Strategaeth Rheoli Asedau
2017 - 2021

Gorffennaf 2017

Strategaeth Rheoli Asedau 2017 - 2021

RHAGAIR

Mae'r Cyngor yn delio â phwysau ariannol sylweddol yn dilyn gostyngiadau mewn cyllid y llywodraeth, ynghyd â disgwyliadau cynyddol gan ein preswylwyr a busnesau. Mae ein hasedau corfforol yr un mor arwyddocaol â'n hadnoddau ariannol, a heb y rhain ni fyddai ein hamcanion corfforaethol yn cael eu darparu'n llwyddiannus. Mae arnom angen gwneud arbedion, a rhan sylfaenol o hyn fydd sicrhau ein bod yn defnyddio ein hasedau yn gall ac yn strategol. Yn y cyd-destun hwn, mae ein Strategaeth Rheoli Asedau yn bwysicach nag erioed. Mae'n hanfodol ein bod yn rheoli ein hasedau yn gyfrifol i sicrhau ein bod yn cynnal gwerth am arian i'n preswylwyr a chefnogi ein hamcanion corfforaethol ehangach.

Mae'r strategaeth wedi gosod pedwar canlyniad allweddol sydd yma i'n helpu i arwain ein holl weithgareddau rheoli asedau, ac i sicrhau ei fod yn cael ei gyflawni'n gyfreithiol, yn dryloyw a chyda dealltwriaeth gywir o'r effaith ar ein cymunedau lleol - yn awr ac yn y dyfodol. Mae gan y strategaeth ganlyniad penodol o ran lleihau effaith amgylcheddol ein hasedau, ac yn amlinellu sut y byddwn yn lleihau ein defnydd o ynni/ allyriadau carbon drwy wella inswleiddio, mentrau lleihau ynni a rheoli cyfleusterau yn rhagweithiol. Byddwn hefyd yn lleihau ein ôl troed carbon drwy ymchwilio a buddsoddi mewn ynni adnewyddadwy i gyflawni'r canlyniad hwn.

Rydym yn cydnabod i ddarparu'r pedwar prif ganlyniad y bydd angen newidiadau sylweddol yn y ffordd yr ydym yn rheoli ein hasedau ar hyn o bryd, a bydd yn arwain at ffyrdd newydd o weithio, ac mewn rhai achosion, yn newid swyddogaethau a chyfrifoldebau. Mae'r Cyngor wedi ymrwymo i wneud y newid hwn a bydd yn darparu arweinyddiaeth a chefnogaeth glir a fydd ei angen i sicrhau llwyddiant.

Bydd y dull integredig newydd hwn yn ein galluogi i wneud mwy o ddewisiadau deallus mewn perthynas â defnyddio ein daliadau eiddo a derbyniadau i ddarparu polisïau cenedlaethol, megis Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, a ddaeth i rym ym mis Ebrill y llynedd. Mae'r Ddeddf wedi gosod paramedrau lle mae'n rhaid i ni sicrhau bod ein gweithredoedd yn diwallu anghenion heddiw, a ddim yn cyfaddawdu anghenion cenedlaethau'r dyfodol. Mae'n rhaid i ni ystyried goblygiadau tymor hir a buddion a all ddeillio o'n rheoli asedau, buddsoddiad a darpariaeth, fel rhan o'n gyriant parhaus i ddarparu mwy am lai.

Mae rheoli asedau yn rhan allweddol o'r cynllunio busnes ac yn arf pwysig i fodloni heriau cyllidol cyfredol ac yn y dyfodol. Drwy'r dull unedig newydd, byddwn yn sicrhau bod gwerth a phwysigrwydd ein hasedau yn cael eu cydnabod yn glir o fewn ein holl gynlluniau a rhaglenni darparu yn y dyfodol.

Cynghorydd Julian Thompson-Hill
Aelod Arweiniol Cyllid ac Effeithlonrwydd

CYFLWYNIAD

Pwrpas y Strategaeth

Prif amcanion y strategaeth yw cefnogi blaenoriaethau corfforaethol, cyflawni gofynion gwasanaeth a chydymffurfio â dyletswyddau statudol. Mae'n cymryd lle'r Cynllun Rheoli Asedau Corfforaethol ac yn gosod ein gweledigaeth i wella rheolaeth a defnyddio ein tir ac adeiladau. Rhan bwysig o hyn yw ail-gategoreiddio ein hasedau eiddo ar y llinellau canlynol:

- Amnewid y Cynlluniau Rheoli Asedau Gwasanaeth (SAMP) cyfredol gyda chynlluniau newydd wedi seilio ar bortffolios eiddo perthnasol;
- Trosglwyddo'r holl eiddo o'r SAMP presennol i bortffolios eiddo perthnasol i gynhyrchu rhestr ddiffiniol o holl eiddo Cyngor;
- Sefydlu pedwar canlyniad ac amcanion perthnasol i arwain y ffordd yr ydym yn asesu ein hasedau a'u priodoldeb o fewn portffolio eiddo perthnasol.

Bydd y strategaeth hon yn darparu sail ar gyfer datblygu dull mwy cadarn ac integredig i reoli asedau ar draws Cyngor Sir Ddinbych. Bydd yn hyrwyddo cydweithrediad a gweledegdd adnoddau yn ogystal â mewnosod diwylliant archwilio a fydd yn herio defnydd, effeithiolrwydd, a chadw ein hasedau tir ac adeiladau drwy'r Grŵp Rheoli Asedau. Mae'r strategaeth hon yn amlinellu ein gweledigaeth a dull hirdymor i wella cydnabyddiaeth, rheolaeth a defnydd o'n tir ac adeiladau a ddelir yn enw Cyngor Sir Ddinbych.

Beth yw Rheoli Asedau?

Mae cynllunio rheoli asedau yn ganolog i gyflawni rheolaeth eiddo rhagorol a darparu blaenoriaethau ariannol. Mae rheolaeth effeithiol o'n hasedau yn sicrhau bod y tir ac adeiladau y mae Cyngor Sir Ddinbych yn ei berchen a'u defnyddio yn cael ei strwythuro yn y ffordd orau bosib ym muddiant orau'r busnes. Mae'r strategaeth yn ceisio alinio'r sylfaen asedau gyda nodau corfforaethol ac amcanion polisi'r Cyngor. Hefyd, gall dull llym at eiddo helpu i fodloni targedau cyllideb ac effeithlonrwydd, gan gynnwys lleihau costau a darparu ffrydiau incwm newydd a chefnogi trawsnewid sefydliadol.
Mae Cynllunio Rheoli Asedau yn ganolog at:

- Gyflawni rheolaeth eiddo rhagorol;
- Darparu blaenoriaethau ariannol; a
- Cefnogi darpariaeth polisi.

