



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Trosolwg o Bolisi a Deddfwriaeth Llywodraeth Cymru Policy Overview and Welsh Government Legislation

Matthew Hall, Head of Private Sector Housing Reform / Pennaeth Diwygio Tai y Sector Preifat

Policy Context 1/3

- Give housing a greater policy profile in the Welsh Government.
- Prosperity for All recognises that the bedrock of living well is a good quality, affordable home which brings a wide range of benefits to health, learning and prosperity.
- Affordable housing challenge requires all to play a part including the private rented sector, to maximise supply and respond to different needs.

Y Cyd-destun Polisi 1/3

- Mae angen codi proffil polisi I tai o fewn Llywodraeth Cymru.
- Mae Ffyniant i Bawb yn cydnabod mai sylfaen bywyd da yw cartref fforddiadwy o ansawdd da sy'n esgor ar amrywiaeth eang o fanteision i iechyd, dysgu a ffyniant.
- Mae tai fforddiadwy yn herio pawb, gan gynnwys y sector rhentu preifat, i gynnig y cyflenwad mwyaf posibl ac ymateb i anghenion gwahanol.

Policy Context 2/3

- The PRS has more than doubled since 2000/01 and now accounts for 13% of all households in Wales (176,000 households).
- Whilst remaining the smallest tenure, it is the only sector which has grown since 2007 with the proportion of both owner occupied and social rented having fallen by 2 percentage points.

Y Cyd-destun Polisi 2/3

- Mae'r sector rhentu preifat wedi mwy na dyblu ers 2000/01 ac mae'n gyfrifol am 13% o'r holl aelwydydd yng Nghymru (176,000 o aelwydydd).
- Er mai'r sector hwn yw'r ddeiliadaeth leiaf o hyd, dyma'r unig sector sydd wedi tyfu ers 2007, gyda chanran y perchennog feddianwyr a'r ganran rhentu cymdeithasol yn gostwng 2 bwynt canran ill dau.

Policy Context 3/3

Within the PRS in Wales:

- Tenants spend the highest proportion of their income on the costs of renting (29%)
- The housing stock is the oldest (43% pre 1919)
- The length of tenure is the shortest (33% less than 12 months)
- Tenants tend to be younger (25% are 16-24, 23% are 25 – 44)

Y Cyd-destun Polisi 3/3

Yn y sector rhentu preifat yng Nghymru:

- Mae tenantiaid yn gwario'r gyfran uchaf o'u hincwm ar gostau rhentu (29%)
- Y stoc tai yw'r stoc hynaf (43% cyn 1919)
- Mae ganddi'r ddeiliadaeth fyrraf (33% llai na 12 mis)
- Mae tenantiaid yn dueddol o fod yn iau (mae 25% rhwng 16 a 24, mae 23% rhwng 25 a 44)



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Cost of Renting / Cost Rhenti

