

ADRODDIAD I'R CABINET

15.03.2016

Aelod Cabinet: Y Cynghorydd Dafydd Meurig

Pwnc: Gwerthiant cyn safle Ysgol yr Hendre, Caernarfon

Swyddog cyswllt: Dafydd Gibbard

Y penderfyniad a geisir

Defnyddio pwerau Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 i werthu cyn safle Ysgol yr Hendre, Caernarfon, yn uniongyrchol i Gartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) am lai na gwerth y farchnad er mwyn sicrhau buddiannau cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol.

Barn yr aelod lleol

Y Cynghorydd William Roy Owen:

“Rwy'n cefnogi'r argymhelliad ac yn falch iawn o weld fod cyfle i gydweithio gyda Chartrefi Cymunedol Gwynedd i weld datblygiad tai ar y safle fydd yn cynnig canran uwch na'r arfer o dai fforddiadwy. Byddai gweld datblygiad newydd ar y safle hefyd yn golygu gwella llecyn o dir sydd wedi datblygu i fod yn ddolur llygad ers rhai blynyddoedd.”

Y Cynghorydd Endaf Cooke:

“Os ydym yn gwerthu heddiw neu beidio, rhyw ddydd bydd datblygiad tai yn siwr o ddigwydd ar y safle. Mae'n bwysig fod trigolion lleol yn cael mynegi barn ar y datblygiad ei hun ac mae gen i bryderon am yr effaith ar draffig yn yr ardal honno o'r dref. Hoffwn i'r Cabinet fodloni eu hunain fod y pris yn deg o dan yr amgylchiadau.”

1.0 Cyflwyniad

- 1.1 Yn dilyn adleoli Ysgol yr Hendre i'w adeilad newydd, mae safle'r hen ysgol wedi bod yn wag ers 2012. Mae briff datblygu a baratowyd gan y Gwasanaeth Cynllunio yn datgan fod y safle yn addas ar gyfer datblygiad tai.
- 1.2 Yn dilyn trafodaethau yn y Bartneriaeth Strategol Tai, mae cais wedi ei dderbyn gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd (CCG) fel Landlord Cymdeithasol Cofrestredig brynu'r safle ar gyfer datblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys canran uwch na'r hyn sy'n ofynol o dai fforddiadwy. Dengys asesiadau hyfywdra economaidd gan CCG fod angen gallu prynu'r safle am swm ddim uwch na £600,000 os yw'r datblygiad am fod yn hyfyw yn ariannol.
- 1.3 Ar sail yr asesiad hwn, mae Llywodraeth Cymru yn fodlon rhyddhau arian grant cyn diwedd y flwyddyn ariannol bresennol, cyn belled a bod penderfyniad ffurfiol mewn lle gan y Cyngor i werthu'r safle i CCG.
- 1.4 O dderbyn penderfyniad ffafriol, bydd CCG yn gallu hawlio'r grant, symud ymlaen i gyflwyno cais cynllunio ac yna cwblhau'r pryniant yn dilyn derbyn caniatad cynllunio. Dylai hyn gael ei gyflawni cyn diwedd y flwyddyn galendr bresennol.

2.0 Rhesymau dros argymell y penderfyniad

- 2.1 Er mwyn sicrhau gwerth gorau am ei asedau, yn unol ag adran 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972, y dull traddodiadol o waredu eiddo'r Cyngor yw drwy hysbysbu ar y farchnad agored gan wahodd tendrau cystadleuol.
- 2.2 Bu i'r Cyngor farchnata'r safle ar y cyd ag Asiant Cenedlaethol yn ystod 2011, cyn i adeiladau'r ysgol gael eu dymchwel. Prin oedd y diddordeb gan ddatblygwyr preifat, a dim ond un tendr ddaeth i law, a hynny am swm o £221,000. Ers hynny mae'r adeiladau'r ysgol wedi eu dymchwel gan y Cyngor ar gostau o oddeutu £100,000.
- 2.3 Yn dilyn derbyn datganiad o ddiddordeb yn y safle gan CCG, yn unol â threfn arferol y Cyngor wrth bennu prisiau

ar gyfer trosglwyddo asedau rhwng dau gorff lled gyhoeddus, aed ati i gomisiynu prisiad marchnad agored gan y Prisiwr Dosbarth, yn seiliedig ar yr hyn a ganiateir o safbwynt Cynllunio. Nodir yn y briff cynllunio fod y safle yn addas ar gyfer oddeutu 42 o dai, ac y byddai gofyn i ganran o oddeutu 35% fod yn dai fforddiadwy.

