

COVID-19 a'i effaith

Ymateb CIH Cymru i'r ymchwiliad

Y Sefydliad Tai Siartredig (CIH) yw'r llais annibynnol dros dai ac mae'n gartref i safonau proffesiynol. Mae nod syml gennym - darparu'r cyngor, cefnogaeth a gwybodaeth i weithwyr tai proffesiynol y mae eu hangen arnynt i fod yn ddisglair. Mae CIH yn elusen gofrestredig ac yn sefydliad nid er elw. Mae hyn yn golygu bod yr arian a wnawn yn cael ei ddychwelyd i'r sefydliad ac yn cyllido ein gweithgareddau wrth gefnogi'r sector tai. Mae gennym aelodaeth amrywiol o bobl sy'n gweithio yn y sectorau cyhoeddus a phreifat, mewn 20 o wledydd ar bum cyfandir ledled y byd. Mae gwybodaeth bellach ar gael yn: www.cih.org

Yng Nghymru, ein nod yw darparu llais proffesiynol a diduedd dros dai ar draws pob sector i bwysleisio cyd-destun penodol tai yng Nghymru a chydweithio â sefydliadau i adnabod datrysiadau tai.

Sylwadau Cyffredinol

Mae CIH Cymru'n croesawu'r cyfle i ddarparu gwybodaeth i ymchwiliad y Pwyllgor Cydraddoldeb, Llywodraeth Leol a Chymunedau i COVID-19 a'i effaith.

Mae ein hymateb wedi'i gyfeirio gan adborth ein haelodau, ein gwybodaeth am y diwydiant tai ac arbenigedd ein timau polisi ac arfer.

Mae CIH Cymru'n cefnogi datblygu polisiâu, arferion a deddfwriaeth ar gyfer Cymru sy'n anelu at ymdrin â'r heriau allweddol a wynebwn o ran tai, gwella safonau a chyflenwad, hyrwyddo cydlyniant cymunedol, taclo tlodi a hyrwyddo cydraddoldeb. Rydym yn hyrwyddo dull *un system tai* sy'n:

- gosod cyflwyno cartrefi fforddiadwy ychwanegol ar frig strategaethau cenedlaethol, rhanbarthol a lleol fel dull pennaf o daclo'r argyfwng tai;
- diogelu buddsoddiad er mwyn sicrhau ansawdd uchel a chynaliadwy yr holl gartrefi mewn fframwaith cynaliadwy;
- gwella safonau ac yn datblygu llais defnyddwyr o fewn y sector rhentu preifat;
- hyrwyddo'r cysyniad o adfywio wedi'i arwain gan dai i harneisio'r gwerth ychwanegol y mae tai'n ei greu o safbwynt deilliannau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol;
- cydnabod bod diwallu ein hanghenion o ran tai'n agwedd allweddol ar daclo anghydraddoldeb a thlodi;
- sicrhau bod gwasanaethau cefnogi gydag adnoddau priodol yn bodoli i atal digartrefedd ac amddiffyn y rhai mwyaf agored i niwed;
- defnyddio pwerau deddfwriaethol ac ariannol presennol a photensial i ymyrryd mewn marchnadoedd tai a chynlluniau budd-daliadau;
- hyrwyddo hawliau defnyddwyr a chyfranogiad tenantiaid;
- ac yn cefnogi datblygiad proffesiynol parhaus ymarferwyr tai.

1. Cyflwyniad

- 1.1 I bob golwg byddwn yn darparu tystiolaeth i'r ymchwiliad hwn i sut mae Covid-19 wedi effeithio ar y sector tai ond o bryd i'w gilydd bydd ein tystiolaeth yn ymwneud â meysydd polisi eraill yr ymdrinnir â hwy gan yr ymchwiliad oherwydd natur drawsbynciol gwaith gweithwyr tai proffesiynol yng Nghymru e.e. Llywodraeth Leol, taclo tlodi a hawliau dynol
- 1.2 Mae'r argyfwng Covid-19 yn rhoi cyfle i ni ddechrau meddwl yn wahanol ac yn fwy radicalaidd, yn enwedig o ran y gwerth y mae cymdeithas yn ei osod ar rolau a sectorau efallai nad ydynt wedi derbyn y gydnabyddiaeth yr oeddent yn ei haeddu mewn amserau arferol - rydym wedi'u cymryd yn ganiataol.
- 1.3 Ym marn CIH Cymru, mae Llywodraeth Cymru wedi gwneud dechrau trawiadol ar ymdrin â'r materion o gwmpas tai y mae'r argyfwng wedi'u creu, ac wedi cydweithio'n agos â chymdeithasau tai, awdurdodau lleol, landlordiaid preifat a sefydliadau tai eraill i sicrhau bod y cyngor a'r adnoddau yn cyrraedd y lleoedd iawn.

