Memorandwm Esboniadol Rheoliadau Adeiladu (Y Proffesiwn Rheolaeth Adeiladu) Cofrestru, Sancsiynau ac Apelau) (Cymru) 2023

Lluniwyd y Memorandwm Esboniadol hwn gan Gangen Rheoliadau Adeiladu'r Gyfarwyddiaeth Gynllunio ac fe'i gosodir gerbron Senedd Cymru ar y cyd â'r is-ddeddfwriaeth uchod ac yn unol â Rheol Sefydlog 27.1.

Datganiad y Gweinidog

Yn fy marn i, mae'r Memorandwm Esboniadol hwn yn rhoi darlun teg a rhesymol o effaith ddisgwyliedig y Rheoliadau Adeiladu (Y Proffesiwn Rheolaeth Adeiladu) Cofrestru, Sancsiynau ac Apelau) (Cymru) 2023. Rwy'n fodlon bod y manteision yn cyfiawnhau'r costau tebygol.

Julie James
Y Gweinidog Newid Hinsawdd

5 Rhagfyr 2023

RHAN 1

1. Disgrifiad

1.1 Mae Rheoliadau Adeiladu (Y Proffesiwn Rheolaeth Adeiladu) (Cofrestru, Sancsiynau ac Apelau) (Cymru) 2023 yn cyflwyno darpariaeth i weithredu rhai o'r newidiadau i Ddeddf Adeiladu 1984 a gyflwynwyd gan Ddeddf Diogelwch Adeiladau 2022.

1.2 Mae Rheoliadau Adeiladu (Y Proffesiwn Rheolaeth Adeiladu) (Cofrestru, Sancsiynau ac Apelau) yn darparu ar gyfer cofrestru arolygwyr adeiladu a chymeradwywyr rheolaeth adeiladu ac yn darparu manylion am sefydlu cofrestrau a gorfodi sancsiynau yn eu herbyn

2. Materion o ddiddordeb arbennig i'r Pwyllgor Deddfwriaeth, Cyfiawnder a'r Cyfansoddiad

2.1 Daw'r Rheoliadau i rym ar 1 Ionawr 2024, bydd hyn yn cychwyn o broses gofrestru ar gyfer y proffesiwn rheolaeth adeiladu, er yn ymarferol, ni fydd y gwaith o orfodi'r rheoliadau yn cychwyn tan 6 Ebrill 2024 pan fydd y gyfundrefn reoleiddio newydd lawn yn dod i rym.

3. Cefndir deddfwriaethol

3.1 Yn dilyn trychineb Tŵr Grenfell, penododd Llywodraeth y DU y Fonesig Judith Hackitt i arwain adolygiad annibynnol o'r rheoliadau adeiladu a diogelwch tân. Yn ei hadroddiad terfynol, amlinellodd y Fonesig Judith Hackitt ddull newydd o reoli risgiau o ran diogelwch tân a diogelwch strwythurol mewn adeiladau preswyl amlfeddiannaeth uchel iawn ynghyd â newidiadau sylfaenol i'r ffordd y mae'r system rheolaeth adeiladu yn gweithio, ochr yn ochr â gwella cymhwysedd ar draws y proffesiwn a'r diwydiant yn fwy cyffredinol.

3.2 Datblygodd ein Grŵp Arbenigol ein hunain ar Ddiogelwch Adeiladau ‘Map tuag at adeiladau mwy diogel yng Nghymru’ a gymhwysodd yr argymhellion yn adroddiad Hackitt i Gymru. Adeiladwyd ar y cynigion hyn yn y papur Gwyn: Adeiladau Mwy Diogel yng Nghymru a nododd sut roeddem yn bwriadu mynd i'r afael â'r problemau yn ystod y cam dylunio ac adeiladu a'r cam meddiannu. Esboniodd y Papur Gwyn y byddai newidiadau i'r gyfundrefn ddylunio ac adeiladu yng Nghymru yn cael eu cyflwyno drwy weithredu Deddf 2022.

3.3 Derbyniodd Deddf 2022 y Cydsyniad Brenhinol ym mis Ebrill 2022 a chyflwynodd becyn o newidiadau deddfwriaethol mewn perthynas â diogelwch adeiladau. Ar gyfer Cymru, mae Deddf 2022 yn cynnwys, ymhlith darpariaethau eraill, newidiadau deddfwriaethol i sefydlu prosesau dylunio ac adeiladu newydd, goruchwylio cymhwysedd y rhai sy'n gweithredu yn y system a gwelliannau eraill i gefnogi'r gwaith o godi adeiladau mwy diogel yn gyffredinol, ac mae hefyd yn gwneud darpariaeth benodol mewn perthynas ag adeiladau risg uwch.

3.4 Mae adran 42 o Ddeddf 2022 yn diwygio Deddf 1984 drwy fewnosod Rhan 2A newydd. Pwrpas cyffredinol Rhan 2A yw gwella lefelau cymhwysedd ac atebolrwydd yn y sector rheolaeth adeiladu drwy greu strwythur proffesiynol a rheoleiddiol unedig ar gyfer rheolaeth adeiladu, gan newid a moderneiddio'r fframwaith deddfwriaethol presennol.

3.5 Mae Rheoliadau Adeiladu (Y Proffesiwn Rheolaeth Adeiladu) (Cofrestru, Sancsiynau ac Apelau) (Cymru) 2023 yn cael eu gwneud o dan y weithdrefn penderfyniad negyddol.

