

ADRODDIAD I'R CABINET

13.12.2016

Aelod Cabinet: Y Cynghorydd Dafydd Meurig

Pwnc: Cyd leoli gwasanaethau

Swyddog cyswllt: Dafydd Gibbard – Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol

Y penderfyniad a geisir

Comisiynu'r Gwasanaeth Eiddo Corfforaethol i asesu'r portffolio Eiddo mewn lleoliadau penodol ar draws y Sir, gyda'r nôd o geisio adnabod cyfleoedd i gyd leoli gwasanaethau er mwyn gallu gwneud defnydd mwy effeithlon o'n hadeiladau.

Barn yr aelod lleol

Ddim yn fater lleol

Cefndir

1. Fel rhan o'r Strategaeth Asedau Corfforaethol (2009) gosodwyd rhaglen waredu adeiladau yn dilyn proses flaenoriaethu gynhwysfawr. Yn ystod y blynyddoedd dilynol bu modd gwaredu nifer sylweddol o'r adeiladau hyn, ynghyd â sawl adeilad arall wrth i gyfleoedd godi ac i Adrannau wynebu'r angen i gyflawni arbedion effeithlonrwydd a thoriadau. Gweler yn Atodiad 1 restr o'r holl adeiladau sydd wedi eu gwaredu ers sefydlu'r Strategaeth Asedau Corfforaethol.
2. Bu modd lleihau 24% ar arwynebedd stoc adeiladau'r Cyngor yn sgil y gwaredu hwn. Roedd nifer o'r rhain mewn cyflwr gwael ac mae gwaredu'r rhain wedi bod yn un ffactor sydd wedi cyfrannu at ein gallu i wella'r ganran o adeiladau mewn cyflwr da neu dderbyniol, o 78% yn 2009, i 97% erbyn heddiw. Mae'r Strategaeth wedi bod yn llwyddiant mawr felly gan olygu fod defnyddwyr ein hysgolion, cartrefi preswyl, canolfannau hamdden, llyfrgelloedd ayb mewn adeiladau llawer gwell heddiw nag yr oeddent rai blynyddoedd yn ôl.

3. Yn ogystal, yn sil y gwaredu crëwyd bron i £12M o dderbynion cyfalaf, sydd yn eu tro wedi eu dargyfeirio i wireddu blaenoriaethau gwariant cyfalaf y Cyngor.
4. Gwelir yn Atodiad 1 fod nifer o'r adeiladau sydd wedi eu gwaredu yn rhai anweithredol ac o bosib yn haws i'w gwaredu nag adeiladau gweithredol a ddefnyddir i ddarparu gwasanaethau.
5. Fodd bynnag, rydym wedi gallu gwaredu nifer sylweddol o adeiladau gweithredol hefyd. Oherwydd bod adeiladau swyddfa o dan reolaeth uniongyrchol y Gwasanaeth Eiddo mae hynny wedi hwyluso'n gallu i fod yn rhagweithiol o ran eu gwaredu ac erbyn heddiw mae gennym 8 adeilad swyddfa yn llai na'r hyn oedd yn cael ei ddefnyddio yn 2009. Rydym hefyd wedi gallu gwagio hanner swyddfa Penrallt a chreu incwm blynyddol newydd o bron i £150,000 yn sgil hynny.
6. Mae'r newidiadau yn y maes addysg a gofal hefyd wedi lleihau'n portffolio o adeiladau gryn dipyn ac mae'r angen i gyflawni arbedion a thoriadau bellach yn gyrru'r agenda effeithlonrwydd defnydd adeiladau fel nas gwelwyd yn y gorffennol.

Cam Nesaf

7. Pwrpas yr adroddiad hwn yw ystyried os dylem fod yn cymryd cam pellach eto yn y maes yma drwy herio effeithlonrwydd defnydd adeiladau mewn lleoliadau penodol. Er y bu i ni edrych ar yr holl bortffolio adeiladau yn unigol yn 2009, gwnaethpwyd hynny ar sail Gwasanaethau unigol yn hytrach nag ardaloedd daearyddol. Ni roddwyd ystyriaeth lawn bryd hynny i gyfleoedd allasai fodoli i gyd leoli gwasanaethau mewn llai o adeiladau mewn trefi a phentrefi unigol.
8. Cynhaliwyd rhai ymarferiadau o'r fath mewn ambell ardal yn y gorffennol e.e. Dolgellau, Pwllheli a'r Bermo a bryd hynny bu modd cydweithio'n llwyddiannus gyda chyrff cyhoeddus eraill i resymoli ein defnydd o adeiladau.
9. Wedi dweud hynny, pur siomedig fu canlyniadau sawl prosiect cydweithio ffurfiol gyda chyrff cyhoeddus eraill i edrych ar eiddo ar draws y sir. Er bod gan y Cyngor Strategaeth Asedau clir ers blynyddoedd lawer, nid yw'n ymddangos fod cyrff eraill yn yr ardal yn gwbl glir o'u hanghenion eiddo tymor canolig ac mae hyn wedi bod yn un ffactor sydd wedi cyfyngu ar allu cydweithio ar raddfa eang i resymoli asedau.

10. Mae lle i gredu y gallem fod yn fwy llwyddiannus yn hyn o beth pe bai'r Cyngor yn arwain ar waith i edrych ar resymoli adeiladu mewn cyfres o leoliadau penodol ar draws y sir. Yn dilyn asesiad cychwynnol o'r cyfleoedd tebygol, argymhellir y dylem geisio canolbwyntio ar y lleoliadau a restrir yn Atodiad 2 yn bennaf gan mai yma mae'r cyfleoedd gorau i allu gwireddu cynlluniau cyd leoli.

