

Cydweithredu Rhanbarthol

Astudiaeth Beilot Cwm Taf – Adroddiad Terfynol

Lluniwyd ar gyfer Swyddogion Gweithredol Bwrdd

Gwasanaethau Cyhoeddus Cwm Taf 2017

Crynodeb Gweithredol

Casgliadau Astudiaeth Beilot Cwm Taf

Cyflwyniad

Mae'r Adroddiad hwn wedi'i lunio gan Cushman & Wakefield ar gyfer aelodau BGC Cwm Taf. Rhydd gasgliadau ac argymhellion o Astudiaeth Beilot Cwm Taf.

Fel rhan o'r Astudiaeth, ystyriwyd cyfleoedd i sicrhau'r budd mwyaf posibl o ystad y sector cyhoeddus ar draws Cwm Taf drwy gydweithredu strategol, gan ganolbwyntio ar bedwar maen prawf allweddol:

1. Creu twf economaidd
2. Darparu gwasanaethau cwsmeriaid mwy integredig
3. Cynhyrchu derbynebau cyfalaf
4. Lleihau costau rhedeg

Dengys yr Adroddiad hwn fod rhai cyfleoedd cydweithredu cyffrous yn dod i'r amlwg a, gyda gwaith dadansoddi ychwanegol, gallant esgor ar fuddiannau sylweddol yn unol â'r meini prawf allweddol.

Rhaglen Beilot Cwm Taf

Pennwyd cwrdd y cyfleoedd, ar lefel uchel, fel Prosiectau Peilot sydd, gyda'i gilydd, yn ffurfio Rhaglen Beilot Cwm Taf fel a ganlyn:

1. Y Dull Rhanbarthol o Reoli Ystadau mewn modd Strategol
2. Gwasanaethau a Safleoedd Integredig Newydd
3. Gweithio Ystwyth - Cefn Swyddfa Cydweithredol
4. Cyfuno Tir Strategol - Cyflawni Twf Economaidd

Mae rhyng-gysylltiad posibl rhwng y pedwar Prosiect hyn am fod strategaethau darparu gwasanaethau dylanwadu arnynt.

Mae'r Rhaglen Beilot yn faes newydd o ffocws i'r BGC. Mae Cushman & Wakefield yn rhagdybio y caiff y Prosiectau eu datblygu fel bod modd mesur y buddiannau. Yna, datblygir y Prosiectau gan gorff penodol o gynrychiolwyr Partner. Ar y cyd â hynny, nodir cyfleoedd pellach i ehangu'r Rhaglen drwy drafodaethau strategol rhwng aelodau'r BGC gan ddefnyddio'r data cynhwysfawr a gesglir i'w hategu.

Dylai'r broses o gyflwyno'r trefniadau llywodraethu cywir a sicrhau'r 'capasiti' i ddatblygu'r Rhaglen fod yn faes allweddol o ffocws i'r BGC.

Datblygwyd Rhaglen Beilot Cwm Taf yn ystod yr Astudiaeth. Mae'n cynnwys pedwar prosiect cydweithredol y disgwylir iddynt fod o fudd mawr:

- **cartrefi newydd yn sgil rhyddhau tir dros ben y sector cyhoeddus**
- **gwasanaethau cwsmeriaid llawer gwell drwy gynllunio gwasanaethau mewn modd integredig a gwell ystad er mwyn helpu i ddarparu gwasanaethau**
- **costau rhedeg blynyddol is yn sgil ad-drefnu ystad y sector cyhoeddus a phrynu gwasanaethau eiddo mewn modd darbodus**
- **derbynebau cyfalaf yn sgil rhyddhau tir dros ben y sector cyhoeddus a safleoedd tir llwyd strategol. Creu cronfa gylchol ar gyfer buddsoddiadau yn y dyfodol.**
- **swyddi newydd yn gysylltiedig â datblygu tir dros ben a gwella gwasanaethau**

Mae angen i'r pedwar prosiect posibl a nodwyd hyd yma gael eu dadansoddi'n fanwl fel cam nesaf fel bod modd diffinio datganiad buddiannau mwy cywir cyn symud ymlaen i'r cam cyflawni. Yn y pen draw, er mwyn datblygu'r Rhaglen, gall fod angen i'r Partneriaid gael gafael ar 'gapasiti' ychwanegol – ac mae angen ystyried o ble y daw hyn.

Crynodeb Gweithredol

Casgliadau Astudiaeth Beilot

Mae'r Rhaglen Beilot newydd yn ymateb i nodau *Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015* o ran meddwl am y tymor hir, gweithio'n well gyda phobl a chymunedau a chyda'i gilydd, ceisio atal problemau a dilyn dull gweithredu cyson.

Mae'r Rhaglen yn ymdrin â'r **angen i reoli ystadau mewn modd cynhwysfawr a strategol** er mwyn atal gwneud penderfyniadau 'seilo' am eiddo a chyflawni strategaeth ystadau a arweinir gan wasanaethau mewn modd cydweithredol. Bydd hyn yn arwain at symleiddio prosesau a gweithdrefnau ac yn lleihau dyblygu. Bydd hefyd yn creu graddfa pŵer prynu.

Mae'r Rhaglen Beilot yn adeiladu ar waith a wnaed hyd yma ar integreiddio gwasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol ac ystyria gyflwyno gweithio ystwyth er mwyn cyflawni arbedion effeithlonrwydd 'cefn swyddfa' drwy ymdrin â'r ystad mewn modd cydweithredol.

Os gellir cael data cyson, cymaradwy a chywir oddi wrth y Partneriaid fel bod modd cynnal dadansoddiad manylach o'r prosiectau Peilot, bydd y Rhaglen yn dangos sut y gellir cyflymu buddiannau drwy gydweithredu strategol sy'n cynnwys cynllunio'r ystad yn rhanbarthol.

Cyd-destun yr Astudiaeth

Cafodd Cwm Taf ei ddewis yn ardal ffocws yr Astudiaeth ddechrau 2016 am fod sawl rhan o'r sector cyhoeddus yn cael ei chynrychioli ynddi, gan gynnwys dwy weinyddiaeth awdurdod lleol, a bod ganddi nodweddion daearyddol ac economaidd-gymdeithasol cymhleth.

Cafodd yr Astudiaeth ei chomisiynu gan Lywodraeth Cymru, ond gyda chefnogaeth dau Bartner awdurdod lleol allweddol a diddordeb o blith Partneriaid eraill yn y sector cyhoeddus sy'n gyfrifol am ddarparu gwasanaethau a rheoli asedau ar draws Cwm Taf gan gynrychioli'r Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus. Penodwyd Cushman & Wakeman i arwain yr Astudiaeth, ac mae wedi gwneud hynny yn ddiduedd, gan gynnal cydberthynas waith agos â'r Partneriaid ar yr un pryd.

Cushman & Wakefield sy'n gyfrifol am yr arsylwadau, canfyddiadau, casgliadau ac argymhellion a geir yn yr Adroddiad hwn, ond maent yn seiliedig ar sylwadau ac arweiniad y Partneriaid.

Mae'n bwysig nodi bod yr Astudiaeth wedi'i chynnal wrth i drafodaethau ynghylch cysoni adnoddau rhanbarthol fynd rhagddynt yn cwmpasu trafniadaeth, cynllunio

a datblygu economaidd rhanbarthol ac, o bosibl, reoli asedau'r sector cyhoeddus o dan raglen Prifddinas-Ranbarth Caerdydd.

Mae amseriad yr Astudiaeth yn hynod berthnasol o ystyried y cyhoeddwyd Papur Gwyn Diwygio Llywodraeth Leol ym mis Ionawr 2017, sy'n ymgynghori ar ddarparu gwasanaethau mewn modd rhanbarthol heb fod awdurdodau lleol wedi'u huno'n ffurfiol. Bydd canfyddiadau'r astudiaeth yn helpu i lywio arfer gorau yn y maes hwn a allai gael ei ddefnyddio ledled Cymru.

Er bod cyflawni prosiectau seilwaith mawr, fel y Metro, o dan raglen Prifddinas-Ranbarth Caerdydd sawl blwyddyn i ffwrdd (ac nid ydynt yn chwarae rhan arwyddocaol yng nghanfyddiadau'r Astudiaeth), mae dull rhanbarthol o reoli ystadau er mwyn hyrwyddo mwy o gydweithredu yn thema gref sy'n deillio o'r Astudiaeth.

I gloi, yn ystod camau olaf yr Astudiaeth, sefydlwyd Tasglu Gweinidogol ar gyfer y Cymoedd er mwyn ystyried adfywio a thwf economaidd a threfniadau darparu gwasanaethau presennol. Bydd y cydweithredu rhwng y Tasglu hwn a'r Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus yn ffactor pwysig wrth symud ymlaen.

Dull Gweithredu Cyfannol

Yn ystod yr Astudiaeth hyd yma, mae Cushman & Wakefield wedi ymgysylltu ag uwch gynrychiolwyr a swyddogion ystadau o bob un o sefydliadau Partner y BGC er mwyn meithrin dealltwriaeth gynhwysfawr o'r canlynol:

- **Nodweddion rhanbarth Cwm Taf a'r ffactorau dylanwadol.**
- **Y dull o gydweithredu.**
- **Maint yr ystad Bartner ar draws Cwm Taf.**
- **Blaenoriaethau partneriaid o ran gwasanaethau.**
- **Gofynion partneriaid o ran ystadau a arweinir gan wasanaethau.**
- **Dull partneriaid o reoli ystadau.**

Mae gan y rhan fwyaf o bartneriaid flaenoriaethau clir o ran gwasanaethau ac maent yn deall effaith y rhain ar yr ystad er bod y Partneriaid yn derbyn nad ydynt bob amser wedi'u rhannu'n eang rhwng partneriaid er mwyn ymchwilio i gyfleoedd i gydweithredu. Fodd bynnag, yn fwyaf arwyddocaol, nid yw'r data gofynnol ar reoli ystadau wedi bod ar gael yn hawdd nac yn gyson. O ganlyniad, mae hyn wedi esgor ar ymarfer casglu data eang er mwyn sefydlu 'llinell sylfaen' rhagarweiniol ar gyfer yr astudiaeth i lywio trafodaethau ac ystyried cyfleoedd. Yn wir, yn ystod wythnos olaf yr Astudiaeth, parhaodd Cushman & Wakefield i gael gwybodaeth oedd ar goll a diweddariadau.

Crynodeb Gweithredol

Casgliadau Astudiaeth Beilot

Mae Cushman & Wakefield wedi gweithio gydag 11 o Bartneriaid yn y sector cyhoeddus, sy'n cynrychioli BGC Cwm Taf, er mwyn ystyried cyfleoedd i sicrhau'r budd mwyaf posibl o ystad y sector cyhoeddus yn y rhanbarth drwy gydweithredu strategol.

Rhan allweddol o hyn fu sefydlu llinell sylfaen gadarn. Fodd bynnag, bu cyflenwi data cyson a chyflawn yn her.

Serch hynny, pennir y 'penawdau' dros dro canlynol:

- Mae'r Partneriaid yn gyfrifol am tua 3,263 o asedau eiddo y mae tua 1,521 yn cael eu hystyried yn 'berthnasol'.
- Dosberthir yr asedau ar draws 133 o leoliadau gwahanol gyda'r rhan fwyaf o asedau ym Merthyr, Pontypridd ac Aberdâr.
- Ni wyddys cost lawn yr ystad am nad oes gwybodaeth gynhwysfawr am gostau rhedeg, atebolrwydd ôl-groniad ac ati.
- Mae'r Partneriaid yn gyfrifol am o leiaf 68,900 msg* o ardaloedd swyddfa mewn 32 o adeiladau. Ni wyddys faint o bobl sydd ym mhob adeilad o hyd, felly ni ellir dadansoddi'r dyraniad o le / effeithlonrwydd.
- Mae'r 11 o Bartneriaid yn defnyddio adnodd rheoli ystad mewnol. Mae'r data ar gyfer 7 Partner yn dynodi eu bod, gyda'i gilydd, yn cyflogi tua 262 CALL, yr amcangyfrifir eu bod yn costio £7.68M y flwyddyn mewn costau staff.
- O'r 262 CALL, dim ond 7 sy'n cyflawni gweithgareddau rheoli ystad strategol.
- Caiff £9.21M ychwanegol ei wario bob blwyddyn ar wasanaethau rheoli eiddo allanol atodol.

Bydd angen i'r BGC ddyrannu adnoddau er mwyn cymryd perchenogaeth o'r data a gaglwyd hyd yma a sicrhau eu bod yn parhau'n gyfredol fel nad aiff yr ymdrech yn ofer.

* Data angyflawn

Ar ôl sefydlu llinell sylfaen dros dro, mae Cushman & Wakefield wedi bod yn gweithio gyda'r Partneriaid i archwilio'r canlynol:

- Y posibilrwydd o **integreiddio gwasanaethau math ystad** (gan gynnwys rheoli ystad) er mwyn gwella profiad cwsmeriaid ac ehangu arbedion effeithlonrwydd. Er enghraifft, mae gan rai Partneriaid arbenigedd penodol ym maes ystadau y gellid ei rannu er mwyn creu timau a gwasanaethau mwy effeithiol a gwydn.
- Y posibilrwydd o **uno gofynion ystad ffisegol** (gan ddiwallu anghenion gwasanaethau) er mwyn ad-drefnu'r ystad a gwella ansawdd yn gyffredinol, ynghyd â'r arbedion costau refeniw cysylltiedig, gwneud y gorau o ystad dros ben gan gynnwys rhyddhau tir ar gyfer cartrefi newydd a datblygiadau cysylltiedig â chyflogaeth.
- **Trefniadau llywodraethu** er mwyn sicrhau bod cydweithredu yn rhan o benderfyniadau parhaus yn ymwneud â chynllunio gwasanaethau a'r ystad.

Wrth symud ymlaen, mae'r Partneriaid wedi cydnabod y gallai dull rhanbarthol a chydweithredol o reoli a chysoni'r ystad yn strategol, yn seiliedig ar ddealltwriaeth gynhwysfawr o gynllunio gwasanaeth, gyflawni gwell canlyniadau.

Gallai'r cyfleoedd a nodwyd yn sgil trafodaethau meysydd ffocws (ac sy'n rhan o Raglen Beilot Cwm Taf) gyflawni buddiannau sylweddol o ran y canlynol:

1. Creu twf economaidd (cartrefi a swyddi newydd)
2. Darparu gwasanaethau cwsmeriaid mwy integredig
3. Cynhyrchu derbynebau cyfalaf
4. Lleihau costau rhedeg

Fodd bynnag, mae angen gwneud gwaith dadansoddi manylach er mwyn deall yr holl fuddiannau posibl y gellid eu gwireddu. Mae hyn yn bwysig yng nghydestun ceisio cymorth Llywodraeth Cymru i ddatblygu cydweithredu i raddau llawer mwy.

Crynodeb Gweithredol

Casgliadau Astudiaeth Beilot

Strwythur Llywodraethu ac Atebolrwydd y Rhaglen

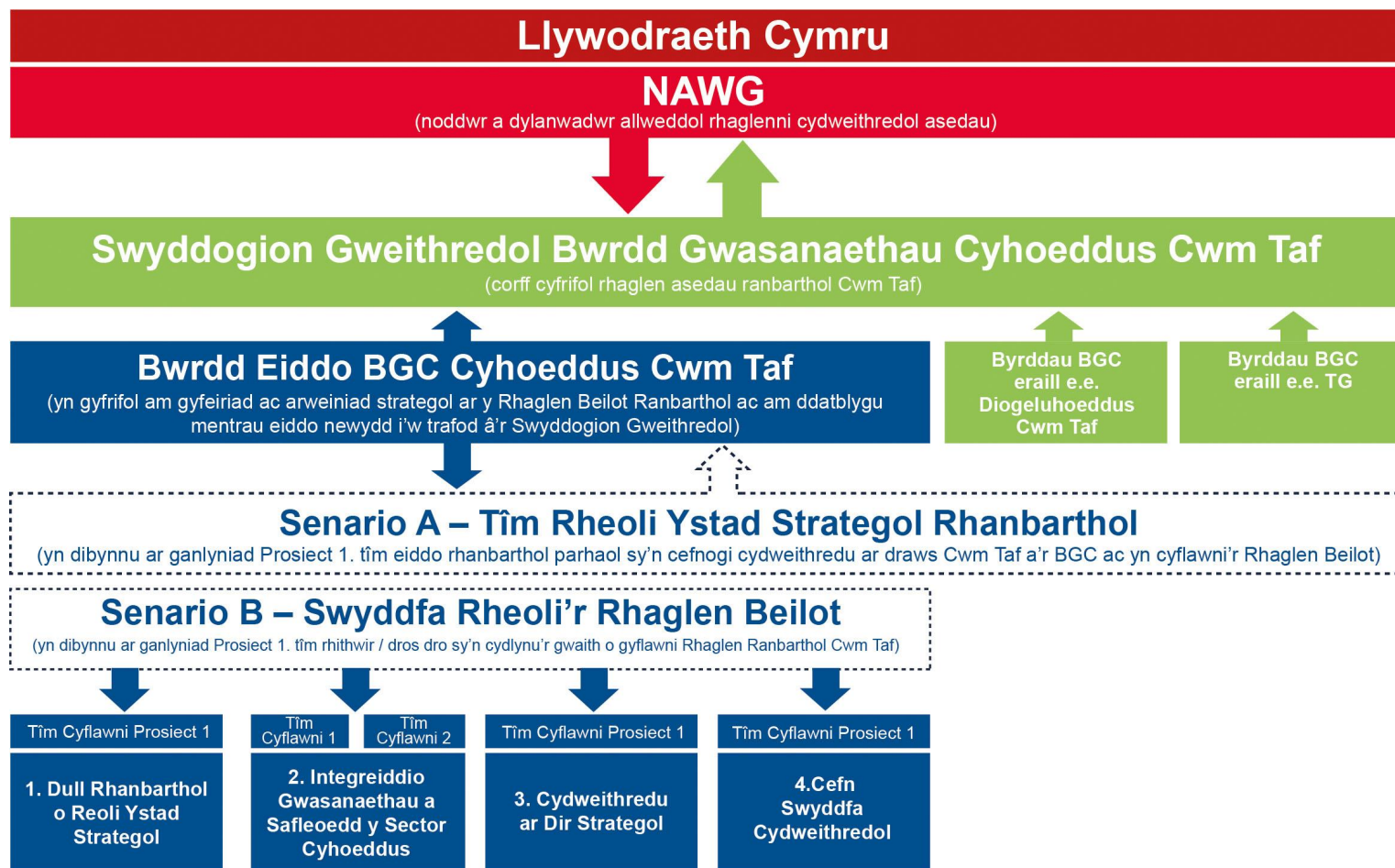
Mae Cushman & Wakefield wedi ystyried trefniadau llywodraethu'r dyfodol er mwyn sicrhau bod cydweithredu yn rhan o'r gwaith beunyddiol o reoli'r ystad a gwneud penderfyniadau gan y BGC wrth symud ymlaen. Mae'r diagram isod yn dangos **strwythur llywodraethu posibl** gyda Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Cwm Taf yn gweithredu fel y corff arweiniol ac atebol o ran cyflawni'r Rhaglen Beilot, o bosibl gan adrodd ar ei hynt i'r Gweithgor Asedau Cenedlaethol / Llywodraeth Cymru drwy Fwrdd Eiddo a'r BGC.

Yn bwysig, cyflwynir 'haen' Rheoli Ystad Strategol Rhanbarthol. Dangosir dwy senario. Efallai fod Senario A yn dilyn trywydd y Papur Gwyn am ei bod yn cynnig tîm rhanbarthol 'parhaol' sy'n cefnogi cydweithredu ar draws Cwm Taf ac yn cyflawni'r Rhaglen Beilot. Efallai fod Senario B yn ateb dros dro wrth i Senario A gael ei chyflwyno

Bydd y ddwy Senario yn dibynnu ar ddadansoddi pellach a gynigir o dan *Prosiect 1. Rheoli Asedau Strategol mewn modd Rhanbarthol* (gweler tudalen 23).

Byddai'r haen Rheoli Ystad Strategol Rhanbarthol yn atebol i'r Bwrdd Eiddo newydd gan arwain y gwaith o gydlynw'r Rhaglen Beilot.

Bydd angen i'r BGC ystyried llywodraethu ymhellach ac ni ddylai gael ei gadw ar wahân i waith cynllunio gwasanaethau, cynllunio ariannol a chynllunio'r gweithlu ar y cyd gwell lle bo angen.



Cynnwys yr Adroddiad Diweddarau

1. Briff yr Astudiaeth, Cyd-destun, Dull Gweithredu a Diben
2. Blaenoriaethau Gwasanaethau Cyhoeddus ac Ystad Cwm Taf
3. Trosolwg o Ystad Sector Cyhoeddus Cwm Taf
4. Trosolwg o Reoli Ystad Cwm Taf
5. Casgliadau
6. Rhaglen Beilot Ranbarthol a Phrosiectau Cwm Taf
7. Llywodraethu'r Rhaglen
8. Argymhellion
9. Buddiannau'r Astudiaeth



1. Briff a Chyd-destun yr Astudiaeth

Dull Gweithredu a Diben yr Astudiaeth

Cefndir yr Astudiaeth

Mae Llywodraeth Cymru a'r Gweithgor Asedau Cenedlaethol yn cydnabod y gall y defnydd effeithiol o asedau'r sector cyhoeddus gyfrannu at gyflawni targedau ariannol cyffredinol a hwyluso'r broses o ddarparu gwasanaethau mewn ffordd fwy effeithiol ac unedig.

Mae'r gweithgor hwn wedi pennu uchelgais i gyflymu ei waith drwy nodi a chyflawni allbynnau perthnasol o ystad y sector cyhoeddus ledled Cymru – drwy raglenni arloesol sy'n seiliedig ar gydweithredu.

Penderfynwyd comisiynu Astudiaeth Beilot 'ffurfiol' er mwyn ystyried graddau'r 'cyfle i gydweithredu' posibl ar sail ranbarthol – fel bod modd cyflwyno arfer gorau ledled Cymru wedyn.

Dewiswyd Rhanbarth Cwm Taf fel lleoliad yr Astudiaeth Beilot oherwydd:

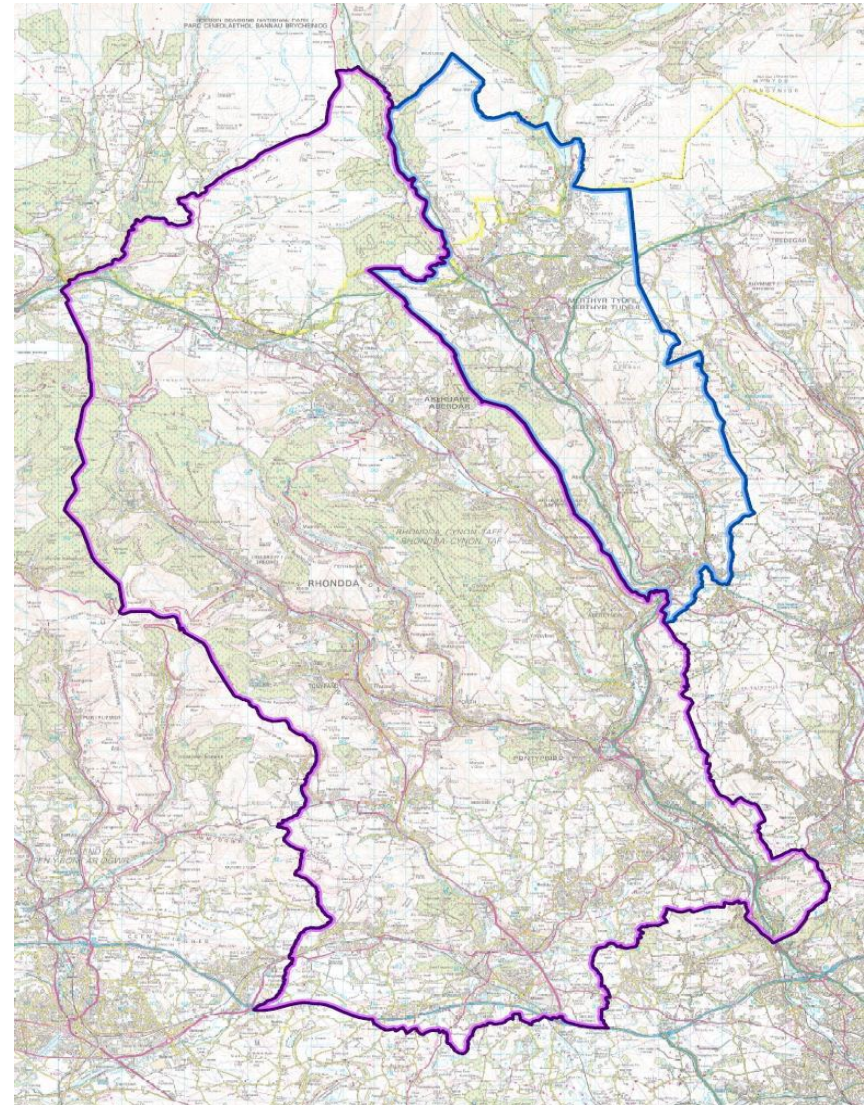
- Mae'n cwmpasu dwy Fwrdeistref Sirol (Rhondda Cynon Taf a Merthyr Tudful) – cynigiodd Prif Weithredwyr y ddau awdurdod lleol i hyrwyddo'r astudiaeth
- Mae'n amrywio o ran ei daearyddiaeth ranbarthol a'i heriau economaidd-gymdeithasol
- Mae ganddi ddigon o ystad sector cyhoeddus hanfodol i allu pennu'r buddiannau o bosibl.

