei wneud), yn arbennig ar gyfer llywodraeth leol. Fodd bynnag, amcangyfrifwn mai tua £2 biliwn (£1.3 biliwn mewn llywodraeth leol, £0.5 biliwn yn y GIG a £0.2 biliwn yn y sectorau eraill) yw cyfanswm y gwaith cynnal a chadw sydd angen ei gyflawni ledled Cymru.

4 Gall rheoli gofynion strategol a gweithredol croes o ran tir ac adeiladau fod yn gymhleth, ond gall rheoli tir ac adeiladau yn effeithiol gefnogi'r gwaith o ddarparu gwasanaethau yn well, gwella diogelwch y cyhoedd a staff, lleihau costau gweithredu a lleihau eu heffaith amgylcheddol.

5 Adolygwyd y trefniadau rheoli tir ac adeiladau gennym mewn 30 o'r cyrff mwy yn y sector cyhoeddus yng Nghymru, gan gynnwys llywodraeth leol, yr heddlu, tân, a'r rhan fwyaf o gyrff llywodraeth ganolog. Yn y GIG cynhaliwyd adolygiad canolog, wedi ei ategu gan waith maes cyfyngedig cyn yr ad-drefnu diweddar. Llywiwyd trefniadau ar gyfer rheoli tir ac adeiladau'r GIG gan ystod o bolisïau a gweithdrefnau Cymru gyfan sydd wedi darparu'r sail ar gyfer dull gweithredu mwy cyson yn y sector hwnnw. Hefyd cynhaliwyd 'seminarau dysgu a rennir' ledled Cymru er mwyn cefnogi'r gwaith o nodi a rhannu arfer da.

6 Canfuwyd, ledled Cymru, nad yw'r rhan fwyaf o sefydliadau a ystyriwyd gennym yn ymateb i'r galwadau newidiol, ac o ganlyniad, nid ydynt yn cyflawni gwerth am arian oherwydd:

- mae'r rhan fwyaf o sefydliadau wedi datblygu strategaethau sy'n ymwneud â thir ac adeiladau, ond nid yw llawer o'r rhain yn gyfredol, yn ddigon hyblyg, neu, nid oes digon o adnoddau ganddynt;
- nid yw'n glir a yw defnyddio tir ac adeiladau'n effeithiol yn gwella, ac mae rheoli perfformiad tir ac adeiladau yn wan o ran pennu targedau a monitro perfformiad;
- gallai sefydliadau gael gwerth gwell am arian o'u tir a'u hadeiladau drwy gynnal arfarniadau prosiect cadarnach, caffael ar y cyd a chynnal gwerthusiadau ôl-brosiect gwell.

7 Canfuwyd nifer o rwystrau i reoli tir ac adeiladau yn, effeithiol ledled Cymru, gan gynnwys:

- nid yw tir ac adeiladau'n ddigon o flaenoriaeth gorfforaethol a strategol uchel mewn sefydliadau lleol ac yn Llywodraeth y Cynulliad;
- gwleidyddiaeth leol a chenedlaethol ac amharodrwydd y cyhoedd i newid;
- rheoli perfformiad yn wael gyda gwybodaeth rheoli a meincnodi annigonol;
- rhwystrau i sefydliadau'n cydweithio o fewn ac ar draws sefydliadau a achosir gan flaenoriaethau sy'n gwrthdaro rhwng gwasanaethau a sectorau;
- mae darparu adnoddau gwahanol, arferion gweithio a threfniadau atebolrwydd rhwng sefydliadau'n gwneud gwaith partneriaeth yn anodd iawn;
- cyfyngiadau ar adnoddau o ran prinder cyllid neu allu ac adnoddau staff a materion o ran gallu.

8 Drwy ein seminarau dysgu a rennir a gwaith maes, mae llawer o sefydliadau wedi mynegi parodrwydd i gydweithio er mwyn helpu i wneud y defnydd cyfunol gorau o dir ac adeiladau ledled Cymru. Er mwyn hwyluso hyn, mae angen arweiniad cliriach a mwy o gefnogaeth gan Lywodraeth y Cynulliad gan gynnwys, er enghraifft, darparu cymhellion ariannol ac anariannol a chymorth ar gyfer cydweithio a sefydlu mesurau perfformiad cenedlaethol.