4. Diben y ddeddfwriaeth a’r effaith y bwriedir iddi ei chael

4.1 Mae Rhan 3 o Ddeddf 2022 yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cofrestru arolygwyr adeiladu (unigolion, a fydd yn cael eu galw'n Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu a chymeradwywyr rheolaeth adeiladu (a elwir yn arolygwyr cymeradwy ar hyn o bryd) ac a fydd yn dod yn Gymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu. Bydd cyflwyno'r gyfundrefn gofrestru hon yn rheoleiddio ac yn gwella lefelau cymhwysedd yn y sector rheolaeth adeiladu yn well, gan fynd i'r afael â mater a amlygwyd gan adroddiad Hackitt.

4.2 Bydd is-ddeddfwriaeth yn arwain at newidiadau i'r system rheolaeth adeiladu bresennol. Bydd system gofrestru yn cael ei chreu a bydd yn ofynnol i weithwyr proffesiynol yn y maes rheolaeth adeiladu a sefydliadau rheolaeth adeiladu yn y sector preifat gofrestru er mwyn gwneud gwaith rheolaeth adeiladu yng Nghymru. Byddant yn cael eu rheoleiddio a'u monitro fel rhan o'r system hon a bydd yn ofynnol iddynt fodloni safonau penodol. Ar ôl iddynt gofrestru os nad yw'r safonau hyn yn parhau i gael eu bodloni gellir cymhwyso sancsiynau, gan gynnwys canslo cofrestriad.

4.3 Mae'r Rheoliadau wedi cael eu datblygu a'u creu ar y cyd â'r Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladu yn Lloegr a thrwy ymgynghoriad cyhoeddus, felly ceir cysondeb ar draws y diwydiant, gan fynd i'r afael â beirniadaeth arall a godwyd gan Hackitt.

4.4 Mae’r Rheoliadau hyn yn nodi’r gofynion ar gyfer cofrestriadau a’r manylion ynghylch sut a phryd y gellir cymhwyso sancsiwn.

4.5 Datblygwyd y safonau a'r fframweithiau cymhwysedd a fydd yn cefnogi'r gyfundrefn gofrestru a sancsiynau drwy gyfres o ymgyngoriadau â rhanddeiliaid ac ymgyngoriadau cyhoeddus. Bydd ymateb y llywodraeth i'r ymgyngoriadau hyn yn cael ei gyhoeddi cyn i'r Rheoliadau hyn ddod i rym.

4.6 Mae’r Rheoliadau hefyd yn darparu sail i apelio yn erbyn penderfyniadau penodol sydd wedi’u manylu yn y Ddeddf.

5. Ymgynghori

5.1 Cynhaliwyd ymgynghoriad ffurfiol yn ystod y broses o ddatblygu'r Rheoliadau. Ymgynghorwyd â Phwyllgor Cynghori Cymru ar Reoliadau Adeiladu ("BRACW") a chynhaliwyd gweithdy gyda rhanddeiliaid allweddol y diwydiant ar gyfer rheoleiddio'r proffesiwn rheolaeth adeiladu. Bu ymgynghori hefyd â'r cyrff rheolaeth adeiladu yn y sector preifat a'r sector cyhoeddus.

5.2 Cynhaliwyd ymgynghoriad wyth wythnos rhwng 17 Chwefror 2023 a 12 Mai 2023 ar y cynigion drafft ar gyfer y Rheoliadau. Tynnwyd sylw cynulleidfa eang o randdeiliaid allweddol at yr ymgynghoriad, gan gynnwys Arolygwyr Cymeradwy, Cyrff Rheolaeth Adeiladu Awdurdodau Lleol a chyrff proffesiynol megis Cymdeithas Siartredig y Peirianwyr Adeiladu, Sefydliad Brenhinol y Syrfewyr Siartredig a'r Sefydliad Adeiladu Siartredig.

5.3 Er mwyn gwella'r broses ymgynghori, gwahoddwyd y rhanddeiliaid allweddol y mae’r Rheoliadau yn effeithio arnynt i weithdy cyn ymgynghori i helpu i ddatblygu'r cynigion.

5.4 Roedd yr ymgynghoriad hwn yn ymdrin â phob mater yn ymwneud â'r Rheoliadau a Rheoliadau’r Proffesiwn Rheolaeth Adeiladu (Ffioedd a Thaliadau) (Cymru) 2023.

5.5 Cafwyd cytundeb cyffredinol i'r rhan fwyaf o'r cynigion yn yr ymgynghoriad.

5.6 Mae'r dogfennau ymgynghori a chrynodeb o'r ymatebion ar gael yn: https://www.llyw.cymru/rheoleiddior-proffesiwn-rheoli-adeiladu-chyrff-rheoli-adeiladu

5.7 Cyn gwneud rheoliadau o dan adran 1 o Ddeddf Adeiladu 1984, mae'n ofynnol i Weinidogion Cymru ymgynghori â BRACW, yn unol ag adran 14(7) o Ddeddf Adeiladu 1984. Cynhaliwyd ymgynghoriad ffurfiol yn y broses o ddatblygu'r Rheoliadau. Ymgynghorwyd â BRACW a chynhaliwyd gweithdy gyda rhanddeiliaid allweddol y diwydiant mewn perthynas â newidiadau mewn cysylltiad â rheoleiddio'r proffesiwn rheolaeth adeiladu.

