Adroddiad i:	**Y Pwyllgor Archwilio Cymunedau**
Dyddiad y Cyfarfod:	**17 Ionawr 2013**
Aelod Arweiniol / Swyddog:	**Aelod Arweiniol Dros Gyllid ac Asedau / Pennaeth Cyllid ac Asedau**
Awduron yr Adroddiad:	**Prif Reolwr Eiddo / Rheolwr Prisio ac Ystadau**
Teitl:	**Rheoli Asedau Strategol**

---

1. Ynghylch beth mae'r adroddiad?

1.1 Ystyried Strategaeth Rheoli a Gwaredu Asedau'r Cyngor a'r gweithdrefnau a chanllawiau sydd wedi'u sefydlu.

2. Beth yw'r rheswm dros wneud yr adroddiad hwn?

2.1 Cyflwyno gwybodaeth a gofyn am sylwadau ar Strategaeth Rheoli a Gwaredu Asedau'r Cyngor a'r gweithdrefnau a'r canllawiau sy'n rheoli gwaredu asedau'r Cyngor.

2.2 Mae'r Pwyllgor yn gofyn am sicrwydd y rhoddir ystyriaeth i ddefnyddiau amgen, gan gynnwys defnyddiau cymunedol, wrth waredu pob ased a bod yr holl waith gwaredu'n agored ac yn dryloyw ac yn cael ei wneud er budd trethdalwyr.

3. Beth yw'r Argymhellion?

3.1 Fod y Pwyllgor yn ystyried cynnwys yr adroddiad ac yn cyflwyno sylwadau ar Strategaeth Rheoli Asedau'r Cyngor

4. Manylion yr adroddiad

4.1 Mae'r Cyngor wedi bod yn gwaredu asedau sy'n weddill i'w ofynion ers 1996 gyda rhaglen ddwys yn canolbwyntio, i ddechrau, ar werthu asedau anweithredol a gafodd eu hetifeddu o'r hen gynghorau.

4.2 Mae'r Cyngor wedi parhau â'r polisi yma o waredu parhaus ac yn ôl y gofyn pan fydd asedau'n cael eu datgan yn weddill i ofynion. Mae gan y rhaglen bresennol darged o £10 miliwn am y cyfnod o 2010 i 2015. Erbyn hyn mae'r rhan fwyaf o'r asedau y mae'r Cyngor yn eu gwaredu'n gyn asedau gweithredol gyda phroblemau heriol, o ran rheolaeth asedau ac o ran safleoedd, y mae'n rhaid eu datrys cyn y gellir eu gwerthu.

4.3 Cyn bod tir ac adeiladau'n cael eu datgan yn weddill i ofynion er mwyn eu gwerthu, mae'n rhaid mynd drwy broses safonol y Cyngor o adolygu

rheoli asedau. Mae’r broses hon yn hysbysu adrannau eraill y Cyngor fod Gwasanaeth wedi datgan, mewn Grŵp Rheoli Asedau, fod ased yn weddill i’w ofynion. Mae’r Grŵp Rheoli Asedau’n trosglwyddo’r ased i Corfforaethol dros dro tra’n disgwyl penderfyniad ar ei ddyfodol. Mae hynny’n galluogi hysbysu Gwasanaethau eraill fod yr ased ar gael ac, os bydd o ddefnydd gweithredol, yna gellir trosglwyddo’r ased i’r Gwasanaeth hwnnw. Ar yr adeg yma hefyd, ymgynghorir ynghylch yr ased gyda’r Aelod Lleol ble mae’r ased. Os nad oes unrhyw ofynion gweithredol yna bydd ased yn cael ei ddatgan yn weddill i ofynion y Cyngor mewn Grŵp Rheoli Asedau. Mae hyn yn cael ei gymeradwyo gan y Pennaeth Gwasanaeth, yr Aelod Arweiniol dros Benderfyniadau Dirprwyedig neu’r Cabinet fel bo’n briodol.

4.4 Mae cynllun cymeradwyo dirprwyedig y Cyngor ar gyfer gwaredu fel a ganlyn:

£0 - £30,000.99 – Pennaeth Cyllid ac Asedau (yn amodol ar gymeradwyaeth y Grŵp Rheoli Asedau)
£30,001 - £499,999.99 - Aelod Arweiniol Dros Gyllid ac Asedau
£500,000 a throsodd – Y Cabinet.

