

## ADRODDIAD I'R CABINET

16eg o Fedi 2014

**Aelod Cabinet: Cyng. R H Wyn Williams /Cyng. John Wyn Williams**

**Pwnc: Datblygiad Tai Gofal Ychwanegol Hafod y Gest**

**Swyddog Cyswllt: Arwel Wyn Owen/Gwenan Parry**

**Adran : Oedolion Iechyd a Llesiant**

---

### Y penderfyniad a geisir:

1. Cadarnhau parodrwydd i ail fuddsoddi'r cyfan o'r derbyniad cyfalaf o werthiant y tir Hafod y Gest, fel cyfraniad tuag at gost y cynllun.
2. Cymeradwyo model ariannol ar gyfer cyfrannu at gost y Cynllun a'r penderfyniad i ddyrannu arian o Grant Tai Cymdeithasol yn ystod 2014/15, 2015/16 a 2016/17 .

---

### Barn yr Aelod Lleol:

"Rwyf yn edrych ymlaen at wireddu'r cynllun cyn gynted â phosibl."

---

### Cefndir:

Pwrpas yr adroddiad yw diweddarau aelodau ynglŷn â datblygiad Cynllun Tai Gofal Ychwanegol ar Safle Hafod y Gest ym Mhorthmadog. Dymunir hefyd cadarnhau'r model ariannol a rhoddi gwybodaeth ynglŷn â'r amserlen ar gyfer gwireddu'r Cynllun.

Cefnogodd Bwrdd y Cyngor y bwriad i sefydlu Cynllun Gofal Ychwanegol ym Mhorthmadog ar y 6ed o Fawrth 2012. Cadarnhawyd y dyhead yma mewn adroddiad pellach i'r Cabinet ar y 16eg o Orffennaf 2013, ble derbyniwyd argymhelliad Grŵp Aelodau Lleol fod "*..ystyriaeth yn cael ei roi i ôl ddefnydd safle cartref Hafod y Gest ar gyfer datblygu Cynllun Tai Gofal Ychwanegol...*"

Ar y 5ed o Dachwedd 2013, penderfynodd y Cabinet gau cartref Hafod y Gest er mwyn hwyluso'r ddarpariaeth newydd. Ymhellach ar y 7fed o Fawrth 2014, chadarnhawyd, trwy daflen penderfyniad, i awdurdodi gwerthiant safle Hafod y Gest, a throsglwyddo'r tir i Tai Eryri (Grŵp Cynefin erbyn hyn) er mwyn gallu rhyddhau'r safle ar gyfer datblygu Tai Gofal Ychwanegol.

Yn dilyn y penderfyniad i werthu'r safle, cynhaliwyd trafodaethau gyda Grŵp Cynefin ynglŷn â chreu cynlluniau manwl ar gyfer y safle, gan amlinellu'r math o ddarpariaeth ellid ei ddatblygu ac i adnabod model ariannu.

## **Trafodaeth**

**Model Ariannu** - Mae'r adroddiad a gyflwynwyd ger bron Bwrdd y Cyngor ar y 6/03/12 (Eitem 6), pan gefnogwyd y bwriad i sefydlu Cynllun Tai Gofal Ychwanegol ym Mhorthmadog, yn trafod y model ariannol ac yn rhagrybuddio bod posibilrwydd y byddai bwch rhwng yr arian oedd wedi ei adnabod ar y pryd, a'r hyn fyddai ei angen i wireddu'r cynllun.

Mae'r adroddiad yn argymhell y gellid defnyddio'r Grant Tai Cymdeithasol Cyffredinol fel rhan gyfraniad at gynllun ym Mhorthmadog, ond hefyd yn dwyn sylw at y ffaith na fyddai'r swm yma efallai yn ddigonol a'r angen i allu neilltuo arian o ffynonellau eraill. Mae hefyd yn cyfeirio at y tebygolrwydd y byddai yn rhaid i'r Cyngor gyfrannu uwchlaw'r swm oedd wedi dynodi yn yr adroddiad.

“4.4 Gan dderbyn na fydd grant tai cymdeithasol (tai gofal ychwanegol ar gael) bydd angen ystyried sut gellir ariannu'r cynllun o ffynonellau ariannol eraill. O'r drafodaeth gychwynnol iawn sydd wedi digwydd gallasai hyn olygu cyfarfod diffyg o tua £2 filiwn ar y cynllun yn llawn.

*c) “Gyda rhaglen uchelgeisiol i drawsnewid gwasanaethau i bobl hŷn, rhagwelwyd yr angen i adnabod adnoddau cyfalaf wrth adolygu'r Cynllun Rheoli Asedau a chynnwys adnoddau fyddai'n caniatáu i hyn ddiwydd”.*

5.3 Gan nad oes grant tai cymdeithasol penodol ar gael i ariannu datblygiad o ddarpariaeth newydd ym Mhorthmadog ystyrir opsiwn o lunio pecyn fyddai'n cynnwys defnydd o grant tai cymdeithasol (cyffredinol) a chyfraniad ariannolgan y Cyngor i ychwanegu at yr hyn fyddai Cymdeithas Tai Eryri yn medru ei fenthyca.”