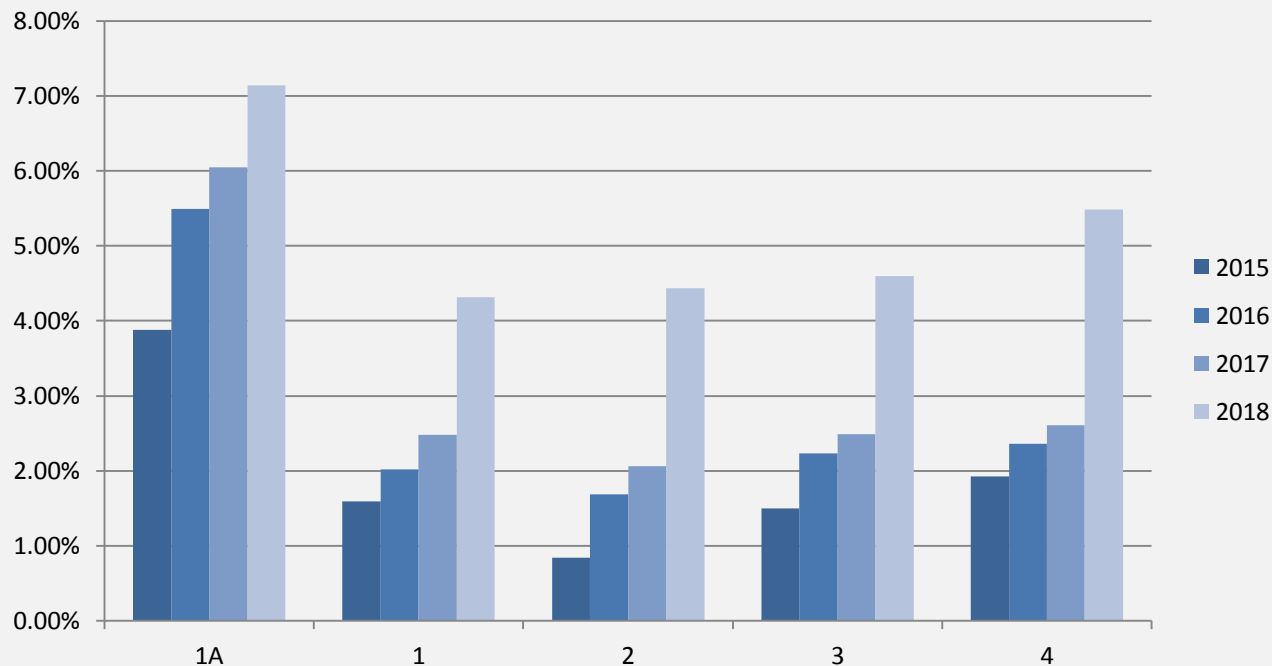
Local Housing Authority Rate Cap

- This has seen overall a real terms drop in rate, with the average Welsh LHA rate now 5.19% behind the 30th percentile.

Cap Cyfradd Awdurdod Tai Lleol

- Gwelwyd gostyngiad yn nhermau real yn y gyfradd, gyda chyfradd cyfartalog Lwfans Tai Lleol yng Nghymru nawr 5.19% y tu ol i'r 30^{ain} canran

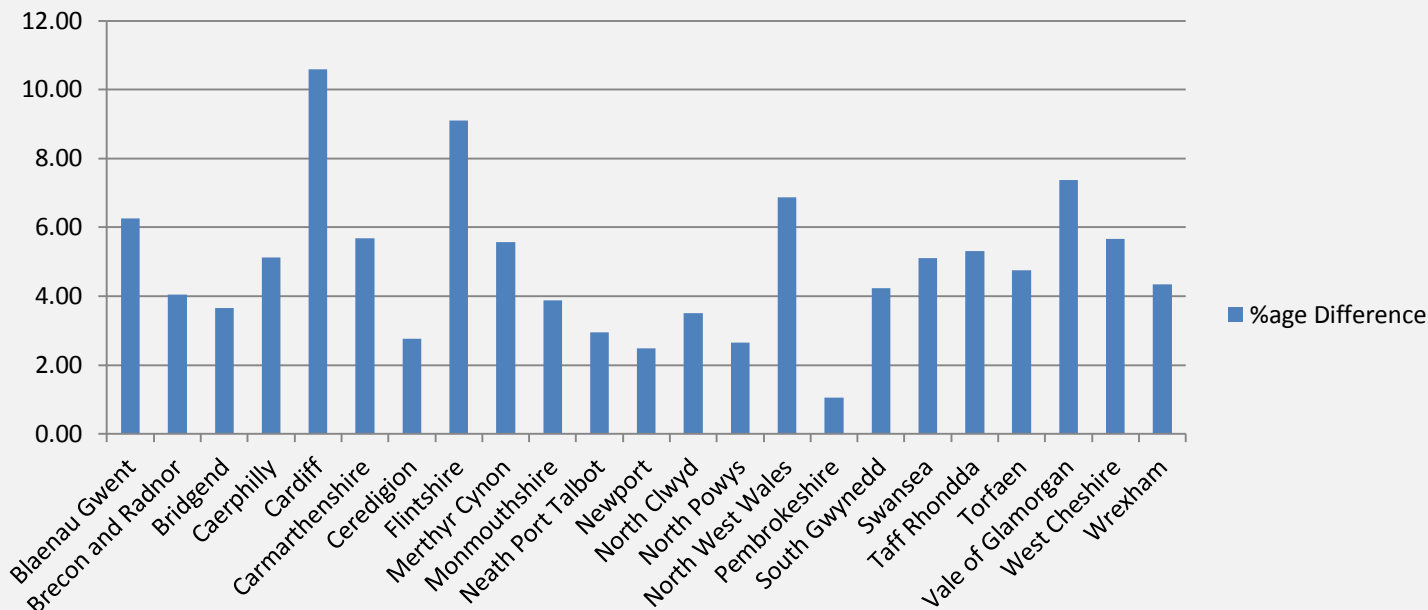
Difference in LHA rate and 30th percentile (Wales average)
Gwahaniaeth yn y gyfradd Lwfans Tai Lleol a'r 30^{ain} canran (cyfartaledd Cymru)