Astudiaeth Beilot Cwm Taf

Ym mis Mai 2016, cafodd Cushman & Wakefield ei gomisiynu gan Lywodraeth Cymru ar y cyd â'r Gweithgor Asedau Cenedlaethol a Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Cwm Taf i gynnal Astudiaeth er mwyn ymchwilio i raddau'r cyfle i gydweithredu ar draws Cwm Taf.

Pennwyd pedwar maen prawf allweddol er mwyn asesu cyfleoedd i gydweithredu ar sail asedau:

1. Creu twf economaidd
2. Darparu gwasanaethau cwsmeriaid mwy integredig
3. Cynhyrchu derbynebaw cyfalaf
4. Lleihau costau rhedeg



1. Briff a Chyd-destun yr Astudiaeth

Cyd-destun Polisi

Mae'r Astudiaeth wedi'i chynnal yn erbyn nifer o ddatblygiadau polisi diweddar sy'n llywio ei chanfyddiadau ac sydd wedi tynnu sylw at berthnasedd rheoli ystad mewn ffordd strategol a chydweithredol.

Mae'r datblygiadau polisi hyn yn cynnwys:

Papur Gwyn Diwygio Llywodraeth Leol

Ym mis Ionawr 2017 cyhoeddodd Llywodraeth Cymru Bapur Gwyn Diwygio Llywodraeth Leol y daw ei gyfnod ymgynghori i ben ym mis Ebrill 2017. Ni fyddai unrhyw newid i'r nifer bresennol o awdurdodau lleol, ond byddai Llywodraeth Cymru o blaid uno gwirfoddol.

Ymhlith y cynigion mae patrwm datblygu economaidd gorfodol a fyddai hefyd yn cwmpasu swyddogaethau datblygu economaidd, cynllunio a thrafnidiaeth a byddai Cynghorau yn cael dewis y patrwm a ddefnyddiwyd ganddynt i rannu cyfrifoldebau ar gyfer gwasanaethau eraill a bennwyd.

Dywed y Papur *"Mae rheoli asedau mewn ffordd sy'n fwy cydweithredol a rhagweithiol ar draws sector cyhoeddus Cymru yn agor y drws i integreiddio gwasanaethau (gan gynnwys rheoli ystadau), gwella profiad cwsmeriaid ac i fod yn fwy effeithiol. Byddai hefyd yn cynnig potensial i symleiddio'r ystad a gwella ansawdd yr asedau gwasanaethau cyhoeddus drwy fuddsoddi mwy mewn llai o asedau diriaethol a rennir. Bydd hyn yn caniatáu i asedau ychwanegol gael eu cynnwys, weithiau ar y cyd, wrth ryddhau tir ar gyfer cartrefi newydd a datblygiadau sy'n gysylltiedig â chyflogaeth.*

Noda fod Astudiaeth Beilot ardal BGC Cwm Taf wedi bod yn edrych ar fanteision posibl y dull hwn.

Mae Llywodraeth Cymru yn awyddus i ddeall sut y gall llywodraeth leol ac eraill, gan gynnwys Llywodraeth Cymru, gydweithio'n well er mwyn gwneud y defnydd gorau o'u cyd-asedau. Yn y gorffennol mae'r rhwystrau i gyflawni hyn wedi cynnwys gwybodaeth am gynlluniau a chyfleoedd eraill. Er mwyn cefnogi'r gwaith hwn, cynigir llunio 'pecyn cymorth arfer gorau Cydweithredu Asedau Rhanbarthol'. Bydd hyn yn gofyn am drefniadau llywodraethu priodol er mwyn sicrhau bod cydweithredu yn rhan o brosesau gwneud penderfyniadau parhaus yn ymwneud â chynllunio gwasanaethau ac ystadau. O ystyried y cysylltiadau â'r economi, gall fod y patrymau economaidd mwy yn briodol er mwyn ymgysylltu'n llwyddiannus â'r sector cyhoeddus ehangach a mwynhau'r buddiannau posibl.

Prifddinas-Ranbarth Caerdydd a'r Metro

Mae Prifddinas-Ranbarth Caerdydd yn bartneriaeth rhwng Llywodraeth Cymru, Llywodraeth y DU a'r 10 awdurdod lleol yn y de-ddwyrain, lle mae ymrwymiad ar y cyd i ddefnyddio pwerau datganoledig ledled y brifddinas-ranbarth i gyflymu gwaith datblygu, cefnogi twf swyddi a chreu economi fwy cynhyrchiol. Bydd hyn yn hyrwyddo'r gwaith o gysoni adnoddau a phartneriaethau rhanbarthol gan gynnwys trafndiaeth, cynllunio a datblygu economaidd rhanbarthol ac, o bosibl, reoli asedau'r sector cyhoeddus.

Y Metro yw'r cynnig i integreiddio rheilffyrdd trwm a datblygu gwasanaethau a systemau trafndiaeth gyhoeddus rheilffyrdd ysgafn a bysiau yn y Brifddinas-Ranbarth. Ei nod yw gwella cysylltedd, gan gysylltu cymunedau a'r holl brif ddenwyr masnachol, cymdeithasol a hamdden a galluogi'r rhanbarth i weithredu fel endid economaidd cydlynol.

Bydd y Prifddinas-Ranbarth a'r Metro yn effeithio ar gynllunio gwasanaethau cyhoeddus, gan ddarparu ffocws allweddol ar gyfer twf economaidd a thai yn y dyfodol a chanolbwyntio buddsoddiad newydd ar goridorau a rhyng-gyfnwdfeydd trafndiaeth. Bydd hyn yn dod yn ffactor pwysig i gyrrf cyhoeddus sy'n cynllunio eu gofynion ystad ar gyfer y dyfodol a bydd yn cynnig nifer o gyfleoedd pwysig.

Tasglu Cymoedd De Cymru

Ym mis Gorffennaf 2016 sefydlodd Gweinidogion Cymru Dasglu Gweinidogol ar gyfer Cymoedd y De. Diben y grŵp arbenigol hwn yw ystyried adfywio a thwf economaidd gan gynnwys y Ddinas-Ranbarth a'r Metro, a darpariaeth gwasanaethau presennol yn enwedig mewn perthynas ag iechyd, addysg ac ymgysylltu tai a chymunedau.

1. Briff a Chyd-destun yr Astudiaeth

Partneriaid Astudiaeth Cwm Taf

Mae'r sefydliadau canlynol o'r sector cyhoeddus wedi cynrychioli'r Partneriaid Allweddol y mae Cushman & Wakefield wedi ymgysylltu a nhw yn ystod yr Astudiaeth:

- Llywodraeth Cymru
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf
- Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful
- Bwrdd Iechyd Prifysgol Cwm Taf
- Cyfoeth Naturiol Cymru
- Heddlu De Cymru
- Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru
- Gwasanaeth Ambiwlans Cymru
- Coleg y Cymoedd
- Prifysgol De Cymru
- Gwasanaeth Prawf Cenedlaethol
- Ymhlith y partneriaid eraill yr ymgysylltwyd a nhw mae'r trydydd sector a gynrychiolwyd gan Interlink, VAMT, Trivallis, a Cartrefi Cymoedd Merthyr.

Mae Cushman & Wakefield wedi gweithio'n agos gyda Phrif Weithredwyr, Uwch Swyddogion, Rheolwyr Gwasanaethau, a staff Ystadau o bob un o'r sefydliadau er mwyn sefydlu gwaith partneriaeth ar gyfer y Peilot.

Hefyd, cynhaliwyd cyfarfodydd briffio a thrafodaethau gyda Llywodraeth Cymru, y Gweithgor Asedau Cenedlaethol a'r BGC - sydd wedi darparu dealltwriaeth strategol a chyfeiriad yr Astudiaeth.

Allbynnau'r Astudiaeth

Cafodd Briff yr Astudiaeth ei ddatblygu ar y cyd a Phartneriaid Allweddol a'i gymeradwyo gan y BGC. Roedd yr allbynnau disgwylidig allweddol a nodwyd yn y Briff fel a ganlyn:

Disgwylir i'r Astudiaeth Beilot nodi'r canlynol:	
1.	Graddau ystad (tir ac adeiladau) y sector cyhoeddus o fewn yr Ardal Beilot (yn seiliedig ar y rhanddeiliaid cytûn).
2.	Sylwadaeth ar ddull rhanddeiliad o gategoreiddio asedau, llunio strategaeth yr ystad, rheoli ac optimeiddio.
3.	Trosolwg o rwymedigaeth yr ystad.
4.	Barn am gyfleoedd yr ystad ee. ystad 'dros ben', dyblygu ystad ac ati.
5.	Cyfleoedd i gydweithredu mewn perthynas â'r ystad a nodwyd yn yr Ardal Beilot, gan gynnwys dull integredig o ad-drefnu asedau, gwaredu, rhannu llety, a nodi cyfleoedd datblygu economaidd a chymdeithasol, yn enwedig y rhai sy'n deillio o fuddsoddiad strategol yn, er enghraifft, y Metro, neu seilwaith arall. Datblygu dull gweithredu graddadwy, a all gynnwys ystyried cyfleoedd cydweithredu ar draws ffiniau (hy. y tu allan i'r Ardal Beilot) os yw'n briodol ac sy'n arwain at argymhellion ymarferol/gwersi a ddysgwyd ar gyfer Awdurdodau a/neu Bwyllgorau Trosi i'w hystyried
6.	Meini prawf perthnasol i asesu allbynnau cyfleoedd a nodwyd ee: • Twf economaidd • Gwasanaethau cwsmeriaid integredig • Derbyniadau cyfalaf • Costau rhedeg is
7.	Argymhellion a gwersi a ddysgwyd o'r Astudiaeth Beilot ee. argymhellion ar gyfer cysoni arferion gwaredu, polisïau ac amserlenni; rhestr fer gwaredu asedau tymor canolig a hirdymor gyda phecynnau enghreifftiol y gellid eu gwaredu'n gyflym; sut y gellid defnyddio tir i gymell y farchnad (ac aros o fewn rheolau Cyfrifyddu'r Llywodraeth) ac ati.

Mae cyfran sylweddol o amser Cushman & Wakefield (ac adnodd yr Astudiaeth) wedi'i buddsoddi yn y gwaith o gasglu data sylfaenol o bob un o'r Partneriaid er mwyn ymateb i ganlyniadau gofynnol yr Astudiaeth a'u llywio. Mae hyn wedi golygu nad yw agweddau ar y Briff wedi'u cyflawni'n llawn, er gwaethaf yr ymdrechion gorau. At hynny, er y pennwyd cwpas Rhaglen Prosiectau, ni fu modd dadansoddi'r rhain yn fanwl er mwyn diffinio buddiannau yn erbyn meini prawf yr Astudiaeth.

2. Blaenoriaethau Gwasanaeth ac Ystad Cwm Taf

Cipolwg ar Bartneriaid

Drwy gydol cyfnod yr Astudiaeth, mae Cushman & Wakefield wedi ymgysylltu â Phrif Weithredwyr ac Uwch Reolwyr er mwyn deall eu blaenoriaethau gwasanaeth ac ystad, yr awydd i ddilyn rhaglenni cydweithredu ystad strategol, a buddiannau a heriau'r dull gweithredu hwn. Isod ceir 'cipolwg' o rai o flaenoriaethau a gwaith y Partner yn y maes hwn:

Cyngor Bwrdeistref Sirol RCT

- Pennu targed i leihau gofod llawr ystad swyddfa 20% a hyrwyddo gweithio ystwyth a symudol
- Mae'r gwaith o ad-drefnu portffolio corfforaethol y Cyngor yn mynd rhagddo. Y nod yw creu llai o 'ganolfannau' yn gwasanaethu de a gogledd y fwrdeistref.
- Ardaloedd a blaenoriaeth adfywio - Llantrisant, Llanilid, Hirwaun a Phontypridd (cafodd safle Cwm Taf yng nghanol tref Pontypridd ei gaffael gan y Cyngor at ddibenion adfywio). Credir y dylai safleoedd Llywodraeth Cymru sydd wedi'u hadfer gael eu rhyddhau ar gyfer tai a defnydd cymysg, nid dim ond cyflogaeth, er mwyn denu buddsoddiad newydd i'r gogledd. Gallai derbyniadau o safleoedd Llywodraeth Cymru gael eu hailgylchu'n fentrau adfywio lleol a reolir gan yr awdurdod lleol.
- Archwilio cyfleoedd gyda'r Bwrdd Iechyd i integreiddio gwasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol, yn enwedig cyflwyno modelau Gofal Ychwanegol sy'n cynnwys gwasanaethau iechyd.
- Trosglwyddo asedau dros ben i'r Trydydd Sector weithredu gwasanaethau cymunedol.

Cyngor Bwrdeistref Sirol Merthyr Tudful

- Ad-drefnu ei swyddfeydd corfforaethol yn ddau adeilad ym Merthyr Tudful.
- Hyrwyddo (gwaredu) tir dros ben ar gyfer tai e.e. Riverside, Kier Hardie. Nodir bod trefniadau adfachu yn fater allweddol wrth atal adfywio safleoedd wedi'u hadfer lle gall budd y cyhoedd ehangach (e.e. creu swyddi, cartrefi newydd) fod yn drech nag elw masnachol.
- Mae tîm Gofal Cymdeithasol y Cyngor, gyda'r BIP, yn integreiddio gwasanaethau ym Mharc Iechyd Kier Hardie.
- Mynd ar drywydd prosiect depo ar y cyd gyda CBSRCT yn Abercynon.
- Mae'r Cyngor wedi cael budd o gyllid Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid yng nghanol tref Merthyr Tudful ond mae rheolau adfachu Llywodraeth Cymru yn cyfyngu ar rai opsiynau adfywio.
- Mae'r Cyngor yn hapus i alluogi cydweithredu a chydleoli pellach yn cynnwys partneriaid.

Llywodraeth Cymru

- Bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried ei hystad cefn swyddfa yng Nghwm Taf ochr yn ochr â modelau ad-drefnu a gweithio ystwyth Partner
- Yn cefnogi dull adfywio 'seiliedig ar le' a chysylltiadau a phrosiect y Metro a'r Ddinas-Ranbarth ledled Cwm Taf.
- Yn berchen ar safleoedd strategol yng Nghwm Taf, gan gynnwys safleoedd mawr yn ardal Llantrisant. Mae angen polisi er mwyn llywio'r gwaith o gyflwyno'r safleoedd h.y. sut i gydbwysu uchafswm elw ariannol a buddiannau adfywio a seilwaith.

Bwrdd Iechyd Prifysgol Cwm Taf

- Integreiddio gwasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol yn well a modelau gofal cymdeithasol a gofal ychwanegol Cynghorau lle bo'n berthnasol.
- Cefnogi cynaliadwyedd meddygfeydd a datblygu pedair canolfan glwstwr ym Mharc Iechyd Prifysgol Kier Hardie, Dewi Sant, Ysbyty Cwm Cynon ac Ysbyty Cwm Rhondda.
- Ysbyty Brenhinol Morgannwg, Llantrisant - canolbwyntio ar ailgynllunio gwasanaethau, rhai yn gysylltiedig â chanlyniad Rhaglen De Cymru. Potensial i glystyru arloesedd/defnydd ymchwil a datblygu pellach o amgylch y campws. Pethau anhysbys o ran cyfraddau twf yng Nghaerdydd a choridor yr M4.
- Ysbyty'r Tywysog Siarl, Merthyr Tudful. Prosiect adnewyddu llawr daear a llawr cyntaf. Hefyd ailgynllunio gwasanaethau er mwyn cyfuno ymhellach bwysigrwydd strategol Ysbyty'r Tywysog Siarl wrth gynnal mynediad at wasanaethau ar gyfer trigolion De Powys a chymunedau ehangach blaenau'r cymoedd.

Comisiynydd Heddlu De Cymru/Heddlu De Cymru

- Mae'r Heddlu wedi ad-drefnu ei ystad yn y blynyddoedd diwethaf. Mae wedi dechrau cynnal adolygiad cynhwysfawr o'i ystad gyfan er mwyn nodi cyfleoedd ailgysoni ystad pellach ar ôl ystyried yr angen i gynnal presenoldeb yn y gymuned, cyflawni targedau ymateb, gweithredu safonau gofod newydd (hyblyg sefydlog) a darparu cyfleusterau arbenigol priodol. Mae cydweithredu yn allweddol.
- Bydd model y dyfodol yng Nghwm Taf yn cynnwys canolfannau canolog e.e. Merthyr Tudful Bridewell a Phontypridd gyda gorsafoedd llai yn gwasanaethu cymunedau lleol.

2. Trosolwg o Strategaeth Ystad a Darparu Gwasanaethau Cwm Taf

Ymddiriedolaeth GIG Gwasanaeth Ambiwylans Cymru

- Mae cysylltiad da rhwng y Gwasanaeth a Than ledled Cymru ond nid yw gystal â Heddlu De Cymru.
- Mae'r Gwasanaeth yn gofyn am ddwy ganolfan Barod ym Merthyr Tudful a Phontypridd a thair Wrth Gefn ledled Cwm Taf.

Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru

- Mae'r Gwasanaeth yn chwilio am safleoedd gorsaf newydd ym Mhontypridd ac Abercynon.
- Mae lle ar gael ym Mhontyclun.
- Mae lle posibl i'w rannu ar gyfer partneriaid mewn gorsafoedd ym Merthyr Tudful, Aberdâr a Llantrisant.

Gwasanaeth Prawf Cenedlaethol

- Mae gan y GPC safle yng Nghwm Taf ar sail prydles. Daw'r brydles i ben yn 2019 ac mae angen is-ganolfan.

Cyfoeth Naturiol Cymru

- Mae CNC yn pennu cwmmpas strategaeth swyddfa gorfforaethol ac yn ystyried opsiynau i gyfuno cefn swyddfa yn y de-ddwyrain (o bosibl gan gynnwys lleoliadau yng Nghwm Taf).
- Gall cyfuno Depos a chyfleusterau Rheoli Fflyd fod yn gyfle i gydweithredu.
- Mae gan CNC ddaliadau tir coedwig ac amddiffyn llifogydd sylweddol (seilwaith strategol) all fod a photensial hamdden tymor hwy.

Coleg y Cymoedd

- Mae'r Coleg yn cyflawni rhaglen gyfalaf £70m, gan gynnwys campws newydd Aberdâr - a chatau cysylltiedig i waredu'r hen gampws (12.5 erw).
- Ystyrir opsiynau ar gyfer campws £21M newydd yn y Rhondda. Mae hwn hefyd yn lleoliad cefn swyddfa i'r Coleg

- Yn Nantgarw, mae'r Coleg yn cynnig Canolfan Ragoriaeth Chwaraeon newydd. Mae Llywodraeth Cymru yn gwaredu safle gyferbyn a champws y Coleg.
- Cydnabu'r Coleg yr angen i wneud y defnydd mwyaf o'r ystad ac mae'n bwriadu archwilio cyfleoedd cynhyrchu incwm gyda'i Bartneriaid e.e. mwy o ddefnydd gyda'r nos, ar y penwythnos, gwyliau.

Prifysgol De Cymru

- Mae'r Brifysgol wrthi'n dilyn rhaglen buddsoddi mewn ystad ac ad-drefnu ôl uno. Pennir cwmmpas Strategaeth Eiddo.
- Mae gan y Brifysgol ddiddordeb mewn cydweithredu os yw'n cynrychioli 'gwerth am arian'.
- Mae'r Brifysgol yn barod i archwilio dull mwy strategol o reoli ystadau.

Sector Gwirfoddol - VAMT ac Interlink RCT

- Mae dwy Ymddiriedolaeth Datblygu Cymunedol ym Merthyr Tudful sydd â phrofiad o reoli asedau.
- Mae mwy o adeiladau cymunedol a danddefnyddir yn RCT nag sydd ym Merthyr Tudful.
- Bu canlyniadau cymysg wrth ddellio a Throsglwyddo Asedau Cymunedol o'r sector cyhoeddus.
- Mae Interlink yn ystyried y posibilrwydd o adleoli swyddfa yn ardal Pontypridd.
- Mae VS am ddeall mwy am gyrff cyhoeddus yng Nghwm Taf fel y gall aelodau gael cyngor ar y cyfleoedd.

Trivallis a Cartrefi Cymoedd Merthyr

- Dau ddarparwr tai cymdeithasol mawr yn rhanbarth Cwm Taf. Nid ydynt yn dirfeddianwyr strategol ac fel rheol maent yn rheoli plotiau bach ar ystadau tai. Mae CCM yn adeiladu pencadlys newydd.
- Mae'r ddau sefydliad yn wynebu heriau ariannol o ran grantiau cyfyngedig ar gyfer y sector cyhoeddus ac anhawster i ddenu cydfuddsoddwyr preifat mewn meysydd gwan yn y farchnad.
- Mae gweithgarwch cydweithredu yn canolbwyntio ar ryngwynebu cymunedol

a gofal cymdeithasol a sefydliadau eraill.

2. Trosolwg o Strategaeth Ystad a Darparu Gwasanaethau Cwm Taf

2. Trosolwg o Strategaeth Ystad a Darparu Gwasanaethau Cwm Taf

Hanes o Gydweithredu

Mae gan y Partneriaid yng Nghwm Taf hanes o gydweithredu llwyddiannus, er enghraifft:

- Mae'r Ganolfan Diogelu Amlasiantaethol yn dwyn ynghyd yr holl brif bartneriaid mewn un man er mwyn gwneud penderfyniadau diogelu hyddysg ar gyfer plant ac oedolion, ac fe'i cydnabyddir yn arweinydd yn ei faes;
- Mae gan yr Heddlu a'r gwasanaeth Tân ganolfan gyswllt brys gyfunol newydd;
- Mae'r gwasanaeth Tân a'r gwasanaeth Ambiwylans yn rhannu gorsaf ym Mhontyclun;
- Mae gan RCT a BIP ganolfan gyswllt a rennir y tu allan i oriau;
- Mae Merthyr Tudful a BIP wedi dwyn ynghyd wasanaethau meddyg teulu ac iechyd cymunedol, clinigau cleifion allanol, therapïau, gwasanaethau iechyd meddwl ac anableddau dysgu i gyd o dan un to yn Kier Hardie;
- Mae RCT a Merthyr Tudful yn darparu amrywiaeth o wasanaethau mewn partneriaeth gan gynnwys: Seicoleg Addysg, Hyfforddiant Gwasanaethau Cymdeithasol, Gwasanaethau Gwella Addysg, Cydwasanaeth Troseddwyd Ifanc, Cydfyrddau Diogelu. O fis Ebrill 2017, byddant yn rhannu Depo Priffyrdd/Gofal Stryd yn Abercynon.