- 1.4 Daethpwyd o hyd i lety ar gyfer mwy na 500 o bobl ddigartref yn ystod chwe mis cyntaf y cyfyngiadau, gan alluogi nhw i hunanynysu a glynu wrth reolau cadw pellter cymdeithasol. Mae cyngor wedi'i roi'n gyflym i sefydliadau sy'n darparu cymorth i'r sector tai i sicrhau eu bod wedi'u cyfarparu i helpu'r rhai sydd ag anghenion cymhleth trwy'r argyfwng hwn. Gwnaed penderfyniadau'n gyflym i ddiogelu tenantiaid a rhoi sicrhad iddynt na fyddai unrhyw un yn cael ei droi allan yn ystod yr argyfwng - ychydig yn unig o'r penderfyniadau y mae'r sector tai a Llywodraeth Cymru wedi cydweithio arnynt.
- 1.5 Ond mae'n amlwg wrth gwrs bod diffyg opsiynau tai fforddiadwy i lawer wedi creu mannau cul yn ystod yr argyfwng - sut allwch chi hunanynysu o bandemig byd-eang heb yr hawl ddynol mwyaf sylfaenol - lle cynaliadwy i'w alw'n gartref? Mae'n amlwg bod angen i ni ailystyried y cysyniad o gartrefi/tai. Mae'n rhaid i ni symud i ffwrdd o weld tai fel brics a mortar neu ased cyfalaf yn unig. Y cartref yw lle mae llesiant yn dechrau, yn feddyliol ac yn gorfforol. Mae'r pandemig hwn, fel sgil-effeithiau'r ddau ryfel byd yn yr 20^{fed} Ganrif, wedi amlygu bod cartrefi, wrth ei wraidd, yn fater iechyd cyhoeddus - mae'n rhaid iddynt fod yn rhan annatod o greu cymdeithas iach, hapus a chydlynus. Bu i ni gychwyn ar ddwy raglen adeiladu cartrefi a ariannwyd yn gyhoeddus ar ôl y ddau ryfel - Deddf Addison a rhaglen adeiladu lywodraethol Atlee - mae'n rhaid i ni ymateb yn yr un ffordd i Covid-19.
- 1.6 Ac rydym yn credu bod yn rhaid i'r broses ddechrau gydag ymgorffori'r hawl i gartref digonol yng Nghyfraith Cymru. Ar lefel sylfaenol, mae CIH Cymru, ynghyd â'i sefydliadau partner Shelter Cymru a Tai Pawb, yn credu y bu'r achos i ymgorffori'r Hawl i Gartref Digonol (fel a ddiffinnir yng Nghyfamod Ryngwladol y Cenhedloedd Unedig ar Hawliau Economaidd, Cymdeithasol a Diwylliannol [ICESCR])¹ yng nghyfraith Cymru'n un grymus cyn y pandemig Covid-19 a gyda'n gilydd rydym wedi bod yn ymgyrchu dros y 18 mis diwethaf er mwyn i hynny ddigwydd². Fodd bynnag, o ystyried yr argyfwng tai a'r nifer o bobl sy'n profi digartrefedd, mae'r argyfwng hwn wedi taflu goleuni disgleiriach ar y mater.
- 1.7 Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i ymgorffori elfennau o'r hawl honno yn y Bil Llywodraeth Leol ac Etholiadau (Cymru) drafft sy'n destun craffu yn y Cynulliad ar hyn o bryd. At hynny, mae'r pwyllgor hwn wedi argymhell bod Llywodraeth Cymru'n rhoi'r elfen "Ystyriaeth Briodol" honno y ddyletswydd ar wyneb y Bil.
- 1.8 Mae Covid-19 wedi taflu goleuni ar y ffaith bod gennym y gallu i roi cartref i bawb yn ein cymunedau os awn ati i'w wneud, gan gyflawni mewn chwe wythnos yr hyn rydym wedi bod yn siarad amdano ers degawdau, gan ddileu cysgu allan i bob pwrpas - ond ni ddylai hynny fod yn ystod cyfnod pandemig byd-eang yn unig!
- 1.9 Bydd angen i newidiadau radicalaidd ddigwydd, yn bennaf ar ffurf hyd yn oed yn fwy o ofyniad ar ôl Covid i ehangu'r cyflenwad tai am rent cymdeithasol. Bydd angen i'r dull hwnnw gael ei ddosrannu trwy gydweithio rhwng cymdeithasau tai, awdurdodau lleol, adeiladwyr cartrefi graddfa fawr, y Sector Rhentu Preifat a Llywodraeth Cymru.
- 1.10 Ond yn awr mae'n rhaid y dylai man cychwyn y trafodaethau hynny fod i'r "Hawl i Gartref Digonol" i bawb gael ei ymwreiddio yn enaid ein cymdeithas trwy deddfwriaeth. Mae angen i ni gredu ei fod yn hawl a sicrhau ein bod yn gweithredu arni.
- 1.11 **Mae CIH Cymru yn galw ar y Pwyllgor i ystyried argymhell cyflwyno deddfwriaeth sy'n ymgorffori'r Hawl i Gartref Digonol yn llawn yng nghyfraith Cymru.**

¹ https://www.ohchr.org/documents/publications/fs21_rev_1_housing_en.pdf

² <https://www.taipawb.org/wp-content/uploads/2019/06/RightToHousing-Full-ENG.pdf>