- 2.4 Wrth ystyried gwerth y safle, mae'n annodd bod yn bendant gan na wyddom pa effaith y gaiff presenoldeb olion archeolegol ar y costau datblygu. Oherwydd ei leoliad yn ardal caer Segontium, bydd amodau ynghlwm i unrhyw ganiatad cynllunio a fydd yn golygu yr angen i wyllo'r safle'n agos pan yn cloddio. Gwyddom wrth i'r Cyngor ddatblygu Ysgol Newydd yr Hendre ar safle cyfagos, fod delio gyda'r agweddau archeolegol wedi costio oddeutu £220,000.
- 2.5 Hyd nes i'r gwaith gychwyn does dim ffordd o wybod beth fydd yr oblygiadau cost ynghlwm i'r archeoleg. Mae ansicrwydd o'r fath yn creu nerfusrwydd ymysg unrhyw ddarpar brynnwr ac roedd yn factor allweddol arweiniodd at dendr mor isel pan roddwyd y safle ar y farchnad yn 2011.
- 2.6 Ar sail hyn, barn y Prisiwr Dosbarth yw fod gwerth y safle ar y farchnad agored unrhywle rhwng £675,000 a £930,000 ar gyfer datblygiad tai gyda 55% yn dai fforddiadwy.
- 2.7 O gofio fod asesiadau hyfywdra economaidd CCG yn dangos yr angen i allu prynu'r safle am ddim mwy na £600,000, nid ydynt mewn sefyllfa i gynnig y pris sydd wedi ei bennu gan y Prisiwr Dosbarth. Felly, os am dderbyn cynnig CCG byddai'n rhaid i'r Cyngor fodloni ei hun fod cyfiawnhad i werthu am rhwng £75,000 a £330,000 yn llai na gwerth y farchnad.
- 2.8 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 darparu.
- 2.9 Ystyrir y byddai gwaredu yn uniongyrchol i CCG yn hwyluso'r buddiannau canlynol:-

- Darparu canran o oddeutu 55% o dai fforddiadwy (23 uned) sy'n sylweddol uwch na'r 35% a fyddai'n debygol o gael ei darparu 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 (23 uned) yn dai rhent cymdeithasol. Mae'r rhestrau aros cyfredol a ddarparwyd gan Dîm Opsiynau Tai Cyngor Gwynedd (Rhagfyr 2015) ar gyfer yr ardal yn cadarnhau'r angen ar gyfer tai rhent cymdeithasol yn yr ardal. Ymhellach, mae Uned Strategol Tai y Cyngor wedi cynnwys safle Hendre ar y rhaglen wrth gefn ar gyfer derbyn grant tai cymdeithasol, 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. Dylid cadw mewn cof fod rhent ty cymdeithasol yn is na'r hyn fyddai'n daladwy mewn ty preifat ac yn amlwg mae hyn yn cael effaith ar hyfywdra unrhyw ddatblygiad gan Landlord Cymdeithasol.
 - Yn unol â'r cytundeb rhwng CCG a'r contractwr llwyddiannus bydd gofyn i gontractwr llwyddiannus CCG ddarparu hyfforddiant - trwy gyfuniad o gyfleoedd 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 o fewn yr ardal.
- 2.10 Bydd gofyn i aelodau'r Cabinet gloriannu'n ofalus y buddiannau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd hyn yn erbyn y gostyngiad ariannol posib.
- 2.11 Wrth ystyried hyn, ni ellir anwybyddu'r ffaith fod y Cyngor eisoes wedi marchnata'r tir fel safle datblygu tai a bod y cynnig uchaf a dderbyniwyd yn sylweddol is na'r hyn sy'n cael ei gynnig heddiw o dan gynllun CCG. Dylai'r Aelodau hefyd fod yn ymwybodol nad ydym wedi derbyn unrhyw ddiddordeb yn y safle ers yr ymgyrch farchnata yn 2011.
- 2.12 Felly, er bod y Prisiwr Dosbarth wedi nodi fod gwerth y safle yn uwch na'r hyn all CCG ei gynnig, nid oes unrhyw sicrwydd pa

bryd, os o gwbl, fyddai modd denu cynnig o'r fath gan ddatblygwr arall.

