

CYFARFOD	Pwyllgor Perfformiad ac Adnoddau
DYDDIAD	20fed o Dachwedd 2019
TEITL	CYNNIG DATBLYGU PLAS TAN Y BWLCH
ADRODDIAD GAN	Pennaeth Busnes, Plas Tan y Bwlch
PWRPAS	I geisio caniatâd yr Awdurdod i symud ymlaen gyda'r gwaith o ail ddatblygu Plas Tan y Bwlch.

1. Cefndir a Phwysau Ariannu

1.1 Yn 2012 derbyniodd Awdurdod y Parc Cenedlaethol hysbysiad gan Lywodraeth Cymru y byddai mesurau cyni yn golygu toriadau sylweddol yn y cyllid dros y blynyddoedd i ddod. Ar yr adeg hon roedd y Ganolfan yn derbyn cymhorthdal o £419,550 (ac eithrio costau Cymorth Canolog a Thaliadau Cyfalaf).

1.1. Penododd yr Awdurdod Mr Jim O'Rourke ym mis Tachwedd 2013 i adolygu'r cyrsiau a'r gweithgareddau yr oedd yn eu cynnig i gynyddu incwm ac i edrych ar ble y gellid gwneud arbedion mewn gwariant.

1.2. Prif ganlyniad yr adolygiad oedd y dylai'r Ganolfan adolygu prisiau cyrsiau a marchnata ei hun i ddenu busnes grŵp ychwanegol a datblygu'r farchnad swyddogaethau arbennig a denu mwy o fusnes gwely a brecwast. Hefyd y dylem fynd ati i ddatblygu Ystafell De a'r Gerddi er mwyn denu ymwelwyr dydd.

1.3. Gwnaed newidiadau i delerau ac amodau staff a chael gwared ar lwfansau ychwanegol ar gyfer gweithio gyda'r nos ac ar benwythnosau a gwnaethom symud i ffwrdd o ddarlithwyr ar y staff i ddefnyddio darlithwyr sy'n cael eu tynnu i mewn o'r tu allan.

1.4. Nod yr adolygiad (fel y cafodd ei gadarnhau a'i benderfynu wedi hynny gan yr Awdurdod) oedd i'r Ganolfan ostwng y cymhorthdal y mae'n ei dderbyn dros gyfnod o 5 mlynedd i ddim ac yna gwneud gwared.

1.5. Mae llawer o argymhellion yr adolygiad wedi cael eu gweithredu sy'n golygu bod y Ganolfan wedi lleihau ei gwariant ac wedi cynyddu'r incwm i roi cost net i'r Awdurdod yn 2018/2019 o £92,993 arbediad o £326,557.

- 1.6. Mae wedi dod yn amlwg ein bod bellach yn brwydro i ddenu busnes newydd oherwydd cyflwr gwael rhai o'r ystafelloedd gwely / lletai en-suite a phrinder cyfleusterau yn yr ystafelloedd gwely. Y radd uchaf y gallwn ei chyrraedd gan Croeso Cymru ar hyn o bryd yw Llety Grŵp 3 *. Mae'r dynodwr Llety Grŵp yn nodi lefel is o gyfleusterau ac yn gyffredinol safon is llety, - mae canllaw Croeso Cymru yn ei ddisgrifio fel *“archebion grŵp yn bennaf mewn ystafelloedd gwely a rennir. Fe all gynnis prydau bwyd neu gyfleusterau hunanarlwyo.”*

Blwyddyn	Gwariant	Incwm	Cost i'r Awdurdod *
2013/14	912,693	627,446	285,247
2014/15	970,581	551,723	418,858
2015/16	906,010	681,659	224,351
2016/17	935,656	720,231	215,425
2017/18	906,333	749,343	156,990
2018/19	874,605	734,096	140,509

* ac eithrio Costau Cymorth Canolog

Nid yw'r ffigurau a gyflwynir yn cynnwys Costau Cymorth Canolog, costau unwaith ac am byth (megis ar gyfer y system wresogi newydd), taliadau heblaw arian parod a chostau diswyddo.

- 1.7. Yn ystod y misoedd diwethaf, nid ydym wedi gallu denu darpar gwsmeriaid busnes newydd oherwydd yr ystafelloedd gwely. Wrth ddangos cwsmer o gwmpas y lle maent yn rhoi ymateb ffafriol i'r ystafelloedd cyfarfod a'r cyfleusterau ond maent wedyn yn nodi nad yw'r llety yn cyrraedd y safon y maent yn ei ddisgwyl.