2. Angen Blaenoriaethol

- 2.1 Yn flaenorol mae'r Pwyllgor hwn wedi pledio'r achos dros ddiddymu "Angen Blaenoriaethol" mewn adroddiad a gyhoeddwyd ym mis Ebrill 2018.
- 2.2 Cymerodd Llywodraeth Cymru gam arwyddocaol ar 28 Ebrill eleni i atal angen blaenoriaethol i bob pwrpas am gyfnod yr argyfwng Covid-19 trwy gyhoeddi arweiniad a nododd fod gan bawb sy'n cysgu allan, a'r rhai sydd mewn perygl o orfod cysgu allan, Angen Blaenoriaethol.
- 2.3 Byddem yn annog y Pwyllgor i ailddatgan ei gefnogaeth dros ddiddymu mor fuan â phosib er mwyn sicrhau nad ydym yn dychwelyd i'r "hen drefn" nad yw'n ystyried bod gan y rhai sy'n cysgu allan angen blaenoriaethol wrth neilltuo llety.
- 2.4 O dan Ddeddf Tai (Cymru) 2014 nodir bod gan grwpiau penodol o bobl 'Angen Blaenoriaethol' ac mae ganddynt hawl estynedig i lety. Ymysg y grwpiau sydd ag angen blaenoriaethol mae:
- Menywod beichiog
 - Pobl sydd â phlant dibynnol
 - Pobl sy'n agored i niwed o ganlyniad i reswm arbennig megis henaint neu anabledd
 - Ymadawyr gofal 18 i 21 oed
 - Cyn-aelodau'r Lluoedd Arfog
 - Os gall rhywun digartref ddangos ei fod mewn grŵp angen blaenoriaethol, bydd ganddynt hawl i lety dros dro yn ogystal â'r hawl i lety sefydlog.
 - Os na gwelir bod gan rywun angen blaenoriaethol, bydd y cyngor yn helpu atal neu leddfu ei ddigartrefedd o hyd - ond nid oes rhaid i'r cyngor roi llety dros dro iddynt. Ac os nad yw'r cymorth yn llwyddiannus, does dim hawl i lety sefydlog.
- 2.5 Mewn cam arwyddocaol ar ran Llywodraeth Cymru ar 28 Ebrill, cyhoeddwyd arweiniad newydd³ i awdurdodau lleol gan y Gweinidog Tai. I bob pwrpas, mae'n golygu y dylid ystyried bod gan bawb sydd mewn, neu wedi bod mewn, llety argyfwng, neu sydd mewn perygl o gael eu gorfodi i gysgu allan, Angen Blaenoriaethol.

Yn ei llythyr, ysgrifennodd y Gweinidog y canlynol:

"Fel y Gweinidog Tai a Llywodraeth Leol, rwy'n credu'n gryf na ddylai unrhyw un fod heb lety a chymorth addas yn ystod y pandemig hwn. Mae hyn yn cynnwys y rhai sy'n cysgu allan ar hyn o bryd, a'r rheini sydd dan fygythiad o orfod gwneud hynny, er enghraifft y rhai sy'n gadael carchardai neu sefydliadau eraill heb unrhyw lety i fynd iddo, a'r rheini sy'n dibynnu ar eraill megis unigolion sy'n mynd o soffâ i soffâ neu mewn llety dros dro anaddas."

Daw cyngor y Gweinidog ag angen blaenoriaethol i ben i bob pwrpas ar gyfer y rheini sy'n profi digartrefedd yn ystod y pandemig Covid-19, ond aeth y Gweinidog ymhellach na hynny:

"Gobeithiaf y bydd rhywfaint o'r llety a ddarperir mewn ymateb i'r pandemig hwn yn dod yn fwy parhaol, fel bod llety ar gael yn y tymor hwy i'r bobl hynny sy'n chwilio am lety nawr. Lle nad yw hyn yn bosibl, rwy'n gobeithio y gallwn barhau i weithio mewn modd cydweithredol a chreadigol i ddod o hyd i lety addas arall ar gyfer unigolion fel bod hyn yn gam cyntaf ar daith i gael tai parhaol."

- 2.6 **Byddem yn annog y Pwyllgor i argymhell diddymu "Angen Blaenoriaethol" ar unwaith**

³ https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2020-04/canllawiau-i-awdurdodau-lleol-ar-gefnogi-pobl-syn-cysgu-allan-argyfwng-covid-19_0.pdf

3. Iechyd a Thai

- 3.1 Mae gweithio ar y cyd yn rhan annatod o ddeddfwriaeth yng Nghymru, ac eto mae adegau o hyd pan fydd sefydliadau'n gweithio'n unigol i gwrdd â'u hamcanion eu hunain ac yn methu â chysylltu â phartneriaid tai, iechyd a gofal cymdeithasol. Mae partneriaethau cryfion yn galluogi sefydliadau i gyflwyno gofal effeithiol, hyblyg a diogel i gymunedau ar adegau o argyfwng megis y pandemig COVID 19.
- 3.2 Yn 2019 daeth y prosiect Tyfu Tai Cymru (rhan o CIHC) ynghyd mewn partneriaeth â Chanolfan Gydweithio Tystiolaeth Tai y Deyrnas Unedig (CaCHE) i ddod o hyd i enghreifftiau o wasanaethau a ddyluniwyd ac a gyflwynwyd ar y cyd rhwng iechyd, tai a gofal cymdeithasol. Mae ein [hadroddiad](#) yn cynnwys model seiliedig ar dystiolaeth o chwe egwyddor sy'n gosod sylfaen partneriaethau cadarn a fydd yn goroesi ar sail y cyfweiliadau a gynhaliom â'r partneriaethau ar draws Cymru. Lansiodd "Dod ag Iechyd Da Adref" yn hydref 2019 yng nghynhadledd Iechyd Cyhoeddus Cymru.
- 3.3 Roedd y 15 o brosiectau y siaradom â hwy yn ymgymryd ag wyth model cyflwyno gwahanol; hybiau iechyd a thai ar y cyd, presgripsiynau cymdeithasol (e.e. ymarfer corff, gweithgareddau grŵp), swyddogion cefnogi, gwaith atal a dargedir, dod â phobl i mewn i ofal iechyd lleol, rhyddhau o'r ysbyty, strwythurau mantell, a gwasanaethau iechyd y gall pobl eu cyrchu'n hwylus. Dangosodd y prosiectau hyn i gyd waith partneriaeth wrth wraidd y gwasanaethau yr oeddent yn eu cyflwyno.
- 3.4 Yr hyn sy'n arbennig o berthnasol yw rhyddhau o'r ysbyty'n ddiogel, sef mater o bwys parhaus i'r gwasanaeth iechyd, ac mae hyn wedi cynyddu wrth i ysbytai ganolbwyntio ar ostwng y risg o ledw heintiau trwy gadw cynifer o bobl â phosib allan o wardiau. Mae rhyddhau yn ddiogel yn dibynnu ar allu pobl i gyrchu cartrefi sydd â nifer cyfyngedig o beryglon, ac sy'n gynnes ac yn ddiogel (neu gynlluniau gofal megis ailsefydlu, 'camu i lawr').
- 3.5 Y chwe egwyddor yw: dadansoddiad a rennir o broblemau, canolbwyntio ar yr unigolyn, arweinyddiaeth, cyllidebau ar y cyd, dehongliad a rennir o'r ddeddfwriaeth a chydnyddiaeth o anghydbwysedd pŵer rhwng partneriaid.
- 3.6 **Rydym yn argymhell bod y Pwyllgor yn dadansoddi i ba raddau y mae partneriaethau wedi llwyddo i wrthsefyll pwysau'r argyfwng COVID 19, gan gynnwys y rôl y mae'r Byrddau Partneriaethau Rhanbarthol wedi medru ei chwarae.**