4.5 Cydymffurfio’n Statudol wrth Waredu Tir ac Adeiladau’r Cyngor, Adran 123, Deddf Llywodraeth Leol 1972 ayb.

4.5.1 Mae’r Awdurdod yn brif gyngor yn ôl diffiniad Deddf Llywodraeth Leol 1972. Mae Adran 123 y Ddeddf yn darparu y gall cynghorau waredu’u tiroedd yn ôl eu dymuniad ond na ddylid gwaredu tir am lai na’r pris gorau y gellir, yn rhesymol, ei gael.

4.5.2 Mae yna dri phrif ddewis wrth waredu tir neu adeiladau sy’n weddill i ofynion, fel sy’n cael ei ddangos yn Atodiad A.

4.6 Strategaeth Gwaredu

4.6.1 Mae gan y Cyngor strategaethau i waredu o’r portffolios Amaethyddol, Swyddfeydd Corfforaethol ac Eiddo Amrywiol. Mae copi o’r Cynllun Rheoli Gwasanaeth yr Ystâd Amaethyddol ynghlwm fel Atodiad B. Mae’r Portffolio Swyddfeydd Corfforaethol yn ne’r sir wedi’i resymoli a chynhelir ymarfer tebyg ar bortffolio swyddfeydd yng ngogledd y sir. Mae hynny’n cynnwys tir moel sy’n cael ei gadw wrth ddisgwyl iddo gael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol.

4.6.2 Bydd gan yr Ystâd Datblygu Economaidd strategaeth ddrafft i reoli rhesymoli asedau o’r portffolio eiddo erbyn Ebrill 2013, sydd i’w thrafod, ei chymeradwyo a’i mabwysiadu. Rhan o’r strategaeth hon fydd argymhellion ar gyfer gwaredu asedau.

4.6.3 Mae gan Ddysgu Gydol Oes bolisi o Foderneiddio Addysg a gallai hyn arwain at asedau sy’n weddill i ofynion yn y man.

4.6.4 Mae Gwasanaethau eraill yn datgan asedau'n weddill i ofynion wrth resymoli eu portffolios gweithredol.

Cyfranogaeth Aelodau

4.7.1 Mae gan yr Aelodau ran mewn gwaredu asedau mewn nifer o ffyrdd:

Cabinet – Yn awdurdodi gwaredu asedau sy'n werth mwy na £500,000

Aelod Arweiniol – Yn awdurdodi gwaredu asedau sy'n werth rhwng £30,000 a £500,000 ac yn cadeirio'r Grŵp Rheoli Asedau (grŵp swyddog)

Cytunodd Gweithgor yr Ystadau Amaethyddol ar y strategaeth buddsoddi a gwaredu i'r Ystâd sy'n arwain y gwaith presennol (mae'r grŵp yn cael ei ail ffurfio ar hyn o bryd).

Bydd Grwpiau Aelodau Ardal yn derbyn manylion cyn bo hir o'r holl eiddo yn eu hardal.

Bydd yr adolygiad o'r portffolio diwydiannol a busnes sy'n cael ei baratoi yn cynnwys yr aelodau

Ymgynghorir ag aelodau unigol ynghylch gwaredu eiddo yn eu wardiau

5. Sut y bydd y penderfyniad yn cyfrannu at y Blaenoriaethau Corfforaethol?

5.1 Mae gwaredu asedau dros ben yn cynhyrchu derbyniadau cyfalaf ac arbedion refeniw sydd o help i'r Cyngor wireddu'r Blaenoriaethau Corfforaethol na fyddai, fel arall, ag arian ar eu cyfer. Mae'r targed o £10 miliwn mewn derbynebau cyfalaf dros y cyfnod 2010 – 2015 yn Flaenoriaeth Gorfforaethol.