- The average rate by which LHA has fallen below the 30th percentile now ranges from 1.05% (Pembrokeshire) to 10.59% (Cardiff)

- Mae'r gyfradd cyfartalog y mae'r Lwfans tai Lleol wedi gostwng islaw'r 30^{ain} canran yn amrywio o 1.05% (Sir Benfro) i 10.59% (Caerdydd)

Average %age variance between LHA and 30th percentile
Gwahaniaeth cyfartalog canrannol rhwng y Lwfans Tai Lleol a'r 30^{ain} canran

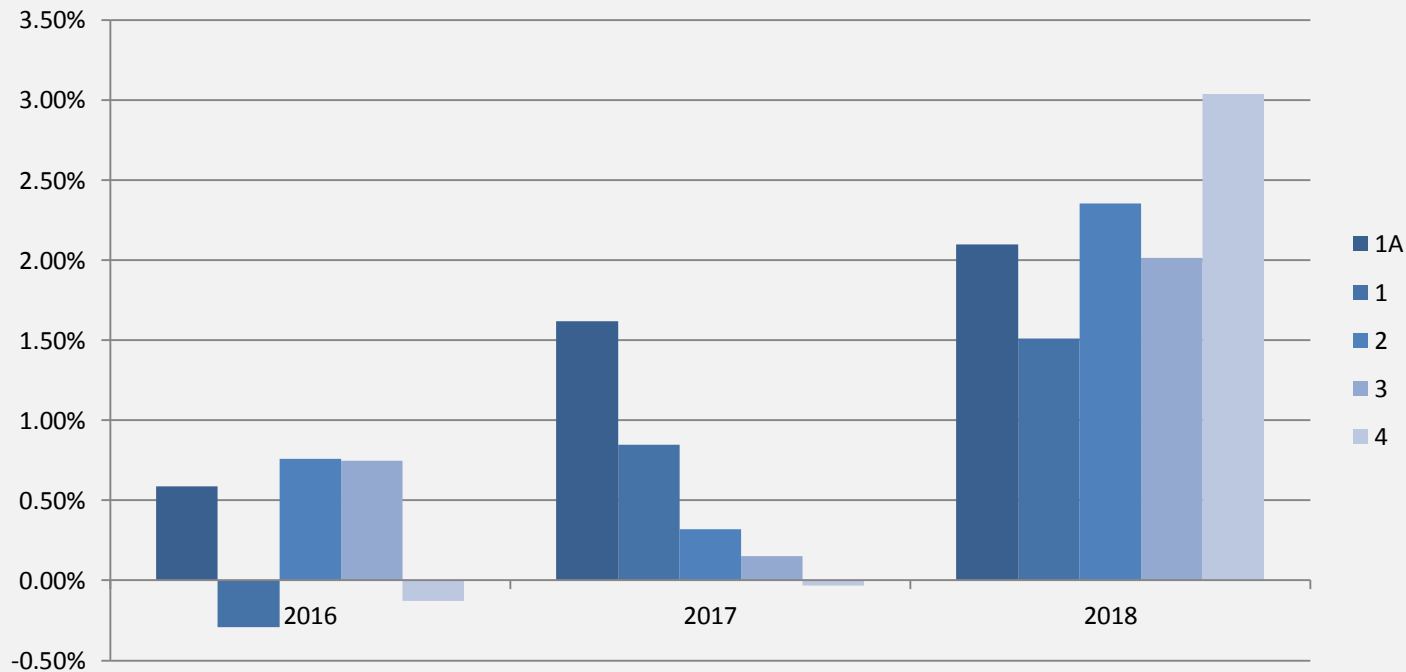


- Of the current 115 individual LHA rates in Wales **107 (93%)** now at or below the 30th percentile

- O'r 115 cyfardd Lwfans tai Lleol unigol yng Nghymru, mae 107 (93%) nawr neu 30^{ain} canran