4 Cyfarpar Diogelu Personol (PPE)

- 4.1 Er bod y dystiolaeth yn dod i'r amlwg o hyd, rydym yn gwybod y bu problemau wrth gyrchu PPE ym mhob sector, gan gynnwys gofal a darperir gan sefydliadau tai. Mae gweithwyr tai proffesiynol sy'n gweithio ar y rheng flaen, boed hynny mewn amgylcheddau gofal, tai a gefnogir, cartrefi lloches neu leoliadau gofal ychwanegol i'r henoed, wedi teimlo eu bod ar waelod y rhestr o ran cyrchu cyflenwadau PPE. Nhw yw'r staff rheng flaen a staff cefnogi, yn aml ar gyflog isel, sy'n darparu gwasanaeth cymdeithasol amhrisiadwy. Er ei fod yn iawn yr oedd/bod PPE yn mynd i staff y gwasanaeth iechyd rheng flaen, mae'r sefyllfa yn taflu goleuni disglair ar y diffyg gwerth yr ydym ni, fel cymdeithas, yn ei roi ar y cyfraniad gwerthfawr y mae'r gweithwyr hyn yn ei wneud o ran gofalu am rai o'r bobl fwyaf agored i niwed yn ein cymunedau. Yn y dyfodol mae'n rhaid i ni sicrhau y darperir PPE digonol i staff sy'n gweithio yn y sefyllfaoedd hyn. Mae prinder PPE wedi effeithio ar staff Gofal a Thrsio a chyfyngu eu mynediad i gartrefi hefyd, yn ogystal â'r rhai sy'n gwirio materion diogelwch megis gwiriadau diogelwch nwy.
- 4.2 Wrth i ni symud allan o'r cyfyngiadau, mae staff tai rheng flaen ym mhob lleoliad - boed hynny'n amgylcheddau gofal, tai a gefnogir neu anghenion cyffredinol - yn fwy tebygol na'r rhan fwyaf o

bobl o ddod i gysylltiad wyneb yn wyneb â thenantiaid. Mae'n rhaid i ni sicrhau y gall y cyflenwad PPE cyffredinol yng Nghymru gadw i fyny â'r galw.

5 Gweithwyr Tai Proffesiynol

- 5.1 Mae rôl gweithwyr tai proffesiynol o bob daliadaeth tai fel landlordiaid wedi datblygu mewn 2 ffordd sy'n gwbl groes i'w gilydd (roedd ganddynt y rolau hyn eisoes ond bydd hyn wedi cynyddu)
- Gofalu am bobl y pennir eu bod yn "agored i niwed" - cludo hanfodion megis siopa, presgripsiynau, cyswllt rheolaidd dros y ffôn gyda phobl sy'n ynysig
 - Mae rheoleiddio tenantiaid nad ydynt wedi cydymffurfio â deddfwriaeth COVID wedi achosi problemau, ynghyd â rheoli ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- 5.2 Gan ein bod yn debygol o ddatblygu apiau tracio ac olrhain achosion o COVID, byddem yn gofyn i'r pwyllgor ystyried i ba raddau y bydd gofyn i weithwyr tai proffesiynol ymgymryd â'r naill na'r llall o'r rolau uchod (gofalwr neu orfodwr) a sut rydym yn cydbwysu cyfrifoldeb ac iechyd cyhoeddus â disgwyliadau pobl sy'n gweithio mewn gwasanaethau rheng flaen megis tai.
- 5.3 Nododd arolwg Tyfu Tai Cymru yn rhan gyntaf 2020 (sydd eto i'w gyhoeddi) fod gweithwyr tai proffesiynol mewn Awdurdodau Lleol wedi'u symbylu'n bennaf gan "helpu pobl" (dros 60% o 51 o ymatebwyr). Wrth i ni ddathlu'r bobl y mae eu gwaith yn cadw pobl eraill yn iach yn ystod y pandemig, dylem roi cydnabyddiaeth ehangach i'r cymhelliad hwn ymysg staff Awdurdodau Lleol.