Mae cofnodion y cyfarfod yn cadarnhau bod y Bwrdd wedi:-

*“Penderfynwyd*

*b) Cymeradwyo defnydd grant tai cymdeithasol (cyffredinol) i bwrpas datblygu darpariaeth newydd ym Mhorthmadog a blaenoriaethu hynny yn 2014-15 a 2015-16. “*

**Bwlch Ariannu** - Mae Grŵp Cynefin bellach wedi paratoi dyluniad ar gyfer 40 uned ac wedi cyflwyno amcangyfrif manwl o gost adeiladu'r cynllun.

Mae'r amcangyfrifon yn amlinellu fod bwch ariannol rhwng yr arian sydd eisoes wedi ei ddyrannu a'r hyn fydd angen i wireddu'r Cynllun. Mae'r amcangyfrifon wedi eu cymharu gyda gwir gost datblygiadau tai gofal ychwanegol eraill yng

Ngogledd Cymru. Yn amlwg, ni fydd modd cadarnhau cost terfynol y Cynllun hyd y gellir cwblhau'r broses tendro. Mae'r ffigyrau sydd wedi cyflwyno yn seiliedig ar y gost adeiladau cynlluniau Tai Gofal Ychwanegol diweddar yn y Gogledd, sy'n sail eithaf cadarn a dibynadwy ar gyfer cymharu, ac mae'r prisiau wedi eu cadarnhau gan Faint Fesurydd.

Mae'r Adran Oedolion Iechyd a Llesiant mewn ymgynghoriad a Grŵp Cynefin wedi adnabod ffynonellau fyddai ar gael ar gyfer cyfrannu at y cynllun a byddai'r cronfeydd yma yn gallu cyfarch y rhan helaethaf o'r angen. Fodd bynnag mae angen adnabod swm ychwanegol er mwyn cau'r bwlch yn ei gyfan gwbl, ac rydym yn gofyn i aelodau gadarnhau ffordd o gau'r bwlch a hefyd i sicrhau bod peth arian wrth gefn.

**Trosglwyddo'r Safle** - Mae trafodaethau wedi eu cynnal gyda Grŵp Cynefin ynghyn ag amodau a throsglwyddiad y tir.

Penderfynwyd ar y 7fed o Fawrth 2014, y byddai'r tir yn cael ei werthu i Grŵp Cynefin ar bris oedd wedi ei gytuno gan y Prisiwr Dosbarth. Mae'r asesiad wedi ei gwblhau, a swm o £378,500 wedi ei osod fel gwerth ar y tir. Deallir bod ystyriaeth yn y gorffennol ynglŷn â gallu'r Cyngor i ystyried gwerth y tir, a neu ail fuddsoddi unrhyw dderbyniadau fel cyfraniad at gost y cynllun.

Mae derbyniadau gwerthiant Hafod y Gest yn rhan o Gynllun Rheoli Asedau'r Cyngor, ond gellid, gyda chymeradwyaeth aelodau, ystyried arall gyfeirio'r arian fel buddsoddiad tuag at gost y cynllun. Pe byddai'r Cyngor yn dymuno ail gylchu'r derbyniad cyfalaf i gefnogi'r cynllun, fe fyddai'r penderfyniad yn creu bwlch o fewn y Cynllun Rheoli Asedau, ond fe fyddai'r buddsoddiad o gymorth i gwrdd ag un o brif flaenoriaethau strategol y Cyngor.

**Amseriad Dyrannu Grant Tai Cymdeithasol** - Yn adroddiad mis Mawrth 2012, cadarnhawyd bwriad i ddynodi'r Grant Tai Cymdeithasol yn ei gyfanrwydd yn ystod 2014/15 a 2015/16, tuag at y cynllun. Er bod y gwaith o baratoi cynlluniau wedi parhau, mae elfen o ansicrwydd ynglŷn â gallu i Grŵp Cynefin i gychwyn gwaith ar y safle yn ystod 2014/15. Yn sgil hyn, byddai dynodi arian o ddyraniad Grant Tai Cymdeithasol 2014/15, 2015/16 a 2016/17 yn rhoi hyblygrwydd a lleihau'r risg petai unrhyw oedi.