- There has been an upward trend in the 30th percentile in the list of rents since 2015, with the largest increase occurring in 2018
- Cafwyd cynnydd yn y 30^{ain} canran yn y rhestr rhentau ers 2015, gyda'r cynnydd mwyaf yn ystod 2018

**Year on year percentage change in 30th percentile
Newid canran blynyddol yn y 30^{ain} canran**



Impact of the cap

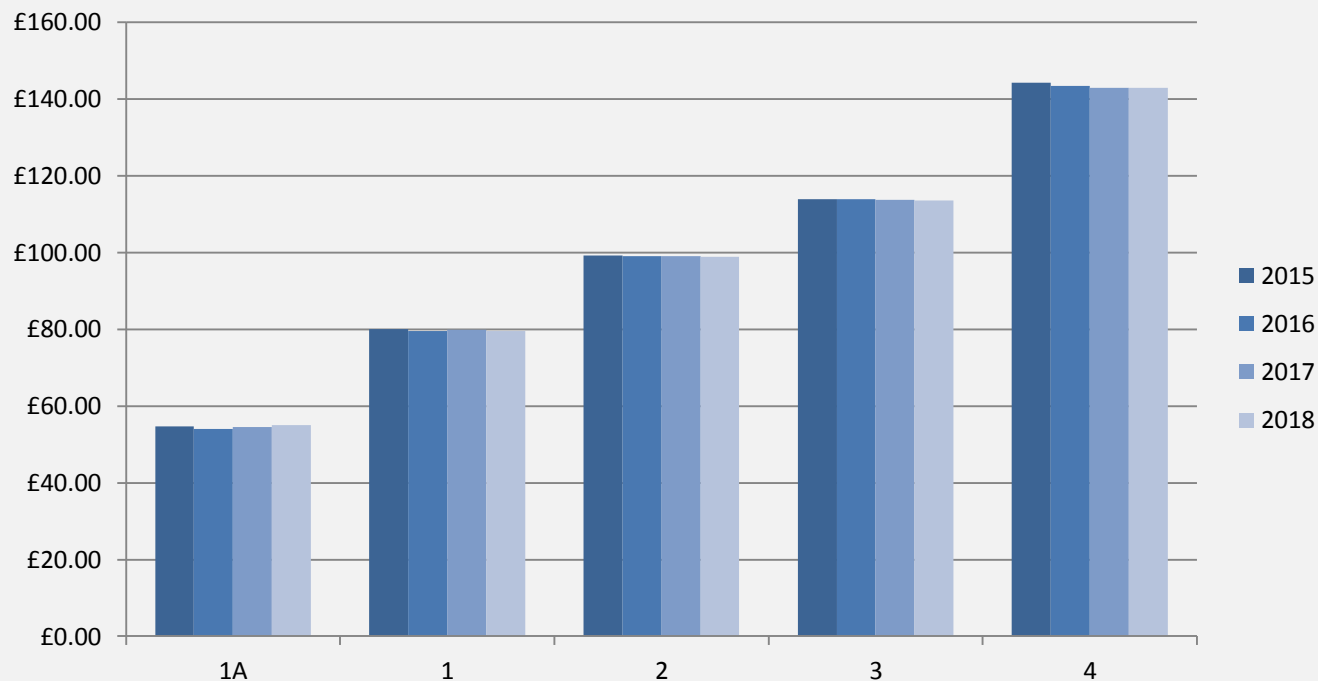
- 84 of the LHA categories remain at their 2015 level
- 23 have fallen below the 2015 rate
- 8 have increased due to Targeted Affordability Funding

Effaith y cap

- 84 o'r categorïau Lwfans tai Lleol yn parhau ar eu lefel 2015
- 23 wedi gostwng islaw cyfradd 2015
- 8 wedi cynyddu o ganlyniad i Gyllid Fforddiadwyedd Wedi'i Dargedu

LHA Rates by category (2015 – 18 Wales average)

Cyfraddau Lwfans tai Lleol fesul category (2015- 18 cyfartaledd Cymru)



Market Rate Rents

- In December 2017, the median monthly rent in Wales for two-bedroom properties was £500 and £550 for three-bedroom properties.
- ONS' index of Private Housing Rental Prices shows a 1.7% increase in rents in December 2017 and a 0.8 % increase for December 2018.
- The Family Resource Survey shows the median weekly household expenditure on private rented housing costs in Wales was £105 for FYE 2017.