9 Rydym wedi rhoi gwybod am ein canfyddiadau yn lleol i'r 30 o sefydliadau lle y cynhaliwyd y gwaith maes. Mae hwn a'n gwaith ar yr adolygiad canolog o'r GIG yng Nghymru wedi tynnu sylw at enghreifftiau o arfer da y gellid cael eu trosglwyddo i gyrff cyhoeddus eraill, yn ogystal ag argymhellion ar gyfer gwella.

10 Ers gwneud ein gwaith maes, mae Llywodraeth y Cynulliad wedi sefydlu Bwrdd Effeithlonrwydd ac Arloesi sy'n cynnwys ffrwd gwaith 'Asedau Cenedlaethol'. Mae hwn yn gam cadarnhaol sydd wedi'i chynllunio i helpu sefydliadau ledled Cymru i weithio gyda'i gilydd yn fwy effeithiol a gwella'r gwerth am arian oddi ar eu tir a'u hadeiladau.

11 Nodir ein hargymhellion isod ar gyfer gwella'r gwaith o reoli tir ac adeiladau yn y sector cyhoeddus yng Nghymru.

Argymhellion i'r sector cyhoeddus yng Nghymru

- Dylai Llywodraeth y Cynulliad ei gwneud yn bosibl i reoli tir ac adeiladau'n fwy effeithiol ledled Cymru drwy ymgynghori â chyrff cyhoeddus er mwyn canfod pa ganllawiau, gwybodaeth, cymorth a chymhellion pellach y gall fod eu hangen er mwyn hybu dull gweithredu gwell a mwy cydgysylltiedig i reoli tir ac adeiladau.
- Sicrhau bod strategaethau tir ac adeiladau yn gyfredol ac yn cysylltu'n glir ag amcanion corfforaethol a gwasanaethau.
- Cynnwys yr holl rhanddeiliaid yn y gwaith o ddatblygu strategaethau tir ac adeiladau gyda pherchenogaeth o'r strategaethau ar y lefel uchaf.
- Datblygu cynlluniau gwasanaethau tir ac adeiladau sy'n cysylltu â'r strategaeth tir ac adeiladau gorfforaethol.
- Integreiddio'r gwaith o reoli tir ac adeiladau â strategaethau cynllunio gwasanaethau, cynllunio gweithlu a TGCh, gan wneud mwy i wella eu defnydd drwy weithio hyblyg a rhesymoli trefniadau tir ac adeiladau.
- Sicrhau bod rolau a chyfrifoldebau rheoli tir ac adeiladau wedi'u diffinio'n glir, yn ddealledig ac wedi eu mynegi'n glir.
- Datblygu amcanion byrdymor, tymor canolig a hirdymor ar gyfer tir ac adeiladau.
- Pennu anghenion gwybodaeth reoli sy'n cefnogi'r gwaith o gyflawni amcanion y sefydliad a chyflwyno adroddiadau ar y wybodaeth gywir am berfformiad i'r bobl gywir ar yr adeg gywir.
- Gwella ansawdd y wybodaeth am berfformiad a'i gwneud yn fwy perthnasol.
- Gyda chymorth gan Llywodraeth y Cynulliad, gwella meincnodi tir ac adeiladau.
- Datblygu dull arfarnu oes gyfan er mwyn cefnogi'r broses o wneud penderfyniadau ar gaffael tir ac adeiladau a'i ddefnyddio'n gyson i helpu i sicrhau y ceir gwerth am arian.
- Gwella gwerthuso ôl-brosiect ar gyfer prosiectau adeiladu.

Mae'r rhan fwyaf o sefydliadau wedi datblygu strategaethau sy'n ymwneud â thir ac adeiladau, ond nid yw llawer o'r rhain yn gyfredol, yn ddigon hyblyg neu nid oes digon o adnoddau ganddynt

