

## ADRODDIAD I'R CABINET

Mai 8fed, 2018

**Aelod Cabinet: Y Cyngorydd Dafydd Meurig**

**Pwnc: Gwerthiant cyn safle Ysgol Aberdyfi**

**Swyddog cyswllt: Dafydd Gibbard – Uwch Reolwr Eiddo**

---

### **Y penderfyniad a geisir**

Dirprwyo hawl i'r Uwch Reolwr Eiddo ddefnyddio pwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i werthu cyn safle Ysgol Aberdyfi yn uniongyrchol i Gartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) am lai na gwerth y farchnad er mwyn sicrhau buddiannau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol. Clustnodi'r dderbynneb cyfalaf ar gyfer ariannu cyfraniad y Cyngor tuag at wella adeiladau ysgolion o dan y Rhaglen Ysgolion yr Unfed Ganrif ar Hugain.

---

### **Barn yr aelod lleol**

#### **Y Cyngorydd Dewi Owen**

Ar ôl darllen yr adroddiad, cadarnhaf fy mod yn gefnogol iawn i CCG godi tai fforddiadwy yn Aberdyfi. Mae'r safle yn un ddelfrydol iawn, a bydd yr 11 uned o fudd tuag at economi'r pentref. Gan y byddent i gyd yn dai fforddiadwy, medraf ddeall na fydd y safle yn cael ei brynu am bris y farchnad. Y peth pwysicaf i ardal Aberdyfi yw fod ychwaneg o dai yn cael eu hadeiladu yma, yn enwedig gan fod 38 ar y rhestr aros. Bydd y pentref, siopa, ar gymdeithas yn elwa trwy ychwaneg o dai fforddiadwy, gan fod tai sydd at werth yn y pentref allan o gyrraedd pris mwyafrif o bobl leol.

Fel pentref rydym yn hynod falch fod rhywbeth da yn mynd i ddod o'r safle, a bydd adeiladwr lleol yn cael eu cyflogi i wneud y gwaith. Felly cefnogaf y syniad 100%.

---

### **1.0 Cyflwyniad**

- 1.1 Yn dilyn cau Ysgol Aberdyfi yn 2013 mae plant Aberdyfi bellach yn mynychu ysgol Penybryn yn dilyn uwchraddio sylweddol, ac mae safle'r hen ysgol wedi bod yn wag. Mae briff datblygu a baratowyd gan Wasanaeth Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri yn datgan fod y safle yn addas gyfer datblygiad tai.

- 1.2 Yn unol â Pholisi Ôl-ddefnydd Ad-drefnu Ysgolion, cynhaliwyd trafodaethau gyda'r Cyngor Cymuned a bu'r adeilad yn cael ei ddefnyddio am gyfnod fel canolfan ddydd i'r henoed. Fodd bynnag, yn dilyn cais aflwyddiannus am grant gan y Gronfa Loteri i uwchraddio'r adeilad, nid oedd modd i'r Cyngor Cymuned barhau gyda'u cynlluniau ar gyfer dyfodol yr adeilad..
- 1.3 Yn dilyn hyn bu trafodaeth gyda'r Bartneriaeth Strategol Tai, ac mae cais wedi ei dderbyn gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd, fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (CCG), i brynu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys canran uwch na'r hyn sy'n ofynnol o dai fforddiadwy ar y safle. Mae polisi cynllunio'r Parc Cenedlaethol yn gofyn i 50% o unrhyw dai newydd fod yn rhai fforddiadwy ar safle fel hyn. Mae CCG yn dymuno mynd ymhellach na'r gofynion ac yn cynnig datblygu'r cyfan yn dai fforddiadwy.