Fodd bynnag, mae llawer o'r mentrau cydweithredu hyn wedi bod ar hap neu o anghenraid ac nid ydynt wedi'u cynllunio'n strategol bob tro. Mae Peilot Cwm Taf wedi dwyn ynghyd yr holl Bartneriaid, a'r mwyafrif o'r ystad sector cyhoeddus yng Nghwm Taf er mwyn:

- Amlinellu eu disgwyliadau gwasanaeth o ran pedair ardal ddaearyddol Merthyr Tudful, Cwm Cynon, y Rhondda a Thaf Elai;
- Troshaenu ystad bresennol y ddau Gyngor, Llywodraeth Cymru, BIP, yr Heddlu, Gwasanaeth Tân, Gwasanaeth Ambiwylans, Gwasanaeth Prawf Cenedlaethol, Cyfoeth Naturiol
- Nodi cyfleoedd i ddwyn gwasanaethau ynghyd er mwyn gwella ansawdd, effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y gwasanaethau, a rhesymoli'r ystad bresennol;
- Nodi cyfleoedd i ryddhau safleoedd tir i bartneriaid eraill, neu ar gyfer datblygu

2. Trosolwg o Strategaeth Ystad a Darparu Gwasanaethau Cwm Taf

tai neu i'w gwerthu.

3. Trosolwg o Ystad Cwm Taf

Crynodeb o asedau cyfunol y Partneriaid

Cofrestr Asedau Gynhwysfawr Cwm Taf

Ar ddechrau'r Astudiaeth Beilot, nid oedd un ffynhonnell o 'ddata sylfaenol' ar asedau eiddo'r Partneriaid ledled rhanbarth Cwm Taf oedd ar gael i'r BGC.

Mae Cushman & Wakefield wedi gweithio gyda'r Partneriaid er mwyn creu Cofrestr Asedau Gynhwysfawr sy'n darparu un ffynhonnell o wybodaeth gyson am asedau Partneriaid Cwm Taf. Yn benodol mae'r Gofrestr:

- yn galluogi categorïddio asedau Partneriaid mewn ffordd gyffredinol fel bod modd adolygu 'is-bortffolios' penodol asedau,
- yn galluogi dadansoddi clystyru daearyddol asedau fel y gellir cynnal adolygiadau 'seiliedig ar le',
- yn darparu data mewn fformat sy'n galluogi dadansoddi DPAAu (ar ôl casglu data llawn)

Er bod y Gofrestr wedi gofyn am gryn ymdrech i'w chreu, **rhaid i'r BGC nawr berchenogi'r data**, sicrhau eu bod yn gyfredol a defnyddio'r Gofrestr fel 'adnodd cydweithredu strategol dros dro' er mwyn llywio trafodaethau gwasanaeth a seiliedig ar ardal. **Dylai'r BGC ystyried sefydlu Ffrwd Waith Eiddo i dderbyn y Gofrestr - gan ystyried y trefniant llywodraethu arfaethedig a ddangosir ar dudalen 38.**

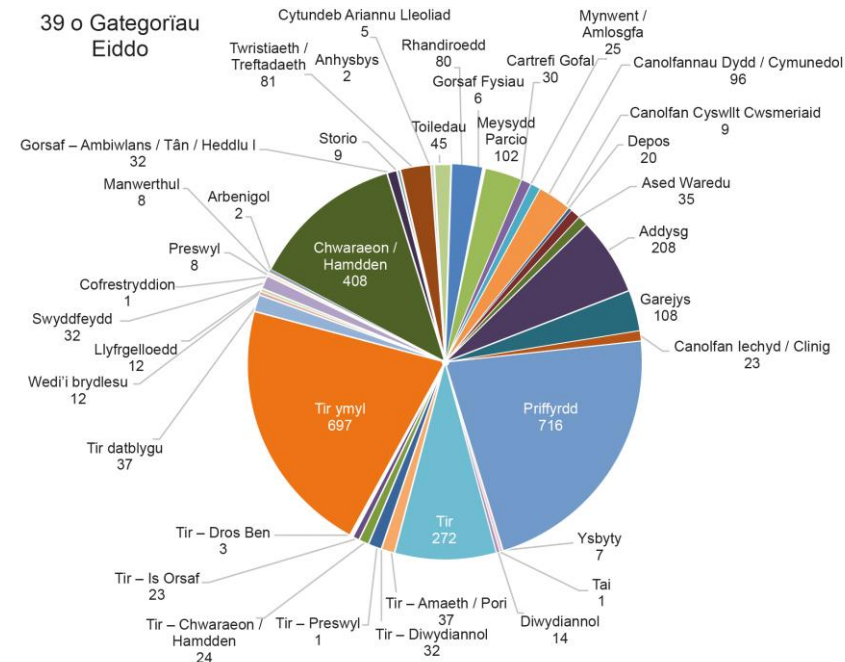
Maint Ystad Cwm Taf

Gan ddefnyddio'r Gofrestr i lunio rhai ystadegau lefel uchel, mae Cushman & Wakefield wedi nodi bod **y Partneriaid yn gyfrifol ar y cyd am tua 3,263 o asedau eiddo.**

Wedi cael data Partneriaid, nododd Cushman & Wakefield 106 o gategoriâu gwahanol - a'i gwnaeth yn anodd dadansoddi'r ystad ar sail 'is-bortffolio'. Felly, lleihawyd nifer y categorïau i 39 - fel y dangosir yn y siart cylch drosodd.

Symleiddiodd ymarfer ailgategoreiddio pellach y sail asedau ymhellach drwy hepgor 1,742 o asedau 'amherthnasol' e.e. toiledau, rhandai, gorsafoedd bysiau, ymylon priffyrdd ac ati na fyddent yn addas ar gyfer prosiectau cydweithredu.

Ystad Gynhwysfawr Cwm Taf (3,263 o asedau gan gynnwys asedau 'amherthnasol')



Mae Partneriaid Cwm Taf yn meddiannu neu'n berchen ar gyfanswm o 1,521 o 'asedau perthnasol'. Mae'r rhain wedi'u gosod mewn 15 o is-bortffolios fel y gall y BGC eu hadolygu at ddibenion cydweithredu.

3. Trosolwg o Ystad Cwm Taf

Crynodeb o asedau cyfunol y Partneriaid

Crynhwir y 1,521 o asedau 'perthnasol' fel a ganlyn:

'Asedau Perthnasol' / Is-bortffolios Cwm Taf	Nifer yr Ased	Cyfanswm Arwynebedd Llawr (GIA m sg)*	Cyfanswm Arwynebedd Tir (ha)*	Cyfanswm Rhent sy'n Daladwy'r flwyddyn*	Costau Eraill y flwyddyn*	Cynnal a Chadw Ôl-groniad*
1. Meysydd Parcio	102	-	4.78	-	-	-
2. Gofal / Cymuned / Canolfannau Dydd	126	65,018	66.99	£ 44,816	£ 1,204,502	£ 9,448,201
3. Depos	20	4,201	0.94	£ 84,118	£	£ 433,666
4. Addysg	208	87,500	177.08	£ 70,000	£	£ 66,154,394
5. Iechyd	30	185,429	13.62	-	£	£ 51,502,022
6. Tai / Preswyl	9	1,795	8.32	-	-	£ 2,650
7. Diwydiannol	14	40,680	1.47	£ 57,189	£ 130,067	£ 40,564
8. Buddsoddiad	47	573	0.22	-	£	£ 714,348
9. Llyfrgelloedd / PMC / Cofrestryddion	22	7,402	2.71	£ 27,473	£	£ 548,218
10. Swyddfeydd	32	71,098	15.48	£ 1,471,317	£ 225,072	£ 5,017,567
11. Manwerthu	8	668	2.08	-	-	£ 13,450
12. Chwaraeon /	432	53,107	188.17	-	£	£ 118,243
13. Gorsafoedd - Golau	32	19,805	3.04	£ 83,078	£ 1,341,	£ 2,624,121
14. Tir Strategol	345	9,578	644.32	£ 2,500	-	-
15. Amrywiol	94	17,935	61.08	£ 19,995	£ 508,113	£ 3,799,486
Cyfanswm	1,521	564,789	1,190.30	£ 1,860,486	£	£ 140,416,930
Nid oedd asedau amherthnasol yn cynnwys, e.e. priffyrdd, ymylon, rhandai,	1,742	892	229.38	£ 52,188	£ 93,827	£ 71,426

* Data angyflawn

Deiliadaeth

Delir yr asedau ar wahanol sail, yn amrywio o Rydd-ddaliad i Lesddaliad / Trwydded Deiliadaeth Gymysg, a Chytundebau.

- Mae 1,341 (88% o'r asedau a ystyrir) yn rhai Rhydd-ddaliadol yn unig. O'r rhain, mae o leiaf 280 (21%) wedi'u prydlesu i denantiaid gan gynhyrchu incwm o tua £292,700* o leiaf. Delir 6 ased arall ar sail Deiliadaeth Gymysg, y mae 2 wedi'u hisbrydlesu gan gynhyrchu incwm o o leiaf tua £ 3,700*.
- Delir y 175 o asedau sy'n weddill ar sail trefniant prydlesu, trwyddedu, ac ati, y mae o leiaf 20 (11%) wedi'u hisosod gan gynhyrchu incwm o tua £ 467,400 o leiaf. Nid yw'r data yn gyflawn ac felly gallai lefelau cynhyrchu incwm fod yn uwch.

3. Trosolwg o Ystad Cwm Taf
Crynodeb o asedau cyfunol y Partneriaid

3. Trosolwg o Ystad Cwm Taf

Crynodeb o asedau cyfunol y Partneriaid

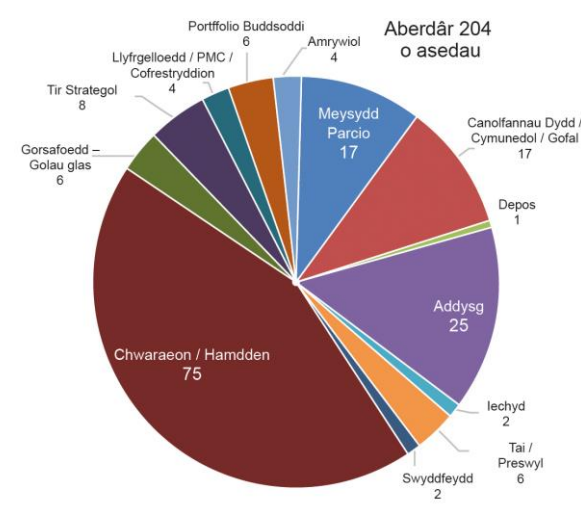
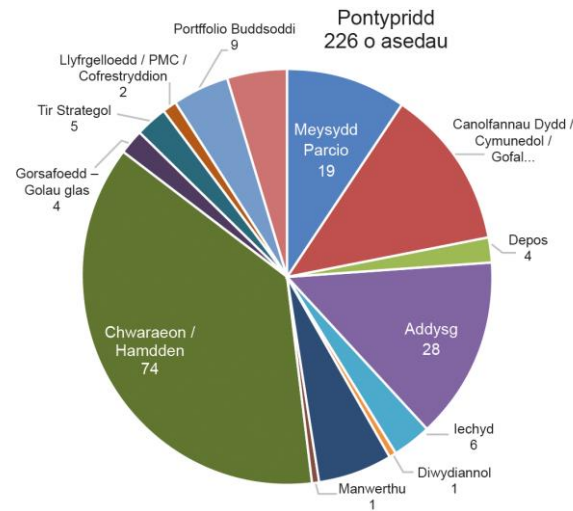
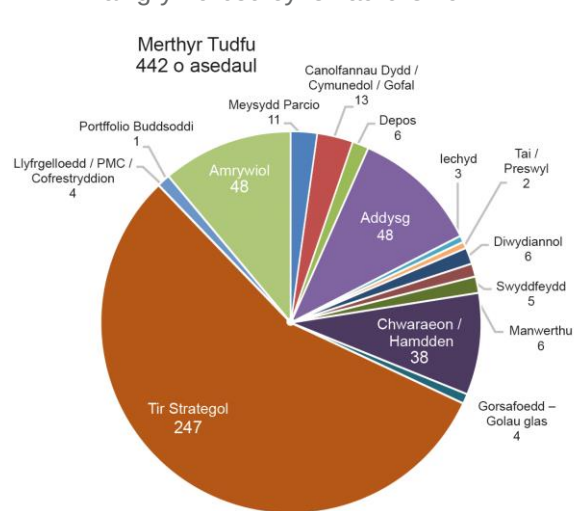
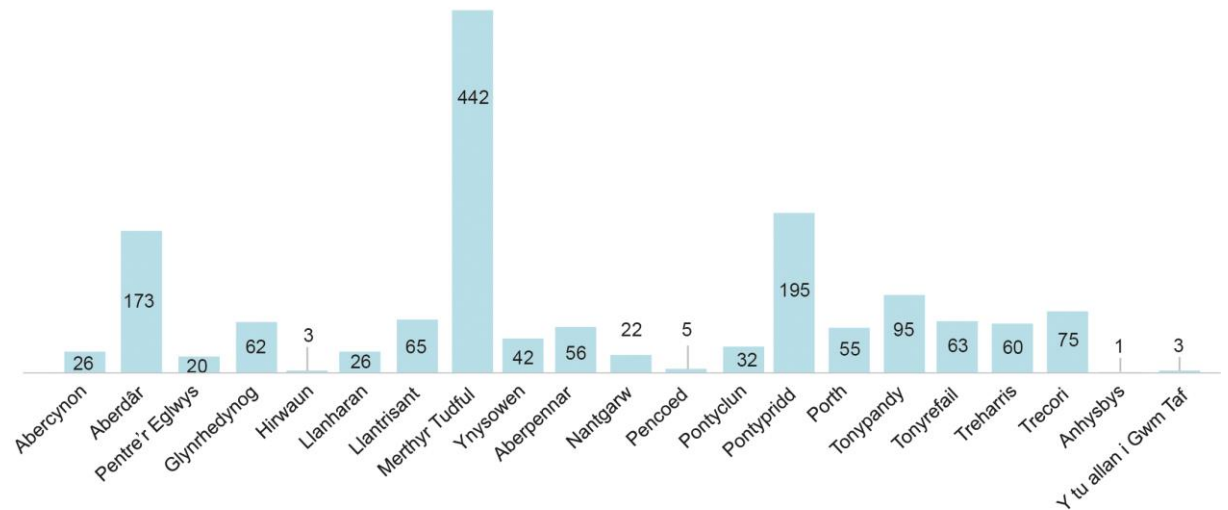
Cyrraeddad Daearyddol

Dadansoddodd Cushman & Wakefield y data yn y Gofrestr a nododd fod y 1,521 o asedau 'perthnasol' wedi'u dosbarthu ar draws tua 133 o leoliadau.

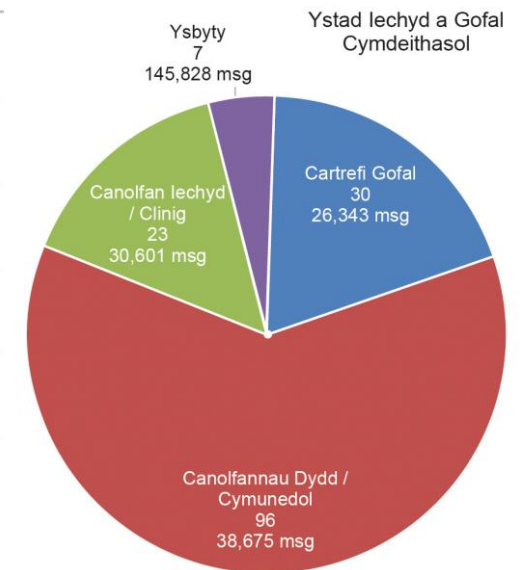
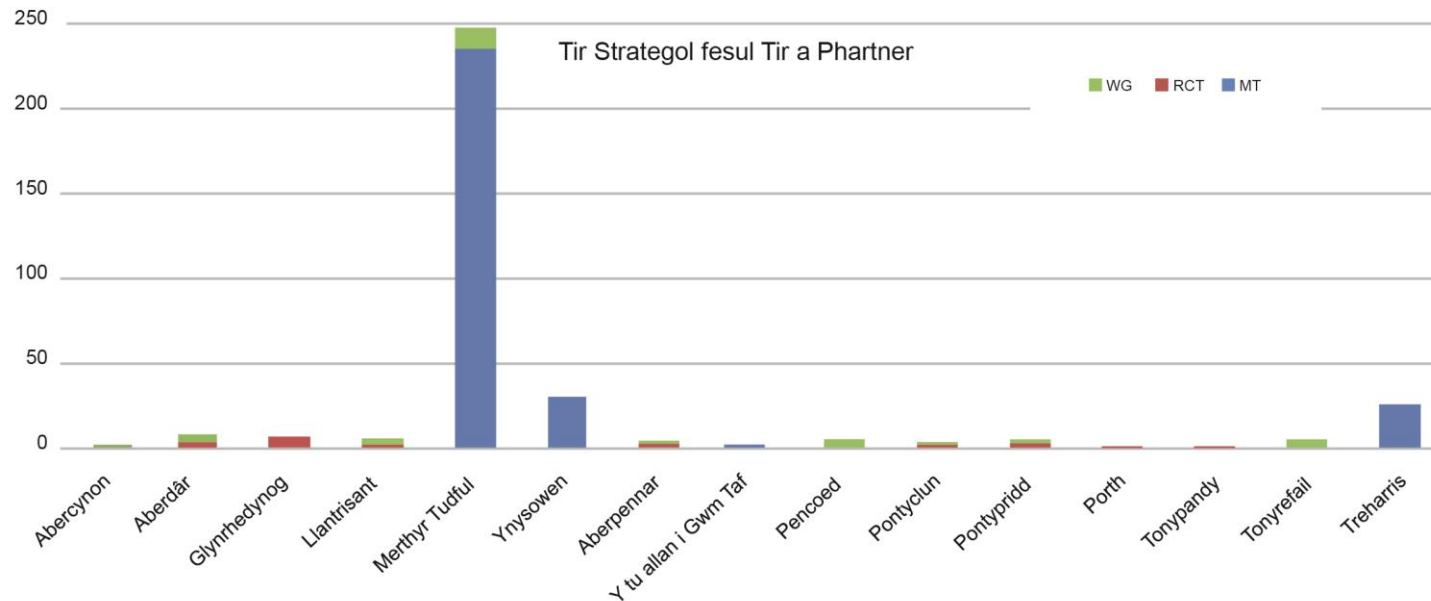
Er mwyn helpu'r BGC i gynllunio gwasanaethau yn seiliedig ar le ac adolygu asedau, creodd Cushman & Wakefield 21 o Ardaloedd Clwstwr gan gynrychioli 'crynhoad' o asedau mewn daearyddiaethau penodol. Cawsant eu rhannu a Phartneriaid Allweddol er mwyn cael sylwadau gan ystyried eu dealltwriaeth o feysydd darparu gwasanaethau allweddol. Fodd bynnag, ni chafwyd unrhyw sylwadau, ond gall y Gofrestr fod yn hyblyg ac asesu unrhyw ffurf ar ddadansoddi clystyrau mewn unrhyw achos.

Dangosir y ffordd y dosbarthwyd asedau yn yr 21 o Ardaloedd Clwstwr gyferbyn. Yng nghlystyrau Merthyr Tudful, Pontypridd ac Aberdâr y mae'r nifer fwyaf o asedau. Mae'r niferoedd mawr o asedau yn rhai o'r lleoliadau 'llai' yn awgrymu bod cyfle i ad-drefnu.

Nifer yr Asedau fesul Ardal Glwstwr



3. Trosolwg o Ystad Cwm Taf Crynodeb o asedau cyfunol y Partneriaid



Portffolio Tir Strategol

Ledled ardal Cwm Taf mae 345 o safleoedd wedi'u categorio'n Dir Strategol, h.y. tir y gellid ei ddatblygu. Lleolir y rhan fwyaf o'r safleoedd (72% neu 247 o safleoedd) ym Merthyr Tudful a chânt eu rheoli gan CBS Merthyr Tudful (236 o safleoedd, 305.2 ha) a Llywodraeth Cymru (11 o safleoedd, 17.0 ha).

Mae o leiaf 96 o safleoedd yn mesur 0.5 hectar neu fwy ac ystyrir eu bod yn cynnig y cyfleoedd gorau i gydweithredu. Mae'r 96 o safleoedd yn cyfateb i o leiaf tua 619.9 ha i gyd. Rheolir y safleoedd gan 3 Phartner:

- CBS Merthyr Tudful – 71 o safleoedd yn mesur tua 385.4 ha
- Llywodraeth Cymru – 24 o safleoedd yn mesur tua 95.3 ha
- CBS Rhondda Cynon Taf – 10 safle yn mesur tua 139.1 ha

Ystad Iechyd a Gofal Cymdeithasol

Caiff 156 o asedau eu rhestru yn y Gofrestr Asedau Gynhwysfawr fel asedau Iechyd a Gofal Cymdeithasol. Mae'r rhain yn cynrychioli cyfanswm arwynebedd llawr o tua 250,400 m sg a chânt eu meddiannu / perchenogi gan 3 Phartner:

- CBS Rhondda Cynon Taf – 84 o Ganolfannau Dydd / Cymunedol a 26 o Gartrefi Gofal
- BIP Cwm Taf – 22 o Ganolfannau Iechyd / Clinigau a 7 Ysbyty
- CBS Merthyr Tydfil – 12 o Ganolfannau Dydd / Cymunedol, 4 Cartref Gofal, ac 1 Ganolfan Iechyd / Clinig.

Pontypridd sydd â'r nifer fwyaf o Iechyd a Gofal Cymdeithasol gyda 27 o asedau (17%) yn mesur tua 26,523 msg (11%), mae gan Ferthyr Tydfil tua 74,169 msg (30%) ar draws 16 o asedau (10%) ac mae gan Bontyclun tua 51,875 msg (21%) ar draws 4 ased (3%).

3. Trosolwg o Ystad Cwm Taf

Crynodeb o asedau cyfunol y Partneriaid

Ystad Cefn Swyddfa

Is-Bortffolio	Nifer yr Asedau	Cyfanswm Arwynebedd	Cyfanswm Arwynebe	Cyfanswm Costau y	Cynnal a Chadw Ôl-
RCT	19	37,368	12.4	£ 1,761,244	£ 4,913,362
LIC	3	11,810	0.2	£ 3,207,805	-
HDC	3	142	-	£ 13,349	£ 39,928
GPC	2	1,639	-	£ 513,967	-
MT	2	13,324	1.9	£ 663,039	£ 64,277
Prif D. Cymru	1	172	0.0	Dim data ar gael	Dim data ar gael
BIP	1	1,291	-	£ 84,667	-
TacADC	1	5,351	1.0	£ 242,459	Dim data ar gael
Cyfa	32	71,098	15.48	£ 6,489,530	£ 5,017,567

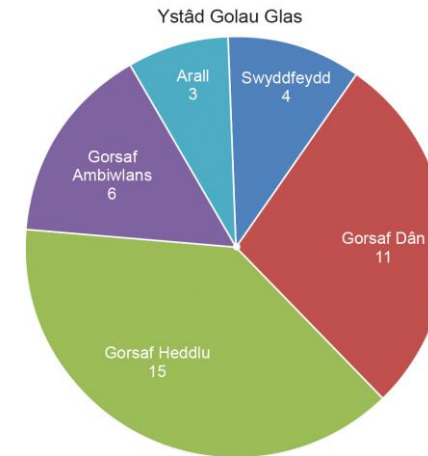
* Noder y cafwyd gwybodaeth am eiddo yn ymwneud â Phrifysgol De Cymru drwy ePIMS

** Noder nad yw'r data yn gyflawn a gallai'r arwynebedd llawr, arwynebedd tir, cyfanswm costau, a chynnal a chadw ôl gronid fod yn fwy na'r hyn a nodir uchod

Mae 8 Partner yn gyfrifol am 32 o **asedau cefn swyddfa** yn ardal Cwm Taf fel y nodir uchod:

- Lleolir mwy na thraean o'r asedau (12) ym Mhontypridd, gan fesur tua 15,745 GIA msg
 - Mae CBS Rhondda Cynon Taf yn gyfrifol am 8 ased cefn swyddfa sydd gyda'i gilydd yn mesur tua 10,700 GIA msg
 - Meddiannir y 4 ased cefn swyddfa arall gan Lywodraeth Cymru, Prifysgol De Cymru, y Gwasanaeth Prawf Cenedlaethol, a Heddlu De Cymru.
- Merthyr Tudful sydd â'r crynodiad mwyaf o asedau cefn swyddfa yn ôl maint. Ceir 5 ased sy'n mesur tua 20,050 GIA msg:
 - Mae CBS Merthyr Tudful yn gyfrifol am 2 ased cefn swyddfa sydd gyda'i gilydd yn mesur tua 13,320 GIA msg
 - Mae Llywodraeth Cymru yn gyfrifol am 1 ohonynt (tua 6,097 GIA msg) ar sail Deiliadaeth Gymysg (cytundeb partneriaeth preifat).
 - Meddiannir y 3 ased cefn swyddfa arall gan Heddlu De Cymru, y Gwasanaeth Prawf Cenedlaethol, a CBS Rhondda Cynon Taf.