RHAN 2 – ASESIAD EFFAITH RHEOLEIDDIOL

6. Yr opsiynau

6.1 Mae'r asesiad effaith hwn yn ymwneud â Rheoliadau Adeiladu (Y Proffesiwn Rheolaeth Adeiladu) (Cofrestru, Sancsiynau ac Apelau) (Cymru) 2023, fodd bynnag mae'r asesiad yn ystyried effeithiau diwygio'r proffesiwn rheolaeth adeiladu yn ehangach yn hytrach nag ystyried yn unig effeithiau cofrestru, sancsiynau ac apelau.

6.2 Asesir tri opsiwn yn yr Asesiad Effaith hwn:

- Opsiwn 0: Gwneud dim
- Opsiwn 1: Gweithredu pecyn o opsiynau a gynigir yn ystod y cam ymgynghori a bwrw ymlaen â chyflwyno cyfundrefn gofrestru ar gyfer rheolaeth adeiladu.
- Opsiwn 2. Gweithredu pecyn o opsiynau a gynigir yn ystod y cam ymgynghori a bwrw ymlaen â'r broses o gyflwyno cyfundrefn gofrestru drwy system Cymru yn unig.

6.3 **Opsiwn 0**: Gwneud Dim

O dan yr opsiwn "Gwneud dim," ni fyddai'r polisïau a restrir o dan Opsiwn 1 yn cael eu gweithredu. O dan yr opsiwn hwn, ni fyddai'r holl fesurau newydd, gan gynnwys cofrestru arolygwyr adeiladu a chymeradwywyr rheolaeth adeiladu, yn cael eu gweithredu, byddai arolygwyr cymeradwy yn parhau i fod wedi'u cofrestru ar Gofrestr Arolygwyr Cymeradwy Cyngor y Diwydiant Adeiladu, ac ni fyddai'r newidiadau rheolaeth adeiladu cysylltiedig yn cael eu cyflwyno.

6.4 **Opsiwn 1**: **Yr Opsiwn a Ffefrir: Gweithredu pecyn o opsiynau a gynigir yn ystod y cyfnod ymgynghori, a bwrw ymlaen â chyflwyno cyfundrefn gofrestru ar gyfer rheolaeth adeiladu drwy'r Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladau.**

6.4.1 Roedd y pecyn o opsiynau yr ymgynghorwyd arnynt yn cynnwys:

- Pennu'r cyfnod cofrestru yn 5 mlynedd ar gyfer cymeradwywyr cofrestredig rheolaeth adeiladu.
- Pennu'r cyfnod cofrestru yn 4 blynedd ar gyfer arolygwyr cofrestredig adeiladu.
- Ei gwneud yn ofynnol i arolygwyr cofrestredig adeiladu gyflawni swyddogaethau a gweithgareddau cyfyngedig.
- Dirprwyo'r rhan fwyaf o'r swyddogaethau o dan Ran 2A o Ddeddf 1984 i'r Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladau i weinyddu'r ffordd y caiff Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu a Chymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu eu rheoleiddio yng Nghymru, byddai hyn yn cynnwys cofrestru, cynnal a chadw'r gofrestr ac ymgymryd â sancsiynau/camau gorfodi ar gyfer Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu a Chymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu, ond nid awdurdodau lleol a fyddai â'u proses fonitro ar wahân eu hunain.
- Bydd y taliadau cofrestru yn cael eu cyfrifo ar sail adennill costau.

6.5 **Opsiwn 2**: **Gweithredu pecyn o opsiynau a gynigir yn ystod y cyfnod ymgynghori, a bwrw ymlaen â'r broses o gyflwyno cyfundrefn gofrestru drwy system Cymru yn unig.**

6.5.1 Diystyriwyd yr opsiwn hwn gan ei bod wedi'i wneud yn glir gan y diwydiant mai'r opsiwn a ffefrir oedd cael un system gofrestru ledled Cymru a Lloegr am resymau economaidd a ymarferol.

7. Risgiau

7.1 Efallai y bydd canlyniad anfwriadol yn gysylltiedig â'r gofyniad i gofrestru fel Arolygydd Cofrestredig Adeiladu o ran materion capasiti o fewn y sector adeiladu. Y rheswm am hyn yw y bydd angen i Gymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu gael niferoedd digonol o Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu, sydd â chymhwyster Dosbarth 2 neu uwch, i gymeradwyo gweithgareddau cyfyngedig. Os nad oes gan yr arolygwyr hyn y lefelau cymhwysedd gofynnol, gallai hyn achosi i brosiectau adeiladu arafu. Mae disgwyl i'r risg o hyn fod yn isel.

7.2 Mae Swyddogion Llywodraeth Cymru wedi bod yn gweithio'n agos gyda'r sector rheolaeth adeiladu, y Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladau a darparwyr y cynllun Dilysu Cymhwysedd gan Drydydd Parti i liniaru yn erbyn y risg hon, ac mae tystiolaeth o gynlluniau presennol yn awgrymu bod y risg yn cael ei lliniaru ar hyn o bryd. Fodd bynnag, mae Llywodraeth Cymru yn cydnabod bod

sicrhau digon o gapasiti yn y proffesiwn yn dibynnu ar syrfewyr presennol adeiladau a darpar Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu yn derbyn Dilysiad Cymhwysedd gan Drydydd Parti ac yn cofrestru'n llwyddiannus fel Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu erbyn 6 Ebrill 2024.