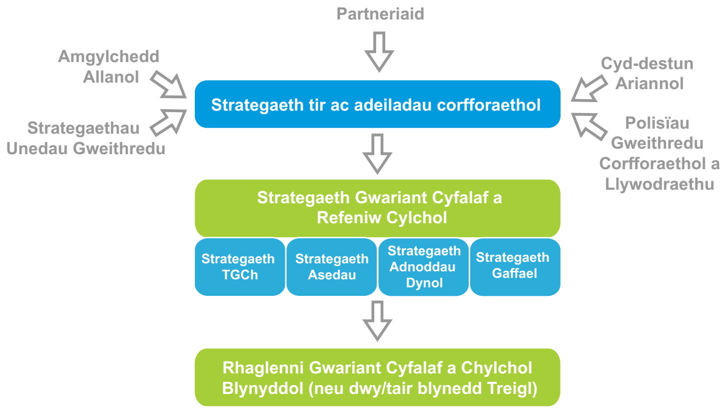
12 Mae'r ffordd y mae sefydliadau sector cyhoeddus yn rheoli eu tir a'u hadeiladau yn effeithio'n uniongyrchol ar eu gallu i gyflawni gwerth am arian ac yn y pen draw, i ddarparu gwasanaethau gwell. Mae angen i sefydliadau gael strategaeth tir ac adeiladau gorfforaetholland and buildings strategy sy'n rhoi fframwaith i helpu i sicrhau bod tir ac adeiladau'n cael eu defnyddio'n effeithiol i gefnogi'r gwaith o ddarparu gwasanaethau. Dylai'r strategaeth tir ac adeiladau nodi:

- yr angen busnes dros ddal tir ac adeiladau;
- sut mae'r adnodd tir ac adeiladau yn ategu blaenoriaethau corfforaethol eraill;
- sut mae'r amcanion ar gyfer tir ac adeiladau yn helpu i gyflawni amcanion ehangach o ran cynaliadwyedd, cydweithredu a gwaith mewn partneriaeth;
- y dylid rheoli asedau tir ac adeiladau fel adnodd corfforaethol yn hytrach na chael eu rheoli gan adrannau gwasanaethau.

13 Dengys arddangosyn 1 sut y dylai'r strategaeth tir ac adeiladau gysylltu â chynlluniau corfforaethol lefel uchel eraill. Dylai'r strategaeth adlewyrchu barn rhanddeiliaid ac anelu at fanteisio i'r eithaf ar gyfleoedd i gydweithio.

14 Mae gan y rhan fwyaf o sefydliadau sector cyhoeddus yng Nghymru strategaeth tir ac adeiladau sy'n nodi gweledigaeth ar gyfer eu defnydd.

Arddangosyn 1 - Sut y dylai'r strategaeth tir ac adeiladau gorfforaethol gysylltu â chynlluniau corfforaethol eraill



Ffynhonnell: Canllawiau Rheoli Asedau'r Sector Cyhoeddus (2008) Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig

Fodd bynnag, nid yw llawer o'r strategaethau hyn yn gyfredol. Er enghraifft, nid ydynt yn ystyried yn llawn materion cynaliadwyedd, dulliau newydd o weithio, amcanion corfforaethol eraill a gwasanaethau, neu bolisïau a deddfwriaeth sy'n newid.

15 Ledled Cymru, mewn llawer o sefydliadau gwelir tir ac adeiladau fel asedau corfforaethol ac mae hyn yn helpu i ganiatáu gwneud penderfyniadau mewn modd cydgysylltiedig. Fodd bynnag, mewn rhai sefydliadau gellir gwneud rhagor i leihau 'gwaith seilo' a hyrwyddo'r gwaith o reoli tir ac adeiladau'n fwy effeithiol ar draws gwasanaethau ac ar y lefelau uchaf. Yn y GIG, mae'r dull gweithredu canolog yn helpu i gyflawni ddyrannu adnoddau yn fwy strategol ar sail deg ac wedi'i blaenoriaethu.

16 Er mwyn sicrhau bod tir ac adeiladau'n cefnogi'r gwaith o ddarparu gwasanaethau'n effeithiol, mae rhai sefydliadau'n gweld manteision integreiddio rheoli tir ac adeiladau â chynllunio gwasanaethau, cynllunio gweithlu a strategaethau TGCh. Mae rhai sefydliadau'n datblygu'n dda o ran moderneiddio'r gwasanaethau drwy ddefnyddio cynllunio tir ac adeiladau yn fwy effeithiol – er enghraifft gweithio hyblyg, system o weithio wrth sawl gweithfan a rhesymoli adeiladau – ond mae rhai sefydliadau ymhell ar ei hôl hi. Fel rhan o ad-drefnu diweddar y GIG, bu cydnabyddiaeth glir o'r angen i integreiddio ystyriaeth well o oblygiadau ystadau, TG a gweithlu strategol sy'n mynd law yn llaw â newidiadau a fwriedir i'r broses o ddarparu gwasanaethau a'r newid i wasanaethau cymunedol.