Ystad Golau Glas



Ar hyn o bryd mae 39 o asedau **Golau Glas** yn ardal Cwm Taf:

- Mae Gwasanaeth Tân ac Achub De Cymru yn meddiannu'r canlynol ar sail Rydd-ddaliadol:
 - Pencadlys yn Llantrisant sy'n mesur tua 5,351 msg o lety swyddfa a thua 2,184 msg o ddefnydd diwydiannol / arbenigol ar tua 1 hectar o dir.
 - 11 o Orsafoedd Tân sydd gyda'i gilydd yn mesur tua 4,790 m sg ar tua 3 hectar o dir.
- Mae gan Heddlu De Cymru:
 - 3 ased cefn swyddfa sy'n mesur 120 m sg – mae 2 o'r rhain ar sail lesddaliadol gyda rhent sy'n o leiaf £1,633 y flwyddyn (1 anhysbys),
 - 14 o orsafoedd heddlu sy'n mesur tua 12,227 m sg, i gyd yn rhydd-ddaliadol,
 - 1 ased storio yn mesur tua 246 m sg ar sail rydd-ddaliadol, ac
 - 1 uned arbenigol yn mesur tua 1,782 m sg ar sail rydd-ddaliadol
- Mae gan Ymddiriedolaeth GIG Gwasanaethau Ambiwllans Cymru 6 gorsaf ambiwlans sy'n mesur tua 2,587 m sg, y mae 4 ohonynt ar sail lesddaliadol gan ddenu rhent o tua £83,078 y flwyddyn.

4. Trosolwg o Reoli Ystad Cwm Taf

Y dull gweithredu presennol

Gall rheoli ystad mewn ffordd strategol ei gwneud yn bosibl i fanteisio i'r eithaf ar fuddiannau o'r sail asedau - yn enwedig nodi cyfleoedd i gydweithredu. Yn ogystal ag adolygu ystad sector cyhoeddus Cwm Taf, mae Cushman & Wakefield wedi cynnal ymarfer i bennu maint, gallu a chost flynyddol **gwasanaeth rheoli ystad** cyfunol y Partneriaid.

Er mwyn llywio'r dadansoddiad, ceisiwyd gwybodaeth gan y Partneriaid am eu hadnodd mewnol (cyflogeion CALI) a gwasanaethau allanol a gaffaelir bob blwyddyn.

Hefyd, cafodd uwch gynrychiolwyr rheoli ystad o bob un o'r sefydliadau Partner eu gwahodd i egluro swyddogaeth eu timau, y gwasanaethau a ddarperir, eu dull o reoli asedau 'strategol' a'r heriau a wynebwyd.

Rheoli Ystadau – defnyddio Adnodd Mewnol

Gofynnwyd i'r Partneriaid gadarnhau sut y defnyddir eu hadnodd staffio mewnol mewn pum maes sgiliau cyffredinol fel a ganlyn:

Strategol - staff sy'n gosod yr agenda, h.y. yn gweithio ar e.e. strategaeth ystadau, cynllun rheoli asedau, ac ati.

Ystadau - staff sy'n gweithredu'r strategaeth, h.y. yn gweithio ar e.e. arolygon o gyflwr, prisiadau, prydlesau a thenantiaid, gwarediadau / caffaeliadau, adolygiadau o rent, ac ati.

RhC - staff sy'n gweithio ar RhC Caled a Meddal (heb gynnwys arlwy) e.e. glanhau (TBC), diogelwch, cynnal a chadw adweithiol, cydymffurfio ac ati.

Prosiectau Cyfalaf - staff sy'n gweithio ar e.e. cynnal a chadw wedi'i gynllunio, gwaith adeiladu, prosiectau adnewyddu, ac ati.

Gwybodaeth a Gweinyddu Eiddo - staff sy'n gweithio ar e.e. mewnbynnu data, rheoli systemau, rheoli cofnodion eiddo a chofrestr asedau, ac ati.

Mae'r wybodaeth a gasglwyd hyd yma yn dangos bod tua **262 o staff Cyfwerth ag Amser Llawn (CALI)** wedi'u cyflogi gan saith Partner i reoli ystad Cwm Taf. Amcangyfrifir bod yr adnodd hwn yn costio tua £7.68M y flwyddyn.

Caiff y rhan fwyaf (78%) o'r adnodd mewnol ei ddefnyddio gan y BIP a RCT:

Partner	% o Gyfanswm
CBS Rhondda Cynon Taf	36%
CBS Merthyr Tudful	7%
Llywodraeth Cymru	4%
Coleg y Cymoedd	7%
Tân ac Achub De Cymru	2%
Heddlu De Cymru	2%
BIP Cwm Taf	42%
Cyfanswm	100%

Mae'r wybodaeth a gafwyd gan y saith Partner yn dangos bod eu hadnodd rheoli asedau mewnol wedi'i ddosbarthu fel a ganlyn:

Maes Sgil	CALI Mewnol	Cost Fewnol Flynyddol*
Strategol	6.98	£ 389,300
Ystadau (proffesiynol)	18.99	£ 559,600
Prosiectau Cyfalaf	32.10	£ 977,800
Rheoli Cyfleusterau	182.76	£ 5,208,900
Gwybodaeth a Gweinyddu	21.58	£ 544,900
Cyfanswm	262.40	£ 7,680,500

* Wedi'i dalgrynnu i'r 100 agosaf

4. Trosolwg o Reoli Ystad Cwm Taf

Y dull gweithredu presennol

Cyfundrefn a Heriau Rheoli Ystad

Cafodd Rheolwr Ystad pob Partner ei gynnwys yn ystod yr Astudiaeth o ran ceisiadau am wybodaeth a materion yn benodol i eiddo, ond hefyd i drafod gweithrediad mewnol ei briod dîm ystad, ei ddull o reoli'r ystad yn strategol, a'r prif heriau a wynebwyd. Gwnaed yr arsylwadau canlynol ynghylch dull y Partneriaid o reoli ystadau strategol a'r adnodd rheoli ystad mewnol:

1. Mae adnoddau yn amrywio'n eang rhwng y Partneriaid gan ei gwneud yn anodd i rai Partneriaid ymateb i wahanol lefelau o lwyth gwaith.
2. Defnyddir y rhan fwyaf o adnoddau (70%) o fewn Rheoli Cyfleusterau. Mae adnodd Gwybodaeth / Gweinyddu Eiddo cymharol fawr, y mae rhan fach ohono yn canolbwyntio ar gynllunio strategol.
3. Mae'r rhan fwyaf o Dimau Ystadau yn canolbwyntio ar y gwaith beunyddiol heb fod fawr ddim capasiti ar gael i reoli'r ystad yn strategol na chydweithredu ag ystadau Partneriaid eraill yn y rhanbarth.
4. Ymddengys nad yw rhai o'r sefydliadau Partner mwy yn gweithredu Model Landlord Corfforaethol llawn (gweler drosodd), felly, caiff y gwaith cyllidebu a gwneud penderfyniadau ei ddirprwyo'n aml i adrannau gwasanaeth gan ei gwneud yn anos 'reoli' ar sail gyfannol.
5. Er mai prin yw'r gallu rheoli ystad strategol penodol o fewn y swyddogaeth Ystad, darperir capasiti ychwanegol yn aml o fewn meysydd gwasanaeth. Er enghraifft, mae capasiti rheoli ystad strategol ysgolion yn rhan o Dimau Gwasanaethau Addysg y ddau awdurdod lleol.
6. Ni allai rhai Partneriaid rannu Cynllun Ystad Strategol / Cynllun Rheoli Ystad cyfredol a bennai gyfeiriad clir ar gyfer eu hystad ar ôl ystyried blaenoriaethau gwasanaeth y sefydliad.
7. Lle mae Cynlluniau Ystad ar gael, prin yr ystyrir yr adnoddau/gallu staff ystad sy'n ofynnol er mwyn cyflawni amcanion sefydliadol.
8. Gallai'r rhan fwyaf o Reolwyr Ystad ddarparu rhestr asedau ond nid oedd ganddynt gofrestr asedau gynhwysfawr a oedd yn cynnwys digon o wybodaeth am yr ystad i allu monitro DPAAu. Mewn sawl achos darparwyd sawl dogfen o wahanol ffynonellau gwybodaeth.

9. Mae'r Partneriaid yn gywir wedi canolbwyntio ar reoli eu hystad eu hunain yn effeithiol, gyda rhai yn cyflawni rhaglenni ad-drefnu sylweddol er mwyn cyflawni targedau effeithlonrwydd. O ganlyniad, prin y blaenoriaethwyd prosiectau cydweithredu ystad o fewn strategaethau ystad a baratowyd gan y Partneriaid.
10. Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o Bartneriaid wedi bod ynghlwm wrth ryw fath o gydweithredu seiliedig ar eiddo ond mae hyn wedi bod yn dueddol o fod ar hap ac yn adweithiol yn hytrach na fod wedi'i gynllunio.
11. Er y gwerthfawrogir buddiannau cydweithredu ystad ystyrir ei bod yn anodd ei roi ar waith am nad yw strategaethau, cyllidebau a systemau caffael yn gytûn

Mae eglurder o ran amcanion darparu gwasanaethau a gallu cael gafael ar ffynhonnell gyfoethog o ddata ar yr ystad yn hanfodol wrth 'reoli'r ystad yn strategol'. Mae'r ddau wedi bod yn her allweddol yn ystod yr astudiaeth.

Model Landlord Corfforaethol

Mae'r model Landlord Corfforaethol yn canoli pob cyllideb, penderfyniad a gweithgaredd sy'n ymwneud â'r ystad o fewn tîm canolog – y Landlord Corfforaethol. Daw adrannau gwasanaethau yn denantiaid y Landlord Corfforaethol. Rhaid i'r adran gwasanaeth bledio achos yr eiddo y mae am ddarparu gwasanaeth ohono, sy'n galluogi'r Landlord Corfforaethol i gynnig digon o le – a dim mwy nag sydd ei angen – ar gyfer y swyddogaethau hyn.

Y Landlord Corfforaethol yw'r prif fodel rheoli asedau mewn sefydliadau mwy yn y sector cyhoeddus ac mae'n fwyfwy poblogaidd o fewn llywodraeth ganolog a llywodraeth leol. Mae hyn oherwydd yr arbedion effeithlonrwydd y gellir eu cyflawni, ynghyd â chyflawni canlyniadau corfforaethol yn effeithiol gan gynnwys amcanion cydweithredu ac adfywio.

Cynlluniwyd y model Landlord Corfforaethol i alluogi perchennog tir yn y sector cyhoeddus i ddefnyddio ei asedau er mwyn darparu gwasanaethau gwell, mwy effeithlon i gymunedau a:

- Gwireddu gwerth asedau, ceisio arbedion effeithlonrwydd drwy drefniadau ar y cyd â phartneriaid yn y sector cyhoeddus a gwneud y gorau o fuddsoddiad gan y sector preifat;
- Helpu i gyflawni eu Cynllun Corfforaethol;
- Integreiddio syniadau am eiddo ag ystyriaethau ariannol ac adfywio, ymhlith eraill.

Gall y model hwn gyflawni arbedion maint o ran capasiti, caffael a chyfleoedd i gydweithredu yn y sefydliad cyfan a chyda sefydliadau eraill. Mae fwyaf effeithiol wrth sicrhau bod portffolio eiddo'r sefydliad yn llywio, yn cefnogi ac yn cyflawni newid corfforaethol, arbedion effeithlonrwydd gwasanaeth ac adfywio.

4. Trosolwg o Reoli Ystad Cwm Taf

Y dull gweithredu presennol

Pwysigrwydd Set Ddata Gadarn i lywio trafodaethau seiliedig ar wasanaeth

Mae Cushman & Wakefield wedi mynd i gryn ymdrech i bennu graddau ystad y sector cyhoeddus yn yr Ardal Beilot – yn unol ag Amcan 1 o Friff yr Astudiaeth. Heb ddeall graddau'r ystad, mae'n anodd iawn diffinio cyfleoedd cydweithredu sy'n gysylltiedig ag ystadau, a'u heffaith o ran y pedwar maen prawf allweddol.

Ar ddechrau'r Astudiaeth nid oedd cynrychiolaeth lawn o sail asedau Cwm Taf ar gael o system ysgafn ePIMS Llywodraeth Cymru. Mae hyn oherwydd bod data Partneriaid naill ai'n anghyflawn neu wedi dyddio. Golygai hyn hefyd nad oedd gan y BGC 'adnodd' i asesu graddau a nodweddion ystad y sector cyhoeddus ledled Cwm Taf.

Felly, gofynnodd Cushman & Wakefield i bob Partner am Gofrestr Asedau fel y gellid cyfuno'r wybodaeth mewn Cofrestr Asedau Gynhwysfawr ar gyfer sail asedau'r sector cyhoeddus yn rhanbarth Cwm Taf. Roedd y Gofrestr Asedau a luniwyd gan bob Partner yn amrywio'n sylweddol o ran fformat a chynnwys. Tra bod y Partneriaid yn casglu ac yn cynnal amrywiaeth o wybodaeth ystad sy'n diwallu eu hanghenion, roedd hyn yn ei gwneud yn anodd dwyn y wybodaeth ynghyd er mwyn creu un cofnod cynhwysfawr cywir a chyson. Roedd hyn yn arbennig o heriol lle'r oedd ystadau Partneriaid yn gymhleth ac yn fawr – a bod angen i'r Partneriaid roi o'u hamser er mwyn darparu'r wybodaeth angenrheidiol – a oedd weithiau'n anodd o ystyried y gofynion eraill ar amser swyddogion ystadau.

Isod crynhoir y materion:

- diffyg adnoddau o fewn y sefydliadau Partner i gyflenwi data ac ymateb i ofynion yr ystad o fewn cyfnod rhesymol o amser,
- amharodrwydd cychwynnol gan rai i roi'r wybodaeth ofynnol – o bosibl oherwydd diffyg dealltwriaeth ynghylch pam roedd angen y wybodaeth, neu am yr ystyriwyd ei bod yn gyfrinachol, neu am ei bod yn her oherwydd bod data yn cael eu cadw mewn gwahanol ffynonellau.
- cryn wahaniaeth o ran ansawdd/graddau gwybodaeth yng Nghofrestri Asedau Partneriaid, a oedd yn ei gwneud yn anodd dwyn data ynghyd (e.e. costau gweithredol/galwedigaethol, prisiadau asedau, cyflwr, deiliadaeth ac ati) mewn un ffynhonnell,
- ni roddir cyfrif am yr holl wybodaeth ofynnol ar sail eiddo unigol sy'n golygu na ellir cadarnhau perfformiad asedau unigol,
- comisiynwyd arolygon a phrasiadau er mwyn bodloni gofynion statudol ond nid yw'r wybodaeth a gasglwyd yn helpu i wneud penderfyniadau 'strategol'.

Er gwaethaf y materion, mae Cushman & Wakefield wedi cynnal ymrwymiad i ddatblygu Cofrestr fel un o allbynnau allweddol yr Astudiaeth ac fel adnodd pwysig i'r BGC ei ddefnyddio wrth symud ymlaen er mwyn llywio trafodaethau 'seiliedig ar le' a chyfleoedd cydweithredu ystad eraill.

Cafodd y Partneriaid gyfle i arsylwi ar sut y gellir defnyddio'r Gofrestr yn hyn o beth mewn Gweithdai a drefnwyd yn ystod yr Astudiaeth. Y peth pwysig nawr yw rhoi system ar waith i gynnal gwybodaeth gyfredol er mwyn osgoi ymdrechion ofer.

4. Trosolwg o Reoli Ystad Cwm Taf

Y dull gweithredu presennol

Rheoli Ystadau – graddau a chost Adnodd Allanol

Yn ogystal â thua 262 o gyflogeion mewnol CALI, mae'r saith Partner hefyd yn prynu gwasanaethau ystad allanol atodol bob blwyddyn.

Gwahoddwyd y Partneriaid i roi eu hamcangyfrifon gorau o'u gwariant blynyddol ym mhob un o'r pum maes disgyblaeth craidd a nodwyd yn flaenorol ynghyd ag arwydd o'r ffordd y caiff y gwasanaethau eu caffael.

Nid yw'r wybodaeth yn gyflawn ond mae'n awgrymu bod gwasanaethau ystad allanol yn costio dros **£9.2M** y flwyddyn. Mae'r gwariant fesul Partner yn dangos bod y rhan fwyaf o adnoddau allanol yn cael eu caffael gan y BIP (£3.07M), Cyngor RCT (£3.07M), a Chyngor Merthyr Tudful (£1.71M). Mae'r gwariant fesul disgyblaeth yn awgrymu bod y gwariant mwyaf o ran gwasanaethau 'atodol' ym maes Rheoli Cyfleusterau (£5.66M y flwyddyn):

Maes Sgil	Cost Allanol Flynyddol*
Strategol	£ 47,900
Ystadau (proffesiynol)	£ 194,600
Prosiectau Cyfalaf	£ 3,258,900
Rheoli Cyfleusterau	£ 5,656,300
Gwybodaeth a Gweinyddu Eiddo	£ 43,500
Cyfanswm	£ 9,211,200
* Wedi'i dalgrynnu i'r 100 agosaf	

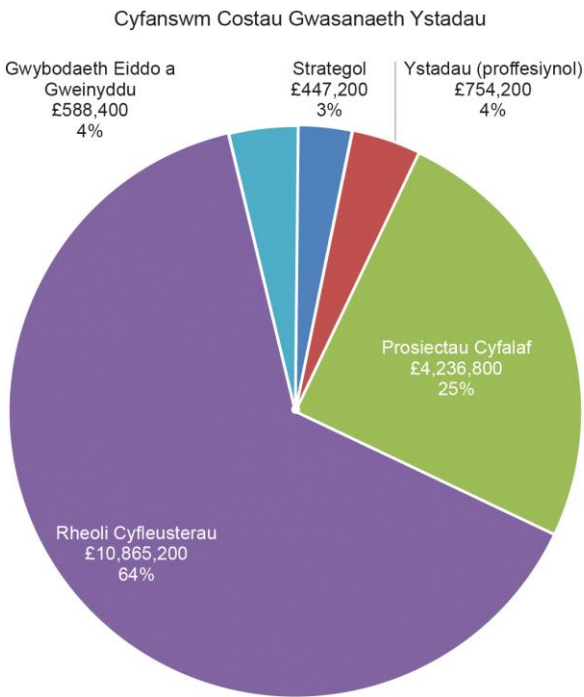
O ran caffael gwasanaethau ystadau allanol, mae'r Partneriaid yn defnyddio cymysgedd o benodiadau Fframwaith, penodiadau uniongyrchol a staff asiantaeth. Fodd bynnag, ni nodwyd ffynhonnell dros 20% o wariant.

£4.92M	£1.89M	£0.15M	£ 0.35M	£1.90M
Fframwaith GCC	Penodiad Uniongyrchol	Staff asiantaeth	Arall	Ddim yn gwybod

Cyfanswm Costau Gwasanaethau Ystadau

Mae'r wybodaeth am gostau gwasanaethau ystadau mewnol ac allanol a roddwyd ac a ddadansoddwyd hyd yma yn dynodi bod saith o'r Partneriaid yn gwario **dros £16.9m y flwyddyn ar wasanaethau ystadau mewnol ac allanol mewn perthynas ag ystad y sector cyhoeddus ar draws Cwm Taf**.

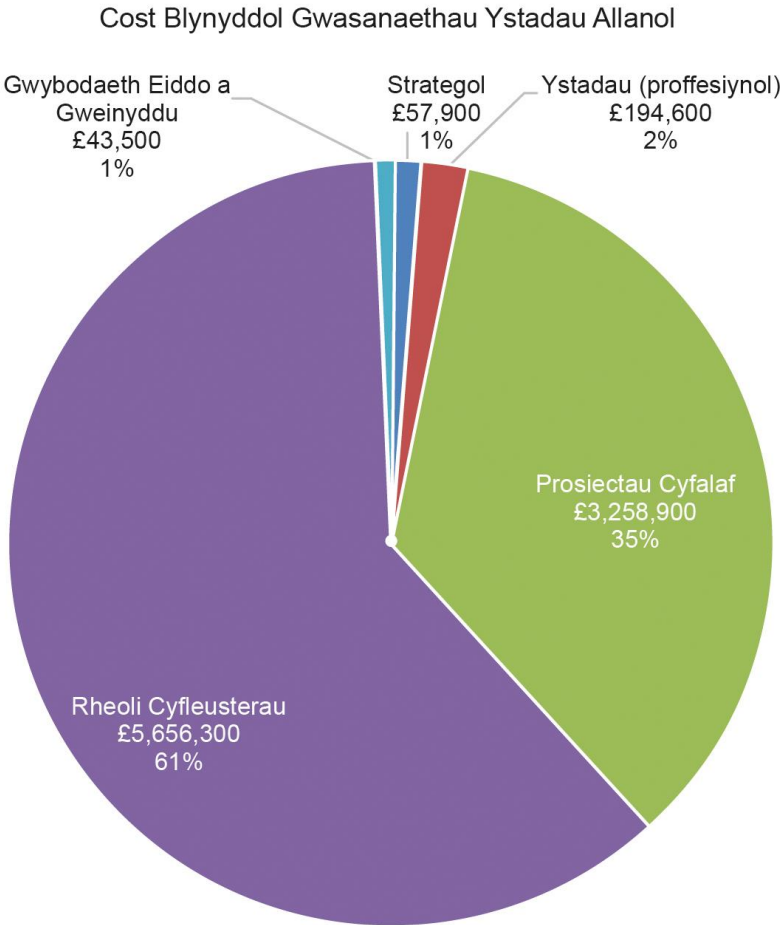
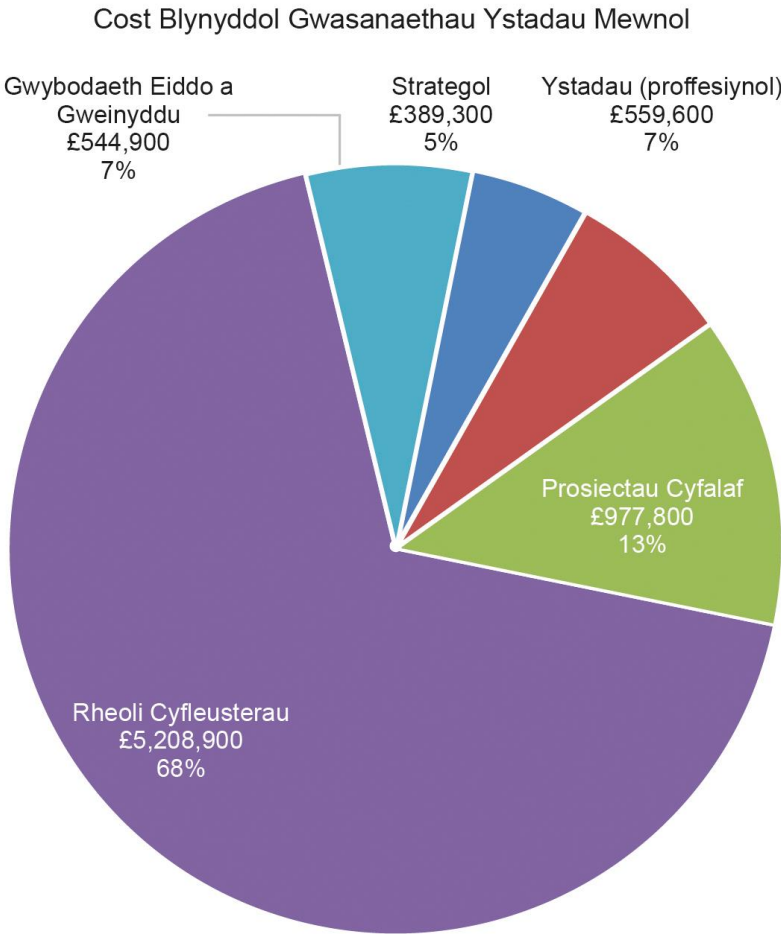
Mae'r rhan fwyaf o'r gwariant hwn ar Reoli Cyfleusterau (64% neu £10.87M) – y mae BIP yn gyfrifol am 50% ohono, wedi'i ddilyn gan Gyngor MT (14%) a Chyngor RCT (13%).