Rhent cyfradd y farchnad

- Yn Rhagfyr 2017, pris canolrif rent yng Nghymru ar gyfer eiddo dwy ystafell wely oedd £500 a £550 ar gyfer eiddo tair ystafell wely.
- Dengys Mynegai Costau Rhentu Tai Preifat y Swyddfa Ystadegau Gwladol gynnydd o 1.7% yng nghost rhentu yn Rhagfyr 2017 a chynnydd o 0.8% ar gyfer Rhagfyr 2018.
- Dengys yr Arolwg o Adnoddau Teulu mai gwariant canolrif wythnosol cartrefi ar gost tai rhentu preifat yng Nghymru oedd £105 ar gyfer y flwyddyn ariannol yn gorffen 2017.



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Welsh Government Legislation

The Housing (Wales) Act 2014

- **Part 1** of the Act introduced a compulsory registration and licensing scheme for private rented sector landlords and letting and management agents delivered through *Rent Smart Wales*:
 - Introduced a 'Fit and Proper Person' test for landlords and agents
 - Any person issued with a licence must comply with the Code of Practice
 - Enforced through Fixed Penalty Notices or prosecution
 - Application to the Residential Property Tribunal for Rent Stopping Orders or Rent Repayment Orders.
- Gwnaeth **Rhan 1** o'r Ddeddf gyflwyno cynllun cofrestru a thrwyddedu gorfodol ar gyfer landlordiaid y sector rhentu preifat yn ogystal ag asiantaethau gosod a rheoli tai a gyflawnwyd drwy *Rhentu Doeth Cymru*:
 - Cyflwynwyd prawf 'Person Cymwys a Phriodol' i landlordiaid ac asiantaethau
 - Rhaid i unrhyw berson a gafodd drwydded gydymffurfio â'r Cod Ymarfer
 - Wedi'i orfodi drwy Hysbysiadau Cosb Penodedig neu erlyniad
 - Cais i'r Tribiwnlys Eiddo Preswyl am Orchmynion Atal Rhent neu Orchmynion Ad-dalu Rhent

The Housing (Wales) Act 2014 (cont.)

- **Part 2** reformed homelessness law including through:
 - a new duty to help anyone threatened with homelessness within the next 56 days,
 - a duty to provide help to any homeless person to help them secure a home,
 - new powers for Local authorities to discharge their homelessness duties through finding accommodation in the private rented sector.

Deddf Tai (Cymru) 2014 (parh.)

- Gwnaeth **Rhan 2** ddiwygio'r gyfraith sy'n ymwneud â digartrefedd drwy'r camau canlynol ymhlith eraill:
 - dyletswydd newydd i helpu unrhyw un sy'n wynebu'r bygythiad o ddigartrefedd o fewn y 56 diwrnod nesaf,
 - dyletswydd i roi cymorth i unrhyw un sy'n ddigartref er mwyn helpu i sicrhau cartref ar ei gyfer,
 - pwerau newydd i Awdurdodau Lleol gyflawni eu dyletswyddau o ran digartrefedd drwy ddod o hyd i lety yn y sector rhentu preifat.

The Renting Homes (Wales) Act 2016

- Based on Law Commission's 2006 'Renting Homes' report and creates a single legal framework for social and private renting.
- The act will replace nearly all current tenancies and licences with just two types of '*occupation contract*':
 - secure contract - modelled on the current secure tenancy issued by local authorities
 - standard contract - modelled on the current assured shorthold tenancy used mainly in the private rented sector.

Deddf Tai (Cymru) 2014 (parh.)

- Mae'r ddeddf hon yn seiliedig ar adroddiad 'Rhentu Cartrefi' 2006 Comisiwn y Gyfraith ac mae'n creu un fframwaith cyfreithiol ar gyfer rhentu cymdeithasol a phreifat.
- Bydd y ddeddf yn disodli bron i bob un o'r tenantiaethau a'r trwyddedau presennol â dau fath o '*gontract meddiannaeth*':
 - contract diogel – a gaiff ei fodelu ar y denantiaeth ddiogel bresennol a ddarperir gan awdurdodau lleol
 - contract safonol – a gaiff ei fodelu ar y denantiaeth fyrddaliol sicr bresennol a ddefnyddir yn y sector rhentu preifat yn bennaf.

The Renting Homes (Wales) Act 2016 (cont.)