6. Economaidd

- 6.1 Effeithiau economaidd disgwylidig - disgwyliadau y bydd cynnydd mewn troi allan oherwydd i lawer o bobl gollu incwm. Mae Llywodraeth Cymru'n eglur iawn eu bod eisiau camu i mewn yn rhagweithiol i osgoi cynnydd mewn digartrefedd wrth i ni ddod allan o'r cyfyngiadau.
- 6.2 Mae'r sector rhentu preifat yn debygol o gael ei effeithio - mae landlordiaid yn pryderu am dalu eu costau os nad yw tenantiaid yn talu rhent.
- 6.3 Cynnydd mawr yn nifer y bobl sy'n ymgeisio am gredyd cynhwysol. Nododd ymchwil a gyhoeddwyd gan CAB Cymru⁴ ar 20 Ebrill 2020 y canlynol
- Mae tua 250,000 o bobl yng Nghymru (17% o'r gweithlu cyfan) eisoes wedi gweld eu horiau'n cael eu torri, cael eu diswyddo neu eu diswyddo dros dro o ganlyniad i'r argyfwng Coronafeirws.
 - Mae pedwar o bob 10 (42%) o bobl wedi colli incwm yr aelwyd oherwydd yr argyfwng hwn, gyda bron un o bob 14 (7%) yn colli 80% neu fwy o incwm yr aelwyd.
 - Mae un o bob pedwar o bobl (25%) wedi ymgeisio neu'n disgwyl ymgeisio am fudd-daliadau o ganlyniad i'r argyfwng coronafeirws.
- 6.4 Mae'n glir nad ydym yn gwybod eto beth fydd effaith hir dymor yr hyn o beth ar ein heconomi, ond mae tai'n chwarae rôl ganolog wrth ddarparu sicrwydd a diogelwch ar gyfer cymunedau yn ogystal â chyflogaeth.

⁴ <https://www.citizensadvice.org.uk/about-us/policy/policy-research-topics/citizens-advice-cymru-wales-policy-research/new-figures-from-citizens-advice-cymru-lay-bare-the-scale-of-financial-crisis-caused-by-coronavirus-in-wales/>

- 6.5 Wrth i bob Llywodraeth geisio dod o hyd i ffyrdd o ailadeiladu economïau sydd wedi'u heffeithio'n wael gan y pandemig COVID 19 a'r cyfyngiadau sy'n deillio ohono, rydym yn annog Llywodraeth Cymru i ystyried y cyfleoedd wrth bennu targedau pellgyrhaeddol ar gyfer cyflenwi mwy o gartrefi sy'n fwy fforddiadwy. Byddai hyn yn creu cyfleoedd o ran cartrefi, cyflogaeth a sgiliau y mae angen mawr amdanynt. Dylai unrhyw becynnau ysgogi anelu at ymwreiddio adeiladu cartrefi a dilyn enghraifft cyhoeddiad y Gronfa Rhyddhau Tir⁵ a fydd yn datgloi asedau tir sy'n eiddo i'r sector cyhoeddus er mwyn cyflwyno cartrefi fforddiadwy a chymdeithasol. Gall cartrefi ddarparu canolbwynt ar gyfer datblygu model yr economi sylfaenol/gylchol hefyd.
- 6.6 Ar y cyd gydag ysgogyddion economaidd mae angen cyflawni'r nodau datgarboneiddio a ddisgrifir yn Ffyniant i Bawb (Cynllun Cyflawni Carbon Isel 2019)⁶
- 6.7 Rydym yn argymhell bod y Pwyllgor yn cydnabod y rôl ganolog y gall darparu cartrefi cynaliadwy, fforddiadwy a hygyrch i bawb (gan gynnwys adeiladu cartrefi newydd) ei chwarae wrth ysgogi ailsefydlu economaidd**

7. Digartrefedd/Cysgu Allan

- 7.1 Y flaenoriaeth amlwg yn syth yw sicrhau nad yw'r rhai sydd wedi'u "cymryd oddi ar" y strydoedd yn cael eu dychwelyd iddynt. Yn ei hanfod, yr hyn sydd ei angen yw cynllun fesul cam i adleoli pobl allan o westai a llety tebyg i mewn i lety tymor hwy diogel, mewn ffyrdd sy'n cydnabod eu hanghenion cefnogaeth (pan fydd y rhain yn bodoli).
- Bydd hyn yn gofyn am drefniadau i sicrhau nad yw llety gwesty yn cael ei atal dros nos, bydd angen newidiadau i sicrhau y gall pawb sydd i'w hadleoli gyrchu budd-dal tai/credyd cynhwysol, a bydd angen cefnogaeth weinyddol o fewn awdurdodau lleol ac o fewn y grwpiau gwirfoddol y bydd angen eu harbenigedd hwy hefyd. Bydd angen i gynghorau gomisiynu'r trefniadau cefnogi pobl sydd wedi'u lleoli, i sicrhau bod y rhai sy'n wynebu risg uchel yn cael eu cefnogi'n briodol ac yn effeithiol gyda llwybrau clir.
- 7.2 Bydd gan lawer o'r bobl hyn anghenion cymhleth a fydd yn mynnu lefelau uchel o wasanaethau cefnogi gysylltiedig â thai a gwasanaethau eraill er mwyn cynnal y denantiaeth.
- 7.3 **Byddem yn annog Llywodraeth Cymru i sicrhau bod y ffrydiau cefnogi refeniw yn bodoli i ddarparu'r gwasanaethau hyn.**

8. Y sector rhentu preifat a throi allan

- 8.1 Bu atal troi allan yn y sector preifat a rhentu cymdeithasol yn fenter i'w croesawu. Mae'r rheolau newydd yn golygu cyfnod rhybudd estynedig ar gyfer troi allan ac atal achosion troi allan yn y llysoedd, gyda'r holl drafodion llys gysylltiedig â throi allan wedi'u gohirio tan o leiaf 25 Mehefin 2020, ni waeth pryd yr ymgeisiodd y landlord i'r llys. Y peth sy'n amlwg yn gadarnhaol gyda'r mesur hwn yw na fydd neb yn colli ei denantiaeth ac yn mynd yn ddigartref yn ystod yr argyfwng, ond heb fforddadwyedd go iawn ar ôl y cyfyngiadau, y pryder allweddol yw y bydd miloedd o bobl yn mynd i droell o ôl-ddyledion ac/neu'n glanio'n ôl ar y strydoedd.