4. Trosolwg o Reoli Ystad Cwm Taf

Y dull gweithredu presennol

4. Trosolwg o Reoli Ystad Cwm Taf
Y dull gweithredu presennol



5.Casgliadau

Canfyddiadau, themâu a rhwystrau

Canfyddiadau Cyffredinol

Mae ardal Beilot Cwm Taf yn rhanbarth fechan, sydd â digon o ystad amrywiol a blaenoriaethau gwasanaeth sy'n gorgyffwrdd i gyfiawnhau rhaglen cydweithredu ranbarthol ragweithiol.

Er bod llawer o enghreifftiau da o gydweithredu rhwng gwasanaethau ymhlith Partneriaid Cwm Taf sydd wedi gwella ansawdd ac amrywiaeth gwasanaethau cyhoeddus, prin y bu'r cydweithredu ar sail ystadau hyd yma a bu'n ad hoc. Gwêl Partneriaid Cwm Taf y cyfleoedd o gymryd camau mwy strategol i reoli'r ystad ac archwilio'r cyfleoedd i rannu adnoddau ar draws y rhanbarth er mwyn parhau i wella gwasanaethau, arbed costau a chodi derbyniadau cyfalaf.

Gwerthfawrogi buddiannau tymor hwy cydweithredu ond fel arfer bydd Partneriaid yn canolbwyntio ar brosiectau o fewn eu sefydliadau eu hunain gan fod ganddynt fwy o reolaeth dros eu cyflawni ac yn aml credant fod prosiectau cydweithredol yn rhy gymhleth ac anodd eu cyflawni am sawl rheswm.

Rhwystrau

Nodwyd rhwystrau sylweddol i gydweithredu gan gynnwys:

- Mae gwahanol reoliadau a gweithdrefnau ariannol/gweinyddol a diffyg cyllid a hyblygrwydd o ran cyllidebau yn llesteirio cydweithredu rhwng Partneriaid. Mae'r enghreifftiau o'r rhain yn cynnwys:
 - Llywodraeth Cymru yn adfachu mewn perthynas â safleoedd wedi'u hadfer. Hoffai'r awdurdodau lleol gael mwy o hyblygrwydd i werthu tir am lai na gwerth y farchnad lle gallai mwy o fuddiannau cyhoeddus ac adfywio ddeillio o gynllun.
 - Nid yw cyllidebau cyfalaf, amserlenni na rheoliadau derbyniadau partneriaid yn gydnaws. Mae hyn yn ei gwneud yn anodd rhannu cyllidebau adeiladu, er enghraifft, sydd ag amser arwain hir.
 - O ystyried targedau sefydliadol unigol a phwysau ariannol, gall fod angen i Bartneriaid wneud y mwyaf o enillion marchnad agored yn y byrdymor, a thrwy hynny llesteirio dulliau tymor hwy o gyfuno derbyniadau cyfalaf a chysoni gwerth ar draws portffolio o asedau. Gall fod angen gwneud hyn er mwyn cael y canlyniadau twf economaidd hirdymor gorau a defnyddio asedau gwerthfawr i'w cymorthdal mewn marchnadoedd gwannach.

- Gwahanol amserlenni corfforaethol, cynllunio a phrosiect. Mae angen i Bartneriaid ddeall a chytuno ar eu cydflaenoriaethau strategol dros gyfnod o 5-10 mlynedd er mwyn cynllunio eu hystadau a'u hadeiladau newydd yn effeithlon.
- Profiad newydd i bartneriaid ddilyn "rhaglen" tymor canolig o gyflawni prosiectau partneriaeth a phrosiectau cydweithredol.
- Cyfyngiadau ar gapasiti, rheoli ystadau strategol penodol / adnoddau ac arbenigedd ar sail cydweithredu – a thrwy hynny ofyn am ryngweithio aml-Bartner, yn enwedig mewn perthynas â data.
- Angen arweinyddiaeth genedlaethol gan Lywodraeth Cymru i hyrwyddo cydweithredu drwy ddarparu cyllid a grantiau capasiti, cymorth technegol, adolygu rheoliadau a chyfyngiadau, cefnogi strategaethau hirdymor o fewn Cwm Taf a ledled rhanbarthau cyfagos er mwyn annog cydweithredu ar y lefel gywir.
- Angen cydbolisiau a chydgyllunio gan Bartneriaid er mwyn llywio cydweithredu o ran asedau e.e. polisi yn datgan "rhaid i bob prosiect adeiladu newydd yn y rhanbarth ystyried yr opsiwn o weithredu fel prosiect cydweithredol".
- Angen arweinyddiaeth benodedig er mwyn blaenoriaethu prosiectau cydweithredu yn erbyn strategaeth gyffredinol ac ennill cefnogaeth wleidyddol.

Prif Themâu

Mae'r Partneriaid, gan weithio gyda Cushman & Wakefield, wedi nodi nifer o themâu cydfuddiannol sy'n cyflawni blaenoriaethau eu sefydliadau ond er mwyn cael yr effaith fwyaf mae'n well eu cyflawni ar y cyd. Mae'r Partneriaid o'r farn y gallai'r themâu hyn fod yn ffocws Rhaglen Beilot sy'n dod i'r amlwg. Bydd y Rhaglen yn dangos 'gwerth' posibl cydweithredu strategol ledled y Rhanbarth wrth weithio o fewn fframweithiau polisi unigol, ymrwymadau ystad a chyfyngiadau cyllidebol y Partneriaid.

Gyda budd diwygio polisiau a rheoliadau a chyllidebau wedi'u targedu gellid cynyddu maint rhaglen gydweithredu ranbarthol er mwyn cyflawni buddiannau màs critigol yng Nghwm Taf a rhanbarthau eraill.

6. Rhaglen Beilot Ranbarthol Cwm Taf

Dull cydweithredol o gyflawni Prosiect

Rhaglen Beilot Ranbarthol Cwm Taf

Er mwyn profi buddiannau posibl dull cydweithredol o reoli asedau strategol rhanbarthol, mae Cushman & Wakefield wedi gweithio gyda'r Partneriaid er mwyn trosi cyfres o themâu yn Brosiectau posibl sy'n rhan o *Raglen Beilot Ranbarthol Cwm Taf*.

Mae'r Prosiectau a nodwyd fel a ganlyn:

- 1. Dull mwy strategol a rennir o reoli ystadau rhanbarthol.** Staff ac arbenigedd dynodedig er mwyn rheoli strategaeth asedau ranbarthol a chyflawni prosiectau cydweithredol; rheoli cyfleusterau a chaffael ar y cyd ar ystadau Partneriaid; safoni rheoli data ystadau
- 2. Gwasanaethau a safleoedd integredig newydd** sy'n darparu tai gofal ychwanegol, gwasanaethau iechyd a gofal a chyfleusterau cymunedol er mwyn galluogi mwy o bobl i fyw'n annibynnol yn eu cymunedau gan leihau'r angen am wasanaethau ysbyty aciwt a gofal cymdeithasol dwys. Gallai'r cyfleusterau newydd hyn hefyd gynnwys canolfannau golau glas ar y cyd, defnydd addysgol a chymunedol, depos ar y cyd, warysau a gwasanaethau cyhoeddus eraill fel sy'n briodol.
- 3. Rhannu cyfleusterau cefn swyddfa mewn lleoliadau allweddol.** Bu rhywfaint o ad-drefnu ystad weinyddol a chefn swyddfa Partneriaid e.e. swyddfeydd BSMT, Bwrdd Iechyd. Ymhlith y galw yn y dyfodol mae swyddfeydd CBRCT, adleoli GPC a CCC gan ganolbwyntio ar leoliadau allweddol ym Mhontypridd ac Abercynon. Gallai datblygiadau newydd lywio'r gwaith adfywio, fel safle Cwm Taf ym Mhontypridd, a'i gwneud yn bosibl i ryddhau asedau dros ben eraill at ddibenion gwaredu a chartrefi newydd ac ati.
- 4. Cydweithredu tir strategol er mwyn llywio twf economaidd ac adfywio a gwneud y gorau o botensial blaenoriaethau'r Fargen Ddinesig a chanolfannau a choridorau'r Metro.** Partneriaid yn cyfuno tir a chyllid mewn lleoliadau allweddol ac yn darparu cyllid seilwaith er mwyn cyflawni twf economaidd ac adfywio defnydd cymysg.

Mae'r Prosiectau yn seiliedig ar welliannau i wasanaethau a mentrau cydweithredu eraill er mwyn sicrhau arbedion effeithlonrwydd o ystad y sector cyhoeddus. Ceir trosolwg o'r Prosiectau o dudalen 26 ymlaen.

Buddiannau Rhaglen / Prosiect

Er bod angen cynnal dadansoddiad manwl o'r Prosiectau a nodwyd o hyd, mae'r canlyniadau posibl, ar ôl ystyried y pedwar maen prawf allweddol o'r Astudiaeth, yn sylweddol.

Mae'r Tabl Buddiannau drosodd yn darparu trosolwg o nodau'r Prosiectau a sut y gallai'r rhain gyflawni'r pedwar maen prawf allweddol. Caiff y buddiannau eu mesur yn dilyn dadansoddiad manwl pellach.

Potensial am Gynnydd

Mae'n bwysig nodi bod y pedwar Prosiect a nodwyd yn y Rhaglen Beilot yn cynrychioli dechrau dull gweithredu newydd ar gyfer y BGC. Bydd y broses o bennu eu cwmmpas a'u cyflawni yn profi'r dull gweithredu newydd hwn ac yn helpu i lunio dull arfer gorau a chynaliadwy o symud ymlaen.

Mae pob cyfle i 'gynyddu'r' Rhaglen wrth i fentrau a chyfleoedd cydweithredu newydd ddeillio o ffocws newydd y BGC.

6. Rhaglen Beilot Ranbarthol Cwm Taf

Adolygu Buddiannau Prosiectau

	Meini Prawf Allweddol Astudiaeth Beilot			
Rhaglen	Gwelliannau i Wasanaethau	Arbedion Costau Rhedeg / Refeniw	Derbyniadau Cyfalaf	Adfywio a Swyddi
Prosiect 1: Dull mwy strategol a rennir o reoli ystadau rhanbarthol.	Mae pob un o'r sefydliadau Partner yn darparu / caffael Gwasanaethau Ystadau (ac eraill cysylltiedig) yn annibynnol. Nid yw hwn yn fodel effeithlon ac mae'n arwain at ddyblygu a cholli cyfle i gael budd o arbedion maint. Bydd y Prosiect hwn yn nodi cyfleoedd i wella Gwasanaethau Ystadau drwy ddull cydweithredol o gynllunio gwaith ystadau a rhannu sgiliau. Gallai graddau'r cydweithredu amrywio o integreiddio Gwasanaethau Ystadau llawn i rannu gwasanaethau yn 'rhannol'. Cynhelir ymarfer manwl er mwyn pennu graddau'r cyfle.	Mae'r Partneriaid yn talu dros £16.9m y flwyddyn i ddarparu Gwasanaeth Ystadau. Bydd y Prosiect hwn yn ceisio lleihau'r gost flynyddol hon drwy ailgysoni adnoddau er mwyn cyflawni cynllun gwaith ystad y dyfodol ac achub ar gyfleoedd i gaffael yn fwy effeithlon drwy arbedion maint.	Mae ystad gyfunol y Partneriaid yn cwmpasu 564,789 msg o ofod llawr a 1,190 hectar o dir. Mae model presennol y Gwasanaethau Ystadau yn atal achub i'r mwyaf ar gyfleoedd i gydweithredu – yn enwedig o ran cyfleoedd ad-drefnu a chynllunio ystadau ar y cyd. Bydd y Prosiect hwn yn ceisio achub ar gyfleoedd i ryddhau ystad dros ben a chynhyrchu derbyniadau cyfalaf drwy ddarparu llwyfan cydweithredu strategol.	Wrth achub ar gyfleoedd i ad-drefnu'r ystad a rhyddhau tir dros ben drwy well Gwasanaethau Ystadau, bydd y Prosiect hwn hefyd yn gwella cyfraddau nodi tir i'w ddatblygu ar gyfer cartrefi newydd a swyddi.
Prosiect 2: Gwasanaethau a safleoedd integredig newydd (2a a 2b)	Mae gan y Partneriaid gyfrifoldebau darparu gwasanaethau eang ond â rhai pethau tebyg iawn. Bydd y ddau Brosiect a nodwyd yn archwilio buddiannau integreiddio gwasanaethau a allai ddeillio o ddull cydweithredol o ddarparu gwasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol a hefyd ddarparu gwasanaethau golau glas a sut y gall y rhain drosi'n gyfleoedd cydweithredu ar gyfer yr ystad.	Mae 156 o asedau yn cwmpo o fewn y categori Iechyd a Gofal Cymdeithasol ar draws Cwm Taf. Mae'r rhain yn cynrychioli cyfanswm arwynebedd llawr o tua 250,400 msg sy'n costio £4.57M y flwyddyn i'w feddiannu. Mae 39 o asedau Golau Glas yn ardal Cwm Taf. Mae'r rhain yn darparu cyfanswm arwynebedd llawr o tua 29,510 msg sy'n costio £1.9M y flwyddyn i'w feddiannu. Bydd y Prosiectau a nodwyd yn ceisio nodi cyfleoedd i ad-drefnu, ond gwella, ystad y sector cyhoeddus ar draws Cwm Taf a	Mae'r arwynebedd tir cyfunol sy'n gysylltiedig â'r ystad iechyd a gofal cymdeithasol a golau glas ar draws Cwm Taf tua 85 hectar. Bydd y Prosiect hwn yn ceisio achub ar gyfleoedd i ryddhau ystad dros ben a chynhyrchu derbyniadau cyfalaf.	Wrth achub ar gyfleoedd i ad-drefnu'r ystad a rhyddhau tir dros ben drwy well Gwasanaethau Ystadau, bydd y Prosiect hwn hefyd yn gwella cyfraddau nodi tir i'w ddatblygu ar gyfer cartrefi newydd a swyddi.

6. Rhaglen Beilot Ranbarthol Cwm Taf

Adolygu Buddiannau Prosiectau

	Meini Prawf Allweddol Astudiaeth Beilot			
Rhaglen	Gwelliannau i Wasanaethau	Arbedion Costau Rhedeg / Refeniw	Derbyniadau Cyfalaf	Adfywio a Swyddi
Prosiect 3: Rhannu cyfleusterau cefn swyddfa mewn lleoliadau allweddol	Mae pob un o'r sefydliadau Partner yn defnyddio arwynebedd llawr cefn swyddfa, yn aml yn annibynnol, ac weithiau mewn adeiladau yn yr un stryd / ardal. Bydd y Prosiect hwn yn nodi cyfleoedd i wella'r defnydd o arwynebedd llawr cefn swyddfa. Gallai graddau'r cydweithredu amrywio o bob sefydliad Partner yn rhannu cyfleusterau cefn swyddfa i rannu cyfleusterau 'rhannol', e.e. dau neu dri sefydliad Partner mewn un lleoliad yn cyfuno eu cyfleusterau cefn swyddfa. Cynhelir ymarfer manwl er mwyn pennu graddau'r cyfle.	Mae'r Partneriaid Allweddol wedi nodi eu bod yn defnyddio 32 o gyfleusterau cefn swyddfa y mae 28 yn cynnwys arwynebedd llawr o tua 68,400 msg NIA, cost tua. £6.27M y flwyddyn i'w feddiannu, ac â digon o le ar gyfer tua 3,896 o bobl. Bydd y Prosiect a nodwyd yn ceisio nodi cyfleoedd i ad-drefnu'r arwynebedd llawr a feddiannir a thrwy hynny ryddhau arbedion costau refeniw.	Mae'r arwynebedd tir cyfunol sy'n gysylltiedig â galwedigaethau cefn swyddfa ar draws Cwm Taf tua 15.5 hectar. Bydd y Prosiect yn ceisio nodi cyfleoedd i'r sefydliadau Partner ad-drefnu eu harwynebedd llawr cefn swyddfa er mwyn rhyddhau ystad dros ben, ac o bosibl arwain at warediadau a derbyniadau cyfalaf.	Wrth achub ar gyfleoedd i ad-drefnu'r arwynebedd llawr cefn swyddfa, a thrwy hynny ryddhau llety dros ben, bydd y Prosiect hwn hefyd yn cynyddu nifer y safleoedd posibl a nodir ar gyfer darparu cartrefi newydd a swyddi o ddefnyddiau amgen.
Prosiect 4: Cydweithredu tir strategol er mwyn llywio twf economaidd ac adfywio a gwneud y gorau o botensial blaenoriaethau'r Fargen Ddinesig a choridorau'r Metro	Mae'r Partneriaid wedi nodi bod angen dod ynghyd i lywio'r gwaith o adfywio safleoedd tir llwyd strategol â blaenoriaeth yn rhanbarth Cwm Taf er mwyn cyflawni twf economaidd sylweddol ac achub ar y cyfleoedd a gynigir yn sgil rhaglenni adfywio llywodraeth leol, y Fargen Ddinesig a'r Metro a mynd ati i sicrhau adfywiad economaidd y Cymoedd mewn ffordd gyfannol. Bydd y fath gydweithredu er mwyn darparu safleoedd strategol yn ategu'r dull dinas-ranbarth arfaethedig o ddarparu gwasanaethau trafnidiaeth, cynllunio a datblygu economaidd.	Ddim yn gymwys.	Mae proses gynhwysfawr o adfywio'r safleoedd yn debygol o ofyn am fuddsoddiad gan y sector cyhoeddus ar y camau cynnar ond byddai'n esgor ar dderbyniadau cyfalaf yn y tymor hwy. Byddai cronfa tir a seilwaith gylchol bosibl i ailgylchu derbyniadau yn waith adfywio safleoedd strategol pellach yng Nghwm Taf hefyd yn cael ei harchwilio. Llywodraeth Cymru i ystyried ailgylchu adfachu presennol i'w ailfuddsoddi gan yr awdurdodau lleol mewn blaenoriaethau adfywio.	Gallai adfywio 4 safle a nodwyd i ddechrau sy'n cynnwys tua 73 ha o dir llwyd strategol gyflymu'r gwaith o gyflawni: tua 2,000+ o gartrefi newydd tua 2,000+ o swyddi newydd yn dibynnu a yw'n ymarferol a dull cydweithredol o ariannu costau annormal gan Bartneriaid y Prosiect.

Rhaglen Beilot Cwm Taf

Prosiect 1 : Y Dull Rhanbarthol o Reoli Ystadau mewn modd Strategol

Rhesymeg

Mae'r Astudiaeth wedi ymchwilio i arferion rheoli ystad presennol y sefydliadau Partner, i ba raddau y defnyddir adnoddau rheoli ystad a chost flynyddol yr adnodd hwn. Gallai saith Partner ddarparu data er mwyn cynnal y dadansoddiad. Lluniwyd y casgliadau canlynol:

1. Mae saith Partner yn cyflogi 262 o staff ystadau CALI. Cost flynyddol yr adnodd hwn yw £7.86M. Mae'r rhan fwyaf o'r adnodd a'r gost (tua 70%) yn dod o dan Reoli Cyfleusterau.
2. Mae adnodd a galluoedd rheoli ystad yn amrywio'n eang ymhlith y Partneriaid.
3. Prin y mae gallu Rheoli Asedau Strategol penodol ar draws Cwm Taf.
4. Mae adnodd Gwybodaeth / Gweinyddu Eiddo cymharol fawr, ond rhan fechan ohono sy'n canolbwyntio ar gynllunio strategol.
5. Mae lefel y wybodaeth o fewn Cofrestri Asedau Partneriaid yn amrywio'n fawr. Ymddengys nad yw rhai sefydliadau yn deall pwysigrwydd data ystadau cadarn er mwyn gallu rheoli perfformiad.
6. Mae'r saith Partner hefyd yn caffael £9.2M o wasanaethau ystadau atodol (allanol) bob blwyddyn.

Er bod hanes da o gydweithredu seiliedig ar wasanaeth ymhlith Partneriaid, prin fu'r cydweithredu seiliedig ar ystad ar draws Cwm Taf. Ni welwyd enghreifftiau cadarnhaol, fel Parc Iechyd Keir Hardie, yn gyson ar draws y rhanbarth mewn ffordd wedi'i chynllunio, ond maent wedi bod yn dueddol o ddigwydd heb ddealltwriaeth gynhwysfawr o strategaethau gwasanaethau a'r ystad sector cyhoeddus ar draws Cwm Taf.

Mae'r Prosiect cydweithredol hwn yn cynnig dull strategol a chydweithredol newydd o reoli ystad y sector cyhoeddus ar draws sawl partner ac ardal ddaearyddol yn rhanbarth Cwm Taf. Byddai creu tîm ystadau a chaffael gwydn ag amrywiaeth o sgiliau ac arbenigedd mewn meysydd arbenigol fel rheoli prosiectau mawr a chymhleth, ynni, rheoli asbestos a legionella, a chaffael rhanbarthol yn darparu'r màs critigol cywir i helpu partneriaid eraill ag ystad llai o faint neu adnodd cyfyngedig. Cynllunnir y dull gweithredu newydd i ddiwallu anghenion gwasanaeth ystad y dyfodol y Partneriaid sy'n cymryd rhan a lywir gan amcanion gwasanaeth ehangach eu sefydliadau unigol, sut mae'r rhain yn trosi'n ofynion eiddo a nodweddion portffolio eiddo cyfunol Cwm Taf.

Daw manylion y gyfundrefn rheoli ystad strategol ranbarthol newydd i'r amlwg o ganlyniad i ymarfer arfarnu opsiynau cadarn er mwyn pennu'r model gwerth am arian gorau ar ôl ystyried metrics ansoddol a meintiol ee. Cynlluniau gwaith ystadau'r dyfodol.

Cyfle

O safbwynt ansoddol, cydnabu Partneriaid Cwm Taf y cyfle i ddarparu gwasanaethau rheoli ystad ac asedau strategol ar sail ranbarthol, gan fod y rhan fwyaf o'r swyddogaethau yn gyson rhwng gwasanaethau Partneriaid, er bod gan rai Partneriaid hefyd ofynion arbenigol ee. Iechyd - cynnal ystafelloedd llawdriniaethau hynod dechnegol i fanylebau glanhau ysbyty llym.