- It will also:
 - Require landlords to issue a written statement setting out the rights and responsibilities of landlords and those renting from them.
 - Require landlords to ensure the property is fit for human habitation.
 - Protect tenants from being evicted for complaining about property conditions.
 - Enable landlords to repossess an abandoned property without a court order.
 - Provide for one tenant to leave a joint contract more easily and create a new succession right for carers.

Deddf Rhentu Cartrefi (Cymru) 2016 (parh.)

- Bydd hefyd yn:
 - Gofyn i landlordiaid roi datganiad ysgrifenedig yn nodi hawliau a chyfrifoldebau landlordiaid a'r rheini sy'n rhentu ganddynt.
 - Gofyn i landlordiaid sicrhau bod yr eiddo yn ffit i bobl fyw ynddynt.
 - Diogelu tenantiaid rhag cael eu symud am gwyno ynglŷn â chyflwr eiddo.
 - Galluogi landlordiaid i ailfeddiannu eiddo sydd wedi'i adael heb orchymyn llys.
 - Galluogi un tenant i adael cyd-gontract yn haws a chreu hawl olynu newydd i ofalwyr.

The Renting Homes (Fees etc.) (Wales) Bill

- The Bill aims to improve access to the PRS by making will make the costs tenants face significantly lower and simpler to understand.
- Once enacted, the only payments permitted in connection with the grant, renewal or continuance of a standard occupation contract will be for:
 - Rent;
 - a security deposit;
 - a holding deposit (*the bill legislates for holding deposits for the first time*)
 - payments in default of the contract;
 - payments in respect of council tax, utilities, television licence and communication services.

Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd ac ati) (Cymru)

- Nod y Bil yw gwella'r mynediad at y sector rhentu preifat drwy leihau'r costau y mae'r tenantiaid yn eu hwynebu yn sylweddol, a'u gwneud yn haws i'w deall.
- Ar ôl iddo gael ei ddeddfu, yr unig daliadau a ganiateir mewn perthynas â dyfarnu, adnewyddu neu barhau â chontract meddiannaeth sylfaenol fydd ar gyfer y canlynol:
 - rhent;
 - blaendal diogelwch;
 - blaendal cadw (*mae'r bil yn deddfu ar gyfer blaendaliadau cadw am y tro cyntaf*)
 - taliadau os caiff y contract ei dorri;
 - taliadau mewn perthynas â'r dreth gyngor, cyfleustodau, trwydded deledu a gwasanaethau cyfathrebu.

The Renting Homes (Fees etc.) (Wales) Bill (cont.)

- It will be an offence to charge a prohibited payment and a local housing authority will have powers to prosecute anyone who does so.
- Local housing authorities will also have a power to require documents or information in connection with its functions.
- Powers for the Welsh Ministers to set a lower cap on security deposits are included within the Bill along with a power to amend the definition of permitted payments.

Y Bil Rhentu Cartrefi (Ffioedd ac ati) (Cymru) (parh.)

- Bydd yn drosedd i godi tâl am daliad gwaharddedig a bydd gan awdurdod tai lleol y pŵer i erlyn unrhyw un sy'n gwneud hynny.
- Bydd gan awdurdodau tai lleol hefyd y pŵer i fynnu dogfennau neu wybodaeth mewn perthynas â'u swyddogaethau.
- Mae pwerau Gweinidogion Cymru i osod cap is ar flaendaliadau diogelwch wedi'u cynnwys yn y Bil yn ogystal â'r pŵer i ddiwygio'r diffiniad o daliadau a ganiateir.

Conclusion: Ongoing Policy Objectives

- The Welsh Government is committed to modernising the PRS and ensuring it is a viable choice for those who wish to rent their home.
- Key areas for further work are:
 - Affordability
 - Access
 - Standards / Quality
 - Security of tenure

Casgliad: Amcanion Parhaus y Polisi

- Mae Llywodraeth Cymru yn ymrwymedig i foderneiddio'r sector rhentu preifat a sicrhau ei fod yn ddewis ymarferol i'r rheini sy'n dymuno rhentu eu cartrefi.
- Y meysydd allweddol ar gyfer gwaith pellach yw:
 - Fforddiadwyedd
 - Mynediad
 - Safonau / Ansawdd
 - Diogelwch deiliadaeth



Llywodraeth Cymru
Welsh Government

Questions and Comments

Cwestiynau a Sylwadau