17 Yn y rhan fwyaf o sefydliadau, mae grŵp o swyddogion corfforaethol yn gyfrifol am dir ac adeiladau ar lefel strategol. Mae'r grwpiau hyn yn cynnwys ystod o randdeiliaid ond mewn llawer o sefydliadau maent yn aml yn ymwneud yn ddiangen â materion gweithredol ac yn anwybyddu materion mwy strategol.

18 Mae ystod o strategaethau a chynlluniau – er enghraifft swyddfeydd, ynni a chynnal a chadw adeiladau – yn aml yn cefnogi strategaethau tir ac adeiladau. Fodd bynnag, er efallai bod y cynlluniau hyn ar waith, nid oes digon o adnoddau ganddynt ac felly mae darpariaeth mewn meysydd allweddol megis gwaith atgyweirio a chynnal a chadw yn ansicr ar gyfer y dyfodol. Yn y rhan fwyaf o sefydliadau mae toriadau yn y gwariant o ran gwasanaethau cynnal tir ac adeiladau megis gwaith atgyweirio a chynnal a chadw a gwasanaethau eiddo yn golygu nad oes digon o adnoddau mwyach gan y gwasanaethau hyn. Bydd hyn yn anochel yn golygu mwy o gostau yn y tymor hwy gan fod cyflwr tai ac adeiladau yn dirywio'n gynt lle y mae lleihad yn y gwario ar waith atgyweirio a chynnal a chadw. Gall hyn gael effaith andwyol o bosibl ar ddiogelwch y cyhoedd a'r staff ac ar ddarparu gwasanaethau.

19 Yn olaf, er mwyn moderneiddio'r gwasanaethau sector cyhoeddus yng Nghymru, mae'n rhaid i sefydliadau ystyried yr holl opsiynau ar gyfer darparu gwasanaethau gan gynnwys cydweithio'n fwy effeithiol. Mae sawl enghraifft o sefydliadau'n cydweithio ond mae'r rhain yn tueddu i fod ar brosiectau llai ac mae angen gwneud llawer mwy. Mae angen i Lywodraeth y Cynulliad a sefydliadau oresgyn y rhwystrau a nodwyd yn flaenorol drwy gydweithio'n llawer mwy effeithiol.

Egwyddorion arfer da

- Strategaeth tir ac adeiladau gorfforaethol a berchenogir gan yr holl rhanddeiliaid, sy'n ddigon hyblyg i ystyried anghenion y dyfodol a'r cyflwr presennol yn ogystal â chynaliadwyedd a chydymffurfiaeth â deddfwriaeth.
- Strategaeth tir ac adeiladau gorfforaethol sy'n cysylltu â chynlluniau a strategaethau eraill megis y cynllun gwaith Adnoddau Dynol, y strategaeth TGCh a'r gyllideb.
- Tir ac adeiladau a gydnabyddir fel asedau corfforaethol ac adrannau'n cydweithio i wella gwasanaethau a sicrhau effeithlonrwydd.
- Cyfrifoldeb uwch-swyddog ac aelod/swyddog anweithredol yw tir ac adeiladau.
- Ystyriwyd yn briodol yr adnoddau sydd eu hangen er mwyn cyflawni amcanion tir ac adeiladau.
- Gwasanaethau cynnal ag adnoddau digonol ganddynt megis eiddo ac ystadau.
- Sefydliadau'n cydweithio i ddarparu gwasanaethau modern cydgysylltiedig a gwella gwerth am arian.

Astudiaeth achos arfer da

Yn 2005, adolygodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Castell-nedd Port Talbot ei swyddfeydd a oedd mewn cyflwr gwael, gan nodi nad oeddent yn gwneud defnydd effeithiol o'r lle a'u bod yn aml mewn lleoliadau anaddas. Penderfynodd y Cyngor adeiladu swyddfa ganolog a depo newydd o'r enw 'The Quays' a chau nifer o adeiladau swyddfa pellennig llai nad oeddent mwyach yn addas at y diben.

Cynlluniwyd The Quays ar sail yr egwyddorion o ddefnydd effeithiol o swyddfeydd ac arferion gweithio hyblyg. Canolbwyntiodd y broses ddylunio ar sicrhau bod yr adeilad yn darparu amgylchedd swyddfa proffesiynol yn hytrach na 'chanolfan ddinesig draddodiadol'.