8. Costau a manteision

8.1 Mae'r Rheoliadau hyn yn gweithredu mesurau yr ymrwymwyd iddynt yn Neddf 2022. Ystyriwyd yr holl fesurau hyn yn erbyn yr opsiynau 'gwneud dim' ac fe'u penderfynwyd fel rhai hanfodol i gyflawni'r holl nodau uchod. Mae'r Rheoliadau hyn yn hanfodol i weithredu Deddf 2022 a diffinio ei gweithrediad. Mae hyn yn cynnwys diwygio'r sector rheolaeth adeiladu ym mis Ebrill 2024, sy'n cynnwys dod â chofrestriad Arolygwyr Cymeradwy Cyngor y Diwydiant Adeiladu i ben, gan gyflwyno Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu ac Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu. Mae'r holl fesurau hyn – fel y nodir drwy ddeddfwriaeth sylfaenol ac is-ddeddfwriaeth – wedi cael eu hasesu a'u trafod yn helaeth gyda rhanddeiliaid. Rydym wedi dod i'r casgliad na ellid cyflawni nod y diwygiadau drwy fesurau gwirfoddol nac anneddfwriaethol, na chan y system reoleiddio gyfredol ar gyfer arolygwyr cymeradwy a'r diwydiant ehangach.

8.2 Mae'r costau a nodir isod yn amlinellu'r cynnig polisi, sef yr opsiwn a ffefrir. Yn ystod yr ymgynghoriad diweddaraf ar y mater cafwyd ymateb bron yn llawn o blaid cael un system ar gyfer cofrestru'r proffesiwn rheolaeth adeiladu ledled Cymru a Lloegr.

8.3 Roedd y diwydiant yn pryderu y byddai dwy system ar wahân yn fwy costus, gydag arolygwyr a chyrff yn gorfod talu ddwywaith, yn cynyddu beichiau rheoleiddio ac y byddai potensial i ychwanegu dryswch a chymhlethdod ychwanegol.

8.4 Bydd costau ychwanegol y system yn disgyn yn uniongyrchol ar y diwydiant rheolaeth adeiladu, ond mae'n debygol y bydd y costau hyn yn cael eu trosglwyddo'n ôl i ddatblygwyr drwy gyfundrefnau codi tâl y diwydiant.

8.5 Er y bydd un system at ddibenion gweinyddol, dylid nodi bod y cofrestrau ar gyfer Cymru a Lloegr yn annibynnol a bod y rheoliadau'n gymwys ar wahân i bob gweinyddiaeth.

8.6 Mae'r system gofrestru eisoes wedi'i sefydlu ar gyfer Lloegr ac felly mae Llywodraeth y DU wedi amsugno'r rhan fwyaf o'r costau sefydlu ac ni fyddant yn cael eu trosglwyddo i Gymru. Fodd bynnag, mae'n debygol y bydd rhai costau bach ar gyfer sefydlu'r elfennau Cymreig sy'n cael eu hamsugno gan y Rhaglen Diogelwch Adeiladau. Nid yw'r costau hyn wedi'u cynnwys yn yr Asesiad Effaith Rheoleiddiol gan eu bod wedi'u cynnwys yn rhan o'r gwaith datblygu polisi – rydym wedi amcangyfrif bod hyn oddeutu £80mil.

Manteision uniongyrchol

8.7 Bydd manteision uniongyrchol y polisi yn golygu mwy o oruchwyliaeth o'r proffesiwn rheolaeth adeiladu a gwell cymhwysedd ymhlith arolygwyr adeiladu.

Manteision heb werth ariannol

8.8 Rhagwelir y bydd mwy o gymhwysedd yn y proffesiwn yn arwain at oruchwyliaeth well o waith adeiladu ac, yn ei dro, lai o ddiffygion yn yr amgylchedd adeiledig a fydd yn arwain at fanteision iechyd a diogelwch.

8.9 Mae hefyd yn debygol y bydd sicrhau gwell cymhwysedd ymhlith arolygwyr adeiladu yn gwella hyder bod adeiladau wedi'u hadeiladu i'r safonau gofynnol a'u bod yn ddiogel i fyw ynddynt a'u meddiannu. Bydd hyn o fudd i feddianwyr adeiladau newydd.

8.10 Fodd bynnag, nid yw'r cynigion a ystyriwyd yn yr asesiad hwn yn ei gwneud yn ofynnol i arolygwyr ddatblygu sgiliau newydd ychwanegol y tu hwnt i'r rhai sydd gan yr arolygwyr ar hyn o bryd. Felly, ni fu'n bosibl mesur manteision gwelliannau yn y proffesiwn rheolaeth adeiladu o ganlyniad i'r cynigion polisi a nodir yn yr asesiad hwn ar wahân i newidiadau arfaethedig eraill i wella'r gweithgarwch adeiladu a reoleiddir.

8.11 Mae'r dadansoddiad yn ystyried y costau dros gyfnod polisi o 10 mlynedd.

Gwerth presennol

8.12 Cyflwynir yr holl gostau a manteision ym mhrisiau 2023, yng ngwerthoedd presennol 2024 gan ddefnyddio cyfraddau disgownt ar gyfer effeithiau iechyd ac effeithiau nad ydynt yn ymwneud ag iechyd fel y nodir yn y Llyfr Gwyrdd.

9. Rhagdybiaethau a ddefnyddir yn y model cost a budd

9.1 Mae'r polisi arfaethedig yn berthnasol i bob Arolygydd Cofrestredig Adeiladu presennol ac yn y dyfodol (arolygwyr adeiladu gynt) yng Nghymru. Mae hyn yn cynnwys y rhai sy'n cael eu cyflogi gan awdurdodau lleol a'r rhai sy'n gweithio i Gymeradwywyr Rheolaeth Adeiladu (Arolygwyr Cymeradwy gynt).