Golyga hefyd y gellid ail-ddyrannu grant 2014/15 ar gyfer cyflawni cynlluniau tai eraill. Bwriedir cadw swm ar gyfer cwblhau pryniant tir o fewn rhaglen 2014/15, ond ni fyddai'n rheidrwydd cychwyn gwaith ar y safle. Ni ddylai penderfyniad i symud blwyddyn ariannol arwain at oedi sylweddol, gan nad oedd gwaith wedi rhaglennu i gychwyn tan ddiwedd y flwyddyn ariannol, ond byddai yn caniatáu mwy o hyblygrwydd.

**Pwyntiau Sydd Angen eu Hystyried gan y Cabinet :**

□ Mae risg sylweddol o fethu bwrw ymlaen gyda'r cynllun os na ellir adnabod arian i gau'r bwlch.

□ Mae'r Bwrdd y Cyngor wedi ei rhagrybuddio yn flaenorol o'r posibilrwydd y byddai bwlch ariannol ac wedi cydnabod bod posibilrwydd y byddai angen adnabod cyfraniad tuag at y cynllun.

□ Mae'r newidiadau'n bwysig o ran cadarnhau'r trefniadau gweithredol ac i gwrdd â blaenoriaethau strategol o ran trawsnewid gwasanaethau ar gyfer pobl hyn.

---

### **Amserlen a Awgrymir (nodwch unrhyw ddyddiadau allweddol sy'n gysylltiedig â'r eitem)**

Mae dod i benderfyniad buan yn allweddol, er mwyn hwyluso a phrysuru'r Cynllun ac i allu datblygu'r Cynllun Gofal Ychwanegol. Er mwyn manteisio ar rai o'r ffynonellau ariannol, mae'n ofynnol bod y trosglwyddiad tir yn cael ei gwblhau yn ystod 2014-15, ac ein bod yn cadw at yr amserlen sydd wedi nodi.

---

**Pontio'r Bwlch** - Rydym wedi nodi isod y ffynonellau ariannu sydd ar gael ar gyfer y Cynllun a'r hyn sydd ei angen i lenwi'r bwlch ariannol. Mae Grŵp Cynefin hefyd wedi addasu'r cynlluniau i geisio lleihau cost y Cynllun.

Ar sail y rhagamcanion sydd wedi eu derbyn rydym yn rhagweld y bydd angen adnabod swm ychwanegol:

### **Cyfeiriad a Awgrymir**

|  | <b>£</b>          | <b>Nodiadau</b>  |
|--|-------------------|--|
| Cost Cynllun Hafod y Gest                | £8,437,743        | Cynllun 40 Uned yn cynnwys costau                                    |
| Cost Tir                                 | £378,500          | Pris y Prisiwr Dosbarth  |
| <b>Cyfanswm Cost y Cynllun</b>           | <b>£8,816,243</b> |  |
| <b>Arian i Wireddu'r Cynllun</b>         |                   |  |
| Cyfraniad Cyngor Gwynedd<br>58% o'r gost | £5,113,421        | 58% yw'r sail ariannu ar gyfer datblygiadau eiddo cymdeithasol       |
| Menthyciad Grŵp Cynefin<br>42% o'r gost  | £3,702,822        | Bydd Grŵp Cynefin ym menthyg arian fydd yn cael ei ad-dalu drwy rent |

|   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| <b>Arian sydd ar gael</b>               |                   |   |
| Grant Tai Cymdeithasol                  | £416,350          | Dyraniad ychwanegol o 2014/15   |
| Grant Tai Cymdeithasol 15/16 a 16/17    | £2,871,068        | Wedi ei ddynodi ond angen cadarnhau blwyddyn gwariant                                       |
| Grant Cyfalaf i'w Ailgylchu             | £917,000          | Dealltwriaeth i ail-ddyrannu arian sydd wedi ailgylchu o gynlluniau Grŵp Cynefin.           |
| Gwaddol Plas y Coed                     | £276,772          | Arbediad wrth gau'r cartref – ariannu TGY Bangor yn iawn                                    |
| Grant Cyfalaf Trawsnewid                | £500,000          | Swm wedi clustnodi yn y rhaglen gyfalaf ar gyfer datblygiadau newydd yn y maes gofal        |
| <b>Cyfanswm</b>                         | <b>£4,981,190</b> |   |
|   |                   |   |
| Bwlch Ariannol i'w ddarganfod           | £132,231          | Cost y Cynllun llai'r cronfeydd sydd ar gael  |
|   |                   |   |
| <b>Ffynonellau i Lenwi'r Bwlch</b>      |                   |   |
| Derbyniadau Gwerthiant Tir Hafod y Gest | £378,500          | Arian a ellid ei ail gyfeirio yn dilyn gwerthu'r safle                                      |
| Arian yn weddill                        | £246,269          | Arian yn weddill o ailgylchu derbyniadau'r gwerthiant. Gall fod angen cadw'r swm wrth gefn. |

Mae'r dadansoddiad uchod yn seiliedig ar y wybodaeth ddiweddaraf ynglŷn â'r Cynllun. Mae'n allweddol bod y Cyngor yn cadarnhau parodrwydd i gyfrannu at y cynllun ac yn nodi'r ffynonellau ariannol fyddai yn agored petai angen i roi sicrwydd ar gyfer y datblygiad. Ni fydd hyn yn rhwystr i archwilio posibiladau o ran cronfeydd ariannol gwahanol neu ychwanegol at y dyfodol petai cyfleoedd eraill yn amlygu, ond rhaid bod Cynllun cadarn er mwyn i Grŵp Cynefin allu cychwyn ar y gwaith.