Cwblhawyd The Quays yn 2007 ac mae lle i 570 aelod o staff. Mae'r adeilad yn gynllun agored a chanddo ond 10 swyddfa, ond mae ynddo ystafelloedd cyfarfod y gellir eu harchebu ar-lein yn ogystal ag ardaloedd i gyfarfod yn anffurfiol. Mae gweithfannau safonol yn sicrhau bod y system o weithio wrth sawl gweithfan yn effeithiol.

Ymhlith manteision y prosiect mae:

- lleihau maint fesul gweithfan o 19m^2 i 7.26m^2;
- lle i 570 aelod o staff mewn 450 o weithfannau;
- arbedion costau refeniw o £250,000 y flwyddyn (ac yn cynyddu) o ganlyniad i gostau rhedeg llai a rhesymoli TGCh;
- lleihau milltiroedd cymudo'r staff o 500,000 o filltiroedd y flwyddyn;
- lleihau'r pellter a deithir gan staff ar fusnes 15 y cant.

Mae rheoli perfformiad tir ac adeiladau yn wan o ran pennu amcanion a monitro perfformiad felly mae'n aneglur a yw defnyddio tir ac adeiladau yn effeithiol yn gwella

20 Mae data perfformiad cynhwysfawr a chywir yn hanfodol er mwyn i sefydliadau fonitro a rheoli perfformiad eu tir ac adeiladau. Mae data ystyrlon, cywir a dibynadwy yn hanfodol i gefnogi'r broses o wneud penderfyniadau da a gwella gwerth am arian ar lefel strategol a gweithredol.

21 Ledled Cymru, mae rolau a chyfrifoldebau ar gyfer tir ac adeiladau ar lefel strategol yn gyffredinol wedi'u diffinio'n dda. Fodd bynnag, mewn rhai sefydliadau nid yw'r swyddog cyfrifol wedi cytuno ar y rolau na'r cyfrifoldebau hynny neu nid yw yn eu deall ac, yn ogystal, ni chânt eu cyfleu'n glir i'r staff bob amser.

22 Nid oes gan rhai sefydliadau amcanion lefel uchel tymor byr, canolig a hirdymor ar gyfer eu portffolios tir ac adeiladau. Mae peidio â chael yr amcanion hyn yn ei gwneud yn anodd blaenoriaethu adnoddau'n effeithiol a chyflawni gwelliannau o ran darparu gwasanaethau.

23 Ni chaiff gwybodaeth am berfformiad tir ac adeiladau ei chyflwyno bob amser ar y lefel gywir mewn sefydliadau, ac mae'r wybodaeth honno'n aml yn anghyflawn. Mae angen gwneud mwy i sicrhau bod y bobl gywir yn cael y wybodaeth gywir ar yr adeg gywir i helpu i gefnogi'r gwaith o gyflawni amcanion sefydliadol a gwneud penderfyniadau gwell.

24 Er y caiff cryn dipyn o ddata tir ac adeiladau ei gofnodi, mae gennym bryderon sylweddol am ystyrlonder, cywirdeb, safon a dehongliad anghyson y wybodaeth hon a'r dangosyddion perfformiad cysylltiedig a all arwain at wneud penderfyniadau gwael.

25 Mae gennym bryderon pellach am safon a chyflawnder y wybodaeth a gyflwynir i grwpiau meincnodi. Ni chyflwynir gwybodaeth gan lawer o sefydliadau neu cyflwynir gwybodaeth anghywir, ac felly cyfyngir ar y manteision o gymharu perfformiad. Mae system rheoli perfformiad ystad a chyfleusterau'r GIG cyfan wedi darparu sail dystiolaeth well i ategu a mesur gwelliannau yn y sector hwnnw, er y deil rhai pryderon am ansawdd y data.

26 Oherwydd safon wael y wybodaeth a'r meincnodi cyfyngedig ledled Cymru, mae'n anodd penderfynu a yw defnyddio tir ac adeiladau yn effeithiol yn gwella ai peidio.

Egwyddorion arfer da

- Mae rolau a chyfrifoldebau rheoli tir ac adeiladau wedi'u diffinio'n glir ac mae adnoddau ganddynt.
- Cofrestr asedau cadarn a hygyrch.
- Adolygir anghenion gwybodaeth am berfformiad yn barhaus.
- Cesglir gwybodaeth gyson, ddibynadwy a chyfredol am berfformiad a'i defnyddio i gefnogi gwneud penderfyniadau.
- Defnyddir gwybodaeth meincnodi i nodi gwelliannau posibl.
- Cyflwynir adroddiadau am dir ac adeiladau ar y lefel briodol.