CYD-DESTUN CENEDLAETHOL

Mae mentrau rheoli, strategol a pholisi sydd yn effeithio ar y strategaeth rheoli asedau ar lefel genedlaethol. Mae sicrhau bod y strategaeth rheoli asedau yn cydnabod hyn ac yn mapio sut y gallwn sicrhau cydymffurfiaeth lle bo angen, yn helpu i ddarparu'r canlyniadau ehangach hyn.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015

Mae Deddf Llesiant a Chenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) yn ymwneud â gwella lles cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Mae'r Ddeddf hefyd yn ystyried iechyd o safbwynt lles corfforol a meddyliol. Mae wedi'i lunio i wneud i gyrff cyhoeddus feddwl mwy am yr hirdymor, gweithio'n well gyda phobl a chymunedau a'i gilydd, edrych i atal problemau a chymryd ymagwedd fwy cydgysylltiedig er mwyn creu Cymru yr ydym i gyd eisiau byw ynddi - yn awr ac yn y dyfodol.

Gall y Strategaeth Rheoli Asedau helpu'r Cyngor gyflawni ei ddyletswyddau dan y Ddeddf drwy:

- Gwneud ein asedau eiddo yn fwy effeithlon o ran ynni ac ystyried cyfleoedd am fwy o ddefnydd o ffynonellau ynni adnewyddadwy;
- Ystyried sut gall ein tir a'n hadeiladu gyfrannu at wella lles corfforol a meddyliol ein staff a'r cymunedau ehangach rydym yn eu gwasanaethu;
- Ystyried sut y gallwn gynyddu bioamrywiaeth ein hasedau tir ac eiddo; a
- Sicrhau bod yr ystyriaeth hirdymor sy'n ofynnol gan y Ddeddf yn rhan annatod o'n ystyriaethau o unrhyw benderfyniadau strategol sy'n berthnasol i'n asedau eiddo.

Adroddiad Cyflwr yr Ystâd

Mae'r wythfed adroddiad cyflwr yr ystâd yn manylu ystâd weinyddol Llywodraeth Cymru yn dangos ei fod yn parhau i berfformio'n dda o ran effeithlonrwydd, a'r gyriant i leihau costau wedi darparu canlyniadau parhaus.

Yn 2015/16, gostyngodd y Llywodraeth Cymru:

- y nifer o eiddo a feddiannir o 12%
- cost yr ystâd o £18.1 miliwn i £17.4 miliwn
- ein hallyriadau carbon o 18%, i 6,939t CO2.

Gall y Strategaeth Rheoli Asedau ddefnyddio'r Adroddiad Cyflwr yr Ystâd fel:

- Enghraifft i ddefnyddio wrth weithio tuag at gyflawni canlyniadau ac amcanion yn ein strategaeth; a
- Meincnod ar gyfer mesuryddion perfformiad, y gallwn gymharu ein hystâd iddynt hefyd.

Y CYD-DESTUN LLEOL

Ar lefel mwy lleol, mae'n bwysig cydnabod cyfraniad y gall rheoli asedau ei wneud i ddarparu ein dyheadau a'n blaenoriaethau.

Cynllun Corfforaethol

Mae Cynllun Corfforaethol newydd i'w roi ar waith yn 2017, gan nodi uchelgais y Cyngor nid yn unig i gynnal ansawdd ei wasanaethau, ond hefyd i'w gwella. O'r gwaith sydd wedi'i gwblhau hyd yma, mae'r dyheadau allweddol ar gyfer y Cyngor wedi cael eu hadnabod:

- Mae'r cyngor yn gweithio gyda phobl a chymunedau i gynyddu annibyniaeth a chadernid
- Mae cymunedau wedi eu cysylltu ac mae ganddynt fynediad at nwyddau a gwasanaethau lleol, ar-lein neu drwy gysylltiadau cludiant da.
- Man lle bydd pobl iau am fyw a gweithio ynddo, a bod ganddynt y sgiliau i wneud hynny.
- Amgylchedd deniadol a warchodir sy'n cefnogi lles cymunedau a ffyniant economaidd.
- Bydd pawb yn cael eu cefnogi i fyw mewn cartrefi sy'n diwallu eu hanghenion, o fewn cymunedau bywiog a chynaliadwy

Gall y Strategaeth Rheoli Asedau gynorthwyo darparu'r cynllun hwn drwy:

- Ystyried ymarferoldeb gwasanaethau a ddarperir yn lleol drwy'r broses adolygu asedau;
- Ystyried sut y byddwn yn defnyddio ein hasedau tir ac adeiladau i gynyddu capasiti a gwydnwch cymunedol.

Dylid nodi yn fan hyn, er bod y rhain yn themâu allweddol sydd wedi dod i'r ymgynghoriad cyhoeddus, nid ydynt wedi eu cadarnhau eto fel blaenoriaethau i symud ymlaen, ac felly maent yn amodol ar newidiadau. Mae'r Cynllun Corfforaethol newydd wedi'i amserlennu i'w gyhoeddi ym mis Hydref 2017.

Cynllun Ariannol Tymor Canolig

Mae'n bwysig bod y Cyngor yn ystyried ei gyllideb am fwy nag un flwyddyn ymlaen. Mae hyn yn ei alluogi i gynllunio'n iawn ar gyfer pwysau o ran costau, arbedion, chwyddiant, buddsoddiad mewn blaenoriaethau corfforaethol a newidiadau i wasanaethau. Mae Cyngor Sir Ddinbych yn gwneud hyn drwy ei Gynllun Ariannol Tymor Canolig, sydd yn edrych ar y dair blynedd nesaf ac yn ystyried beth all ddigwydd i'r Cyngor yn ystod yr amser hyn a bell allai ei olygu o ran cyllid. Mae'n cysylltu â chynlluniau a gyflwynwyd gan wasanaethau a chynllun corfforaethol a blaenoriaethau yn ystod y broses cynllunio cyllideb.