9.2 Datblygwyd y rhagdybiaethau a'r amcangyfrifon gyda mewnbwn arbenigol helaeth gan ymgynghorwyr allanol a phrofiad o'r diwydiant gan y Consortiwm Adroit a ymgynghorodd hefyd â'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch a chael gwybodaeth gan Lywodraeth Cymru a Chofrestr Arolygwyr Cymeradwy Cyngor y Diwydiant Adeiladu.

9.3 Mae'r model cost ond yn ystyried costau i Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu gan y tybir, yn seiliedig ar arferion cyfredol, y bydd pob Cymeradwywr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu yn cael ei gofrestru yn Lloegr ac ni fydd costau ychwanegol i weithio ar draws y ddwy weinyddiaeth.

9.4 Byddai cost ymgymryd â swyddogaethau a gweithgareddau cyfyngedig yn cyd-fynd â'r costau presennol, yr unig wahaniaeth yw y bydd angen cofrestru unigolion nawr i brofi eu cymhwysedd er mwyn ymgymryd â'r swyddogaethau/gweithgareddau hyn.

Nifer yr Arolygwyr Cymeradwy

9.5 Mae Tabl 1 yn dangos amcangyfrif o nifer yr arolygwyr adeiladu cymeradwy a fydd wedi'u cofrestru yng Nghymru. Mae hyn yn cynnwys y rhai sy'n cael eu cyflogi gan awdurdodau lleol ac amcangyfrif o nifer yr arolygwyr adeiladu sydd wedi'u lleoli yng Nghymru sy'n cael eu cyflogi gan Arolygwyr Cymeradwy.

Tabl 1: Amcangyfrif o Nifer yr Arolygwyr Adeiladu yng Nghymru

Sefydliad	**Nifer yr Arolygwyr Adeiladu**	**Ffynhonnell**
Awdurdod Lleol	211	Llywodraeth Cymru
Arolygwyr Cymeradwy (Cymeradwywyr Rheolaeth Adeiladu)	197	Amcangyfrif Ymgynghorydd (yn seiliedig ar gyfran yr arolygwyr adeiladu sy'n cael eu cyflogi gan Arolygwyr Cymeradwy yn Lloegr – 48% o'r holl arolygwyr)

9.6 Yn ogystal â'r rhai sy'n gweithio fel arolygwyr adeiladu ar hyn o bryd, roedd y dadansoddiad hefyd yn cynnwys amcangyfrif o arolygwyr adeiladu newydd a fydd yn ymuno â'r proffesiwn dros y 10 mlynedd nesaf (a'r nifer a fydd yn gadael y proffesiwn ar yr un pryd).

Tabl 2: Amcangyfrif o nifer yr arolygwyr adeiladu newydd y flwyddyn

	fel % o nifer presennol yr arolygwyr cymeradwy	Ffynhonnell
Nifer yr arolygwyr cymeradwy newydd y flwyddyn	3%	Rhagdybiaethau yn Asesiad Effaith Lloegr (trosiant blynyddol nodweddiadol o staff)
Nifer yr arolygwyr cymeradwy sy'n gadael y sector y flwyddyn	-3%	Tybiaeth ymgynghorwyr – h.y. gan dybio nad oes newid net yn nifer yr arolygwyr cymeradwy

9.7 Mae dau gam i'r broses o gofrestru fel Arolygydd Cofrestredig Adeiladu. Yn gyntaf, bydd cymhwysedd yr arolygydd rheolaeth adeiladu yn cael ei wirio gan drydydd parti. Yn ail, bydd yr arolygwyr adeiladu yn cofrestru gyda'r Rheoleiddiwr.

Dilysu Cymhwysedd

9.8 Nodir y costau dilysu gan drydydd parti yn nhabl 3 yn seiliedig ar wybodaeth a gyhoeddwyd gan y Sefydliad Cymhwysedd Diogelwch Adeiladau, a sefydlwyd gan y sefydliad Rheoli Adeiladu Awdurdodau Lleol (LABC).

Tabl 3: Costau Dilysu Cymhwysedd Arolygwyr Adeiladu		
	Cost fesul arolygydd adeiladu	Ffynhonnell
Cost yr ardystiad cychwynnol	£600	Y Sefydliad Cymhwysedd Diogelwch Adeiladau[1]
Costau gwyliadwriaeth (Bl 2)	£225	
Ailddilysu (Bl 4)	£600	

9.9 Yn ogystal â'r ffioedd a godir am ddilysu cymhwysedd, rhagwelir y bydd arolygwyr adeiladu yn cymryd amser i baratoi ar gyfer y dilysiad cymhwysedd a'r gwiriad dilynol ym mlwyddyn 2. Mae Tabl 4 yn nodi'r amser tybiedig y mae ei angen ar bob arolygydd i baratoi ar gyfer y gwiriadau cymhwysedd.

Tabl 4: Amser Dilysu Arolygydd Adeiladu fesul Arolygydd		
	Oriau fesul Arolygydd Adeiladu	Ffynhonnell
Oriau fesul arolygydd adeiladu – ardystiad cychwynnol	20	Amcangyfrif o'r amser sydd ei angen i baratoi ar gyfer dilysu cymhwysedd (Asesiad Effaith yr Adran Ffyniant Bro, Tai a Chymunedau (DLUHC))
Oriau fesul arolygydd adeiladu – gwiriad cymhwysedd Bl2	7.5	Asesiad Effaith DLUHC

9.10 Mae Tabl 5 yn nodi'r gyfradd fesul awr a ddefnyddir i amcangyfrif cost yr amser sy'n ofynnol gan arolygwyr adeiladu i ymgymryd â'r hyfforddiant a'r cais. Mae'r gyfradd hon ar gyfartaledd rhwng costau cyflogaeth (cyfraddau cyflog ac argostau) a chyfraddau codi tâl. Mae'r gyfradd gymysg hon yn adlewyrchu ei bod yn debygol y bydd arolygwyr yn ymgymryd â hyfforddiant yn ystod amser y gellid ei dreulio yn gwneud gwaith cyflogedig i'w cyflogwr.