Astudiaeth achos arfer da

Sefydlwyd System Rheoli Perfformiad Ystadau a Chyfleusterau (EFPMS) GIG Cymru yn 2002. Mae'r system yn annog dull disgybledig o gasglu, lledaenu ac adolygu data, ac mae'n cefnogi'r broses o wneud penderfyniadau strategol ar lefel lleol a chenedlaethol.

Mae'r EFPMS yn caniatáu i gyrff y GIG gofnodi a dadansoddi data mewn amser real a chymharu perfformiad yn erbyn cyrff eraill y GIG yng Nghymru. Mae Ystadau Iechyd Cymru yn darparu cymorth a chanllawiau ar gwblhau ffurflenni EFPMS ac mae ganddynt rôl mewn herio cywirdeb y wybodaeth â gyflwynir.

Drwy ddefnyddio'r data ar EFPMS, mae Ystadau Iechyd Cymru yn llunio adroddiadau blynyddol ar berfformiad ystadau a chyfleusterau ystâd GIG Cymru, gan gyflwyno data ar lefel sefydliadol a lefel safle ysbyty (www.wales.nhs.uk/sites3/page.cfm?orgid=254&pid=41313). Mae'r wybodaeth hon yn darparu sylfaen tystiolaeth i gefnogi dyrannu adnoddau ar lefelau lleol a chenedlaethol.

Gallai sefydliadau gael gwerth gwell am arian o'u tir a'u hadeiladau drwy gynnal arfarniadau prosiect cadarnach, caffael ar y cyd a chynnal gwerthusiadau ôl-brosiect gwell

27 Mae gan dir ac adeiladau'r sector cyhoeddus werth sylweddol ac felly mae rheoli effeithiol yn hanfodol er mwyn cael gwerth am arian. Ar lefel weithredol, mae'r ffordd y rheolir tir ac adeiladau'n aml yn anghyson. Mae mabwysiadu arferion gwahanol ar draws sefydliadau'n cynyddu'r risg o ddryswch am rolau a chyfrifoldebau, yn enwedig ynghylch materion iechyd a diogelwch a all gynyddu'r risgiau i'r staff a'r cyhoedd.

28 Er mwyn galluogi tai ac adeiladau i gefnogi gwasanaethau yn effeithiol, dylid eu hadolygu i ystyried addasrwydd, cost, ffactorau amgylcheddol a barn y defnyddwyr. Yng Nghymru, adolygir y rhan fwyaf o asedau o bryd i'w gilydd er bod cadernid y dull yn amrywio ar draws sefydliadau.

29 Ledled Cymru, mae gweithdrefnau yn gyffredinol yn effeithiol o ran blaenoriaethu'r penderfyniadau ar fuddsoddi cyfalaf gydag arfarniadau o opsiynau cadarn. Fodd bynnag, maes allweddol i'w wella yw 'arfarniad oes gyfan'. Mae angen i arfarniad oes gyfan ystyried yr holl dreuliau, incwm a pherfformiad perthnasol sy'n gysylltiedig ag asedau yn ystod eu hoes (gan gynnwys caffael, perchenogaeth, defnydd a gwaredu posibl). Ar hyn o bryd mae sefydliadau'n rhoi gormod o bwyslais ar y tymor byr ac nid ydynt bob amser yn ystyried ffactorau anariannol yn llawn megis effeithiau cymdeithasol a chynaliadwyedd. Ledled Cymru, mae angen datblygu arfarniad oes gyfan ymhellach a'i ddefnyddio'n gyson.

30 Mae trefniadau caffael a gwaredu tir ac adeiladau yn gyffredinol yn gadarn ond, ar wahân i'r GIG, mae tuedd i wasanaethau wneud penderfyniadau ar lefel gwasanaeth yn hytrach na bod sefydliadau'n ystyried y penderfyniadau hyn ar lefel fwy corfforaethol. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae angen i sefydliadau ystyried cydweithio gyda phartneriaid hefyd.

31 Ar gyfer caffael, mae'r rhan fwyaf o sefydliadau'n ystyried ystod o opsiynau caffael ar gyfer prosiectau adeiladu ac yn cynnwys timau caffael corfforaethol. Mae lefel uchel o gydymffurfiaeth â rheolau sefydlog contractau a rheoliadau. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae caffael ar y cyd yn gyfyngedig ar draws sectorau a gellid colli enillion effeithlonrwydd o bosibl.