2. Datblygiad Arfaethedig i uwchraddio cyfleusterau

- 2.1. Yn dilyn trafodaethau ym Mwrdd Rheoli Plas Tan y Bwlch, penderfynwyd penodi pensaer i edrych ar sawl maes datblygu posibl a drafodwyd o'r blaen.

2.1.1. Y Prif Dŷ

- Ystafelloedd Gwely**
 Mae'r datblygiad arfaethedig a gynigir ar gyfer yr ystafelloedd gwely yn y prif dŷ yn cynnwys uwchraddio'r ystafelloedd ymolchi a gosod setiau teledu, cyfleusterau gwneud te a ffonau ynddynt. Rydym wedi defnyddio'r wybodaeth raddio gan Croeso Cymru fel sail ar gyfer safon a lefel y cyfleusterau sy'n ofynnol yn yr ystafelloedd gwely sydd wedi'u gosod ar gyfer safon Gwesty Gwledig 3 *. Mae canllaw Croeso Cymru yn diffinio hyn fel Gwestai sydd *“â digon o dir neu erddi mewn lleoliad gwledig neu led-wledig, gyda phwyslais ar heddwch a thawelwch”*. Er mwyn gallu cael gradd seren uwch byddai'n rhaid i ni allu cynnig cyfleusterau bwyta mewn ystafelloedd gwely ac nid yw ar hyn o bryd yn cael ei ystyried yn hanfodol i'n busnes craidd. Mae Trip Advisor a llwyfannau adolygu eraill yn cadarnhau nad yw'r cyfleusterau sydd yn yr ystafelloedd yn cwrdd â disgwyliadau cwsmeriaid bob amser.
- Bar**
 Mae'r bar presennol wedi'i leoli ar yr llawr is yn yr hen seler win. Er y gellid ei ystyried yn le clyd, mae'n dioddef o achos cylchrediad aer gwael ac mae'n aneniadol ac yn dywyll ac nid oes digon o le yno pan fydd grwpiau

mwy yn aros. Gyda lleoliad y bar ar y llawr is ym mhen draw coridor mae'n anodd dod o hyd iddo ac oherwydd y grisiau llechi nid yw ychwaith yn llwyddo i gydymffurfio â'r Ddeddf Cydraddoldeb gan nad oes mynediad hawdd ar gyfer ymwelwyr sy'n llai abl nac ychwaith y rhai sy'n defnyddio cadair olwyn . Mae'r bar yn teimlo fel petai ar wahân i'r prif dŷ, yn enwedig ar gyfer grwpiau dibreswyl fel priodasau a digwyddiadau arbennig eraill. Rydym wedi gosod bar symudol dros dro ar y llawr gwaelod ar gyfer digwyddiadau arbennig i weld sut mae hynny'n gweithio.

- **Ystafell Wely Foethus**

Mae rhan nesaf y datblygiad arfaethedig yn cynnwys trosi'r Lolfa Tudor bresennol i ystafell wely foethus a darparu lle newydd i eistedd ar gyfer preswylwyr yn y lleoliad lle mae dwy ystafell ymolchi segur ar y bont rhwng y ddau adeilad. Yna gellir marchnata'r ystafell wely newydd arfaethedig fel llety moethus a'i defnyddio ar gyfer priodasau.

2.1.2. Ystafelloedd Gwely Yr Anecs

- Mae'r bloc llety yng nghefn yr adeilad, a ddefnyddir yn bennaf ar gyfer grwpiau ysgol ac mae hwn yn cynnwys 7 o ystafelloedd nad ydynt yn rhai en-suite ar y llawr cyntaf a'r ail. Defnyddir y llawr gwaelod fel storfa a swyddfa. Nid yw'r bloc hwn yn cael ei ddefnyddio ddigon gan mai anaml y caiff ei ddefnyddio y tu allan i dymor yr ysgol neu ar benwythnosau. Mae angen adnewyddu'r ystafelloedd ymolchi presennol a rennir ac nid ydynt yn cyrraedd y safon ofynnol ar gyfer graddio Croeso Cymru.
- Mae'r llety hostel arfaethedig yn yr atodiad wedi cael ei osod ar lefel safon Hostel 4 seren. Byddai hyn wedyn yn ein galluogi i lunio cytundeb gyda'r YHA i farchnata ein llety i'w haelodaeth hwy fel Hostel Menter.