3.0 Camau nesaf ac amserlen

- 3.1 Bydd y Gwasanaeth Eiddo yn cyfarwyddo'r Gwasanaeth Cyfreithiol i gychwyn ar y broses o drosglwyddo'r safle i CCG gan anelu i gwblhau'r gwerthiant elenni.
 - 3.2 Bydd penderfyniad ffafriol gan y Cabinet yn caniatáu i CCG gwblhau hawliad grant Llywodraeth Cymru cyn diwedd y flwyddyn arianol bresennol, ar gyfer prynu'r safle cyn gynted a phosib.
 - 3.3 Dylai Aelodau'r Cabinet fod yn ymwybodol fod y cyfan o'r dderbynneb cyfalaf o waredu'r safle yma eisoes wedi ei ymrwymo fel rhan o becyn ariannu'r ysgol newydd.
-

Barn y swyddogion statudol

Y Prif Weithredwr:

"Mae gwaredu tir yn y ffordd hwn yn rhywbeth y mae'n rhaid bod yn ofalus amdano gan bwysu'r buddiannau cymdeithasol amlwg fyddai'n codi os y gwireddir y cynllun yn erbyn y "golled" i'r Cyngor am waredu am lai na'r hyn y gellir ei ddisgwyl fel pris y fachnad. Fodd bynnag, fel y mae'r adroddiad yn nodi, ac y mae'r Pennaeth Cyllid yn cadarnhau, mae ansicrwydd am allu'r Cyngor i sicrhau "pris y fachnad" fel y mae wedi ei nodi. Felly, y sefyllfa yw bod gan y Cyngor gyfle i sicrhau incwm a sicrhau'r budd amlwg o ddatblygiad tai y mae cryn alw amdano, yn cynnwys yr elfen fforddiadwy allweddol o'r datblygiad."

Y Swyddog Monitro:

"Fe nodir yn yr adroddiad y gall y Cyngor i waredu eiddo mewn unrhyw fodd a ystyrir yn briodol ar yr amod nad yw am werth sydd yn llai na'r hyn y gellir yn rhesymol ei dderbyn (Adran 123 Deddf Lywodraeth Leol 1972). Caniateir y Cyngor i waredu eiddo am lai na'r gwerth yma yn unol â

Gorchymyn Caniatâd Gwaredu Cyffredinol 2003 yn amodol fod yr awdurdod o'r farn y byddai'r trosglwyddiad er budd economaidd, cymdeithasol neu amgylcheddol i'r ardal, rhan o'r ardal neu unrhyw rai sydd yn byw neu'n bresennol yn yr ardal. Mae'r adroddiad yn cloriannu'r ffactorau perthnasol wrth ddod i argymhelliad ond bydd angen sicrhau fod yr elfennau yma yn cael eu gwireddu wrth drosglwyddo'r tir. Gan fod tai marchnad agored yn rhan o'r datblygiad gan y Gymdeithas Dai rhaid sicrhau hefyd fod y budd o safbwynt tai cymdeithasol fydd yn deillio o'r gwerthiant yn gymesur a'r gostyngiad a gynigir."

Y Pennaeth Cyllid:

"Gwir werth marchnad unrhyw eiddo ydi'r swm y mae rhywun yn fodlon talu amdano. Er fod y Prisiwr Dosbarth yn datgan fod gwerth y tir rhwng £675,000 a £930,000, dangosodd yr ymarferiad a gynhaliwyd yn 2011 fod y swm y byddai unrhyw ddatblygwr potensial yn fodlon ei dalu yn sylweddol is na hyn. Nid wyf wedi fy argyhoeddi fod newid digonol wedi bod yn y farchnad eiddo nac yn yr amgylchiadau lleol i awgrymu yn rhesymol y gallai'r Cyngor dderbyn mwy am y tir yma ar hyn o bryd na'r hyn sydd yn y cynnig dan sylw.

Oherwydd y cyfleon cymdeithasol ac economaidd fyddai'n deillio o'r gwerthiant yma, a gan nad yw'n debygol y byddai oedi yn rhoi cyfle i'r Cyngor ddenu swm sylweddol uwch am y tir, nid oes cyfiawnhad ariannol rhesymol dros wrthod y cynnig. Rwyf yn cytuno â'r dehongliad o'r Caniatâd Gwaredu Cyffredinol (Cymru) 2003 sydd wedi ei amlinellu yn yr adroddiad, a felly byddai penderfyniad i dderbyn y cynnig yn un priodol yn ariannol."

Atodiadau

Cynllun Safle