6. Beth fydd y gost a sut y bydd yn effeithio ar wasanaethau eraill?

6.1 Mae gwaredu asedau'n costio i'r Cyngor ac mae'n effeithio ar wasanaethau eraill fel a ganlyn:

Angen Adnoddau Ychwanegol (staffio neu ariannol): Gellir talu am hyn o'r derbyniadau cyfalaf a thrwy benodi asiantau, ymgynghorwyr a chyfreithwyr allanol. Mae'r rhan fwyaf o waith paratoi asedau ar gyfer y farchnad yn cael ei wneud gan swyddogion ac mae hyn yn drafferthus ac yn anodd yn y farchnad sydd ohoni.

Cydraddoldebau: Dylid bod yn ofalus wrth waredu i bartïon a enwir nad oes wahaniaethu yn erbyn partïon eraill.

TGCh: Dim, heblaw costau symud ac ail osod offer Cyngor Sir Ddinbych.

Cyfreithiol: Mae gwaredu yn golygu, fel arfer, lawer iawn o waith cyfreithiol sy'n gallu bod yn drafferthus ac felly'n gostus.

Bioamrywiaeth: Asesir risgiau'r cyfrifoldebau sy'n cael eu gosod ar y Cyngor gan Ddeddf Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006 a gweithredir yn ôl y gofyn wrth waredu i gydymffurfio â'i darpariaethau.

7. Pa ymgynghori a wnaed?

Mae'r adroddiad hwn yn gofyn am farn y Pwyllgor Archwilio ar reolaeth yr Awdurdod o'i asedau strategol a sut y gall y Strategaeth fod o gymorth i'r Cyngor liniaru'i bwysau ariannol cynyddol.

8. Datganiad y Prif Swyddog Cyllid

Mae gwaredu asedau dros ben yn cynhyrchu derbyniadau cyfalaf ac arbedion refeniw sydd o help i'r Cyngor wireddu'r Blaenoriaethau Corfforaethol na fyddai, fel arall, ag arian ar eu cyfer.

9. Pa risgiau sydd ac a oes unrhyw beth y gallwn ei wneud i'w lleihau?

9.1 Mae'r risgiau sy'n gysylltiedig â gwaredu tir ac eiddo yn eang ac yn amrywiol, llawer y tu hwnt i reolaeth y Cyngor a'i swyddogion. Mae'n hynod o anodd rhestru'r cyfan. Y prawf syml yw'r llwyddiant a geir ac, hyd yma, rydyn ni'n dal i waredu asedau ar y farchnad agored.

9.2 Y ffordd orau y gall y Cyngor liniau'r risg yw trwy ddeall pa mor anodd yw gwaredu asedau yn y farchnad sydd ohoni. Mae gwaredu asedau'n golygu rhoi sicrwydd i'r prynwr a'r mwyaf o sicrwydd y gallwn ni ei roi i'r farchnad y lleiaf yw'r risg na fydd yr ased hwnnw'n gwerthu.

10. Yr Hawl i Benderfynu

10.1 Ni ofynnir am benderfyniad. Gellir rhoi sicrwydd yr ystyrir defnyddiau eraill i gael y pris gorau i'r Cyngor am eiddo a werthir fel rhan o'r diwydrwydd dyladwy arferol.

10.2 Mae pob gwerthiant, ar y farchnad agored ac i bartïon a enwir, yn cael eu cynnal mewn ffordd sy'n hawdd ei archwilio, yn fewnol ac yn allanol, ac sy'n cydymffurfio â statud ac ag ymarfer gorau.

10.3 Pan fydd y Cyngor yn gwaredu asedau i bartïon a enwir, mae'n rhaid iddo barchu ymddiriedaeth fasnachol y trydydd parti hwnnw. Mae'r un protocolau a safonau moesegol yn cael eu cynnal i gael cymeradwyaeth a chyngor annibynnol i amddiffyn y Cyngor a'i

swyddogion rhag cyhuddiadau wrth weithredu yn y byd masnachol.

10.4 Mae Erthygl 6.3.3 o Gyfansoddiad y Cyngor yn caniatáu i Bwyllgorau Archwilio ymarfer swyddogaeth datblygu ac adolygu polisïau.

Swyddogion Cyswllt: Prif Reolwr Eiddo Ffôn: 07795 290232;
Rheolwr Prisio ac Ystadau Ffôn : 01824 706798