2.2. Ar y cyd â'r datblygiadau arfaethedig, mae'r Ganolfan hefyd yn bwriadu newid ei system gyfrifiadurol 'swyddfa gefn' i un a fyddai'n caniatáu ar gyfer diweddarau Asiantau Teithio Ar-lein yn awtomatig i wneud ein cyrsiau, ein gweithgareddau a'n llety yn archebadwy ar sawl safle we gan gynnwys gwefan Parc Cenedlaethol Eryri wedi'i ail ddatblygu.

2.3. Mae'r system gyfrifiadurol newydd yn hanfodol i'n galluogi i wneud gwell defnydd o'r llety sydd ar gael trwy gyfrwng safleoedd archebu ar-lein fel Bookings.com, AirBnB a LateRooms a bydd hefyd yn caniatáu i ni ddarparu gwell adroddiadau ar incwm a chyfraddau meddiannaeth ystafelloedd gwely.

2.4. Mae Bwrdd Rheoli Plas Tan y Bwlch wedi cytuno i fwrw ymlaen â'r datblygiadau fel yr amlinellir isod yn amodol bod cyllid yn cael ei sicrhau.

3. Achos Busnes a Datblygiadau Arfaethedig

3.1. Y Prif Dŷ

3.1.1. Yr Ystafelloedd Gwely

- Datblygwyd yr ystafelloedd gwely en-suite yn y prif dŷ a llawr gwaelod yr annecs yn y 1990au ac fe wnaed rhywfaint o fân waith uwchraddio yn y 2000'au. Mae'r rhain bellach yn edrych yn flinedig ac maen nhw angen cael

eu hail ddatblygu. Hefyd, mae yna ddiffyg setiau teledu a chyfleusterau gwneud te. Mae gan lawer o'r ystafelloedd gwely hŷn faddonau gyda chawod drostynt. Anaml y mae'r baddonau yn cael eu defnyddio gan y mwyafrif o westeion. Nid oes gan y rhan fwyaf o'r ystafelloedd gwely y socedi ar gyfer plygiau trydanol i'n galluogi i ddarparu'r cyfleusterau ychwanegol sydd eu hangen yn awr ar gyfer setiau teledu a chyfleusterau gwneud te ac i westeion wefru eu dyfeisiau symudol eu hunain.

- Mae'r gwaith yn cynnwys newid lleoliad ystafell wely'r Swyddogion Dyletswydd i ystafell ar yr 2il lawr a gwneud yr ystafell wely ar ddyletswydd gyfredol yn ystafell wely sy'n cael ei gosod. Hefyd ail ddatblygu yr ystafell wely ddwbl en-suite bresennol ac ystafell wely sengl gyfagos nad yw'n en-suite yn ystafell deuluol fwy.
- Wrth farchnata'r Plas i ddarpar gwsmeriaid newydd, yn enwedig yn y farchnad gynadledda fach, mae'r diffyg cyfleusterau teledu a gwneud te yn yr ystafelloedd gwely yn sicr yn elfennau nad ydynt yn cymell pobl i'w harchebu.
- Amcangyfrifir y bydd costau y gwaith adeiladu yn £74,770, ynghyd â gwaith trydanol o £8,800 sy'n dod i gyfanswm cost o £83,570.
- Gyda'r cyfleusterau ychwanegol yn yr ystafelloedd gwely rhagwelir y byddem yn gallu codi £5.00 y pen yn ychwanegol y noson am yr ystafelloedd gwely, ar y lefelau busnes cyfredol byddai hyn yn dod â £14,000 yn ychwanegol i'r coffrau. Rhagwelir hefyd y byddem yn gallu denu grwpiau ychwanegol i'r Ganolfan, yn enwedig o'r farchnad gynadledda fach, ac fe ddylai hyn ddod â £12,000 yn ychwanegol i'r coffrau. Bydd sicrhau bod y llety ar gael i'w archebu gyda gwefannau ar-lein hefyd yn cynhyrchu incwm ychwanegol, amcangyfrifir bod hyn yn £6,000 y flwyddyn.
- Gan fod yr incwm ychwanegol yn bennaf o allu codi mwy am y busnes presennol nid oes unrhyw gostau ychwanegol yn gysylltiedig â hyn, ar wahân i wely a brecwast lle mae'r costau oddeutu 1/3 o'r incwm, sef £2,000.
- Byddai'r incwm ychwanegol posibl o'r rhan hon o'r datblygiad yn dod i gyfanswm o £32,000 llai £2,000 o gostau gan roi cyfnod ad-dalu ar y buddsoddiad o 2 flynedd a 9 mis.