Table 5: Cyfradd yr Awr Arolygydd Adeiladu		
	Cyfradd gyfun fesul awr	Ffynhonnell
Cyfradd fesul awr ar gyfer amser arolygydd adeiladu	£79	Cyfradd gyfartalog rhwng costau cyflogaeth (cyflog + argostau) a chyfradd codi tâl y diwydiant – sy'n adlewyrchu cost cyflogi arolygwyr adeiladu

9.11 Mae Tabl 6 yn nodi canlyniadau lluosi nifer yr oriau â'r gyfradd fesul awr. Mae hyn yn rhoi amcangyfrif o'r gost amser i bob arolygydd baratoi ar gyfer asesiadau dilysu cymhwysedd.

Tabl 6: Cost Amser Arolygydd Adeiladu fesul Arolygydd		
	Cost amser fesul arolygydd	Ffynhonnell
Cost amser – ardystiad cychwynnol	£1,580	Cyfrifiad
Cost amser – gwiriad cymhwysedd Bl 2	£593	Cyfrifiad

9.12 Bydd y rhai sydd â'r sgiliau, y profiad a'r cymwysterau angenrheidiol yn cael eu dilysu fel rhai cymwys. Mae'r dadansoddiad yn tybio y bydd 70% o ymgeiswyr yn llwyddiannus yn seiliedig ar yr amcangyfrifon a ddarperir yn y DLUHC IA[2].

9.13 I'r rhai na fydd yn llwyddiannus, tybir y bydd cyfran yn gadael y proffesiwn (rhan o'r 3% a dybir sy'n yn gadael y proffesiwn y flwyddyn) a bydd y lleill wedi'u cofrestru'n arolygwyr dan

[1]https://www.thebscf.org/competence-validation/#:~:text=By%202023%20all%20levels%20of,the%20scope%20of%20certification%20sought

[2]https://www.legislation.gov.uk/cy/uksi/2023/906/impacts

hyfforddiant (nad yw'n ofynnol iddynt gael eu cymhwysedd wedi'i ddilysu) ac yn ailymgeisio i gofrestru'n Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu y flwyddyn ganlynol.

Tabl 7: Cyfraddau pasio'r broses ddilysu		
	% o ymgeiswyr	Ffynhonnell
Ymgeiswyr Llwyddiannus	70%	Asesiad Effaith DLUHC
Ceisiadau aflwyddiannus	30%	Asesiad Effaith DLUHC

Cofrestru Arolygwyr Adeiladu

9.14 Bydd arolygwyr adeiladu sy'n cael eu dilysu'n rhai cymwys yn gallu cofrestru'n Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu. Nodir cost y broses gofrestru hon yn Nhabl 8 isod ac mae'n seiliedig ar yr wybodaeth a gyhoeddwyd gan y Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladau[3]:

Tabl 8: Costau Cofrestru Arolygydd Adeiladu		
	Cost fesul arolygydd adeiladu	Ffynhonnell
Paratoi cais ar gyfer cofrestru	1 awr	Asesiad Effaith DLUHC
Ffi gofrestru	£336	Rhestr Ffioedd a Thaliadau'r Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladau
Ffi cynnal a chadw flynyddol	£216	Rhestr Ffioedd a Thaliadau'r Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladau
Ailgofrestru	Bob 4 blynedd	polisi

Ymgyfarwyddo

9.15 Rhagwelir y bydd pob arolygydd adeiladu yn treulio amser yn darllen y canllawiau. Mae'r dadansoddiad yn tybio 1 awr yr un ar gyfartaledd fesul arolygydd.

Tabl 9: Amser Ymgyfarwyddo		
	Amser fesul arolygydd adeiladu	Ffynhonnell
Amser i arolygydd ddarllen y canllawiau polisi	1 awr	Amcangyfrif ymgynghorwyr

Cyfrifiadau

9.16 Mae Tabl 10 yn nodi'r nifer amcangyfrifedig o arolygwyr sy'n cofrestru'n Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu bob blwyddyn yn seiliedig ar y rhagdybiaethau a nodir yn adran 5.

Ta10: Nifer yr Arolygwyr Cofrestredig Adeiladu

	Bl 1	**Bl 2**	**Bl 3**	**Bl 4**	**Bl 5**	**Bl 6**	**Bl 7**	**Bl 8**	**Bl 9**	**Bl 10**
Nifer yr ymgeiswyr cychwynnol	408									
Ceisiadau cychwynnol - newydd-ddyfodiaid (3%)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
cyfradd gadael (3%)		12	12	12	12	12	12	12	12	12
ailgeisiadau		110	24	11	7	6	5	5	5	5
cyfradd llwyddiant (70%)	286	86	26	16	13	13	12	12	12	12
cyfradd methu (30%)	122	37	11	7	6	5	5	5	5	5
nifer yr arolygwyr cofrestredig adeiladu	286	371	397	401	402	403	403	403	403	403
nifer yr arolygwyr dan hyfforddiant	122	37	11	7	6	5	5	5	5	5
cyfanswm nifer yr arolygwyr	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408
ailgofrestru (bob 4 blynedd)					273	73	13	4	275	74

[3]https://www.hse.gov.uk/building-safety/assets/docs/charging-scheme.pdf

9.17 Mae Tabl 11 yn dangos canlyniadau cymhwyso'r costau fesul arolygydd a nodir yn adran 5 i nifer yr arolygwyr a nodir yn Nhabl 6.1 i amcangyfrif costau'r polisi.