Gall y Strategaeth Rheoli Asedau gynorthwyo i roi'r cynllun hwn ar waith drwy:

- Ystyried y goblygiadau ariannol o reoli ein hasedau fel cyfanwaith ac ar lefel cynllunio portffolio; a
- Adnabod unrhyw asedau sydd angen buddsoddiad a'r rheiny a allai gynhyrchu arbedion dros fywyd y strategaeth.

Strategaeth Uchelgais Economaidd a Chymunedol 2013- 2023

Canlyniad allweddol o fewn Strategaeth Uchelgais Economaidd a Chymunedol 2013 – 2023 Sir Ddinbych yw bod gan Sir Ddinbych gyflenwad da a chyflenwad sydd ar gael yn barod o dir ac eiddo busnes priodol sydd yn cefnogi busnesau sefydledig i dyfu ac i fusnesau newydd sefydlu. Hefyd mae ganddo flaenoriaeth allweddol o ran gwella cysylltedd digidol o'r ardal.

Felly gall y Strategaeth Rheoli Asedau helpu drwy:

- Ystyried sut mae'r lleoliad a defnydd o'n hasedau eiddo yn cefnogi'r economi lleol a hyrwyddo adfywio ardal; a
- Ystyried sut y gallwn ddefnyddio ein asedau tir ac eiddo i gefnogi elfen Sir Ddinbych Digidol o'r Strategaeth Uchelgais Economaidd A Chymunedol, drwy ddarparu safleoedd ar gyfer gosod technolegau a fydd yn gwella band eang cyflym a chysylltiad symudol i'r ardal ehangach.

Cynllun Lles Sir Ddinbych 2014 - 2018

Mae'r Cynllun Lles Sir Ddinbych wedi datblygu Bwrdd Partneriaeth strategol Sir Ddinbych, ac mae ei aelodaeth yn cynnwys uwch swyddogion o Gyngor Sir Ddinbych, Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr, Iechyd Cyhoeddus Cymru, Heddlu Gogledd Cymru, Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru, Coleg Cambria, Grŵp Llandrillo Menai, Cyngor Gwasanaethau Gwirfoddol Sir Ddinbych.

Mae'r cynllun yn canolbwyntio ar annibyniaeth a gwydnwch – cydnabod bod pobl yn annibynnol pan mae ganddynt y rhyddid i wneud y dewisiadau drostynt eu hunain a'r gallu i fyw eu bywydau heb gymorth gan eraill, a'u bod yn wydn pan maent yn defnyddio adnoddau a gwybodaeth i ymdrin â thrallod a pharatoi ar gyfer y dyfodol. Mae meysydd â blaenoriaeth yn cynnwys mynd i'r afael â heriau yn ein hardaloedd gwledig; cefnogi'r unigolion sydd dan anfantais fwyaf i adeiladu eu gwydnwch; ac adeiladu capasiti cymunedau i ddatblygu a ffynnu.

Bydd gan y Strategaeth Rheoli Asedau swyddogaeth allweddol i gyflawni llwyddiant yn y meysydd hyn drwy:

- Grymuso a galluogi gwasanaethau i ffynnu, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, drwy ddefnyddio ein hasedau; a
- Hyrwyddo lles gweithiwr drwy gyfleusterau swyddfa gorau posibl yn y lleoliad cywir.

Cynllun Datblygu Lleol (CDLl)

Mabwysiadwyd CDLl Sir Ddinbych gan y Cyngor Sir ar 4 Mehefin 2013, ac mae'n cyflenwi cyfnod 2006-2021. Mae'n darparu canllawiau o ran beth a all gael ei adeiladu ac ymhle ar draws y sir dros gyfnod o 15 mlynedd, ac yn penderfynu lle bydd datblygiadau newydd yn cymryd lle.

Felly gall y Strategaeth Rheoli Asedau helpu'r CDLl drwy:

- Ystyried sut ydym yn defnyddio ein hasedau eiddo i gefnogi'r economi leol a chynorthwyo adfywio, gan ystyried yr angen am dir cyflogaeth; a
- Defnyddio ein hasedau i hyrwyddo diogelu ein hamgylchedd unigryw o fewn Sir Ddinbych.

Cynllun Rheoli Bryniau Clwyd a Dyffryn Dyfrdwy 2014 – 2019

Dynodwyd Bryniau Clwyd fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) yn 1985, ac estynnwyd yr ardal i gynnwys Dyffryn Dyfrdwy yn 2011. Mae statws AHNE yn cydnabod y tirluniau gorau ac yn gosod fframwaith er mwyn eu gwarchod a gwneud y mwyaf ohonynt. Mae Cynllun Rheoli AHNE yn ddogfen statudol sy'n darparu fframwaith i lywio ac arwain unrhyw un sy'n cynnal gweithgareddau a allai effeithio ar yr AHNE. Mae gan y Cyngor amrywiaeth o dir ac adeiladau o fewn yr AHNE, gan gynnwys peth o'i stad amaethyddol yn ogystal ag asedau cefn gwlad fel Loggerheads a Chastell Dinas Bran.

Gall y Strategaeth Rheoli Asedau helpu Cynllun Rheoli'r AHNE drwy:

- Sicrhau fod unrhyw geisiadau ar gyfer tir ac adeiladau o fewn yr AHNE yn ystyried Cynllun Rheoli'r AHNE yn llawn ac yn cynorthwyo i warchod neu wneud y mwyaf o'r tirlun.

HERIAU YN Y DYFODOL

Mae nifer o heriau y bydd angen mynd i'r afael â hwy fel rhan o'r Strategaeth Rheoli Asedau hon.

Effaith o resymoli asedau eiddo pellach ar yr economi leol

Mae'r Cyngor yn ymwybodol o'r effaith y gallai lleihad yn y portffolio eiddo ei gael ar yr economi leol, ac yn ystod y blynyddoedd nesaf bydd rhaid i'r Cyngor barhau i wneud penderfyniadau anodd i gydbwyso'r angen am arbedion gyda chefnogaeth i'r economi leol. Byddai unrhyw warediadau pellach neu gau adeiladau yn cael effaith negyddol sylweddol ar yr economi leol yn yr ardal y maent wedi'u lleoli. Er enghraifft, byddai cau swyddfa yn effeithio ar siopau a gwasanaethau lleol sydd yn dibynnu i ryw raddau ar gwsmeriaeth y staff o'r swyddfa.