3.1.2. Bar a Derbynfya Newydd

- Mae'r bar presennol wedi'i leoli ar yr llawr is ac nid yw'n gwbl hygyrch. Yn ystod digwyddiadau arbennig rydym yn gwneud trefniadau amgen trwy sefydlu bar dros dro ar y llawr canol, ond ar adegau eraill mae hyn yn broblem.
- Ochr yn ochr â'r cynnig i adleoli'r bar mae yna gynnig i ddarparu desg derbynfya newydd a fyddai'n fwy hygyrch. Mae'r ddarpariaeth bresennol wedi'i lleoli mewn ardal fawr sydd fel arfer yn cael ei staffio gan un aelod o'r tîm gweinyddol. Mae'r ddesg wedi'i lleoli y tu ôl i sgrin uchel sy'n gwneud y fan hon yn lle digroeso ac mae'n ei gwneud hi'n anodd i'r derbynnydd gyfathrebu'n iawn gydag ymwelwyr.

- Byddai'r dderbynfa bresennol yn cael ei hail ddatblygu i ddarparu ar gyfer gwasanaethu'r bar a lolfa wedi'i sgrinio'n rhannol o'r coridor. Yna byddai desg dderbynfa newydd yn cael ei hadeiladu yn ardal ffenestr y bae gan ddarparu seddi i 2 aelod o staff.
- Amcangyfrif o'r gost yw £36,670 ynghyd â gwaith trydanol £1,500 gan roi cyfanswm o £38,170.
- Gyda'r potensial i gwsmeriaid newydd yn yr hostel wario £2.75 y pen ar gyfartaledd yn y bar, byddai hyn yn cynhyrchu incwm o £10,175 gan roi elw o oddeutu £6,700. Mae'r amcangyfrif yn seiliedig ar nifer y darpar breswylwyr fel y trafodwyd gyda'r YHA a'r gwariant cyfartalog gan oedolion yn seiliedig ar ein busnes cyfredol. Rhagwelir y byddem yn cynyddu gwerthiant mewn digwyddiadau, ynghyd â mwy o werthiannau i gwsmeriaid presennol, ond gobeithir y byddai amcangyfrif darbodus o £5,000 o elw yn cael ei gyflawni.
- Y brif fantais o'r newid arfaethedig fyddai darparu bar hygyrch i allu cydymffurfio'n llawn â'r Ddeddf Cydraddoldeb a hefyd i ddarparu derbynfa a fyddai'n fwy croesawgar.
- Y cyfnod ad-dalu ar gyfer hyn fyddai 3 blynedd 3 mis.

3.1.3. Ystafell Wely Foethus Newydd a Lle Newydd ar gyfer Darllen

- Pan fydd setiau teledu wedi eu gosod a chyfleusterau gwneud te yn eu lle, teimlir na fydd angen lolfa bwrpasol arnom mwyach, fodd bynnag, teimlir y dylid cael ardal ar y llawr cyntaf lle gall preswylwyr neu staff sy'n gyfrifol am grwpiau ysgol ymgynnull.
- Mae'r amcangyfrif o'r costau adeiladu ar gyfer yr ystafell wely yn £16,170 a'r Ardal Ddarllen £6,660 ynghyd â chyfanswm y gwaith trydanol o £1,300 gan roi cyfanswm cost o £24,130.
- Mae'r cynhyrchiad incwm posib - gan dybio y gallwn godi £200 y noson am yr ystafell ar gyfer priodasau a £150 ar gyfer gwesteion annibynnol a'u bod yn cael eu meddiannu 25% o'r amser yn £13,650. Byddai'r costau i wasanaethu'r ystafell wely yn £2,000 gan roi potensial elw o £11,650.

3.1.4. Amcangyfrifir y bydd y cyfnod ad-dalu yn 2 flynedd ac 1 mis.

3.2. Llety Hostel

- Gan fod y bloc llety yng nghefn yr adeilad yn aml yn wag, a bod y llawr gwaelod yn cael ei ddefnyddio ar gyfer storio, penderfynwyd edrych ymhellach ar ddefnydd posib ar gyfer yr adeilad. Profwyd mai'r trosiad i lety hostel oedd yr opsiwn mwyaf addas oherwydd byddai hyn yn caniatáu i ni barhau i ddefnyddio'r lle ar gyfer grwpiau ysgol yn ystod y tymor a marchnata'r llety i'w ddefnyddio ar benwythnosau ac yn ystod gwyliau ysgol.