⁵ https://llyw.cymru/datganiad-ysgrifenedig-cronfa-rhyddhau-tir?_ga=2.52811691.243690322.1588783446-1185541978.1547027313

⁶ https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-06/cynllun-cyflawni-carbon-isel-cy_0.pdf

- 8.2 Felly, mae angen i Lywodraeth Cymru ystyried fel mater o frys sut y bydd yn cydweithio â landlordiaid y SRhP ac yn eu cefnogi yn y tymor byr i sicrhau ein bod yn osgoi ymchwydd sydyn yn y nifer o bobl sy'n cael eu troi allan.

9. Lles

- 9.1 Er nad yw lles yn swyddogaeth ddatganoledig, gan ei fod yn cael effaith mor arwyddocaol ar fforddwydd a digartrefedd rydym yn teimlo ei fod yn werth tynnu sylw'r pwyllgor at rai o'r effeithiau sy'n gysylltiedig â Covid 19.
- 9.2 **Cyfraddau LTLI** Croesewir y newidiadau i godi'r gyfraddau Lwfans Tai Lleol (LTLI) i'r 30ain canradd ac mae hyn yn sicr o helpu rhai tenantiaid - ond mae angen mynd ymhellach o hyd. Cyfiawnhad gwreiddiol y llywodraeth (2010) dros ostwng y gyfradd LTLI o'r 50fed i'r 30ain canradd oedd bod angen cymorth ar 30 y cant yn fras o denantiaid preifat gyda budd-dal tai ar draws Prydain Fawr - felly mewn theori, roedd digon o lety ar gael ar neu islaw'r gyfradd LTLI ar gyfer pobl yr oedd angen iddynt ddibynnu ar fudd-dal tai.
- 9.3 Bydd llawer o'r rhai sy'n hawlio budd-daliadau yn ystod y pandemig yn bobl nad oeddent byth yn disgwyl y byddai angen iddynt ddibynnu ar nawdd i helpu talu eu rhent, gan ymgymryd â chontractau gyda rhenti sy'n adlewyrchu'r ffaith nad oeddent yn profi unrhyw anhawster yn flaenorol wrth wneud y taliadau. At hynny, mae'r ymdriniaeth â 30 y cant o'r farchnad yn methu â chymryd dosbarthiad anghyson rhentwyr preifat i ystyriaeth. Mae'r LTLI yn cwmpasu 30 y cant o bob marchnad rentu yn y Deyrnas Unedig, ond nid yw'r dosbarthiad o hawlwr sy'n rhentu'n breifat ar draws y wlad yn gyson - felly mewn rhai ardaloedd mae'n bosib y bydd y nifer o aelwydydd rhentu preifat sy'n hawlio yn mynd uwchben 30 y cant o'r cyflenwad (ar gyfer y categori annedd priodol).
- 9.4 Bydd gan bobl sengl o dan 35 oed (oni bai eu bod yn dod o dan yr eithriadau cyfyngedig iawn) hawl dim ond i'r gyfradd llety a rennir os ydynt yn byw mewn annedd hunangynhwysol (un ystafell wely). Eto, gellir dadlau'n gryf nad yw'r cyfiawnhad dros hyn yn briodol o gwbl yn ystod yr argyfwng. Fel unrhyw fath arall o aelwyd, bydd llawer o'r rhain yn bobl sy'n hawlio am y tro cyntaf, sydd wedi ymgymryd â chontractau heb ddisgwyl erioed y byddai angen iddynt ddibynnu ar nawdd cymdeithasol. Nid ydym yn gwybod eto faint o'r hawliadau newydd sy'n dod gan rentwyr preifat ond mae'r cyfanswm gan bob math o aelwyd wedi bychanu pob ffigur arall o'r cyfnod ar ôl y rhyfel, gan gynnwys y ddau ddirwasgiad mwyaf difrifol diwethaf ym 1991 a 2009.
- 9.5 Ceir llif dyddiol parhaus o hawlwr credyd cynhwysol newydd - pobl yw'r rhai sy'n cofrestru i wneud hawliad newydd (ni fydd gan y rhain i gyd hawl i CC ac o'r rheiny dim ond rhai sy'n rhentwyr preifat). Dengys y ffigurau hyn i'r llif dyddiol godi'n serth ar ôl 16 Mawrth (y diwrnod y cynghorodd Llywodraeth y DU yn erbyn unrhyw gyswllt a theithio nad yw'n hanfodol) o tua 9,000 o aelwydydd y dydd i uchafbwynt o 75,000 o aelwydydd ar 29 Mawrth ac wedyn fe gwmpodd yn serth eto, ond erbyn diwedd mis Ebrill roedd tua 21,000 o aelwydydd newydd bob dydd o hyd.
- 9.6 Mae'r gwahaniaeth rhwng y gyfradd un ystafell wely hunangynhwysol a'r gyfradd a rennir yn sylweddol. Mae 22 o ardaloedd marchnad rentu bras (BRMA) yng Nghymru, y gwahaniaeth canolrif rhwng y gyfradd un ystafell wely a'r gyfradd a rennir yw £19.36 yr wythnos (tua £84 y mis), mewn 6 allan o 22 BRMA ceir gwahaniaeth o fwy na £30.00 yr wythnos, ac yn y ddwy ardal uchaf, Abertawe a Chaerdydd, ceir gwahaniaeth o £41.06 a £49.71 yr wythnos yn eu tro.
- 9.7 Er i'r cyfraddau LTLI gael eu codi i'r 30ain canradd, mae'r cymhorthdal budd-dal tai a delir i awdurdodau lleol ar gyfer talu budd-daliadau'n seiliedig o hyd ar gyfraddau LTLI Ionawr 2011 - ac er y bu'r rhain yn seiliedig ar y 50fed canradd mewn llawer o achosion, bydd cyfraddau

30ain canradd 2020 wedi'u disodli nhw. Roedd yr amodau hyn yn destun uchafswm o £375 yr wythnos hefyd, sy'n is na'r uchafswm cyfraddau newydd ar gyfer llety tair a phedair ystafell wely.

