

ADRODDIAD I'R CABINET

13.12.2016

Aelod Cabinet: Y Cyngorydd Dafydd Meurig

Pwnc: Prydlesu cyn Ysgol Bron y Foel, Y Fron

Swyddog cyswllt: Dafydd Gibbard – Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol

Y penderfyniad a geisir

Defnyddio pwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i brydlesu cyn safle Ysgol Bron y Foel, Y Fron yn uniongyrchol i Canofan y Fron am lai na rhent y farchnad, er mwyn sicrhau buddiannau cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol.

Barn yr aelod lleol

Y Cyngorydd Dilwyn Lloyd:

“Dim gwrthwynebiad”

1.0 Cyflwyniad

1.1 Fel rhan o'r broses Ad-drefnu Ysgolion, bu i Ysgol Bron y Foel gau ym mis Gorffennaf 2015, ac mae plant ardal y Fron bellach yn mynychu Ysgol Ardal newydd Bro Llifon yn Y Groeslon. O ganlyniad, mae safle Ysgol Bron y Foel yn wag, ac yn weddill i angenion y Cyngor.

1.2 Mae cais mewn llaw gan Canolfan Y Fron (grwp cymunedol) i gymryd prydles o Ysgol Bron y Foel am swm enwol er mwyn creu adnodd cymunedol. Mae'r grwp wedi bod yn llwyddianus wrth sicrhau arian grant, ac maent yn awyddus i symud ymlaen i wireddu'r cynllun.

2.0 Rhesymau dros argymell y penderfyniad

2.1 Yn ei gyfarfod ar y 15.09.2009 mabwysiadodd Bwrdd y Cyngor Bolisi Ôl-ddefnydd Adeiladau Ysgolion yn dilyn cynlluniau Trefniadaeth Ysgolion.

2.2 Cydnabyddia'r Polisi fod cynlluniau ad-drefnu yn debygol o arwain at sefyllfaoedd ble bydd safleoedd ysgolion yn cael eu gwaredu yn unol a'r

egwyddorion, polisiau gwaredu a'r gofynion statudol arferol. Fodd bynnag, mae'r Polisi Ôl-ddefnydd hefyd yn rhoi cyfle teg i'r cymunedau sy'n cael eu heffeithio pan fo ysgol yn cau, i ystyried llunio cynllun busnes i gefnogi cymryd trosglwyddiad o'r eiddo.

- 2.3 Bu i'r Cyngor dderbyn cynllun busnes gan Canolfan y Fron, ynghyd a chais i brydlesu Ysgol Bron y Foel am gyfnod o 99 mlynedd, a hyny ar gyfer datblygu adnodd cymunedol a byncws. Roedd eu cais yn amodol ar lwyddiant y Grwp wrth ddenu arian grant o gronfa CAT 2 Y Loteri Genedlaethol.
- 2.4 Derbynwyd cadarnhad ddechrau mis Hydref fod y Grwp wedi bod yn llwyddianus yn eu cais am £945,000 o'r gronfa CAT 2, a hyny er mwyn adnewyddu'r adeilad, ac ar gyfer ariannu costau rhedeg cychwynol y fenter.
- 2.5 Amod creiddiol ynghlwm i'r arian CAT 2 yw na cheir ei ddefnyddio i i ariannu prynu/prydlesu'r adeilad. Mae'r cais wedi llwyddo ar y sail y bydd y Cyngor yn fodlon cefnogi'r cynllun trwy ddarparu'r adeilad ar ei gyfer.
- 2.6 Mae hawl gyfreithiol gan y Cyngor yn unol â phwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i waredu am lai na rhent y farchnad mewn achosion lle mae buddion economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol yn cael eu darparu.
- 2.7 Ystyrir y byddai gwaredu yn uniongyrchol i Grwp Datblygu Y Fron yn hwyluso'r buddiannau canlynol:-
 - Sicrhau buddsoddiad sylweddol yn adeilad Ysgol Bron y Foel er creu adnodd cymunedol gwerthfawr.
 - Darparu gwasanaethau newydd i drigolion ardal y Fron.
 - Potensial i greu swyddi.
 - Potensial i anog twristiaid i ymweld a'r ardal.
 - Potensial i gefnogi datblygiad busnesau bychain.
- 2.8 Byddai derbyn yr argymhelliad a defnyddio pwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 er mwyn amrywio oddi wrth y Polisi Gwaredu Cyffredinol ac Adran 123 o Ddeddf Llywodraeth Lleol 1972, yn golygu hepgor y cyfle i werthu'r eiddo a chynhyrchu derbyneb gyfalaf.
- 2.9 Pe bai'r eiddo yn cael ei werthu ar y farchnad agored, rydym o'r farn fod y gwerth marchnad agored oddeutu £70,000.
- 2.10 Felly mae angen i aelodau'r Cabinet gloriannu'n ofalus y buddiannau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd yn erbyn y giolled ariannol posib.

2.11 Dylid nodi mai prydlesu'r eiddo ydi'r bwriad. Mae Canolfan y Fron yn bwriadu buddsoddi'n sylweddol yn yr eiddo, a phe bai'r cynllun yn methu am unrhyw reswm, bydd yr eiddo yn parhau ym mherchnogaeth y Cyngor. Bryd hynny byddai modd i'r Cyngor gymryd penderfyniad i waredu ar y farchnad agored pe bai'n dymuno gwneud hynny.

3.0 Camau nesaf ac amserlen

3.1 Bydd y Gwasanaeth Eiddo yn cyfarwyddo'r Gwasanaeth Cyfreithiol i roi prydles mewn lle rhag blaen. Bydd hyn yn galluogi'r Loteri Genedlaethol i ryddhau'r arian grant i Canolfan y Fron, er eu galluogi i addasu'r Ysgol a gwireddu'r cynllun yn ystod 2017/18.

Barn y swyddogion statudol

Y Prif Weithredwr:

"Mae'n dda gweld grwp cymunedol yn mentro i ddatblygu adnodd yn sgil penderfyniad y Cyngor i gau'r ysgol. Yn amlwg, byddai hyn yn golygu colled incwm posib i'r Cyngor o unrhyw werthiant ond rwyf yn amlwg yn dymuno pob llwyddiant iddynt yn y fenter hon ac yn falch o gefnogi drwy'r argymhelliad yn yr adroddiad hwn."

Y Swyddog Monitro:

"Mae Adran 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972 yn gosod gofyn statudol ar y Cyngor i sicrhau y pris gorau y gellir yn rhesymol ei dderbyn wrth osod les hir. Mae Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 yn caniatáu gosod les o'r fath heb gydymffurfio a'r gofyn yma os yw'r Cabinet o'r farn fod yr amodau y Gorchymyn wedi eu bodlonni. Rhaid felly i'r Cabinet os am genfnogi'r argymhelliad ddod i gasgliad y bydd pwrpas y bwriad yn debygol o gyfranu at gyrraedd un neu fwy o'r amcanion canlynol sef hyrwyddo neu wella llesiant economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol ardal y Cyngor neu ran ohonni. Mae'r adroddiad yn adnabod y buddiannau a ddisgwylir o ganiatau yr argymhelliad ac mae'r rhain yn disgyn o fewn y criteria."

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 sefydlu prydes am llai na'r gydnabyddiaeth orau ar y farchnad agored."

Atodiadau

Cynllun lleoliad