- Cynhaliwyd trafodaethau gyda'r Gymdeithas Hostel leuenctid ynghylch trefniant gyda nhw i farchnata'r llety i'w haelodaeth. Mae gan yr YHA drefniant gweithio eisoes, o'r enw Enterprise Hostels, ac maent yn ei ddefnyddio gyda sawl sefydliad tebyg. Y cynllun yw sicrhau bod yr hostel ar gael trwy gyfrwng system archebu yr YHA ar benwythnosau a gwyliau ysgol a pharhau i'w defnyddio ar gyfer ein busnes craidd ar adegau eraill.
- Amcangyfrifir y bydd y costau ar gyfer gwaith adeiladu yn £98,270 ynghyd â £4,700 am y gwaith trydanol gan roi cyfanswm cost o £102,970.
- Amcangyfrifir y bydd yr elw posibl o ddatblygiad y llety hostel, fel y'i cyflwynwyd i Fwrdd Rheoli Plas Tan y Bwlch ym mis Mehefin a mis Hydref 2019, yn £67,000 ynghyd ag oddeutu £10,000 o elw o werthu prydau bwyd.
- Bydd yr ad-dalu yn cymryd 1 flwyddyn a 4 mis ar ôl i'r hostel sefydlu ac fe ddylai hyn fod yn bosibl cyn pen blwyddyn ar ôl iddo gael ei agor.

3.3. Tabl cryno ar gyfer pob elfen o'r cynnig

Cynnig	Cost	Darpar Incwm	Cyfnod Ad-dalu
Uwchraddio'r Ystafelloedd Gwely Presennol	83,570	30,000	2 flynedd 9 mis
Adleoli bar a derbynfa newydd	38,170	11,700	3 flynedd 3 mis
Ystafell Wely Foethus Newydd	24,130	13,650	2 flynedd 1 mis
Llety Hostel	102,970	77,000	1 flwyddyn 4 mis
Cyfanswm	248,840	132,350	1 year 10 mis

4. Canlyniad yn dilyn y datblygiad arfaethedig

- 4.1. Ar ôl sefydlu'r datblygiadau a'r marchnata wedi'i ddatblygu i ddenu cwsmeriaid newydd bydd yr incwm posibl yn cynyddu £134,200, o £734,096 i £868,296.
- 4.2. Pe bai'r datblygiadau cyfan yn mynd yn eu blaen byddai'r Ganolfan yn cynyddu ei gwariant o £32,500, o £827,089 i £859,589. Mae'r cynnydd mewn gwariant, fel yr amlinellwyd uchod, ar gyfer glanhau, golchi dillad, costau bwyd ac amser staff ychwanegol.
- 4.3. Byddai hyn yn dod â'r Ganolfan i sefyllfa o elw o £8,707, arbediad i'r Awdurdod o £101,700 ar ôl cyfnod o oddeutu 2 flynedd.
- 4.4. Mae Plas Tan y Bwlch yn cyflawni rôl hanfodol i'r Awdurdod wrth gyflawni'r ail amcan o ddarparu cyfleoedd ar gyfer deall a mwynhau rhinweddau arbennig y Parc Cenedlaethol.
- 4.5. Bydd cyflawni'r datblygiad hefyd yn sicrhau cyflogaeth y staff a gyflogir yn y Ganolfan ar hyn o bryd ac yn y tymor hwy gallai arwain at greu swyddi ychwanegol i wasanaethu'r hostel newydd a glanhau ychwanegol ar gyfer y prif dŷ.

5. Ariannu

- 5.1. Mae'r Awdurdod wedi derbyn hysbysiad gan Lywodraeth Cymru eu bod wedi cytuno i ddarparu cyllid ychwanegol i ariannu'r datblygiad hwn.
- 5.2. Mae dyraniad o £200,000 wedi'i ddyfarnu i Blas Tan y Bwlch, sy'n gadael diffyg o £48,840 ar gyfer cyllido pob elfen o'r datblygiad arfaethedig.
- 5.3. Roedd Bwrdd Plas Tan y Belch yn gefnogol i'r datblygiad fynd rhagddo yn ei gyfanrwydd yn ddarostyngedig bryd hynny i ymchwilio i ffynonellau grant posibl. Mae'r cyllid ychwanegol a ddarperir gan Lywodraeth Cymru bellach wedi golygu bod mwyafrif y datblygiad yn cael ei ariannu.

Argymhellion

1. **Awdurdodi bod yr Awdurdod yn ariannu'r cynllun yn ei gyfanrwydd gan ddefnyddio'r gefnogaeth ychwanegol a ddarperir gan Lywodraeth Cymru ac ariannu'r balans ei hun.**