O safbwynt meintiol, mae'r Astudiaeth wedi dynodi y dylai'r Partneriaid fuddsoddi tua £16.9M y flwyddyn mewn gwasanaethau rheoli ystad ac maent yn awyddus i sicrhau bod hyn yn cynrychioli'r gwerth gorau am arian a ph'un a oes modelau amgen yn bodoli i wella'r broses o ddarparu gwasanaethau wrth leihau'r gost flynyddol.

Mae'r opsiynau cydweithredu yn amrywio o rannu a chydgomisiynu swyddogaethau rheoli ystad arbenigol (fel rheoli asbestos a chaffael gwasanaethau pensaernïol drwy gytundeb lefel gwasanaeth) i greu un tîm ystad ar gyfer nifer o Bartneriaid Cwm Taf. *Gallai'r olaf o'r rhain ddilyn model tebyg i fenter a sefydlwyd o dan raglen Un Ystad Gyhoeddus lle cafodd cwmni rheoli asedau hyd braich, yr oedd y sector cyhoeddus yn berchen arno, ei greu (i gychwyn gan gynnwys adnodd o faint tebyg iawn hy. 269 o staff) yn sgil uno pum tîm ystad o sefydliadau rhanddeiliaid. Dechreuodd y cwmni weithredu ym mis Medi 2015 a dangosodd fuddiannau ansoddol a meintiol yn ei flwyddyn gyntaf.*

Mae'r ddau awdurdod lleol wedi cynnal ymarfer lefel uchel cychwynnol er mwyn ystyried buddiannau posibl un tîm ystadau a chaffael yn gwasanaethu'r ddau sefydliad. Y canfyddiad cychwynnol yw y byddai'r cynnig yn cynyddu capasiti a gwydnwch y gwasanaeth, ond na fyddai'n cyflawni arbedion i ddechrau. Fodd bynnag, cydnabyddir, wrth i'r gwasanaeth ddatblygu ac wrth i'r swm o waith a gyflawnir yn allanol leihau, y byddai arbedion yn dod i'r amlwg. Mae Cushman & Wakefield yn argymhell bod ymarfer manwl sy'n cynnwys mwy na dau Bartner yn cael ei gynnal fel y cam nesaf.

Mae'r gwaith o bennu cwrdd y cyfle i gyflwyno cyfundrefn rheoli ystad strategol ranbarthol newydd yn gysylltiedig â Phrosiect 3 – Gweithio Ystwyth a Chefn Swyddfa, oherwydd gallai integreiddio a digideiddio gwasanaethau arwain at ffordd newydd o weithio a allai weld llai o alw am ofod cefn swyddfa, a thrwy hynny ryddhau lle ar gyfer gwasanaethau cyngor, partneriaid neu warediadau eraill.

Cynllun Gweithredu a Argymhellir

Cynhaliwyd trafodaethau lefel uchel rhwng Partneriaid allweddol er mwyn trafod y camau nesaf tuag at gydweithredu ystadau pellach. Mae'r Partneriaid wedi cytuno i gynnal dadansoddiad pellach yn y 6 mis nesaf.

Mae Cushman & Wakefield o'r farn bod cyfundrefn rheoli asedau gadarn yn hanfodol er mwyn trosi trafodaethau BGC seiliedig ar wasanaeth yn gyfleoedd cydweithredu BGC sy'n seiliedig ar eiddo. Mae cyfundrefn rheoli ystad strategol ranbarthol newydd â'r sgiliau, profiad a gallu cywir yn ffactor pwysig i'r BGC ei ystyried, yn enwedig yn sgil y Papur Gwyn diweddar.

Argymhellir y camau canlynol:

- Dylid cynnal ymarfer annibynnol er mwyn adolygu Cynllun Gwaith Ystadau'r dyfodol ar gyfer pob sefydliad. Byddai'r adolygiad yn sefydlu gweithgarwch eiddo cyfalaf a refeniw arfaethedig ac yn adolygu graddau gweithgarwch 'adweithiol'. Byddai'r Cynllun Gwaith Ystadau yn cynnwys cynllun 3 blynedd ac yn llywio'r math o adnodd ystadau oedd yn ofynnol gan y Partneriaid.
- Dylid cynnal ymarfer annibynnol er mwyn adolygu sgiliau, profiad a galluoedd yr adnodd gwasanaethau ystadau mewnol ac allanol a ddefnyddir gan y Partneriaid o fewn pob un o'r meysydd swyddogaeth a nodwyd. Byddai'r Adolygiad o Adnodd yn ystyried a wnaiff yr adnodd presennol | gefnogi gweithgarwch arfaethedig yn y Cynllun Gwaith Ystadau.
- Dylid nodi'r 'bwllch' rhwng Cynllun Gwaith Ystadau'r dyfodol ac argaeledd opsiynau Adnodd ac arfarnu ar gyfer rhannu gwasanaethau a chydweithredu o safbwynt ansoddol a meintiol.
- Dylid diffinio Dewis Opsiwn ac ystyried Cynllun Cyflawni.
- Dylid symud tuag at gyflawni model Ystadau Strategol newydd gan ddechrau gyda Chynllun Busnes i'w gymeradwyo gan y Partneriaid.

Buddiannau Prosiect

Disgwylir i ffordd newydd o reoli ystad strategol gyflawni'r canlynol o leiaf:

- Gwellu'r gallu i reoli asedau strategol ar lefel ranbarthol sy'n archwilio cyfleoedd i gydweithredu'n ranbarthol.
- Gwneud y gorau o ystad y sector cyhoeddus drwy nifer o wasanaethau ystad arbenigol a rennir.
- Arbedion maint a wnaiff gefnogi pŵer prynu partneriaid.
- Arbedion effeithlonrwydd drwy symleiddio systemau a phrosesau rheoli eiddo.
- Cysoni gwasanaethau pob partner.
- Cyflymu prosiectau cydweithredu.

Mae angen cynnal dadansoddiad manwl pellach er mwyn paratoi Achos Busnes cadarn.

Rhaglen Beilot Cwm Taf

Prosiect 2a : Gwasanaethau a Safleoedd Integredig Newydd – â ffocws iechyd a gofal cymdeithasol

Rhesymeg

Mae'r Astudiaeth wedi ymchwilio i faint ystad Cwm Taf o fewn is-bortffolios gwahanol. O ddadansoddi'r data a geir yn y Gofrestr gwelir bod 156 o asedau yn perthyn i'r categori Iechyd a Gofal Cymdeithasol. Mae'r rhain yn cynrychioli cyfanswm arwynebedd llawr o tua 250,400 m sg ac mae 3 Phartner yn berchen arnynt / yn eu meddiannu fel a ganlyn:

- CBS Rhondda Cynon Taf – 84 o Ganolfannau Dydd / Cymunedol a 26 o Gartrefi Gofal
- BIP Cwm Taf – 22 o Ganolfannau Iechyd / Clinigau a 7 Ysbyty
- CBS Merthyr Tydfil – 12 o Ganolfannau Dydd / Cymunedol, 4 Cartref Gofal, ac 1 Ganolfan Iechyd / Clinig.

Gan adeiladu ar hanes y Partneriaid o gydweithredu llwyddiannus, mae'r Prosiect hwn yn cynnig nodi gwasanaethau a safleoedd integredig newydd sy'n darparu tai gofal ychwanegol, gwasanaethau iechyd a gofal a chyfleusterau cymunedol er mwyn galluogi mwy o bobl i fyw'n annibynnol yn eu cymunedau gan leihau'r angen am wasanaethau ysbyty aciwt a gofal cymdeithasol dwys.

Cefnogir y gwaith o integreiddio gwasanaethau gan ddull cydweithredol o ymdrin ag ystad y sector cyhoeddus, gan o bosibl ryddhau safleoedd ac adeiladau nad ydynt yn addas at y diben mwyach neu nad oes eu hangen mwyach, a sicrhau safleoedd sy'n gwella ansawdd cyffredinol yr ystad. Wrth gefnogi gwasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol yn y dyfodol, y nod fydd ad-drefnu'r ystad. Bydd y Prosiect hefyd yn gyfle i ymgorffori gwasanaethau cyhoeddus eraill, fel canolfannau golau glas ar y cyd, defnydd addysgol a chymunedol, depos ar y cyd, warysau a gwasanaethau cyhoeddus eraill fel sy'n briodol.

Cyfleoedd

Mae partneriaid o nifer o wasanaethau cyhoeddus wedi nodi'r cyfleoedd posibl canlynol i integreiddio gwasanaethau. Caiff y rhain eu datblygu, gan ystyried hefyd gyfleoedd o fewn ystad y sector cyhoeddus, ac fe'u cymerir i'r cam dichonoldeb:

- Drwy ddefnyddio Band B Rhaglen Ysgolion ar gyfer yr 21ain Ganrif a chyda chymorth ariannol arall gan bartneriaid, ceir cyfle i adeiladu ysgol gynradd newydd â 400 o lefydd, darpariaeth Gofal Sylfaenol newydd â gofod desg boeth ar gyfer staff gofal cymdeithasol a staff yr Heddlu. Gallai hyn o bosibl ryddhau safle ysgol, sefydliad gofal cymdeithasol nas defnyddir digon, meddygfa, safle heddlu bach, a hen adeilad cyhoeddus.
- Mae cyfle i ddatblygu canolfan iechyd a gofal cymdeithasol integredig, yn seiliedig mewn/ar dir wrth ymyl ysbyty cymuned. Gallai'r ganolfan hon gyfuno cyfleusterau'r ysbyty cymuned, darpariaeth gofal ychwanegol newydd, ynghyd â gwasanaethau gofal sylfaenol newydd gan gynnwys meddygon teulu a darpariaeth gwasanaeth dydd gofal cymdeithasol. Gallai'r ganolfan newydd gynnwys ffocws penodol ar dementia, gan ddarparu lefelau amrywiol o ofal er mwyn diwallu anghenion trigolion/cleifion â dementia. Gallai hyn helpu i ad-drefnu darpariaeth gofal cymdeithasol sydd wedi dyddio a gwella mynediad at wasanaethau, drwy ddarparu gwasanaethau gofal sylfaenol yn y dref a'r ardal gyfagos. Bydd y ddarpariaeth newydd hon hefyd yn cynnwys desgiau poeth ar gyfer staff yr heddlu, iechyd a gofal cymdeithasol.



- Mae'r BIP yn creu Parc Iechyd yn seiliedig ar lety presennol, gyda'r nod o ddwyn ynghyd beth darpariaeth gofal sylfaenol a gwasanaethau cymunedol eraill ar un safle, er mwyn gwella ansawdd darparu gwasanaethau a sicrhau eu bod yn fwy gwydn i ymateb i'r galw cynyddol. Mae'r BIP yn rhyddhau nifer o safleoedd, y mae o leiaf ddau yn cynnig y cyfle i'r Cyngor ystyried darparu cyfleuster gofal ychwanegol integredig a fydd yn diwallu amrywiaeth o anghenion cleientiaid gan gynnwys pobl hŷn, anabledau dysgu ac iechyd meddwl. Bydd hyn hefyd efallai yn rhyddhau tir ac adeiladau sydd ar hyn o bryd yn darparu canolfan ddydd gofal cymdeithasol a darpariaeth gofal preswyl.
- Mewn rhai ardaloedd mae'r BIP yn comisiynu amrywiaeth o wasanaethau gofal sylfaenol a all fod yn anghynaliadwy yn y dyfodol agos oherwydd heriau yn y gweithlu a/neu lety gwael. Mewn rhai ardaloedd mae cyfle i ddarparu'r gwasanaethau o ganolfannau gofal sylfaenol newydd a allai gynnwys gwasanaethau llyfrgell y Cyngor, darpariaeth addysg i oedolion, a desgiau poeth ar gyfer staff y cyngor a'r Heddlu.
- Yn olaf, mae cyfle mewn rhai ardaloedd i ystyried adeiladu cyfleusterau gofal ychwanegol newydd ar safle(oedd) yn agos at neu wrth ymyl yr ysbyty cymuned lleol a datblygu amrywiaeth o ddarpariaeth sy'n diwallu anghenion unigolion a chyplau yn well yn hytrach na chartref preswyl neu nyrsio. Byddai'r ddarpariaeth newydd hon yn fodd i adolygu ac ad-drefnu darpariaeth breswyl a darpariaeth ddydd gofal cymdeithasol.

Cam Gweithredu

Mae'r Partneriaid yn cytuno bod buddiannau posibl dull strategol a chydweithredol o ddarparu iechyd a gofal cymdeithasol integredig yn sylweddol ac mae astudiaeth Beilot Cwm Taf wedi bod yn sbardun pwysig i symud tuag at gynllun rhanbarthol, a thrwy hynny allu darparu gwell canlyniadau o ran gwasanaethau a'r ystad.

Cynhelir cyfarfodydd rhwng swyddogion BIP, Llywodraeth Cymru a'r Cyngor er mwyn datblygu modelau ariannu priodol sy'n ystyried amrywiaeth o raglenni ariannu cyfalaf ym meysydd iechyd a llywodraeth leol ac yn sicrhau y gall atebion ariannol gael eu sefydlu.

Rhagwelir y byddai'r prosiect hwn yn cynnwys yr holl bartneriaid iechyd a gofal cymdeithasol allweddol, ac o bosibl gynnig gwasanaeth a gofod i bartneriaid eraill lle bo cyfleoedd yn codi e.e.: Ambiwylans Cymru, Tân ac Achub a'r Heddlu.

At hynny, lle gwneir gwaith datblygu ar y cyd ar dir BIP, mae'r ddau Gyngor yn ceisio cefnogaeth gan Lywodraeth Cymru yr eir ati mewn ffordd ymarferol i brisio'r tir er budd arian cyhoeddus a'r cymunedau lleol a bod y prosiectau yn parhau i fod yn ddichonadwy.

Unwaith y ceir eglurder ynghylch y modelau ariannu, bydd gwaith dichonoldeb yn dechrau ar nifer o'r prosiectau hyn fel mater o flaenoriaeth.

Buddiannau Prosiect

Byddai modelau iechyd a gofal cymdeithasol integredig newydd yn ceisio cyflawni'r canlynol o leiaf:

- Gwasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol cynaliadwy drwy greu 'olion traed clwstwr'.
- Gwell mynediad at wasanaethau.
- Mâs critigol o wasanaethau ac arbedion maint.
- Gwell cyfleoedd cyflogaeth a hyrwyddo twf o fewn y gweithlu gofal iechyd yn ein cymunedau.
- Gwell economïau lleol drwy well cyfleoedd cyflogaeth.
- Lleihad sylweddol yn ystad y sector cyhoeddus a thrwy hynny leihau ôl troed carbon y sector cyhoeddus, gan ryddhau arbedion refeniw, cynhyrchu derbyniadau cyfalaf yn sgil gwaredu tir dros ben wrth greu cyfleoedd ar gyfer cartrefi newydd neu ddefnydd amgen a all greu swyddi.

Rhaglen Beilot Cwm Taf

Prosiect 2b : Gwasanaethau a Safleoedd Integredig Newydd – ffocws ar olau glas

Rhesymeg

Mae'r Astudiaeth wedi ymchwilio i faint ystad Cwm Taf o fewn is-bortffolios gwahanol. O ddadansoddi'r data a geir yn y Gofrestr gwelir bod 39 o asedau Golau Glas yn ardal Cwm Taf:

- Mae gan Wasanaeth Tân ac Achub De Cymru Bencadlys yn Llantrisant ac 11 o Orsafoedd Tân.
- Mae gan Heddlu De Cymru un Bridewell/Pencadlys Uned Reoli Sylfaenol ym Merthyr Tudful, un Pencadlys Uned Reoli Sylfaenol ym Mhontypridd, 16 o ganolfannau gweithredol (cymdogaeth/ymateb), un Uned Arbenigol a chyfleuster storio.
- Mae gan Ymddiriedolaeth GIG Gwasanaethau Ambiwylans Cymru 6 gorsaf ambiwlans.



Mae'r Prosiect hwn yn cynnig nodi gwasanaethau a safleoedd integredig newydd sy'n helpu Partneriaid golau glas i gyflawni eu hamcanion o ran cyrraedd targedau ymateb, proffiliau risg poblogaethau a chynnal presenoldeb yn y gymuned. Wrth wneud hynny, gallai fod cyfleoedd i ad-drefnu'r ystad. Mae'r Prosiect yn gysylltiedig â Phrosiect 3 a'r prosiect iechyd a gofal cymdeithasol y cyfeirir ato o dan 2. uchod oherwydd gallai sbarduno cyfleoedd cydweithredu pellach. *Mae'n werth nodi, ar adeg ysgrifennu, fod Heddlu De Cymru wrthi'n cynnal adolygiad cynhwysfawr o'i ystad gyda'r nod o ddatblygu Fframwaith Strategaeth Ystadau. Mae hwn yn gyfle gwych i ddechrau cynnal trafodaethau pellach ynghylch partneriaeth golau glas.*

Cyfleoedd

Mae'r Astudiaeth Beilot wedi cynyddu'r 'gyd' ymwybyddiaeth o ofynion Partner gweithredol unigol. Er bod angen cynnal trafodaethau manwl pellach, fel cyfle Prosiect unigol, hoffai'r Partneriaid golau glas ystyried creu canolfan gydweithredol. Mae'n rhy gynnar i roi manylion penodol am y cyfle prosiect hwn. Fodd bynnag, gallai senario fel a ganlyn ddatblygu:

1. Mae'r Gwasanaeth Tân am gyflwyno un cyfleuster yn lle dwy Orsaf. Nodwyd lleoliad posibl gan Cushman & Wakefield sy'n cynnwys tir y mae'r sector cyhoeddus yn berchen arno (**pwynt cydweithredu 1**).
2. Yn amodol ar waith dadansoddi manwl pellach, gall fod gan Heddlu De Cymru achos gweithredol i adleoli Canolfan Uned Reoli Sylfaenol – sy'n darparu cyfle posibl i ystyried cydleoedd â'r Gwasanaeth Tân (fel rhan o 1. uchod) a sicrhau buddiannau gweithredol eraill drwy wasanaethau a chyfleusterau integredig hefyd (**pwnt cydweithredu 2**).
3. Hefyd, gallai fod cyfle i ddarparu ar gyfer agweddau ar weithrediad Canolfan Uned Reoli Sylfaenol yr Heddlu (ee. Comand yr Uned Reoli Sylfaenol, neu swyddogaethau eraill) o fewn gofod dros ben ym Mhencadlys y Gwasanaeth Tân (**pwnt cydweithredu 3**).
4. Rhaid i Dîm Plismona yn y Gymdogaeth Heddlu De Cymru barhau i fod yn bresennol yng nghanol y dref yn y lleoliad o dan 2., a gall hyn gynnig cyfle i fod yn rhan o ganolfan gwasanaethau cyhoeddus o fewn cynllun adfywio mawr a arweinir gan y Cyngor (**pwnt cydweithredu 4**).
5. Mae angen i Ambiwylans Cymru gael ôl troed bach yn yr un ardal y cyfeirir ati o dan 1. a gallai fod lle i hyn ar safle'r Ganolfan a arweinir gan y Golau Glas hefyd

(pwynt gweithredu 5).

7. Petai Canolfan newydd a arweinir gan y Golau Glas yn cael ei chreu (yn amodol ar asesiad manwl o ymarferoldeb), yna gallai hyn greu cyfleoedd i gydweithredu ymhellach ar sail 'cefn swyddfa' – er enghraifft â Cyfoeth Naturiol Cymru, Cyngor RCT ac ati. (**pwyt cydweithredu 6**)
8. Petai Canolfan newydd a arweinir gan y Golau Glas yn cael ei chyflwyno, byddai hyn yn galluogi rhyddhau dwy orsaf dân – un sydd gyferbyn â depo Cyngor a all fod am gymryd y safle hwn drosodd er mwyn gwella gweithrediadau depo ar y cyd â Chyngor arall (**pwyt gweithredu 7**).
9. Petai Canolfan newydd a arweinir gan y Golau Glas yn cael ei chyflwyno, byddai hyn yn galluogi rhyddhau un o asedau pwysig yr Heddlu sydd mewn safle amlwg yng nghanol y dref, sydd angen lefel resymol o fuddsoddiad, ond nad yw'n addas at y diben. Gall rhyddhau'r safle fod yn gyfle i ehangu cynllun adfywio arfaethedig (neu gyflwyno gwaith datblygu arall ar wahân sy'n cefnogi'r agenda adfywio). Fel y cyfryw, gallai'r safle hwn gael ei gynnig i'r Cyngor neu bartneriaid eraill (**pwyt cydweithredu 8**)

Mae'n glir bod gan y senario prosiect a ddisgrifir uchod y potensial i gyflawni llawer o amcanion yr Astudiaeth Beilot hy. darparu gwasanaethau integredig, cynhyrchu derbyniadau cyfalaf, lleihau costau rhedeg a chreu twf economaidd.

Cam Gweithredu

Mae Cushman & Wakefield yn argymhell y camau canlynol er mwyn datblygu'r prosiect cydweithredu golau glas posibl:

1. Trefnu cyfarfod yn cynnwys cynrychiolwyr Golau Glas Cwm Taf (a Phartneriaid eraill) er mwyn trafod gofynion gweithredol a goblygiadau a chyfleoedd o ran yr ystad (*Nodyn: cyfarfu'r Cyd Grŵp Ystadau ar 5 Mai 2017 lle trafodwyd y prosiect posibl hwn a mynegwyd diddordeb 'mewn egwyddor' gan Bartneriaid, o bosibl gan gynnwys y rhai y tu allan i Gwm Taf*).
2. Cytuno ar flaenoriaethau a lleoliadau.
3. Dechrau pennu cwmpas cyfleoedd a dadansoddi'r goblygiadau ansoddol a meintiol posibl.
4. Trafod y cyfleoedd ar lefel BGC i ganfod y potensial i gydweithredu ymhellach.
5. Symud ymlaen i gyflawni, yn amodol ar achosion busnes cadarn a chymeradwyaethau.

Buddiannau Prosiect

Gallai prosiect cydweithredu golau glas gyflawni'r canlynol o leiaf:

- Cyfle i ailystyried y ffordd y mae'r gwasanaethau brys yn ymgysylltu â'u cymunedau, yn ymateb i ddigwyddiadau ac yn rhannu gwybodaeth (integreiddio gwasanaethau) - a'r graddau y gellir gwneud hyn drwy gydleoliadau ffisegol.
- Creu mäs critigol er mwyn rhyddhau arbedion maint o ran costau cefn swyddfa, ystadau ac ati.
- Ad-drefnu ystad y sector cyhoeddus gan leihau'r ôl troed carbon, rhyddhau arbedion refeniw, cynhyrchu derbyniadau cyfalaf yn sgil gwaredu tir dros ben (a allai greu cyfleoedd ar gyfer cartrefi newydd neu ddefnydd amgen a all greu swyddi).
- Dwyster y defnydd o asedau presennol lle mae capasiti cudd.

Rhaglen Beilot Cwm Taf

Prosiect 3 : Gweithio Ystwyth - Cefn Swyddfa Cydweithredol

Rhesymeg

Mae'r Partneriaid Allweddol yn defnyddio gofod swyddfa mewn 32 o adeiladau sy'n gyfanswm o 71,098 m sg o leiaf. Lleolir y 32 o adeiladau mewn 11 o leoliadau yng Nghwm Taf. O safbwynt ystadau, er nad oes gwybodaeth gynhwysfawr lawn am ddwysedd galwedigaethau, costau rhedeg swyddfa, atebolrwydd cefn swyddfa ac ati, mae'n amlwg bod yr adeiladau yn amrywio'n sylweddol o ran eu hoedran, cyfluniad, cyflwr, defnydd ynni, a defnydd. Mae angen cynnal dadansoddiad manwl pellach ond mae'n debygol iawn nad yw'r sefyllfa bresennol yn cynrychioli gwerth am arian, a rhydd hyn gyfle i fabwysiadu dull newydd o ymdrin â chefn swyddfa'r sector cyhoeddus ar draws y Rhanbarth.