32 Mae gan y rhan fwyaf o gyrff cyhoeddus yng Nghymru ddulliau rheoli prosiect strwythuredig a gymhwysir yn gyson ar gyfer prosiectau mwy. Mae'r dulliau hyn yn helpu i sicrhau y caiff y prosiectau hyn eu cynllunio a'u rheoli'n effeithiol er mwyn iddynt gyflawni'r prosiect yn brydlon, yn unol â'r safon ansawdd ofynnol ac o fewn y gyllideb. Mae gwerthuso ôl-brosiect yn faes allweddol i'w wella − mae angen i sefydliadau wneud mwy i asesu a gyflawnwyd y canlyniadau penodol a fwriadwyd ar gyfer prosiectau yn hytrach na nodi p'un a gwblhawyd y prosiect yn brydlon ac o fewn y gyllideb ai peidio. Efallai na fydd canlyniadau gwasanaethau yn dod i'r amlwg am beth amser ar ôl diwedd prosiect a gallant newid dros amser, a dylai gwerthusiad ôl-brosiect gydnabod hyn.

33 Yn olaf, mae'r broses weithredol o reoli tir ac adeiladau o ddydd i ddydd ledled Cymru yn gyffredinol yn dda. Mae cyfrifoldebau a dogfennau gweithdrefnol yn glir ac mae dull gweithredu cadarn i gaffael a rheoli contract.

Enghreifftiau o arfer da

- Prosesau adolygu tir ac adeiladau ffurfiol a chadarn.
- Gweithdrefnau arfarnu opsiynau cadarn sy'n ystyried materion oes gyfan.
- Polisïau caffael a gwaredu clir sy'n cysylltu â'r strategaeth tir ac adeiladau.
- Ystyrir pob un ffordd o gaffael ac ariannu.
- Rheoli prosiect a gwerthuso ôl-brosiect yn gadarn.
- Mae'r broses weithredol o reoli adeiladau yn gadarn a chanddi reolau da dros osod a rheoli contractau.

Astudiaeth achos arfer da

Mae gan Wasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru a Heddlu Gogledd Cymru Adran Rheoli Cyfleusterau ar y cyd. Mae'r adran yn gofalu am 140 o safleoedd ledled Gogledd Cymru ac mae ei chyfrifoldebau'n cynnwys rheoli prosiectau cyfalaf, gwasanaethau dylunio, rheoli gwaith atgyweirio a gwaith cynnal a chadw, rheoli iechyd a diogelwch, rheoli amgylcheddol a rheoli ynni.

Mae'r trefniant hwn yn cynhyrchu arbedion o tua £50,000 y flwyddyn ond yn bwysicach na hynny mae'n sicrhau y gellir cael gafael ar ystod o staff medrus, mae'n darparu gwell gwerth am arian ac yn annog cydweithio gwell ar draws y ddau sefydliad megis rhannu safleoedd.

Mae Swyddfa Archwilio Cymru yn parhau i fod yn ymrwymedig i nodi a rhannu arfer da

34 Mae'r adroddiad hwn yn ategu'r adroddiadau y cytunwyd arnynt â sefydliadau unigol ledled Cymru lle y gwnaed gwaith maes.

35 Er mwyn cefnogi rhannu arfer da, mae Swyddfa Archwilio Cymru wedi datblygu adran Rheoli Adeiladau ar ei gwefan Cyfnewidfa Arfer Da. Mae'r adran hon yn rhannu'r hyn a ddysgwyd o'n hastudiaeth, ac yn eich galluogi i gael gafael yn hawdd ar gyngor a gwybodaeth ymarferol. Mae'r wefan yn cynnwys llyfrgell gynhwysfawr o astudiaethau achos sy'n nodi arfer da sydd wedi codi o'r sector cyhoeddus a'r sector preifat. Mae hefyd yn cynnwys egwyddorion arfer da, adnoddau hunanasesu, a dolenni gwe defnyddiol. Mae ein gwefan hefyd yn cynnwys enghreifftiau eraill o arfer da, gan gynnwys rheoli grantiau a rheoli absenoldeb oherwydd salwch. Mae'r wefan i'w gweld yn www.wao.gov.uk/2746.asp

The Good Practice Exchange
Y Gyfnewidfa Arfer Da