9.8 **Credyd Cynhwysol - cyfnod aros pum wythnos**

Y cyfnod aros pum wythnos yw'r nodwedd fwyaf trafferthus sy'n niweidio enw CC. At hynny, gellir dadlau mai dyna achos unigol mwyaf y cynnydd dramatig yn y defnydd o fanciau bwyders 2010. Mae'n parhau heb ei newid.

9.9 Gall hawlwyryr gyrchu taliad ar gyfrif (rhagdaliad CC) ond mae hyn yn cael ei ad-dalu dros 12 mis ac ond yn estyn y cyfnod o straen ariannol. Ac wrth i'r amser sy'n cael ei dreulio ar fudd-daliadau gynyddu mae pwysau cyllidebu'n cynyddu hefyd (e.e. amnewid eitemau mawr hanfodol). Yr ateb cyflymaf a symlaf fyddai newid rhagdaliadau CC i grant nad yw'n cael ei dalu'n ôl am o leiaf y tri mis cyntaf (wrth i'r amodau gysylltiedig â gwaith gael eu hatal).

9.10 **Cap ar fudd-daliadau.**

Ni fydd codi'r cyfraddau LTLI yn helpu unrhyw un sy'n destun y cap ar fudd-daliadau (ac mewn achosion eraill bydd rhai'n elwa o ran o'r cynnydd yn unig - hyd at y cap, os nad oedd wedi cael ei gapio'n flaenorol). Gostyngwyd y cap ym mis Tachwedd 2016 ac nid yw wedi cael ei gynyddu ers hynny - gan olygu bod yr uwchraddiad ym mis Ebrill 2020 (gan gynnwys y £20 ychwanegol bob wythnos) wedi bwyta i mewn i'r swm sy'n weddill ar gyfer costau tai. Dim ond £385 yw'r swm ar gyfer y cap y tu allan i Lundain.

9.11 Mae cyfiawnhad Llywodraeth San Steffan dros gyflwyno'r cap, sef na ddylai'r rhai sydd â chostau byw uwch fod yn dibynnu ar fudd-daliadau ac y dylent fod yn chwilio am waith, yn anodd i'w gymodi ag atal yr amodau cysylltiedig â gwaith yn ystod yr argyfwng coronafeirws. Ni ellir dweud bod y ffaith nad yw pobl yn y gwaith mwyach, na allant ddod o hyd i waith neu fod ganddynt incwm gostyngol, yn deillio o unrhyw ddiffyg moesol.

9.12 Nid yw'r rhai sydd newydd golli eu swydd yn destun y cap yn ystod y naw mis cyntaf (y 'cyfnod braint') ond dydy hynny ddim yn berthnasol i unrhyw un sydd wedi ennill llai na £569 y mis dros y 12 mis diwethaf. Ni fyddai'n helpu ychwaith, er enghraifft, menyw sy'n ffoi rhag cam-drin domestig gyda neu heb ei blant os nad oedd hi'n ennill arian ei hun (er enghraifft oherwydd rheolaeth trwy orfodaeth). Yn y sefyllfaoedd hyn, byddai'r cap mewn grym ar unwaith. Nid oes unrhyw eithriad penodol ar gyfer goroeswyr cam-drin domestig oni bai bod yr unigolyn hwnnw yn dod o dan un o'r eithriadau (anghysylltiol) e.e. o ganlyniad i dderbyn budd-dal anabled neu fod o oedran pensiynadwy. Mae goroeswyr sy'n byw mewn lloches, hostel neu dai a gefnogir tebyg wedi'u diogelu (nid yw eu budd-dal tai'n cyfrif tuag at y cap ond nid yw'r rheol hon yn berthnasol i unrhyw fath arall o lety).

9.13 Mae'r mwyafrif o'r rhai a effeithir gan y cap yn sengl (81.4%) ac o'r rheiny mae 92.9% yn fenywod, mae hyn yn codi i 97.6% o hawlwyryr sengl gyda phlant. Dylid nodi er nad yw plentyn a anwyd o ganlyniad i feichiogi anghydsyniol yn cyfrif tuag at y terfyn dau blentyn, yn gyffredinol mae'r lwfans uwch yn golygu'n syml bod y fenyw yn fwy tebygol o gael ei chapio.

10. Cyflenwad Tai Cymdeithasol/Fforddiadwy

10.1 Mae'n anodd gwybod yn y cam hwn beth fydd yr effaith ar y farchnad tai, ar renti'n fwy cyffredinol. Mae'n bosib y bydd rhenti'n gostwng yn unol â gallu pobl i dalu, neu'n codi wrth i landlordiaid ymadael â'r farchnad a'r cyflenwad leihau. At hynny, mae'n ddigon posib y bydd cynnydd yn y nifer o bobl na allant dalu eu morgais gan olygu y caiff eu cartrefi eu hailfeddiannu.

10.2 Byddem yn annog Llywodraeth Cymru i fabwysiadu ymateb un system tai cyfannol i beth bynnag a ddaw i'r amlwg yn sgil Covid.