## **Barn y Swyddogion Statudol**

### **Prif Weithredwr:**

“Mae'n amlwg bod ariannu unrhyw gynllun mawr yn gymhleth ac nid yw'r pecyn ariannu ar gyfer Hafod y Gest yn eithriad. Fel y mae'r adroddiad yn awgrymu, mae modd ail-gylchu derbynion cyfalaf y safle ar gyfer y prosiect arbennig. Wrth gwrs, mae gwneud hynny yn golygu llai o adnoddau ar gyfer gofynion corfforaethol eraill ond, o bwyso a mesur y flaenoriaeth y mae'r Cyngor wedi ei roi i'r datblygiad, mae cost cyfle yma a byddai methu manteisio arno yn gam gwag.”

### **Swyddog Monitro:**

Mae Rheolau Gweithdrefn Ariannol y Cyngor ( Rheol 16.6.37 ) yn ymdrin a derbyniadau cyfalaf. Mae rhagdybiaeth y bydd 20% ( hyd at £20,000) o dderbyniadau cyfalaf yn cael eu trosglwyddo i'r adran oni bai fod y Cabinet yn penderfynu i'r gwrthwyneb. Rhoddir hawl felly i'r Cabinet neillteuo canran uwch o'r derbyniad i adran. Fodd bynnag mae gofyn fod y penderfyniad yma o fewn fframwaith polisi a chyllideb y Cyngor ac fe roddir arweiniad pellach ar hyn yn y cyfarfod.

### **Pennaeth Cyllid:**

Yng nghyfansoddiad y Cyngor, yn yr adran “Cynllunio Ariannol” o'r Rheolau Gweithdrefn Ariannol, o dan “Rhaglenni Cyfalaf”, mae cymal 7.37 yn datgan: “Yn sgil derbyniadau cyfalaf a ddaw o waredu eiddo, heblaw lle mae penderfyniad i'r gwrthwyneb gan y Cabinet, fe aiff 20% i'r adran (hyd at uchafswm o £20,000) a'r gweddill i gronfa gorfforaethol.” O dan yr un cymal, mae angen cymeradwyaeth y Cabinet ar gyfer ddefnyddio derbyniadau cyfalaf lle bo'r swm dros £50,000. Y bwriad cyffredinol yw i'r defnydd o'r swmp o dderbyniadau cyfalaf gael ei flaenoriaethu yn strategol, yn unol â phrif amcanion y Cyngor a'i Gynllun Rheoli Asedau, yn hytrach na dyheadau gwasanaethau unigol. Yma, gofynnir i'r Cabinet benderfynu ail fuddsoddi'r cyfan o'r derbyniad cyfalaf o werthiant tir Hafod y Gest fel cyfraniad tuag at gost y Cynllun Tai Gofal Ychwanegol ar yr un safle.

Er mwyn cymeradwyo'r argymhellion, rhaid i aelodau'r Cabinet fodloni eu hunain fod y Cynllun Tai Gofal Ychwanegol ar safle Hafod y Gest yn flaenoriaeth gorfforaethol uwch na chynlluniau eraill fyddai wedi gallu cael ei ariannu o'r derbyniad cyfalaf. Hynny yw, byddai £358,500 o'r derbyniad cyfalaf £378,500 o werthu'r safle wedi trosglwyddo i'r gronfa gorfforaethol, a rhaid argyhoeddi'r Cabinet mai'r Cynllun Tai Gofal Ychwanegol yw'r defnydd priodol o'r adnodd hwnnw, yng nghyd-destun blaenoriaethau corfforaethol eraill. Dylai hynny, fel awgrymir yn y tabl tuag at ddiwedd yr adroddiad, ynghyd â neilltuo elfen ychwanegol o Grant Tai Cymdeithasol 2014/15, 2015/16 a 2016/17, a'r grantiau / cronfeydd penodol eraill ymrwymwyd yn wreiddiol i'r perwyl hyn, fod yn ddigonol i

ariannu'r Cynllun Tai Gofal Ychwanegol (cyfanswm cost £8,816,243), gan gynnwys £246,269 wrth gefn (sy'n angenrheidiol, fel arfer, mewn cynlluniau o'r fath).