## **2.0 Rhesymau dros argymhell y penderfyniad**

- 2.1 Mae CCG yn bwriadu datblygu 11 o dai fforddiadwy fyddai yn cael eu gosod ar rent cymdeithasol. Mae'r cais yn cyd-fynd gydag amcanion y Cyngor i gynyddu darpariaeth tai Fforddiadwy yng Ngwynedd ac mae'r Adran Dai yn gefnogol i'r gymysgedd o dai sydd yn cael eu cynnig gan CCG.
- 2.2 Mae angen dybryd am eiddo fforddiadwy yn yr ardal gyda phris median eiddo yn £209k sy'n golygu y byddai angen 7.2 gwaith yr incwm arferol i fforddio prynu tŷ. Nid oes datblygiad eiddo Cymdeithasol wedi bod yn Aberdyfi ers ar dros 11 mlynedd (2007) .
- 2.3 Mae rhai lleoliadau o fewn Gwynedd yn rhai heriol iawn o safbwynt gallu darparu tai fforddiadwy ac mae Aberdyfi yn un o'r rhain. Drwy weithio mewn partneriaeth gyda CCG gallwn achub ar gyfle prin i ddarparu tai fforddiadwy yn y lleoliad yma. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi neilltuo dyraniad o'r Grant Tai Cymdeithasol ar gyfer y datblygiad Chwarter 3 neu Chwarter 4 2018/19
- 2.4 Yn unol â threfn arferol y Cyngor wrth bennu pris ar gyfer trosglwyddo asedau rhwng dau gorff lled gyhoeddus, aed ati i gomisiynu prisiad gan y Prisiwr Dosbarth, yn seiliedig ar yr hyn a ganiateir o safbwynt cynllunio.
- 2.5 Mae'r safle wedi ei lleoli o fewn ffiniau Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri. Mae polisi Cynllunio APCE yn gofyn i 50% o dai mewn datblygiad o bedwar neu fwy i fod yn dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. Ar sail y polisi Cynllunio yma, barn y Prisiwr Dosbarth yw bod gwerth y safle ar y farchnad agored yn £320,000 (tri chant ac ugain o filoedd).

2.6 Mae datblygiad cyfan gwbl o dai fforddiadwy o werth is. Mae'r Prisiwr Dosbarth wedi cadarnhau fod £187,000 yn swm addas ar gyfer datblygiad fyddai'n golygu fod angen i 100% o'r tai fod yn rhai fforddiadwy. Mae CCG wedi cadarnhau fod eu datblygiad yn hyfyw yn ariannol os allant brynu'r safle am y swm yma.

2.7 Mae hawl cyfreithiol gan y Cyngor yn unol â phwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i werthu am lai na phris y farchnad mewn achosion lle mae buddion economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yn cael eu gwireddu.

2.8 Mae Gwasanaeth Tai'r Cyngor yn cydweithio'n agos gyda CCG ar y cynllun hwn ac o'r farn y byddai gwaredu yn uniongyrchol i CCG yn hwyluso'r buddiannau canlynol:-

- Darparu canran o 100% o dai fforddiadwy (11 uned) sy'n sylweddol uwch na'r 50% a fyddai'n debygol o gael ei ddarparu gan ddatblygwr preifat yn unol â pholisïau cynllunio.
- Yn wahanol i ddatblygwr preifat mae CCG yn ymgymryd i sicrhau fod y cyfan o'r tai fforddiadwy (11 uned) yn dai rhent cymdeithasol. Mae'r rhestrau aros cyfredol a ddarparwyd gan Dîm Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd ( Ebrill 2018) ar gyfer yr ardal yn cadarnhau'r angen ar gyfer tai rhent cymdeithasol yn yr ardal gyda 38 cais ar y gofrestr ac mae ymrwymiad i gael amrediad o eiddo. Ymhellach, mae Uned Strategol Tai'r Cyngor wedi cynnwys safle Aberdyfi ar y rhaglen ar gyfer derbyn grant tai Cymdeithasol o fewn y flwyddyn ariannol gyfredol petai y cais yn llwyddiannus , gan bwysleisio'r angen am dai rhent cymdeithasol ar y safle. Rhagwelir y byddai'r mwyafrif o ddatblygwyr preifat yn dymuno gwerthu'r cyfan o'r unedau fforddiadwy.
- Yn unol â'r cytundeb rhwng CCG a'r contractwr llwyddiannus bydd gofyn i gontractwr llwyddiannus CCG ddarparu hyfforddiant - trwy gyfuniad ddarparu cyfleoedd i brentisiaid a chyfleoedd gwaith taledig .
- Bydd CCG hefyd yn ymrwymo i annog y defnydd o gontractwr ac isgontractwyr lleol. Bydd CCG yn annog ac yn hwyluso perthnasau rhwng y contractwr a'r colegau addysg bellach lleol yn ogystal â gwasanaethau cefnogol lleol megis Canolfan Byd Gwaith i hybu cyfleoedd gwaith a hyfforddiant.