Bydd y Strategaeth Rheoli Asedau angen ymateb i'r her hon drwy:

- Sicrhau bod ystyriaeth briodol yn cael ei gwneud ar effaith economaidd unrhyw gynigion ar gyfer rhesymoli asedau pellach drwy Asesiad o Effaith ar Les.

Defnydd a rennir gyda sefydliadau trydydd sector a chyhoeddus allanol

Er bod dymuniad, ac i ryw raddau mae gyriant polisi, tuag at ystod o sefydliadau cyhoeddus a thrydydd sector yn rhannu adeilad i ddarparu gwasanaethau sy'n canolbwyntio ar y dinesydd, y gwirionedd yw bod mentrau o'r fath yn dueddol o fod ar raddfa fechan ac yn cael eu darparu mewn modd rhannol. Yn aml iawn mae hyn yn gysylltiedig â threfniadau rheoli mwy cymhleth sy'n cael eu rhoi mewn lle pan mae adeiladau yn destun daliadaeth aml-asiantaeth. O ganlyniad, mae llawer o drefniadau a rennir yn dueddol o beidio arwain at arbedion effeithlonrwydd, ac mae'r effaith ar greu mwy o wasanaethau sy'n canolbwyntio ar y dinesydd yn gyfyngedig.

Mae'r rhaglen "Un Ystâd Cyhoeddus" sydd yn cael ei hyrwyddo a'i weithredu yn Lloegr - pan mae gwahanol sefydliadau cyhoeddus yn rhannu gofod i ddarparu mwy o wasanaethau sydd yn canolbwyntio ar y dinesydd – gall fod yn gyfle hir-dymor i drawsleoli ar draws i Sir Ddinbych. Gyda gwasanaethau cyhoeddus o'r fath yn cael eu darparu gyda'i gilydd mewn un lleoliad sy'n ganolog i'r dinesydd, gall ehangu'r hyfywedd/ atyniad i sefydliadau sector cyhoeddus eraill a llai o bosibl fel rhan o'r gymysgedd ehangach ar safle. Fodd bynnag, gallai hyn fod yn fenter uchelgeisiol, a ddim yn un i'w gyflawni heb ardystiad lefel uwch i archwilio dull o'r fath, a lefel rhesymol o hyder y byddai sefydliadau partner yn "prynu" i mewn i ddull o'r fath.

Bydd y Strategaeth Rheoli Asedau angen ymateb i'r her hon drwy:

- Sicrhau bod unrhyw eiddo nad yw'r Cyngor ei angen bellach yn cael eu cynnig i gyrff sector cyhoeddus eraill yn gyntaf cyn cael eu rhoi ar y farchnad ehangach;

- Parhau i geisio cyfleoedd i rannu gydag asiantaethau eraill lle bydd dull o'r fath yn darparu gwelliant i ddarparu gwasanaethau neu arbedion effeithlonrwydd sylweddol ar gyfer y Cyngor; a

- Mae cymryd golwg mwy hirdymor, a lle'r ydym yn cynllunio gwaith adnewyddu sylweddol neu'n ailddatblygu eiddo presennol, neu'n cael eiddo newydd, rydym yn ymgysylltu ag asiantaethau cyhoeddus eraill a thrydydd sector i archwilio'r posibilrwydd o rannu a deiliadaeth a rennir.

Capasiti a gallu cymunedau i reoli a pherchen eiddo

O ganlyniad i bwysau ariannol diweddar, mae awdurdodau lleol ar draws y DU wedi bod yn edrych ar fodelau darparu gwasanaethau eraill, fel arfer yn cynnwys rhoi'r gwasanaethau allan i sefydliadau cymunedol neu'r trydydd sector. Mewn rhai amgylchiadau, mae hyn wedi gweld y trosglwyddo ased cymunedol o eiddo sy'n gysylltiedig â'r gwasanaethau ar gontract allanol megis llyfrgelloedd a chanolfannau hamdden.

O fewn Sir Ddinbych mae hyn wedi bod yn fwy cyfyngedig, ond rydym wedi gweld trosglwyddiad ased cymunedol ar gyfer rhai neuaddau tref a llyfrgelloedd. Mae'r rhain ar y cyfan wedi bod yn llwyddiannus, ond mae enghreifftiau lle mae dymuniad cymunedol cryf o drosglwyddo ased o eiddo nad yw'r Cyngor eu hangen mwyach, ond nid yw'r gymuned wedi gallu dangos bod ganddynt fodel busnes cynaliadwy ar gyfer yr eiddo. Mewn amgylchiadau o'r fath, mae'r canlyniad wedi bod lle mae'r Cyngor yn dal yr eiddo gwag am gyfnodau estynedig i alluogi'r cymunedau gael cyfle i ddatblygu model busnes cymunedol, sydd yn creu costau daliad (diogelwch, cynnal a chadw ymatebol, ayyb) yn ystod yr holl amser y mae'r eiddo'n wag.

Bydd y Strategaeth Rheoli Asedau angen ymateb i'r her hon drwy:

- Ddatblygu polisi clir a chyson ar gyfer trosglwyddiad ased cymunedol, gan sicrhau bod goblygiadau ar y grŵp cymunedol mewn amgylchiadau o'r fath, ynghyd â gofynion y bydd gan y Cyngor, yn cael eu deall yn llawn ac wedi manylu ar ddechrau unrhyw drosglwyddiad ased cymunedol arfaethedig.

Y STRATEGAETH

Yr angen am strategaeth

Ynghyd â Chyllid, Pobl a TGCh, mae Eiddo yn un o'r pedwar prif adnodd corfforaethol sy'n cefnogi darpariaeth o'r holl wasanaethau. Ac yn hynny o beth, mae'r ffordd y defnyddir yr adnodd hwn yn gallu cael effaith sylweddol ar ddarpariaeth y Cyngor o wasanaethau a sefyllfa ariannol. Bydd rheolaeth effeithiol ac effeithlon o bortffolio eiddo'r Cyngor yn helpu i sicrhau bod y Cyngor:

- ddim yn gwastraffu arian ar asedau nad oes eu hangen i ddiwallu gofynion y gwasanaeth neu gostau diangen i'w cynnal;
- yn gwasanaethu'r cyhoedd yn dda gydag adeiladau sydd o ansawdd corfforol dda a bod mynediad at wasanaethau'n hawdd i bawb ; neu
- ddim yn methu cyfleoedd i rannu eiddo gydag asiantaethau cyhoeddus eraill, a fyddai'n cynyddu hwylustod i'r cwsmer.