Tabl 11: Cost y Polisi

	BI 1	BI 2	BI 3	BI 4	BI 5
arolygwyr i ddarllen canllawiau	£32,242				
costau hyfforddi i baratoi ar gyfer dilysu cymhwysedd	£644,848	£174,109	£38,691	£17,411	£443,075
cost dilysu cymhwysedd	£244,879	£73,464	£22,039	£13,958	£175,603
hyfforddiant i baratoi ar gyfer gwiriadau cymhwysedd BI 2	£0	£0	£169,273	£50,782	£15,235
gwiriadau cymhwysedd BI 2	£0	£0	£64,281	£19,284	£5,785
cost i baratoi cais cofrestru	£32,242	£9,673	£2,902	£1,838	£23,121
ffi gofrestru Arolygydd Cofrestredig Adeiladu	£137,132	£41,140	£12,342	£7,817	£98,337
ffi cynnal a chadw flynyddol Arolygydd Cofrestredig Adeiladu	£0	£61,709	£80,222	£83,131	£24,939
	£1,059,101	**£360,094**	**£389,749**	**£194,221**	**£786,095**

	BI 6	BI 7	BI 8	BI 9	BI 10
arolygwyr i ddarllen canllawiau					
costau hyfforddi i baratoi ar gyfer dilysu cymhwysedd	£125,184	£29,817	£14,749	£442,276	£124,945
cost dilysu cymhwysedd	£54,885	£18,669	£12,947	£175,299	£54,794
hyfforddiant i baratoi ar gyfer gwiriadau cymhwysedd BI 2	£9,649	£169,991	£50,997	£15,299	£9,668
gwiriadau cymhwysedd BI 2	£3,664	£64,553	£19,366	£5,810	£3,671
cost i baratoi cais cofrestru	£7,226	£2,458	£1,705	£23,081	£7,215
ffi gofrestru Arolygydd Cofrestredig Adeiladu	£30,735	£10,455	£7,250	£98,168	£30,684
ffi cynnal a chadw flynyddol Arolygydd Cofrestredig Adeiladu	£68,398	£81,435	£83,495	£25,049	£68,431
	£299,741	**£377,379**	**£190,510**	**£784,982**	**£299,407**

10. Canlyniadau

10.1 Nodir gwerth presennol y costau dros 10 mlynedd o'r polisi yn y tabl isod. Cyflwynir y costau hyn ym mhrisiau 2023, a blwyddyn sylfaen 2024 a chan ddefnyddio cyfradd ddisgownt flynyddol o 3.5%.

	Gwerth Presennol Costau
Costau Ymgyfarwyddo	£ 32,242
Costau Polisi (gwerth presennol 10 mlynedd)	£ 4,155,986

10.2 Mae'r diwygiadau hyn yn gofyn am ddeddfwriaeth sylfaenol ac is-ddeddfwriaeth. Cyflwynwyd y ddeddfwriaeth sylfaenol drwy Ddeddf 2022 ac mae'r is-ddeddfwriaeth yn cael ei chyflwyno drwy becyn o offerynnau is-ddeddfwriaeth, y mae'r offeryn hwn yn un ohonynt.

10.3 Bydd y gyfundrefn newydd yn dechrau bod yn weithredol o fis Ebrill 2024 ymlaen, er y bydd cofrestrau'n agor ym mis Ionawr 2024.

10.4 Bydd Gweinidogion Cymru yn gweithio gyda'r Rheoleiddiwr Diogelwch Adeiladau i ddynodi neu ddirprwyo swyddogaethau ar gyfer goruchwylio a rheoleiddio'r proffesiwn rheolaeth adeiladu o fis Ionawr 2024 ymlaen.

10.5 Bydd modd i Arolygwyr Cymeradwy gofrestru'n Gymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu o fis Ionawr 2024 ymlaen, gyda hyn yn dod yn orfodol o fis Ebrill 2024 ymlaen. Bydd trefniadau trosiannol yn cael eu gwneud ar gyfer Arolygwyr Cymeradwy ac unrhyw waith sy'n mynd rhagddo.

11. Asesu'r gystadleuaeth

C1: Yn y farchnad (marchnadoedd) yr effeithir arni (arnynt) gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw gwmni fwy na 10% o gyfran y farchnad?	Nac oes
C2: Yn y farchnad (marchnadoedd) yr effeithir arni (arnynt) gan y rheoliad newydd, a oes gan unrhyw gwmni fwy nag 20% o gyfran y farchnad?	Nac oes
C3: Yn y farchnad/marchnadoedd y bydd y rheoliad newydd yn effeithio arni/arnynt, a oes gan y tri chwmni mwyaf gyda'i gilydd 50% o gyfran y farchnad o leiaf?	Nac oes
C4: A fyddai costau'r rheoliad yn effeithio ar rai cwmnïau yn fwy o lawer nag eraill?	Na
C5: A yw'r rheoliad yn debygol o effeithio ar strwythur y farchnad, gan newid nifer neu faint y cwmnïau?	Nac ydy
C6: A fyddai'r rheoliad yn arwain at gostau sefydlu uwch i gyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr, sy'n gostau nad oes yn rhaid i gyflenwyr presennol eu talu?	Na
C7: A fyddai'r rheoliad yn arwain at gostau rheolaidd uwch i gyflenwyr newydd neu ddarpar gyflenwyr, sy'n gostau nad oes yn rhaid i gyflenwyr presennol eu talu?	Na
C8: A yw newid technolegol cyflym yn un o nodweddion y sector?	Nac ydy
C9: A fyddai'r rheoliad yn cyfyngu ar allu cyflenwyr i ddewis pris, ansawdd, amrywiaeth neu leoliad eu cynhyrchion?	Na