Ystyriaethau

11. Wrth edrych ar y cyfleoedd, mae risgiau iechyd a diogelwch yn amlygu ei hun fel rhwystr posib i wahodd defnyddwyr eraill i mewn i rai adeiladau. Gellir gwneud gwaith addasu a newid trefniadau rheolaethol i oresgyn nifer o'r rhain, ond rhaid amlygu y bydd hyn yn anoddach gyda safleoedd Ysgolion lle mae cryn ymdrech wedi bod yn ddiweddar i rwystro mynediad i'r cyhoedd yn gyffredinol.

12. Mae nifer o'n hadeiladau yn rhai ar gyfer defnydd penodol iawn e.e. canolfan hamdden neu gartref preswyl. Gall hyn olygu eu bod yn adeiladau anhyblyg ar adegau a bod angen cryn wariant cyn y gellir defnyddio'r gofod i gartrefi defnydd gwahanol.

13. Wedi dweud hynny, mae gennym nifer o esiamplau diweddar o fod wedi ail leoli gwasanaethau i adeiladau eraill yn ein meddiant e.e. llyfrgell Porthmadog bellach wedi ei ail leoli i Ganolfan Hamdden Glaslyn a Dechrau'n Deg wedi ail leoli i Ganolfan Hamdden Plas Ffrancon, Bethesda. Mae gwaith ar y gweill i ail leoli nifer o ddefnyddwyr gwahanol o Ganolfan Frondeg Pwllheli i adeiladau eraill yn y dref hefyd.

14. Mae'r Cyngor eisoes wedi gwaredu nifer sylweddol o adeiladau ac felly mae'r cyfleoedd amlwg sydd gennym i weld arbedion sylweddol eisoes wedi eu gwireddu. Er ein bod yn credu fod lle i fynd gam ymhellach, oherwydd fod ein portffolio gryn dipyn yn llai erbyn heddiw, mae'n debyg mai cyfleoedd yma ac acw sy'n debygol o godi yn hytrach na llu o gyfleoedd ym mhob ardal y byddwn yn edrych arno.

Camau nesaf ac amserlen

15. Er y byddwn angen cymorth gan Adrannau eraill i wyntyllu opsiynau ail leoli, bydd modd cyflawni camau cyntaf y gwaith yma o fewn adnoddau presennol y

Gwasanaeth Eiddo. Erbyn cychwyn yr Haf 2017 byddwn wedi asesu'r opsiynau cychwynnol yn y lleoliadau a restrir yn Atodiad 2. O bosib bydd angen gwaith dichonoldeb mwy manwl bryd hynny cyn gallu sefydlu os yw rhai o'r cyfleoedd yn ymarferol ac os oes achos busnes synhwyrol i gyd leoli. Bydd unrhyw gyfleon a adnabyddir o gymorth wrth geisio sefydlu Cynllun Rheoli Asedau newydd y Cyngor am y degawd i ddod.

16. Bydd ein gallu i symud y gwaith yn ei flaen yn amserol yn ddibynnol ar gydwethrediad a chefnogaeth gan gyrrff cyhoeddus eraill yr ardal ar adegau, yn ogystal â gwahanol Adrannau'r Cyngor ei hun wrth reswm.

Barn y swyddogion statudol

Y Prif Weithredwr:

"Mae'n dda bod yr adroddiad yn ein atgoffa am y cynnydd y mae'r Cyngor wedi ei wneud yn ddiweddar o ran rhesymoli ei asedau eiddo. Fodd bynnag, ar adeg o grebachu pan y mae sicrhau gwerth am arian yn ein holl waith yn allweddol, mae parhau efo'r ymdrech hyn yn allweddol. Rwy'n cymeradwyo'r gwaith hwn gan gydnabod y gall gymryd peth amser i'w wireddu ond a fydd, gobeithio, hefyd yn medru dwyn i fewn ein partneriaid eraill yn y sector gyhoeddus oherwydd y cyfrifoldeb sydd arnom i gyd o sicrhau'r gwerth gorau o'r bunt cyhoeddus."

Y Swyddog Monitro:

Mae'r adroddiad yn amlygu cyfleon i resymoli ystad eiddo'r cyngor a cynllun rhesymol ar gyfer symud hyn ymlaen. Dim sylwadau pellach o safbwynt priodoldeb.

Y Pennaeth Cyllid:

Fel mae'r adroddiad yn nodi, mae rhaglen barhaus yn ei le i asesu anghenion portffolio eiddo'r Cyngor, ac mae Atodiad 1 yn dangos y rhesymoli sydd wedi digwydd dros nifer o flynyddoedd. Gall tanddefnyddio eiddo arwain at gostau diangen i'r Cyngor ac rwyf felly'n cefnogi ymdrechion i chwilio am gyfleon pellach i wella effeithlonrwydd. Fodd bynnag, oherwydd y camau sydd eisoes wedi eu cymryd ers sefydlu'r Strategaeth Asedau Corfforaethol cyfredol yn 2009, gyda'r rhesymoli mwyaf amlwg bellach wedi ei wireddu, bydd darganfod effeithlonrwydd pellach yn gynyddol anodd.

Atodiadau

Atodiad 1 – Adeiladau wedi eu gwaredu

Atodiad 2- Lleoliadau posib