Trefniadau Presennol

Mae'r broses Rheoli Asedau cyfredol yn cynnwys Cynlluniau Rheoli Asedau Gwasanaeth (SAMPs), lle mae pob gwasanaeth yn paratoi a chynnal SAMP unigol ac yn gosod blaenoriaethau a phrosesau i alinio gyda'u prif gyfrifoldebau. Roedd y SAMPs yn cyfuno'r gwasanaeth sy'n ysgogi datblygiadau eiddo a darlunio, yn ôl blaenoriaeth, eu pwysigrwydd i gynnal a gwella darpariaeth gwasanaeth gwella. Yna roedd y SAMPS yn cael eu crynhoi i mewn i Gynllun Rheoli Asedau Corfforaethol (CAMP).

Canfu adolygiad o'r broses rheoli ased bod yr ansawdd a chwblhad y SAMP yn anghyson, a oedd yn ei dro wedi arwain at broblemau crynhoi'r CAMP. Roedd y broses hefyd yn cael ei ysgogi gan wasanaeth, ac felly yn anghyson â model Landlord Corfforaethol y mae'r Cyngor yn ei weithredu, ac felly mae holl eiddo'r Cyngor yn adnodd corfforaethol, gyda'r gwasanaethau yn gwneud defnydd ohonynt fel tenantiaid. Problem ychwanegol oedd bod llawer o asedau tir ac adeiladau yn cael eu cynnwys mewn nifer o SAMPs gwahanol, a oedd ar achlysuron yn arwain at ddyblygu prosesau aneffeithlon.

Y dull newydd

Bydd y strategaeth newydd yn gosod swyddogaeth y Landlord Corfforaethol. Y brif egwyddor sy'n amlinellu'r dull hwn yw bod y Cyngor yn berchen yr holl asedau, gyda'r gwasanaethau yn gwneud defnydd ohonynt fel tenantiaid. Y Cyngor fydd yn naill ai berchen neu brydlesu'r holl dir ac adeiladau a ddefnyddir wrth ddarparu gwasanaethau, ac nid y gwasanaethau. Mae gwasanaethau yn meddiannu eiddo dim ond er mwyn darparu gwasanaeth ar ran y Cyngor.

Mae'r syniad o drin eiddo fel adnodd corfforaethol yn cryfhau'r rheolaeth strategol Landlord Corfforaethol o asedau eiddo'r Cyngor, gan ddarparu dull corfforaethol ac ar y cyd i adolygu a newid defnydd, defnydd integredig a defnydd a rennir o adeilad, rheoli cyfleusterau a chynnal a chadw, datblygu ac adnewyddu. Yr amcan yw darparu asedau eiddo sydd yn addas i'r diben a chefnogi darparu gwasanaethau. Bydd hyn yn ei dro yn rhyddhau gwasanaethau i ganolbwyntio ar agweddau gweithredol o ddarparu gwasanaeth.

Cynlluniau Portffolio

Bydd y strategaeth yn cael ei hategu gan gyfres o Gynlluniau Portffolio, a fydd yn grwpio tir ac adeiladau gyda mathau tebyg o eiddo, yn hytrach nag ar hyd y gwasanaeth. Dan y Strategaeth Rheoli Asedau hon bydd 8 Cynllun Portffolio:

i. **Gweinyddu** – yr eiddo sy'n cael eu cynnal i gefnogi darpariaeth gwasanaeth prif ffrwd, gan gynnwys swyddfeydd a storfeydd corfforaethol**.**

ii. **Addysg –** yr eiddo sy'n cael eu cynnal i gefnogi darpariaeth o wasanaethau addysg, gan gynnwys Ysgolion Cynradd, Ysgolion Uwchradd, Ysgolion Arbennig a Chanolfannau Integredig.

iii. **Cymuned –** yr eiddo lle darperir gwasanaethau i'r cymunedau, gan gynnwys Canolfannau Hamdden, Neuaddau Tref, Canolfannau Cymunedol, Llyfrgelloedd/ Siopau Un Stop, Canolfannau Ieuenctid, toiledau cyhoeddus a meysydd parcio**.**

iv. **Cefn gwlad, Parciau a Mannau Agored –** eiddo hynny sydd wedi nodweddu yn ôl tir yn hytrach nag adeiladau, gan gynnwys parciau, caeau chwarae, mannau agored, mynwentydd ac eiddo cefn gwlad.

v. **Masnachol – yr** eiddo hynny sydd yn cynhyrchu rhent neu incwm, ac yn aml mae ganddynt effaith economaidd lleol pwysig, gan gynnwys ystâd amaethyddol, ystâd datblygu economaidd ac eiddo Arfordirol.

vi. **Gofal –** yr eiddo hynny sy'n darparu gofal arbenigol i breswylwyr diamddiffyn, gan gynnwys Cartrefi Preswyl a Gofal, Busnesau a gefnogir a Storfeydd Cyfarpar**.**

vii. **Cynnal a Chadw –** yr eiddo sy'n cael eu cynnal i sicrhau bod gwaith cynnal a chadw yn y sir, gan gynnwys Prif/ Is Depo Priffyrdd a Chyfleusterau Gwastraff.

viii. **Dros ben/ Arall –** eiddo amrywiol sydd ddim yn ffitio oddi fewn unrhyw un o'r uchod, gan gynnwys chwareli ac eiddo a thir dros ben/ gwag.

Caiff y canlynol eu heithrio:

i. **Tai Cyngor –** yr eiddo a'r tir sy'n cael eu cynnal yn benodol er mwyn cefnogi a darparu tai cyhoeddus, sydd â threfniadau rheoli ar wahân i asedau tir ac adeiladau eraill y Cyngor; a

ii. **Seilwaith Priffyrdd –** sy'n cael ei gynnal yn benodol i gefnogi a darparu seilwaith priffyrdd ac sy'n rhan o bwrpas rheoli'r Cynllun Trafnidiaeth Lleol**.**

CANLYNIADAU RHEOLI ASEDAU NEWYDD

I ddatblygu Cynlluniau Portffolio, bydd adolygu'r eiddo ym mhob portffolio yn cael eu profi yn erbyn y canlyniadau lefel uchel canlynol sydd yn ategu'r strategaeth rheoli asedau hon.