Mae'r ddau Gyngor eisoes wedi dechrau cynnal rhaglen ad-drefnu cefn swyddfa ac mae Prosiect Gweithio Ystwyth yn cael ei weithredu er mwyn hwyluso hyn. Fel rhan o ailfeddwl y cefn swyddfa, mae'r Partneriaid eraill wedi mynegi diddordeb mewn datblygu dull cydweithredol o Weithio Ystwyth. Mae'n bwysig nodi bod Gweithio Ystwyth yn ddibynnol ar roi llwyfan 'seilwaith' cadarn yn ei le er mwyn cefnogi'r sefydliad. Mae'r cefn swyddfa yn un elfen o lwyfan 'seilwaith'. Yr elfennau eraill yw storio cofnodion (ffisegol a digidol), TGCh/teleffoni ac adnoddau dynol. Mae'r holl elfennau yn rhyng-gysylltiedig ac yn y pen draw byddant yn dylanwadu ar faint yr ystad cefn swyddfa.

Partner	Nifer y.		Swyddfa mewn Msg (GIA) fesul Partner a Thref*							Cyfanswm Swyddfa			
	Asedau	Nifer y Staff	Abercynon	Aberdâr	Glynrhedynog	Llantrisant	Merthyr Tudful	Nantgarw	Pontypridd	Porth	Tonypandy	Treorci	Cyfanswm msg (GIA) swyddfa fesul
CBS Rhondda Cynon Taf	19	2,064**	6,640	2,320	288	-	-	-	10,667	5,184	11,769	500	37,368***
Llywodraeth Cymru	3	822	-	-	-	-	6,097	1,950	3,763	-	-	-	11,810
Heddlu De Cymru***	3	12	-	-	-	-	58	-	76	8	-	-	142
CBS Merthyr Tudful	2	578	-	-	-	-	13,324	-	-	-	-	-	13,324
GPC	2	113	-	-	-	-	573	-	1,066	-	-	-	1,639
Tân ac Achub De Cymru	1	300	-	-	-	5,351	-	-	-	-	-	-	5,351
BIP Cwm Taf	1	60	1,291	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,291
Prif D. Cymru	1	Dim data ar gael	-	-	-	-	-	-	172	-	-	-	172
Cyfanswm	32	3,949	7,931	2,320	288	5,351	20,052	1,950	15,745	5,192	11,769	500	71,098

* Mae'r data wedi'u hailgadarnhau gan y Partneriaid yn dilyn Gweithdy Data ar 31 Ionawr 2017 a sgysrsiau ffôn.
 ** Mae'r data yn ymwneud â nifer y staff mewn 16 o adeiladau
 *** Mae'r data yn ymwneud â chyfanswm msg (GIA) swyddfa ar gyfer 18 o adeiladau
 **** Mae gan Heddlu De Cymru swyddfeydd hefyd mewn gorsafoedd hellu neu lety arbenigol na ellid eu mesur ar hyn o bryd.

Cefn swyddfa / niferoedd presennol

O'r 32 o adeiladau, cafodd Cushman & Wakefield wybodaeth am niferoedd a maint 28 o asedau. Roedd y pedair ased nad oedd gwybodaeth ar gael ar eu cyfer yn cyfateb i 2,698 m sg GIA. Mae'r 28 o adeiladau mewn 10 lleoliad yng Nghwm Taf ac yn cynnwys 3,896 o Staff Partner mewn tua 68,400 msg (GIA). Ni allai pob Partner ddarparu Arwynebedd Mewnol Net yr adeiladau. Lle nad yw'n hysbys, mae Cushman & Wakefield wedi amcangyfrif, o ystyried oedran a chyfluniad yr adeiladau, y gellid cymhwyso cymhareb NIA:GIA 75%. Mae hyn yn arwain at NIA amcangyfrifedig cyffredinol o tua 51,745 msg. Mae'r 28 o adeiladau yn costio tua £6.27M y flwyddyn i'w rhedeg, neu tua £92 fesul msg (GIA).

Os yw 90% o staff yn gyfwerth ag amser llawn, a bod pob un yn cael 8msg (NIA) fel llety cefn swyddfa (targed Llywodraeth Cymru), mae gofyniad cefn swyddfa cyffredinol Partneriaid yn cyfateb i tua 28,050 msg (NIA) â chyfartaledd o 13.8 msg (NIA) y pen. **Mae'r llety presennol a ddarperir tua 84% yn fwy na hyn.** Petai'r gymhareb CALI i staff yn is nag 80%, byddai'r gofyniad cefn swyddfa yn seiliedig ar 8 msg (NIA) yn golygu bod y gofyniad cefn swyddfa cyffredinol yn cyfateb i tua 24,935 msg (NIA). **Mae'r llety presennol tua 108% yn fwy.**

Partner	Msg GIA presennol	Nifer y Staff	Effeithlonrwydd adeilad amcangyfrifedig	Msg NIA amcangyfrifedig	Msg NIA Cyfartalog Amcangyfrifedig y pen	Gofyniad Dynodol yn seiliedig ar 5 msg y Pen	CALI @ 90% (amcangyfrif)	Gofyniad Dynodol yn seiliedig ar 8 msg fesul CALI	CALI @ 80% (amcangyfrif)	Gofyniad Dynodol yn seiliedig ar 8 msg fesul CALI
RCT	34,842	2064	75%	26,132	12.7	10,320	1,858	14,861	1,651	13,210
HDC	142	12	NIA a ddarperir	142	11.8	60	11	86	10	77
LIC	11,810	822	75%	8,858	10.8	4,110	740	5,918	658	5,261
GPC	1,639	41 (113 yn	NIA a ddarperir	1,639	14.5*	205	37	295	33	262
MT	13,324	578	75%	9,993	17.3	2,890	520	4,162	462	3,699
BIP	1,291	60	75%	968	16.1	300	54	432	48	384
TacADC	5,351	300	75%	4,013	13.4	1,500	270	2,160	240	1,920
Cyfanswm	68,400	3,896	75%	51,745	13.8	19,480	3,506	28,051	3,117	24,934

* Cyfrifwyd y msg NIA cyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer y GPC gan ddefnyddio cyfanswm nifer y bobl sy'n defnyddio llety'r GPC, h.y. 113 o staff.

Cyfle

Mae nifer o Bartneriaid wedi mynegi diddordeb mewn archwilio atebion cefn swyddfa a/neu Weithio Ystwyth. Wrth drafod eu gofynion ffisegol, nodwyd Abercynon, Merthyr Tudful a Phontypridd fel lleoliadau allweddol. At hynny:

- Mae prydles Inter Link yn dod i ben yn 2018 a gallai fod angen iddo adleoli.
- Mae Llywodraeth Cymru wedi nodi bod Canolfan QED (tua 3,763 msg / 483 o ddesgiau) yn gyfle ad-drefnu a allai, o ystyried pa mor agos yw i Abercynon a Phontypridd, fod yn gefn swyddfa posibl i'r Partneriaid.
- Mae'r BIP yn awyddus i archwilio Gweithio Ystwyth yng nghyd-destun integreiddio gwasanaethau iechyd a gofal cymdeithasol. Felly, gellid archwilio cyfleoedd i fodloni gofynion o fewn ystad sector cyhoeddus Cwm Taf.

Pontypridd

Pontypridd sydd â'r clwstwr mwyaf o lety cefn swyddfa gyda 9 adeilad yn mesur tua 13,050 msg (GIA) â 510 o staff. Mae'r adeiladau yn costio tua £1.5M y flwyddyn i'w rhedeg, neu tua £118 fesul msg (GIA) neu £3,013 fesul aelod o staff.

Mae amcangyfrif bod yr NIA yn 75% effeithlon (lle nad yw'n hysbys) yn cyfateb i tua 10,070 msg (NIA) neu tua 19.4 msg (NIA) fesul aelod o staff.

Yn seiliedig ar gymhareb CALI i Staff o 90% ac 8 msg (NIA) fesul CALI, **mae'r cefn swyddfa presennol yn cynrychioli tua 174% yn fwy** na'r hyn sydd ei angen ym Mhontypridd.

Gyda phrydles y GPC yn dod i ben yn 2019, gallai hyn fod yn gyfle i Bartneriaid ym Mhontypridd gyfuno eu hystad, er y byddai'r llety cyffredinol yn dal i gynrychioli tua 124% yn fwy nag sydd ei angen (neu 17 msg NIA y pen).

Partner	Nifer y Staff	Msg NIA amcangyfrifedig (75% effeithlonrwyd)	Msg NIA Cyfartalog Amcangyfrifedig y pen	Gofyniad Dynodol yn seiliedig ar 8 msg	
				CALI 90% : Staff	CALI 80% : Staff
RCT	37	6,106	16.1	2,72	2,42
LIC	10	2,822	28.2	720	640
HDC	4	76	19.1	29	26
GPC	27	1,066	14.2	194	173
Cyfansw	51	10,071	19.4	3,67	3,26

** Cyfrifwyd y msg NIA cyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer y GPC gan ddefnyddio cyfanswm nifer y bobl sy'n defnyddio llety'r GPC, h.y.*

Bydd y Partneriaid BGC yn ymwybodol o gynllun y Cyngor ar gyfer safle Cwm Taf lle bydd Trafnidiaeth Cymru yn symud i bencadlys fel rhan o'r cynllun ynghyd â'r cwmni sy'n ennill masnachfaint y Metro - contract a ddyfernir yn 2018. Bydd y prosiect adfywio hefyd yn cynnig Canolfan Ffitrwydd ac adeilad Llyfrgell newydd. Mae'r prosiect yn amlwg yn gyfle i gynnal trafodaeth ehangach â Phartneriaid er mwyn sicrhau y caiff unrhyw ofynion ychwanegol (ee. presenoldeb TPG yr Heddlu, cefn swyddfa ac ati) eu hystyried ac o bosibl y darperir ar eu cyfer.

Merthyr Tudful

Partneriaid Merthyr Tudful yn defnyddio 5 adeilad cefn swyddfa yn mesur tua 20,050 msg (GIA) â 1,223 o staff. Mae'r adeiladau yn costio tua £2.6M y flwyddyn i'w rhedeg, neu tua £129 fesul msg (GIA) neu £2,019 fesul aelod o staff.

Mae amcangyfrif bod yr NIA yn 75% effeithlon (lle nad yw'n hysbys) yn cyfateb i tua 15,200 msg (NIA), neu 12 msg (NIA) fesul aelod o staff*.

Yn seiliedig ar gymhareb CALI i Staff o 90% ac 8 msg (NIA) fesul CALI, **mae'r llety presennol yn cynrychioli tua 69% yn fwy** na'r hyn sydd ei angen ym Merthyr Tudful.

Gyda phrydles llety'r GPC yn dod i ben yn 2018, gallai hyn fod yn gyfle i Bartneriaid ym Merthyr Tudful gyfuno eu hystad, er y byddai'r llety cyffredinol yn dal i gynrychioli tua 66% yn fwy na'r hyn sydd ei angen.

Partner	Nifer y Staff	Msg NIA amcangyfrifedig (75% effeithlonrwyd)	Msg NIA Cyfartalog Amcangyfrifedig y pen	Gofyniad Dynodol yn seiliedig ar 8 msg NIA	
				CALI 90% : Staff	CALI 80% : Staff
MT	578	9,993	17.3	4,16	3,69
LIC	624	4,573	7.3	4,49	3,99
HDC	7	58	8.2	50	45
GPC	14	573	15.1	274	243
Cyfansw	1,22	15,197	12.0	8,97	7,98

Cyfrifwyd y msg NIA cyfartalog amcangyfrifedig ar gyfer y GPC gan ddefnyddio cyfanswm nifer y bobl sy'n defnyddio llety'r GPC, h.y
38 o staff

** Mae gwybodaeth gan Gyngor Merthyr Tudful yn cynnwys y warws yn Uned 5 sydd ag NIA o 5031m2 a gofod a feddiannir fesul person o 8.7m2 fesul person. Gan na allai Partneriaid eraill roi darlun cynhwysfawr o NIAau, bu'n rhaid i C&W ddefnyddio data GIA.*

Abercynon

Yn Abercynon, mae CBS Rhondda Cynon Taf a BIP Cwm Taf yn defnyddio 3 adeilad sy'n mesur tua 7,900 msg (GIA) â 585 o staff. Mae'r adeiladau yn costio tua £470,000 y flwyddyn i'w rhedeg, neu tua £59 fesul msg (GIA) neu £803 fesul aelod o staff

Mae amcangyfrif bod yr NIA yn 75% effeithlon yn cyfateb i tua 5,950 msg (NIA), gan arwain at 10.2 msg NIA y pen.

Yn seiliedig ar gymhareb CALI i Staff o 90% ac 8 msg (NIA) fesul CALI, **mae'r cefn swyddfa presennol yn cynrychioli tua 41% yn fwy** na'r hyn sydd ei angen yn Abercynon.

Mae cyfle i ddefnyddio'r cefn swyddfa yn Abercynon yn enwedig gan fod Partneriaid wedi mynegi diddordeb mewn cael llety cefn swyddfa, e.e. Cyfoeth Naturiol Cymru (tua. 400 o staff) a'r Gwasanaeth Prawf Cenedlaethol (tua 40 o staff). Byddai cynnig gofod dros ben i'r ddau Bartner hyn yn lleihau'r msg NIA y pen yn Abercynon i darged y Llywodraeth sef 8msg (NIA).

Partner	Nifer y Staff	Msg NIA amcangyfrifed ig (75% effeithlonrwyd d)	Msg NIA Cyfartalog Amcangyfrifed ig y pen	Gofyniad Dynodol yn seiliedig ar 8 msg NIA	
				CALI 90% : Staff	CALI 80% : Staff
RCT	525	4,980	9.5	3,7	3,6
BIP	60	968	16.1	432	384
Cyfansw	1,02	5,948	10.2	4,2	3,7

Y Camau Nesaf

Er mwyn pennu cwmipas buddiannau posibl Gweithio Ystwyth ar sail gydweithredol, mae angen cymryd y camau canlynol:

1. Pennu 'llinell sylfaen' gadarn ar gyfer yr ystad storio / cefn swyddfa bresennol
2. Cael data cyfredol ar niferoedd gan y Partneriaid fel bod modd deall effeithlonrwydd gofod
3. Cael gafaél ar wybodaeth am gostau rhedeg ac ati fel y gellir llunio proffil gwariant blyneddol a thymor hwy

4. Pennu cwmipas y gofyniad storio / cefn swyddfa yn y dyfodol
5. Cael data ar niferoedd gan y Partneriaid yn y dyfodol fel bod modd cyfrifo graddfa eang gofyniad cefn swyddfa
6. Trafod arddulliau / prosesau gweithio staff gyda'r Partneriaid (yn seiliedig ar dybiaethau TGCh) fel y gellir profi gofynion y dyfodol ar wahanol ddwysedd gofod / mewn dyraniadau gorsafoedd gwaith gwahanol
7. Arfarnu opsiynau ar gyfer bodloni'r gofynion ffisegol e.e. Cwm Taf, Canolfan QED, gwell defnydd o'r ystad bresennol ac ati er mwyn deall fforddiadwyedd.

Buddiannau Prosiect

Gallai gweithio ystwyth cydweithredol ar draws Cwm Taf gyflymu'r gwaith o gyflawni'r canlynol:

- Ad-drefnu cefn swyddfa ac arbedion costau rhedeg cysylltiedig
- Gwell defnydd o bortffolio swyddfa presennol y sector cyhoeddus a/neu safleoedd adfywio i'w datblygu'n swyddfeydd
- Dull cyfannol o gyflawni targed Llywodraeth Cymru o 8:10 arferion gweithio ystwyth ar gyfer adeiladau presennol a gweithio mwy hyblyg wedi'i gefnogi gan seilwaith TG modern fel yr anogir gan Lywodraeth Cymru ar gyfer adeiladau newydd.
- Amgylchedd gweithio cydweithredol ar gyfer y Partneriaid – synergerddau rhwng gwahanol adrannau gan wahanol Bartneriaid, e.e. iechyd a gwasanaethau cymdeithasol.
- Gwaredu ystad dros ben (derbyniadau cyfalaf) a chyfleoedd i gyflwyno defnydd amgen (cartrefi newydd)
- Arbedion ychwanegol o rannu cefn swyddfa (e.e. lleihau'r defnydd o gyfarpar ac adnoddau dyblyg)

Rhaglen Beilot Cwm Taf

Prosiect 4 : Cyfuno Tir Strategol - Cyflawni Twf Economaidd

Rhesymeg

Mae'r Partneriaid wedi nodi bod angen dod ynghyd i lywio'r gwaith o adfywio safleoedd tir llwyd strategol â blaenoriaeth yn rhanbarth Cwm Taf er mwyn cyflawni twf economaidd sylweddol ac achub ar y cyfleoedd a gynigir yn sgil rhaglenni adfywio llywodraeth leol, y Fargen Ddinesig a'r Metro a mynd ati i sicrhau adfywiad economaidd y cymoedd yn unol â gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

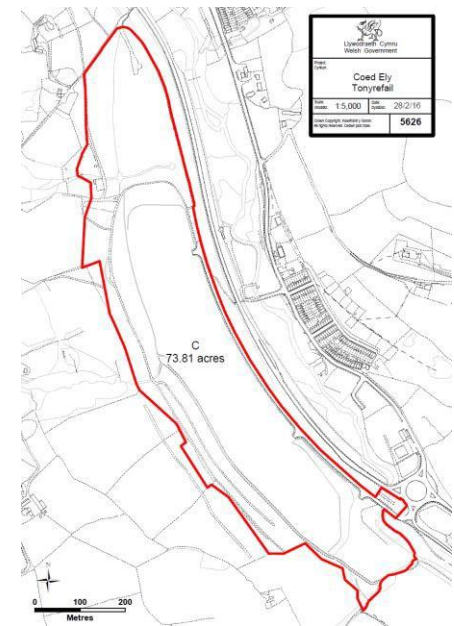
Ar hyn o bryd cyflwynir safleoedd strategol gan y perchenogion ar wahân neu o fewn cynlluniau adfer awdurdod lleol/Llywodraeth Cymru. Ym marn y Partneriaid, gall cydweithredu dargedu'r safleoedd hynny a wnaiff sicrhau'r twf economaidd mwyaf posibl a thrwy waith blaenoriaethu a phennu adnoddau ar y cyd gellir cyflymu'r broses gyflawni. Bydd cydweithredu o ran safleoedd strategol yn meithrin capasiti ac arbenigedd er mwyn datblygu rhaglen dreigl ar gyfer adfywio safleoedd strategol.

Diben y flaenoriaeth hon yw annog cydweithredu rhwng Llywodraeth Cymru a'r ddau awdurdod lleol er mwyn:

- Adolygu'r safleoedd strategol yng Nghwm Taf y mae Llywodraeth Cymru yn berchen arnynt, a nodi cyfleoedd i ailystyried eu defnydd yn y dyfodol, a ph'un a ellid eu cyflwyno ar gyfer datblygiad defnydd cymysg, fel Coed Elai neu Barc Eirin, neu ddefnydd amgen ar gyfer safleoedd fel Parc Navigation er mwyn ehangu cynllun parcio a theithio llwyddiannus;
- Adolygu safleoedd strategol a thir arall y mae'r cynghorau yn berchen arnynt sydd ag elfen adfachu wrth werthu'r safle. Mae gan lawer o'r safleoedd hyn gostau mynediad a chostau annormal eraill sy'n golygu nad yw'r safleoedd yn economaidd i adeiladwyr tai bach a mwy o faint neu ddatblygwyr eraill. Mae'r ddau gyngor yn awyddus i dreialu dull gweithredu lle mae'r cynghorau yn buddsoddi ymlaen llaw mewn ymdrin â'r materion ar y safle, ac yn talu eu costau o werthu'r tir. Caiff unrhyw warged ariannol dros ben ei gario ymlaen a'i ddefnyddio i gefnogi'r gwaith o ddatblygu safleoedd eraill gan greu cronfa seilwaith gylchol. Fel rhan o'r gronfa gylchol, bydd Llywodraeth Cymru yn ystyried ymlacio amodau adfachu o gynlluniau adfer blaenorol ar safleoedd lle bydd hyn yn ysgogi buddsoddiad pellach gan yr awdurdodau lleol. Ceir enghreifftiau o waith datblygu yn cael ei rwystro oherwydd ymarferoldeb safle a materion adfachu yng Nghwm Cynon a Lady Windsor, Ynysybwl.

Cynnydd hyd yma

Gwnaed cynnydd gan y ddau Gyngor wrth nodi safleoedd strategol a thir arall sydd ar gael ar gyfer datblygiadau tai bach ac mae arfarniad yn/wedi cael ei gynnal er mwyn deall beth yw'r rhwystrau i ddatblygu. Y cynnig yw bod y ddau gyngor yn nodi'r safleoedd mwyaf marchnatadwy, yn dileu risg ar y safleoedd ac yn hwyluso ailddatblygu gydag elw'r gwerthiant yn talu am y costau ymlaen llaw. Bydd y ddau gyngor yn cyflwyno'r cynigion hyn gyda'i gilydd ac yn ceisio cyllid Bargaen Prifddinas-Ranbarth Caerdydd er mwyn hwyluso'r buddsoddiad hwn ar y dechrau.



Cyfle

Bydd y prosiect hwn yn ystyried sut y gall cydweithredu, gan gynnwys caffael, ailfuddsoddi adfachu Llywodraeth Cymru, cyfuno cyllid tir a seilwaith mewn cydfenter a rhannu risg a derbyniadau gyflymu'r gwaith adfywio.

Mae grŵp cychwynnol o safleoedd tir llwyd â blaenoriaeth wedi'u nodi gan y Partneriaid sy'n cynnwys:

1. Goat Mill Rd, Dowlais - perchenogaeth CBSMT a Llywodraeth Cymru. 27 Ha
2. Hen safle glo Coed Elai – perchenogaeth Llywodraeth Cymru. 30 Ha
3. Tir blaenorol Phurnacite, Abercwmboi. Yn eiddo i Coal Products Ltd. 61 Ha safle tai a chyflogaeth cymysg.
4. Golosgfa flaenorol, Beddau. Yn eiddo i Coal Products Ltd. Safle tai a chyflogaeth cymysg 88 Ha.

Rhestr ddynodol yw hon a gall safleoedd eraill ddod i'r amlwg a chael blaenoriaeth a all gynnig gwell buddiannau economaidd a thai ar gyfer y lefelau o fuddsoddiad cyhoeddus dan sylw ac sy'n fwy cytûn â chynlluniau rhanbarthol.

Mae'r safleoedd yn eiddo i wahanol berchenogion gan gynnwys: Llywodraeth Cymru, yr awdurdodau lleol a'r sector preifat. Er bod rhywfaint o waith adfer wedi'i wneud nid yw rhai safleoedd yn ymarferol nac yn ddigon deniadol i'r sector preifat a bydd angen mwy o arian cyhoeddus er mwyn ysgogi gwaith datblygu fel caffael, cynllunio cynhwysfawr, dileu costau safle annormal, seilwaith safle a mynediad, adeiladau lefel uwch a marchnata er mwyn gwireddu eu potensial o ran defnydd cymysg, swyddi a chartrefi. Dylai'r safleoedd hyn gael eu cynnwys yn y Cynlluniau Lleol fel safleoedd strategol â blaenoriaeth i fod yn ganolbwynt gwaith adfywio.

Mae angen i'r prosiect a'r safleoedd a ddewisir fod yn gyson â'r strategaeth a'r blaenoriaethau economaidd sy'n dod i'r amlwg ar gyfer Dinas Ranbarth Caerdydd a'r Metro ac agendâu polisi cenedlaethol yn enwedig tai.