2.9 Bydd gofyn i aelodau'r Cabinet gloriannu'n ofalus y buddiannau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd hyn yn erbyn y golled ariannol o beidio â gwerthu ar y farchnad agored.

2.10 Mae rhai o gynlluniau'r Cyngor i wella adeiladau ysgolion fel rhan o'r Rhaglen Ysgolion yr Unfed Ganrif ar hugain, yn ddibynol ar allu defnyddio derbyniadau cyfalaf sy'n deillio o werthu safleoedd ysgolion i ariannu'r gwaith buddsoddi mewn adeiladau . Mae'r gwerthiant hwn felly'n rhoi'r cyfle i gyfeirio'r incwm cyfalaf tuag at y gofyn yma.

**Camau nesaf ac amserlen**

Awdurdodi'r adran gyfreithiol i drosglwyddo'r safle i CCG ac anelu i gwblhau'r trosglwyddiad cyn gynted a bod modd.

---

## **Barn y swyddogion statudol**

### **Y Swyddog Monitro:**

Fel y nodi'r yn yr adroddiad mae'n ofyn cyfreithiol ( Adran 123 Deddf Llywodraeth Leol 1972) fod y Cyngor yn gwaredu eiddo am bris nad yw'n is na'r hyn y gellir yn rhesymol ei ddisgwyl. Caniatier hepgor y gofyn yma gyda chaniatad y Llywodraeth a darperir caniatad cyffrediniol yn y Gorchymyn Gwaredu Cyffredinol ( Cymru ) os yw'r Cyngor yn fodlon fod y meini prawf yn y gorchymyn wedi eu cyrraedd. Mae gofyn felly i'r Cabinet, yn unol a'r hyn a adroddir fod yn foldon fod y cynnig dan sylw yn cyfarch y meini prawf yn y gorchymyn ac yn cyfiawnhau hepgor pris y farchnad

### **Y Pennaeth Cyllid:**

Mae'r Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 yn caniatáu i'r Cyngor waredu eiddo am lai na'r gydnabyddiaeth orau dan amgylchiadau penodol. Os yw'r Cabinet yn dymuno gwaredu'r adnodd yma am lai na'r gydnabyddiaeth orau (h.y. am bris sy'n llai na'r gorau sydd ar gael), mae angen iddo fodloni ei hun fod methodoleg gadarn wedi ei ddefnyddio i ddod i'r casgliad fod manteision economaidd, amgylcheddol a/neu gymdeithasol yr opsiwn hwn yn gorbwyso'r lleihad mewn incwm. Yn yr achos yma, rwyf yn fodlon fod manteision clir i symud ymlaen i werthu am llai na'r gydnabyddiaeth orau ar y farchnad agored. Ymhellach, cadarnhaf (fel mae'r awdur yn amlinellu ym mharagraff 2.10 o'r adroddiad) fod angen i'r derbyniad cyfalaf am Hen Ysgol Aberdyfi fynd tuag at ariannu'r cynlluniau cyfredol y Cyngor i wella adeiladau ysgolion. Felly, rwy'n cefnogi'n llwyr y penderfyniad a geisir.

---

## **Atodiadau**

Dim