CANLYNIAD 1

Byddwn yn darparu'r adeiladau cywir, yn y lleoliadau cywir, yn y cyflwr cywir i ddiwallu anghenion darparu gwasanaethau cyfredol a gwasanaethau a rhagwelir yn y dyfodol.

Mae gan y Cyngor ofyniad statudol i gadw eu heiddo yn y cyflwr cyfreithiol cywir. Cofnodir hyn drwy arolygon cyflwr, addasrwydd, digonedd a bodlonrwydd, a gyflawnir fel rhan o'r rhaglen dreigl o ddiweddariadau o'n hadeiladau. Dylai addasrwydd ein holl adeiladau gael eu hystyried yn sgil yr anghenion darparu gwasanaeth cyfredol a rhagwelir yn y dyfodol, fel bod unrhyw newidiadau i addasrwydd adeiladau yn cael eu hysbysu cyn gynted â phosib er mwyn dechrau paratoadau ar gyfer yr adeilad hwnnw cyn gynted â phosibl i wneud arbedion effeithlonrwydd drwy broses trawsnewid esmwyth, beth bynnag a all hynny fod.

I gyflawni'r canlyniad hwn:

1. Byddwn yn adolygu'r tir ac adeiladau o fewn pob Portffolio Eiddo i sicrhau ei fod yn parhau i ddarparu cyfleusterau sy'n diwallu anghenion o ran lleoliad, ffurfwedd a chyflwr.

2. Lle mae'n amlwg y bydd eiddo yn cael ei gadw ar gyfer y dyfodol agos, byddwn yn ystyried buddsoddi:

    i. i sicrhau bod yr eiddo yn diwallu holl ofynion statudol;

    ii. i sicrhau bod yn eiddo mewn cyflwr da ac yn parhau i fod mewn cyflwr da;

    iii. i gyflunio'r eiddo mewn modd sy'n briodol at ei defnydd ac/ neu ddarpariaeth gwasanaeth;

    iv. i optimeiddio'r eiddo drwy weithio'n hyblyg;

    v. gwella mynedfa gyhoeddus;

    vi. i hwyluso defnydd a rennir o'n hasedau gyda phartneriaid cyhoeddus, preifat a thrydydd sector eraill lle bydd defnydd a rennir o'r fath yn gwella darpariaeth gwasanaeth ar gyfer ein preswylwyr.

3. Lle nad oed gofyniad parhaus i'r eiddo o fewn portffolio, byddwn yn ystyried;

    i. ei addasrwydd ar gyfer defnydd gwahanol o fewn Portffolio Eiddo arall;

    ii. trosglwyddiad ased cymunedol, lle mae cais am drosglwyddiad wedi'i wneud a lle gellir arddangos model busnes cynaliadwy ar gyfer yr eiddo; a

    iii. cael gwared â'r eiddo.

4. Pan fydd tir neu adeiladau yn dod i'n meddiant, neu pan fyddwn yn datblygu adeiladau newydd, byddwn yn:

    i. cynnal Asesiad o'r Effaith ar Les, ac yn ystyried canfyddiadau'r asesiad hwnnw er mwyn sicrhau lles cenedlaethau'r dyfodol.

CANLYNIAD 2

Byddwn yn lleihau effaith amgylcheddol ein hasedau tir ac adeiladau.

Mae'n allweddol bod y Cyngor yn cael eu gweld fel ysgogwyr i newid amgylcheddol, rydym wedi dewis y canlyniad hwn i yrru ein prosesau rheoli asedau. Mae lleihau ein defnydd o ynni ac ôl troed carbon ein hadeiladau yn enghraifft bod Cyngor Sir Ddinbych fel cyngor yn adnabod ei gyfrifoldeb byd-eang i ddiogelu'r amgylchedd.

I gyflawni'r canlyniad hwn:

1. Byddwn yn lleihau ein defnydd o ynni/ allyriadau carbon gan inswleiddio'n well, mentrau lleihau ynni a rheoli cyfleusterau rhagweithiol.

2. Byddwn hefyd yn lleihau ein hôl troed carbon drwy ymchwilio a buddsoddi mewn ynni adnewyddadwy.

3. Byddwn yn diogelu a gwella bioamrywiaeth ein ystâd tir ac adeiladau drwy gyflwyno mwy o weithdrefnau rheoli tir cynaliadwy a datblygu cynefinoedd newydd.

4. Byddwn yn rhoi mewn lle mecanweithiau i fesur maint o wastraff a gynhyrchir o'n portffolio tir ac adeiladau, gyda'r bwriad o gyflwyno mentrau i leihau'r maint o wastraff a gynhyrchir.

5. Byddwn yn rhoi mewn lle mecanweithiau i fesur y maint o ddŵr a ddefnyddir o'n portffolio tir ac adeiladau, gyda'r bwriad o gyflwyno mentrau i leihau'r maint o ddŵr a ddefnyddir.

CANLYNIAD 3

Byddwn yn defnyddio ein hasedau tir ac adeiladau i gefnogi'r economi leol ac i gynorthwyo adfywiad.

Mae'r ffordd y mae'r Cyngor yn defnyddio ei hasedau eiddo yn sbardun sylweddol i ddatblygiad economaidd a chreu economi ffyniannus a llewyrchus. I sicrhau bod ein gweithgaredd rheoli asedau yn parhau i gefnogi'r economi leol ac yn cynorthwyo adfywio, mae'n bwysig i ni edrych ar ffyrdd i wella mynediad i'n asedau a chyfleoedd busnes i gefnogi'r economi leol.

I gyflawni'r canlyniad hwn:

1. Byddwn yn cael a datblygu eiddo a fydd yn ein galluogi i ddarparu tai newydd sydd eu hangen, a gall hyn gynnwys cymysgedd o gyflogaeth cysylltiedig a chyfleusterau/neu gyfleusterau cymunedol lle bo'n briodol.