11.1 Mae'r polisi hwn yn debygol o gael effaith ar Arolygwyr Cymeradwy neu ddarpar Gymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu oherwydd y mandad i gofrestru. Bydd angen i Arolygwyr Cymeradwy neu ddarpar Gymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu gofrestru i barhau i weithredu.

11.2 Mae effaith costau cofrestru ac ymgyfarwyddo arolygwyr cofrestredig adeiladu yn debygol o fod yn gymesur â maint yr Arolygwyr Cymeradwy neu ddarpar Gymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu, ac felly mae'n annhebygol y bydd hyn yn cael effaith anghymesur sylweddol.

11.3 Bydd angen i weithwyr proffesiynol presennol rheolaeth adeiladu, rhai cyhoeddus a phreifat, gofrestru i weithredu gan y bydd angen i arolygwyr cofrestredig adeiladu a darpar Gymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu gofrestru i fynd i mewn i'r farchnad. Bydd angen i'r ddau ymgyfarwyddo â'r gofynion cofrestru, a'u bodloni, a'r gofynion archwilio dilynol, gan gynnwys mewn perthynas â chymhwysedd. Bydd hefyd angen iddynt ymgyfarwyddo â'r newidiadau gweithdrefnol i'r broses rheoli adeiladu a gyflwynwyd gan y Rheoliadau hyn.

11.4 Gall Cymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu sy'n gweithio fel busnesau bach, neu fel unig fasnachwyr, wynebu baich cymharol uwch wrth gofrestru a bodloni eu gofynion i wneud hynny. Efallai y bydd baich cymharol uwch hefyd wrth ymgyfarwyddo â newidiadau gweithdrefnol a gyflwynwyd gan ddiwygiadau'r sector rheolaeth adeiladu, gan gynnwys y newidiadau i godi tâl a ddaw yn sgil y Rheoliadau hyn. Gallai hyn effeithio ar nifer y busnesau bach a micro (gan gynnwys unig fasnachwyr) sy'n parhau i weithredu yn y farchnad fel arolygwyr rheolaeth adeiladu y sector preifat. Fodd bynnag, byddai unrhyw eithriad i fusnesau bach neu ficro (gan gynnwys unig fasnachwyr) yn golygu gwanhau annerbyniol o'r cymhwysedd sy'n angenrheidiol i arolygydd adeiladu weithredu'n effeithiol.

11.5 Gall adennill costau drwy gostau fel cofrestru ar gyfer cymeradwyaeth rheolaeth adeiladu cofrestredig, ffioedd archwilio ac arolygu, gael effaith ar fusnesau bach a micro. Mae'r costau hyn yn

debygol o fod yn wahanol i'r rhai sydd eu hangen i gofrestru gyda CICAIR, a allai gael effaith anghymesur ar y rhai sydd â chyfraddau trosiant isel oherwydd effeithiau ar eu llif arian, pe bai'r taliadau hyn yn cael eu cynyddu. Gallai hyn felly effeithio ar benderfyniad busnesau bach a micro i gofrestru'n Gymeradwywyr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu.

11.6 O ystyried newidiadau posibl yn y gost gofrestru, byddai cynnydd sylweddol yn effeithio ar nifer y busnesau bach a micro sy'n parhau i weithredu yn y farchnad. Byddai hyn yn arwain at lai o ddewisiadau i ddatblygwyr eu dewis fel eu cymeradwywr rheolaeth adeiladu a gallai arwain at lai o gyflenwad o gymeradwywyr rheolaeth adeiladu a chanlyniadau gwaeth o ran cystadleuaeth yn y farchnad. Bydd asesiad effaith ar y taliadau yn y dyfodol yn darparu asesiad pellach ar yr effeithiau hyn.

11.7 Fodd bynnag, nid yw'r gofyniad i gofrestru'n Gymeradwywr Cofrestredig Rheolaeth Adeiladu yn unigryw i fusnesau bach neu ficro. Byddai unrhyw eithriad ar gyfer busnesau bach neu ficro yn golygu cyfaddawd annerbyniol o'r safonau cymhwysedd uchel sy'n angenrheidiol i gorff rheolaeth adeiladu eu harddel.

12. Adolygu ar ôl gweithredu

12.1 Roedd Deddf 2022 yn cynnwys gofyniad statudol ar yr Ysgrifennydd Gwladol i benodi person annibynnol i gynnal adolygiad o'r system reoleiddio bob 5 mlynedd. Penodir yr adolygydd cyntaf o fewn pum mlynedd i'r cydsyniad brenhinol, er na chafodd yr un gofyniad statudol ei gymhwyso i Gymru, argymhellir bod Gweinidogion Cymru yn mabwysiadu dull tebyg.

12.2 Bydd yr Asesiad Effaith hwn yn cael ei adolygu mewn 5 mlynedd, oni bai bod amgylchiadau'n tynnu sylw at yr angen i'w adolygu'n gynharach.