Gall fod cyfle i edrych ar safleoedd strategol a'u blaenoriaethau ariannol, ynghyd â thwf economaidd a'r effaith ar dai ledled ardal ehangach Tasglu'r Ddinas Ranbarth a'r Cymoedd. Felly, dylai BGC Cwm Taf edrych ar y cyfle i strwythuro rhaglen gydweithredu fwy ar gyfer tir strategol ag ardaloedd cyfagos a allai gynnig mwy o gapasiti a chyllid.

Y Camau Nesaf

Mae angen cael mwy o wybodaeth am y safleoedd uchod gan y Partneriaid er mwyn gwerthfawrogi'n llawn yr holl fuddiannau y gellid eu gwireddu.

Cynhelir trafodaethau pellach rhwng awdurdodau lleol a Llywodraeth Cymru er mwyn pennu sail datblygu'r prosiect peilot a'r angen i gyflawni gwaith dichonoldeb gan gynnwys – perchenogaeth tir, cynllunio a'r defnydd tir gorau, y seilwaith â blaenoriaeth sydd ei angen, y cyllid sydd ar gael, polisi ar dderbyniadau/adfachu, rheoli prosiect a chyflawni

Mae'n debygol y bydd angen cyllid capasiti er mwyn i Dîm Cyflawni Prosiect sy'n cynnwys Llywodraeth Cymru a CBSRCT a CBSMT gael ei lunio ac i waith dichonoldeb ar y safleoedd strategol â blaenoriaeth gael ei gomisiynu. Byddai'r Tîm hwn yn atebol i Fwrdd Eiddo'r BGC o ran y trefniadau llywodraethu arfaethedig – gweler adran 7.

Buddiannau Prosiect

Dull cydweithredol o gynllunio ar gyfer adfywio'r grŵp cychwynnol o brif safleoedd a allai arwain at yr allbynnau canlynol yn amodol ar ymarferoldeb safle a chostau annormal yn cael eu hariannu gan Brosiect 4. Partneriaid:

- tua 2000 o gartrefi newydd
- tua 2,000 o swyddi newydd
- Derbyniadau cyfalaf
- Creu cronfa tir a seilwaith gylchol er mwyn ailgylchu derbyniadau yn waith adfywio safleoedd strategol pellach yng Nghwm Taf

7. Llywodraethu'r Rhaglen

Atebolrwydd a chyflawni rhanbarthol

Cydweithredu Rhanbarthol

Bydd angen strwythur llywodraethu a rheoli penodol er mwyn darparu'r arweinyddiaeth a'r adnoddau ar gyfer rhaglen asedau cydweithredol rhanbarthol. Mae'r diagram isod yn dangos model llywodraethu posibl Cushman & Wakefield, lle Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Cwm Taf yw'r corff arweiniol ac atebol o ran cyflawni'r Rhaglen Beilot. Rhoddir esboniad drosodd.

Llywodraeth Cymru

NAWG

(noddwr a dylanwadwr allweddol rhaglenni cydweithredol asedau)

Swyddogion Gweithredol Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Cwm Taf

(corff cyfrifol rhaglen asedau ranbarthol Cwm Taf)

Bwrdd Eiddo BGC Cyhoeddus Cwm Taf

(yn gyfrifol am gyfeiriad ac arweiniad strategol ar y Rhaglen Beilot Ranbarthol ac am ddatblygu mentrau eiddo newydd i'w trafod â'r Swyddogion Gweithredol)

Byrddau BGC
eraill e.e.
Diogeluoeddus
Cwm Taf

Byrddau BGC
eraill e.e. TG

Senario A – Tîm Rheoli Ystad Strategol Rhanbarthol

(yn dibynnu ar ganlyniad Prosiect 1. tîm eiddo rhanbarthol parhaol sy'n cefnogi cydweithredu ar draws Cwm Taf a'r BGC ac yn cyflawni'r Rhaglen Beilot)

Senario B – Swyddfa Rheoli'r Rhaglen Beilot

(yn dibynnu ar ganlyniad Prosiect 1. tîm rhithwir / dros dro sy'n cydlynu'r gwaith o gyflawni Rhaglen Ranbarthol Cwm Taf)

Tîm Cyflawni Prosiect 1

1. Dull Rhanbarthol
o Reoli Ystad
Strategol

Tîm
Cyflawni 1

2. Integreiddio
Gwasanaethau a
Safleoedd y Sector
Cyhoeddus

Tîm
Cyflawni 2

Tîm Cyflawni Prosiect 1

3. Cydweithredu
ar Dir Strategol

Tîm Cyflawni Prosiect 1

4.Cefn
Swyddfa
Cydweithredol

Strwythur Llywodraethu Rhaglen Beilot Ranbarthol Cwm Taf

Dengys strwythur llywodraethu enghreifftiol Cushman & Wakefield greu **Bwrdd Eiddo** (Bwrdd Thematig) sy'n gyfrifol am lywio a datblygu'r Rhaglen Beilot.

Yn adrodd i'r Bwrdd Eiddo fyddai Tîm Ystad Strategol Rhanbarthol (o dan Senario A) neu Swyddfa Rheoli Rhaglen Beilot (o dan Senario B). Bydd y ddwy Senario yn dibynnu ar ddadansoddi pellach wrth ddatblygu *Prosiect 1. Rheoli Asedau Strategol mewn modd Rhanbarthol*. Mae Senario A o bosibl yn dilyn y Papur Gwyn. Efallai fod Senario B yn ateb dros dro wrth i Senario A gael ei chyflwyno.

7. Llywodraethu'r Rhaglen

Atebolrwydd a chyflawni rhanbarthol

Llywodraeth Cymru: Amcangyfrifir bod ystad y sector cyhoeddus yng Nghymru yn werthu tua £12bn gyda chostau rhedeg blynyddol o tua £500 miliwn.

Mae rhai o'r Partneriaid o'r farn, os na chaiff cydweithredu rhanbarthol ei 'fandadu' rywsut, na wireddir yr holl fuddiannau. Mae angen ystyried rôl Llywodraeth Cymru ymhellach.

Y Gweithgor Asedau Cenedlaethol: O fewn y model llywodraethu dynodol, bydd y Gweithgor yn gweithio gyda strwythurau cyflawni rhanbarthol, ac yn eu cefnogi, er mwyn datblygu a chyflawni cydweithredu ac mae ganddo rôl allweddol wrth gefnogi arfer gorau ym maes cydweithredu asedau i ranbarthau partner.

Y Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus: Mae Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Cwm Taf wedi'i gyfansoddi yn unol â gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ac mae'n Fwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus sydd wedi'i uno sy'n cwmpasu ardaloedd Merthyr Tudful a Rhondda Cynon Taf. O fewn y model dynodol, mae'r BGC yn gweithredu fel y prif fforwm arweinyddiaeth strategol ar gyfer cynllunio, comisiynu a darparu gwasanaethau cyhoeddus ar draws ffiniau sefydliadol. Ymhlith ei gyfrifoldebau, bydd y BGC yn pennu adnoddau priodol a chymesur ar gyfer swyddogaethau ar y cyd, gan gynnwys ystyried cyllid, arbenigedd a rennir, archwilio'r defnydd o asedau a rennir a chyllidebau cyfun. Gallai'r BGC fod yn brif awdurdod a chorff atebol ar gyfer strategaeth a rhaglen rheoli asedau ranbarthol.

Bwrdd Eiddo'r Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus: O fewn y model llywodraethu dynodol, rhagwelir y byddai'r BGC yn ffurfio Bwrdd Eiddo penodol i arwain y thema rheoli asedau ranbarthol a pharatoi Strategaeth Asedau Ranbarthol. Byddai'r Bwrdd Eiddo yn rheoli cyllid capasiti'r Rhaglen Beilot ac, o bosibl, yn targedu arian buddsoddi ar gyfer y prosiectau. Dylai fod gan y Bwrdd Eiddo strwythur hyblyg a dylai fod yn gallu dilyn trywydd mwy uchelgeisiol o ran cydweithredu a rheoli asedau rhanbarthol wrth i'r BGC a'r Partneriaid fagu hyder o ran eu dulliau a chanlyniadau.

Tîm Ystadau Strategol Rhanbarthol: awgrymwyd 'haen' o allu rheoli ystadau strategol rhanbarthol. Ni wyddys beth yw'r haen hon eto ond gallai fod ar sawl ffurf i ddechrau er mwyn creu'r capasiti i wella'r broses o rannu data rhwng Partneriaid a chynnal y Gofrestr Asedau Gynhwysfawr. Byddai'r Tîm yn atebol i'r Bwrdd Eiddo a gallai arwain y gwaith o gydlynw'r Rhaglen Beilot a'r gwaith lefel prosiect cytûn a wneir gan dimau ystadau mewnol y Partneriaid – o gwblhau adolygiad cydweithredol eang a allai archwilio rhannu swyddogaethau ystadau Partner, drwy gydgaflael contractau rheoli cyfleusterau, neu yn y tymor hwy greu Tîm(au) Ystadau ar y cyd ar gyfer Rhanbarth Cwm Taf.

Mae Papur Gwyn Diwygio Llywodraeth Leol 2017 yn cynnig y dylai swyddogaethau cynllunio, trafndiaeth a datblygu economaidd gael eu rheoli ar ôl troed Bargen y Brifddinas-Ranbarth a gallwn dybio y gellir trefnu swyddogaeth rheoli ystad ranbarthol yn y ffordd hon yn y dyfodol.

Y Partneriaid : O fewn y model llywodraethu dynodol bydd y Partneriaid yn rhannu rheolaeth o'r swyddogaeth rheoli ystadau ranbarthol drwy eu haelodaeth o'r BGC a'r Bwrdd Eiddo. Byddant yn ystyried a ddylid dirprwyo'r awdurdod a'r adnoddau angenrheidiol i'r Bwrdd Eiddo er mwyn ei alluogi i gyflawni ei rôl.

Cyflawni'r Prosiect : Byddai prosiectau yn cael eu blaenoriaethu gan y Bwrdd Eiddo yn ei Strategaeth Asedau Ranbarthol ac yn cael eu cyflawni gan y Partneriaid a'r sector preifat.

Bydd angen i'r partïon y cyfeirir atynt uchod drafod modelau Llywodraethu priodol er mwyn datblygu gwaith cydweithredol ar sail ranbarthol ymhellach er mwyn llunio ateb cadarn a chynaliadwy a gefnogir yn briodol.

Bydd angen i BGC Cwm Taf ystyried Llywodraethu ymhellach er mwyn sicrhau y pennir cwmpas y Rhaglen Beilot gan ystyried y pedwar maen prawf allweddol, ac y caiff ei chyflawni cyn gynted â phosibl.

8. Argymhellion

O ganlyniad i broses yr Astudiaeth Beilot, ac yn sgil y canfyddiadau, mae Cushman & Wakefield yn gwneud yr argymhellion canlynol i'r BGC:

Argymhellion ar gyfer Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Cwm Taf:

- Dylai egwyddor Rhaglen Beilot Ranbarthol Cwm Taf ar gyfer cydweithredu asedau rhanbarthol gael ei chymeradwyo gan y BGC fel dull o gyflawni prosiectau cydweithredol a gwireddu buddiannau.
- Dylai'r BGC fabwysiadu Strwythur Llywodraethu ar gyfer y Rhaglen Beilot Ranbarthol (gan ystyried y diagram ar dudalen 38) gyda'r nod o sicrhau bod gwaith cynllunio gwasanaethau yn fwy cyson â'r gwaith o reoli sail asedau Cwm Taf mewn ffordd strategol.
- Dylai Bwrdd Eiddo gael ei sefydlu (Bwrdd Thematig) er mwyn rheoli'r gwaith o gyflawni'r Rhaglen Beilot ac, yn y cyfamser, dylai'r Partneriaid hwyluso 'haen' Tîm Ystadau Strategol penodol (neu rithwir) gan ddarparu 'tîm gweithredol' ar gyfer y Bwrdd Eiddo.
- Dylai'r Partneriaid a'r BGC ymhelaethu ar egwyddor tymor hwy ehangu'r Tîm Ystadau Strategol gyda'r nod o drosglwyddo swyddogaethau rheoli ystad cydweithredol i'r Bwrdd Eiddo.
- Dylid ystyried yr adnoddau a'r capasiti y gall y Partneriaid eu cyfrannu at y Rhaglen, a mesur y bwlch – lle gall fod angen cymorth gan y Llywodraeth.
- Dylid canolbwyntio ar ddatblygu'r Rhaglen ymhellach a chynllunio prosiectau tymor byrrach o fewn 3 blwyddyn ariannol, ynghyd â phrosiectau tymor hwy.
- Targedau ac amcanion prosiect sylfaenol ar sail y 4 maen prawf allweddol – gwella gwasanaethau, derbyniadau cyfalaf, arbed costau rhedeg, adfywio economaidd.

Awgrymiadau ar gyfer yr hyn y dylai'r BGC ei ofyn gan Lywodraeth Cymru

Yn amodol ar e) uchod, mae Cushman & Wakefield yn argymhell y dylai'r BGC wneud y canlynol:

"Gofyn i Lywodraeth Cymru ddarparu cyllid capasiti er mwyn sicrhau y gall y Rhaglen Beilot a'r strwythur Llywodraethu gael eu sefydlu a sicrhau bod arian dichonoldeb ar gael ar gyfer y prosiectau sy'n dangos yn glir y canlyniadau yn erbyn y 4 maen prawf allweddol".

"Gofyn i Lywodraeth Cymru iacio amodau adfachu ar safleoedd strategol ar y cyd Llywodraeth Cymru/awdurdodau lleol lle caiff y gwerth hwn ei aifuddsoddi gan yr awdurdodau lleol mewn rhaglen dreigl o brosiectau safleoedd strategol a phrosiectau adfywio eraill".

Dylai'r BGC fod yn ymwybodol, os ceir cyllid, y byddai sawl cafeat perfformiad ynghlwm wrtho – gan atgyfnerthu'r angen am drefniant llywodraethu sy'n canolbwyntio ar ddatblygu'r Rhaglen.

Argymhellion Cushman & Wakefield i Lywodraeth Cymru

- Dylai Llywodraeth Cymru ystyried rhoi cyllid capasiti i BGC Cwm Taf a'r Bwrdd Eiddo er mwyn helpu i gyflawni'r Rhaglen Beilot dros gyfnod o 2-3 blynedd. Fodd bynnag, dylai'r cyllid capasiti hwn fod yn seiliedig ar ddangos allbynnau yn erbyn y 4 maen prawf, llywodraethu cadarn a chynllun cyflawni clir.
- Dylai Llywodraeth Cymru archwilio rhaglen genedlaethol wedi'i fformiwleiddio a gwahodd pob rhanbarth i greu a chyflawni Rhaglenni Cydweithredu. Gallai hyn gynnwys defnyddio safonau gorfodol i gyflymu gwaith cydweithredu asedau ee. safonau data, cynlluniau ystad strategol, DPAAu cydweithredu, ac amrywiaeth o gymhellion i gefnogi Partneriaid ee – gall Llywodraeth Cymru ystyried cyfrannu ei hadfachiad ar safleoedd wedi'u hadfer Cyngorau lle gall y Cyngor ddangos y caiff yr un gwerth ei chreu ac y cyflawnir amcanion polisi eraill drwy brosiect cydweithredu; caiff cyllidebau eu cydlynu a'u blaenoriaethu gan adrannau'r Llywodraeth er mwyn cefnogi prosiectau cydweithredu a wnaiff gyflawni sawl amcan polisi.
- Dylai 'pecyn cymorth arfer gorau' Cydweithredu Asedau Rhanbarthol gael ei ddatblygu gan y Gweithgor Asedau Cenedlaethol er mwyn helpu rhanbarthau eraill sy'n datblygu rhaglenni cydweithredu. Byddai hyn yn cynnwys, inter alia, fodelau llywodraethu, canllawiau ar gofrestr asedau gynhwysfawr, cyngor ar strwythurau rheoli ac adnoddau ac arbenigedd penodol, canllawiau prosiect engreiffiol.
- Dylai rolau Llywodraeth Cymru a'r Gweithgor Asedau Cenedlaethol o ran

cefnogi a hyrwyddo cydweithredu gael eu hegluro a'u hatgyfnerthu fel bod y ddau yn cael eu hystyried yn hyrwyddwr a noddwr cenedlaethol rhaglenni cydweithredu asedau rhanbarthol.

9. Buddiannau'r Astudiaeth

Mae Astudiaeth Beilot Cwm Taf wedi peri rhai heriau ac efallai nad yw wedi mynd yn ddigon pell i fesur y canlynol:

1. Faint o dwf economaidd a gaiff ei greu gan y Prosiectau Peilot a nodwyd
2. Sut y gwnaiff y Prosiectau Peilot a nodwyd ddarparu gwasanaethau mwy integredig sy'n canolbwyntio'n fwy ar gwsmeriaid
3. Gwerth posibl derbyniadau cyfalaf a gynhyrchir gan y Prosiectau Peilot a nodwyd
4. Y lleihad blynyddol posibl mewn costau rhedeg yn deillio o'r Prosiectau Peilot a nodwyd.

Fodd bynnag, cred Cushman & Wakefield fod yr Astudiaeth Beilot wedi bod yn hynod werthfawr am y rhesymau canlynol:

- Yn y bôn, pennwyd cwmpas Rhaglen Beilot o Brosiectau a wnaiff roi peth ffocws i'r BGC. Dylid nodi y bydd angen rhoi cryn sylw i'r Prosiectau (gan gynnwys rheoli rhaglenni) er mwyn eu datblygu o fod yn 'gysyniad' i'w 'cyflawni' ac mae'n debygol y bydd angen adnoddau / cyllid capasiti oherwydd eu maint.
- Bydd dull y Partneriaid o bennu cwmpas prosiect yn newid fel mai'r cwestiwn cyntaf a ofynnir yw "sut y gallwn gydweithredu â'n Partneriaid ar y prosiect hwn", yn hytrach na bod hyn yn rhywbeth a ystyrir wedyn. Bydd ymddygiadau yn newid o ganlyniad i'r Astudiaeth – ond mae angen i'r BGC sicrhau bod hyn yn cael ei ymgorffori yr holl ffordd drwy eu sefydliadau.
- Er nad yw'r ymarfer casglu data sylfaenol helaeth wedi cael ei werthfawrogi gan bob Partner efallai, mae Cushman & Wakefield wedi cael sylwadau cadarnhaol gan rai cynrychiolwyr ystadau a gadarnhaodd fod yr ymarfer wedi bod yn gyfle da iddynt werthfawrogi eu hystadau yn well, ailystyried y ffordd maent yn dal ac yn categoreiddio data asedau – a glanhau'r data oedd ganddynt.
- Bydd ffocws yr Astudiaeth, a phwysigrwydd gallu mesur buddiannau yn erbyn y pedwar maen prawf, yn newid y ffordd y caiff canlyniadau'r Prosiectau Peilot eu monitro o ran gwasanaethau ac eiddo.
- Yn gyffredinol, mae'r Astudiaeth wedi codi nifer o wersi a ddysgwyd a fydd yn llywio Pecyn Cymorth Arfer Gorau (gweler drosodd) i'w ddatblygu efallai gan y Gweithgor Asedau Cenedlaethol wrth gefnogi partneriaethau eraill ledled Cymru a fydd yn dechrau cydweithredu gyda ffocws ar y sail asedau yn sgil y Papur Gwyn.
- Gydag amseru Papur Gwyn Diwygio Llywodraeth Leol (Ionawr 2017), bydd y Rhaglen Beilot a'i strwythur llywodraethu yn cyd-fynd yn well â'r 'ôl troed rhanbarthol' arfaethedig ar gyfer y gwasanaethau cyhoeddus cysylltiedig ym meysydd cynllunio, trafnidiaeth a datblygu economaidd. Felly, gallai'r BGC fod yn dechrau o fan da.

Un o allbynnau allweddol yr Astudiaeth hon fydd argymhellion yn ymwneud â 'Phecyn Cymorth Cydweithredu' – a all gael ei ddefnyddio i lywio cydweithredu rhanbarthol pellach wrth i gyfleoedd godi.

Mae Cushman & Wakefield wedi llunio fframwaith Pecyn Cymorth Cydweithredu sy'n darparu 'rhestr wirio' o eitemau a ddylai fod ar gael, neu ar gael i Bartneriaethau rhanbarthol wrth symud ymlaen.

Disgwylir i'r Gweithgor Asedau Cenedlaethol ddefnyddio'r Fframwaith Pecyn Cymorth wrth fynd ymlaen a'i ddatblygu'n ddogfen ganllaw ffurfiol.

Hyrwyddo Arfer Gorau – Pecyn Cymorth Dynodol y Gweithgor Asedau Cenedlaethol

Mae Cushman & Wakefield wedi llunio'r fframwaith 'pecyn cymorth' canlynol ar gyfer y Gweithgor Asedau Cenedlaethol er mwyn iddo ddatblygu canllawiau i helpu partneriaethau i gydweithredu ar sail asedau rhanbarthol:

1. Sicrhau bod gan BGCau ddealltwriaeth lawn o brosiectau a **rhaglenni cydweithredu ystad arfer gorau** yng Nghymru a thu hwnt ee astudiaethau achos o bob cwr o Gymru (gan gynnwys Astudiaeth Beilot Cwm Taf), Astudiaeth Asedau Cenedlaethol diweddar Gogledd Iwerddon, Un Ystad Gyhoeddus yn Lloegr.
2. Creu **prosiectau cydweithredu 'enghreifftiol'** i lywio trafodaethau BGC e.e. adeiladau canolfannau'r sector cyhoeddus, integreiddio iechyd a gofal cymdeithasol, cydweithredu golau glas, gwasanaethau rheoli eiddo a rennir ac ati. Ystyried llunio canllawiau safonau cyffredin ee. cymarebau defnydd targed ystad swyddfa, effeithlonrwydd ynni, safonau dylunio a chynnal a chadw.
3. Annog pob BGC i greu **Gweledigaeth Partneriaeth a Rennir** a'i chysylltu â chydweithredu eiddo a rheoli eiddo.
4. Annog pob BGC i lunio **Rhaglen Cydweithredu** (sy'n cynnwys prosiectau a mentrau) yn gysylltiedig â Strategaeth Ystad a Ranbarthol a chan ystyried dyheadau gwasanaeth a chyfleoedd cydweithredu Partneriaid.
5. Rhoi cyfle i BGCau sy'n dangos ymddygiad cydweithredu cadarnhaol i **gael gafael ar gyllid capasiti** er mwyn cefnogi'r gwaith o gasglu data sylfaenol, pennu cwmmpas prosiectau a mentrau a datblygu trefniadau llywodraethu. Ystyried datblygu hyn yn 'rhaglen dreigl' lle gellir gwneud sawl cynnig, yn amodol ar gynnig prosiectau sy'n bodloni Meini Prawf Allweddol. Pennu disgwyliadau llym ar gyfer BGCau sy'n 'gwneud cynnig'.
6. Cyhoeddi **Meini Prawf Allweddol** ee. gwelliannau i wasanaethau, derbyniadau cyfalaf, arbed costau rhedeg a thwf economaidd – fel bod partneriaethau yn glir am gyfleoedd prosiect i ddiffinio a datblygu gyda'i gilydd, o bosibl gan ddefnyddio cyllid capasiti.
7. Datblygu **Fframweithiau Llywodraethu ac Atebolrwydd 'enghreifftiol'** ee. cydberthynas â Llywodraeth Cymru, y Gweithgor Asedau Cenedlaethol, BGCau a byrddau eiddo, timau cyflawni ac ati.
8. Rhoi arweiniad ar yr **adnodd sydd ei angen ar y camau cyflawni** yn ystod prosiectau cydweithredu – rheoli prosiect, dichonoldeb, cyllid a chyflawni, monitro targedau a safonau.
9. Rhannu **templed ar gyfer casglu data cyffredin** a chreu Cofrestr Asedau Gynhwysfawr.

Cydweithredu Rhanbarthol

Astudiaeth Beilot Cwm Taf – Adroddiad Terfynol

Lluniwyd ar gyfer Swyddogion Gweithredol Bwrdd

Gwasanaethau Cyhoeddus Cwm Taf 2017