2. Lle mae adnoddau yn caniatáu, byddwn yn darparu cyflogaeth newydd sy'n cynhyrchu datblygiad at eiddo yr ydym yn berchen arnynt neu'n cael, naill ai drwy ddatblygiad cyngor uniongyrchol neu drwy bartneriaeth gyda'r sector cyhoeddus, preifat neu drydydd sector.

3. Byddwn yn ystyried sut y gall ein portffolio eiddo gael ei ddefnyddio i wella seilwaith digidol y sir (derbyniad ffôn symudol, mynediad wi-fi gyhoeddus, band eang) a lle mae adnoddau yn caniatáu i ddarparu datrysiadau i wella seilwaith o'r fath.

CANLYNIAD 4

Byddwn yn defnyddio ein hasedau eiddo i gynyddu capasiti a gwydnwch cymunedol.

Gobeithir y bydd y canlyniad hwn yn annog rhanddeiliaid i newid eu ffordd o feddwl a ‘meddwl y tu allan i’r bocs’ o ran sut y gallwn reoli ein hasedau mewn ffordd a fydd yn cynyddu capasiti a gwydnwch cymunedol. Dan y canlyniad hwn mae pwyslais ar y trosglwyddiad ased cymunedol a sut y gallwn symleiddio’r broses hwn er mwyn ei wneud yn fwy atyniadol i gymunedau pan maent yn llunio eu hachos busnes i gymryd gofal dros ased. Dan y canlyniad hwn byddwn hefyd yn ystyried defnyddio ein hasedau i gyfrannu at feithrin gallu cymunedol - drwy wneud adeiladau yn hygyrch i bobl y tu allan i oriau gwaith craidd, ceisio sicrhau fod ein hadeiladau’n hygyrch ac yn gynhwysol ar gyfer pob aelod o'r gymdeithas , gan ddefnyddio ein ystâd i gynyddu mynediad at Wi-Fi, band eang a 3G/4G mewn ardaloedd gwledig ac ymgysylltu yn effeithiol â chymunedau lleol drwy’r broses rheoli ased. Er mwyn cyflawni hyn rydym yn cydnabod bod angen i ni wella sut rydym yn cynnwys cymunedau lleol yn effeithiol drwy’r broses rheoli asedau, yn arbennig y rheiny sy’n debygol o gael eu heffeithio gan unrhyw newid a'r rheiny o grwpiau sydd dan anfantais (oedran, crefydd, hil, anabledd, ayb).

I gyflawni’r canlyniad hwn:

1. Byddwn yn ymgysylltu â’n cymunedau pan fyddwn yn ystyried defnydd yn y dyfodol o’n hasedau o fewn ein portffolio tir ac adeiladau;

2. Byddwn yn ystyried sut y gellir defnyddio’r asedau o fewn ein portffolio eiddo yn well gan ein cymunedau drwy ddarpariaeth o gyfleusterau ychwanegol (e.e. pwyntiau gwefru ceir trydan, mynediad wi-fi gyhoeddus, ayyb.) ac / neu drwy drefniadau mynediad gwell (e.e. mynediad y tu allan i oriau gwaith craidd).

3. Byddwn yn ystyried modelau rheoli neu berchnogaeth eraill ar gyfer asedau o fewn ein portffolio eiddo, lle bydd trefniadau o’r fath yn cynyddu capasiti a gwydnwch.

DARPARU'R STRATEGAETH

Trefniadau Llywodraethu

Sefydlwyd y Grŵp Rheoli Asedau i gefnogi swyddogaeth y Landlord Corfforaethol i wneud penderfyniadau strategol mewn perthynas ag asedau eiddo'r Cyngor, ac i ddarparu trosolwg ac archwilio angenrheidiol i'r swydd hon. Y prif gorff hwn sy'n goruchwylio a chyfarwyddo gweithredu'r strategaeth hon a'i Gynlluniau Portffolio cyfansoddol.

Cynlluniau Portffolio

Bydd canlyniadau ac amcanion y strategaeth hon yn cael eu darparu drwy ddatblygu a gweithredu'r Cynlluniau Portffolio. Nid yw'r cynlluniau hyn ar gyfer unrhyw un gwasanaeth neu dîm y Cyngor, ond bydd angen cyfraniadau gan holl dimau ac adrannau, gan bydd y brif gyfrifoldeb o reoli dydd i ddydd o'r asedau o fewn y portffolios yn parhau gyda gweddill y gwasanaethau sy'n defnyddio'r adeiladau hynny.

Bydd y Cynlluniau Portffolio yn cael eu datblygu gan swyddogion yn y Tîm Rheoli Asedau ar y cyd â'r swyddogion perthnasol yn y gwasanaethau. Bydd pob Cynllun Portffolio yn "profi'r" eiddo o fewn y portffolio hynny gyda chanlyniadau ac amcanion a nodwyd yn y strategaeth hon, a bydd ganddo'r strwythur canlynol:

- **Gweithgaredd diweddar -** adran fer yn amlinellu unrhyw weithgaredd allweddol diweddar;
- **Ffeithiau a ffigurau allweddol –** penawdau o ddadansoddiad KPI; a
- **Problemau a heriau –** datblygwyd drwy ddadansoddiad o KPI a mewnbwn gan swyddogion allweddol, a threfnwyd dan ganlyniadau ac amcanion y Strategaeth Rheoli Asedau**.**

