

Reject rent controls and Right-to-Rent

Controversial policies including rent controls and the Right-To-Rent scheme in England are among schemes being considered for implementation in Wales. We believe moves to introduce these policies here could be damaging and should be resisted.

Rejecting Rent Controls

We want a dedicated housing court for Wales to deliver swifter access to justice for landlords to legitimately repossess their property and tenants to hold their landlord to account. Alternatively, the existing tribunal infrastructure should be tested as such a housing court. This is all the more important given the increasing statutory divergence resulting from devolution.



Case study: Berlin

In Berlin rent controls failed to stop rent levels accelerating. Before the introduction of the rent brake they had been rising by just 1-2% each year as many landlords don't usually impose an annual rise. After, between 2015 and 2017, rents in central Berlin shot up by almost 10%. This happens because controls encourage rises by the maximum annual limit or they're substantially increased before the introduction of controls or between tenancies to ensure potential costs can be recovered. Rent increases also come about because of shrinking supply, another consequence of controls.

Rejecting Right-to-Rent

We would urge the Welsh Government to reject the introduction of the Right-to-Rent scheme, currently operational in England. We believe the UK Government scheme, in which tenants must prove their legal right to live in the UK, obstructs the letting process, encourages adversarial relationships and may lead to increased discrimination. It should not be adopted in Wales.

Opponents of Right-to-Rent

- Joint Council for the Welfare of Immigrants
- Crisis
- Labour
- Liberal Democrats
- Green Party
- 44% of landlords also reported they are less likely to consider letting to individuals without a British passport as a result of the scheme

Benefits

Rejecting Rent Controls

- Rents in Wales are rising, but this is proportionate and, generally, below inflation
- Supply of housing remains steady providing homes for those not ready to buy
- Current system maintains degree of fairness between landlords and avoids costly bureaucracy

Rejecting Right-to-Rent

- Landlords feel less fearful of reprisal for renting to foreign nationals
- Immigrants won't feel forced to seek housing in the "shadow private rented sector" from unscrupulous and criminal landlords

Gwrthod rheoli rhenti a Hawl i Rentu

Mae polisiâu dadleuol sy'n cynnwys rheoli rhenti a'r cynllun Hawl i Rentu yn Lloegr ymysg y cynlluniau sy'n cael eu hystyried ar gyfer eu gweithredu yng Nghymru. Credwn y gallai camau i gyflwyno'r polisiâu hyn yma fod yn niweidiol ac fe ddylid eu gwrthwynebu.

Rheoli Rhenti

Mae tystiolaeth o dros y byd yn dangos nad yw rheoli rhenti yn gweithio. Maen nhw'n ei gwneud hi'n anoddach i rentwyr ddod o hyd i gartref fforddiadwy, yn annog cynnydd mewn rhenti, yn agored i gael eu camddefnyddio, yn gweld cyflwr tai'n dirywio, ac yn gallu lleihau nifer y cartrefi sydd ar gael i'w gosod wrth i landlordiaid adael y farchnad. Heb godiad rhent blynyddol ar gyfartaledd o fwy nag 1.7% mewn 10 mlynedd, byddem yn annog Llywodraeth Cymru i wrthwynebu eu cyflwyniad.



Astudiaeth achos: Berlin

Ym Merlin methodd rheoli rhenti ag atal lefelau rhenti rhag codi'n gyflym. Cyn cyflwyno'r brêc rhenti roeddent wedi bod yn codi dim ond 1-2% bob blwyddyn gan nad yw llawer o landlordiaid fel arfer yn codi'r rhent bob blwyddyn. Wedyn, rhwng 2015 a 2017, cododd rhenti yng nghanol Berlin bron i 10%. Mae hyn yn digwydd am fod rheolaethau'n annog codiadau hyd y terfyn blynyddol uchaf neu maen nhw'n cael eu codi'n sylweddol cyn i'r rheolaethau gael eu cyflwyno neu rhwng tenantiaethau er mwyn sicrhau bod modd adennill costau posibl. Mae'r cynnydd mewn rhenti hefyd yn digwydd oherwydd bod y cyflenwad yn lleihau, sef canlyniad arall i reolaethau.

Hawl i Rentu

Byddem yn annog Llywodraeth Cymru i wrthod cyflwyno'r cynllun Hawl i Rentu, sydd ar waith yn Lloegr ar hyn o bryd. Credwn fod cynllun Llywodraeth y DU, lle mae'n rhaid i denantiaid brofi eu hawl gyfreithiol i fyw yn y DU, yn rhwystro'r broses gosod eiddo, yn annog perthnasau gwrthwynebus ac yn gallu arwain at fwy o wahaniaethu. Ni ddylid ei fabwysiadu yng Nghymru.

Gwrthwynebwyr Hawl i Rentu

- Y Cyd-gyngor er Lles Mewnudwyr
- Crisis
- Llafur, y Democratiaid Rhyddfrydol, a'r Blaid Werdd
- Dywedodd 44% o landlordiaid eu bod yn llai tebygol o ystyried gosod i unigolion heb basbort Prydeinig o ganlyniad i'r cynllun

Buddion

Gwrthod Rheoli Rhenti

- Mae rhenti yn codi yng Nghymru, ond mae hyn yn gymesur ac, yn arfer, yn is na chwyddiant
- Mae'r cyflenwad tai yn dal i fod yn gyson, gan ddarparu cartrefi i'r rhai sy'n methu prynu
- System bresennol yn cynnal tegwch rhwng landlordiaid ac yn osgoi biwrocratiaeth gostus

Gwrthod Hawl i Rentu

- Mae landlordiaid yn teimlo'n llai ofnus o unrhyw ddial am rentu i wladolion tramor
- Ni fydd mewnudwyr yn teimlo bod yn rhaid iddynt chwilio am dai yn y "sector rhentu preifat cysgodol" gan landlordiaid diegwyddor a throseddol