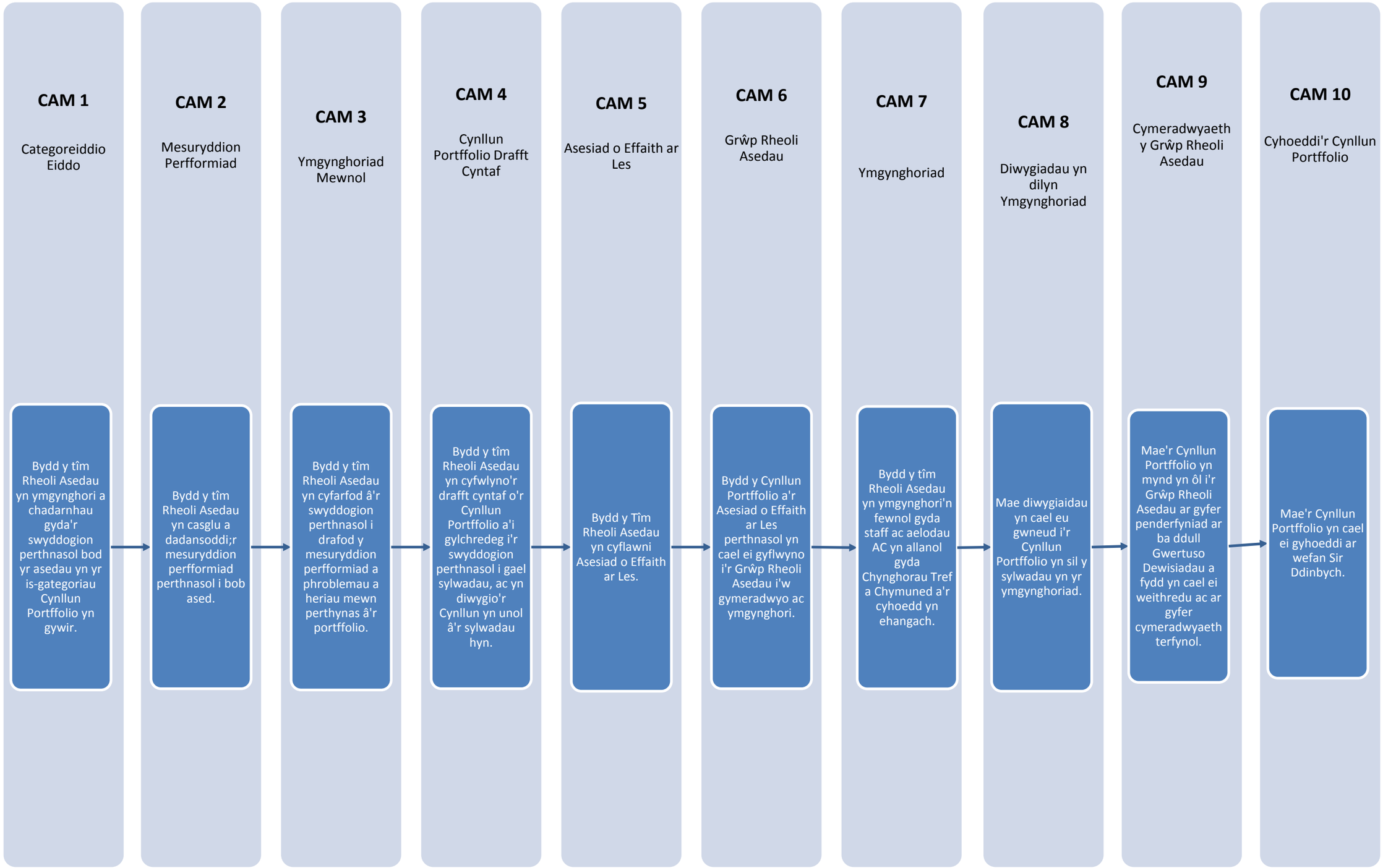
Wedi seilio ar ddadansoddiad o broblemau a heriau a nodwyd, bydd y gwerthusiadau dewisiadau safonol canlynol yn cael eu cyflawni:

- **Model gwneud y lleiafrif –** cynnal yn effeithiol y drefn bresennol ond o bosibl gyda rhyw fuddsoddiad i fodloni gofynion statudol, cadw mewn cyflwr da, ayyb;
- **Model Arbedion -** amlinellu, gyda sail resymegol ddiogel ac ystyriaeth o effaith ar ddarpariaeth gwasanaeth, lle gellir gwneud arbedion yn y portffolio os bydd angen; a
- **Model Hir-dymor –** edrych i'r cyfeiriad o deithio a heriau i ystyried a beth efallai y bydd arnom angen i weithio tuag ato (byddai hyn hefyd yn sicrhau ein bod yn cyflawni ein dyletswydd dan y WBFGA)**.**

Bydd y Gwerthusiad Dewisiadau yn cael ei ystyried gan y Grŵp Rheoli Asedau, a fydd yn cynghori ar y dewis a ffafrir (neu o bosibl cyfuniad o'r dewisiadau). Unwaith y bydd y Grŵp Rheoli Asedau wedi ystyried y Cynllun Portffolio a'r dewisiadau, bydd Cynllun Gweithredu yn cael ei lunio a bydd fersiwn drafft o'r Cynllun yn cael ei gylchredeg yn fewnol, i sefydliadau partner allweddol (e.e. Cynghorau Cymuned) ac hefyd yn cael ei gyhoeddi ar wefan y Cyngor yn gwahodd sylwadau. Bydd y sylwadau a fydd yn dod i law yn ystod y cyfnod ymgynghori hwn yn cael eu hystyried, a bydd fersiwn terfynol o'r Cynllun yn cael ei ddatblygu i'w gymeradwyo gan y Grŵp Rheoli Asedau. Bydd y Cynllun terfynol wedi'i gymeradwyo yn cael ei gyhoeddi ar wefan y Cyngor. Mae siart lif o'r broses Cynllun Portffolio wedi'i fanylu yn Atodiad 1.

Gan bod ein portffolio eiddo yn gyffredinol yn aros yn sefydlog, cynigir bod y Cynlluniau Portffolio eu hunain yn cael eu hadolygu ar raglen dreigl pedair blynedd, oni bai bod amgylchiadau'n newid a bod adolygiad cynharach yn briodol.

Mesuryddion Perfformiad

Bydd cynnydd ac effaith mewn perthynas â'r strategaeth a'i Gynlluniau Portffolio cyfansoddol yn cael eu mesur drwy gyfres o ddangosyddion perfformiad sydd yn cael eu datblygu ar hyn o bryd. Mae'r rhain yn gyfuniad o ddangosyddion cenedlaethol a lleol, a lle bo'n bosibl byddwn yn defnyddio data o'r fath i feincnodi'r Cyngor yn erbyn awdurdodau lleol eraill. Mae'r gwaith hwn dal yn cael ei ddatblygu, ac wedi'i gysylltu â'r buddsoddiad cynlluniedig mewn cronfa data newydd i eiddo, ond mae amlinelliad o'r cyfres cyfredol o fesuryddion perfformiad wedi'u cynnwys yn Atodiad 2.

Atodiad 1 – Siart Llift Proses Cynllun Portffolio