- 10.3 Mae'n rhaid mai rhan annatod o'i strategaeth fydd cynyddu graddfa datblygu cartrefi cymdeithasol a fforddiadwy yn gyflym. Mae'r Llywodraeth bresennol wedi ymrwymo i adeiladu cartrefi mwy fforddiadwy gyda tharged o 20,000 o gartrefi newydd erbyn diwedd tymor presennol Senedd Cymru yn 2021. Mae'r sector tai wedi ymrwymo i hyn ac yn edrych yn debygol o gyflawni'r targed. Cyn yr argyfwng presennol, roedd y llywodraeth wedi ymrwymo hefyd i gynyddu graddfa datblygu cartrefi cymdeithasol a fforddiadwy yn gyflym, ar ôl ymrwymo i holl argymhellion (heblaw un ar Gymorth i brynu) yr "Adolygiad Annibynnol o'r Cyflenwad Tai Fforddiadwy"⁷ a gyhoeddwyd ym mis Mai 2019. Mae CIH Cymru wedi bod wrthi'n cynorthwyo Llywodraeth Cymru wrth gyflwyno'r argymhellion hynny, yn benodol lletya'r ffrwd waith ar gynyddu graddfa adeiladu tai cyngor.
- 10.4 Fodd bynnag, y tebygolrwydd yw y bydd y galw am gartrefi am rent cymdeithasol a chanolig yn cynyddu wrth i effaith economaidd Covid-19 ddechrau dod i'r amlwg, gan waethygu'r dirwedd cyn-Covid pan oedd y galw eisoes yn mynd yn fwy na'r cyflenwad. Gan hynny, mae angen i Lywodraeth Cymru fod hyd yn oed yn fwy uchelgeisiol, gan gydweithio â sefydliadau tai i ddatblygu dulliau radicalaidd newydd i gydbwysu galw yn y dyfodol agos â'r gofynion tymor hir.
- 10.5 **Mae ffocws pendant wedi'i roi ar y cartref yn ystod y pandemig hwn. Yn anad dim ni allwn ynysu ein hunain yn erbyn pandemig byd-eang oni bai bod gan bob un ohonom opsiwn tai cynaliadwy. Mae angen i ni, fel cymdeithas ehangach, ailasesu beth yw tai a'r cartref yn ein tyb ni. Mae'n amlwg ei fod wrth wraidd llesiant, o safbwynt iechyd corfforol a meddyliol, a dylid ei weld fel man cychwyn creu cymunedau cydlynus, iach, hapus a chynaliadwy. Mae angen i ni gydnabod hynny a sicrhau y dyrennir buddsoddiad yn briodol.**

⁷ https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2019-04/adolygiad-annibynnol-or-cyflenwad-o-dai-fforddiadwy-adroddiad_0.pdf

Julie James MS

Minister for Housing & Local Government

Welsh Government

Cathays Park 2

Cardiff

CF10 3NQ.

1 June, 2020

Dear Minister,



Protect tenants from arrears, evictions and homelessness – An urgent call to Welsh Government for action during and after the coronavirus epidemic

The Welsh and UK Governments have taken welcome action to protect tenants and help them meet their housing costs in the current crisis. Sustaining many people's incomes through the furlough scheme and other measures, and calling a halt to evictions has created a temporary respite for tenants. This provides valuable time in which to find a 'post-Covid' solution to the potential crisis that will occur if there is a substantial spike in rent arrears and evictions when the current protections end.

The Chartered Institute of Housing (CIH) Cymru, working with barrister Liz Davies, has prepared a detailed set of proposals to avert such a crisis. They are described in this paper and set out in detail in the accompanying table.

— — —

Why is a 'post-Covid' solution needed?

Finding a longer-term solution and taking early steps to implement it are urgent for several reasons. First, for the 350,000 households¹ who are tenants of private or social landlords in Wales, a key part of the hardship and suffering during the crisis has been the struggle to pay their rent and worrying if they will be able to keep their home. If society and the economy are to recover from the crisis it is vital that these fears are allayed quickly and thoroughly.

Second, local authorities' and social landlords' resources for dealing with homelessness were stretched before the epidemic, evidenced by a steady growth in the use of temporary accommodation, and could be overwhelmed if there is a sudden growth in evictions due to rent arrears. This is readily apparent from pre-crisis figures. Loss of a home through rent arrears accounted for fewer than 18 per cent of evictions². If even a small proportion of rented households in Wales were to be evicted in a short period due to arrears, a system which is already stretched could be totally overwhelmed.

¹ <https://statswales.gov.wales/Catalogue/Housing/Dwelling-Stock-Estimates/dwellingstockestimates-by-year-tenure>

² https://gov.wales/sites/default/files/statistics-and-research/2019-07/understanding-social-housing-evictions-in-wales_0.pdf

Third, while it is impossible to assess the potential scale of the problem it is easy to see that it could be huge. This is because:

- Around 250,000 people in Wales (17% of the total workforce) have already seen their hours cut, been laid off, or made redundant as a result of the Coronavirus outbreak.(CAB Cymru on 20 April 2020)³
- Four out of 10 (42%) people have lost household income because of this crisis, with nearly one in 14 (7%) losing 80% or more of their household income.(CAB Cymru on 20 April 2020)
- One in four people (25 %) have applied or expect to apply for benefits as a result of the coronavirus outbreak. (CAB Cymru on 20 April 2020)
- UC claims have increased substantially in Wales - March (the day the UK Government advised against all non-essential contact and travel) from around 9,000 households a day to a peak of 75,000 households on 29th March and then fell steeply again but by the end of April it was still running at around 21,000 new households per day
- Private renters in Wales pay an average 29 per cent of their income (after housing benefit) in rents.⁴

Despite the Welsh and UK government's measures, millions of households therefore have reason to fear a financial cliff edge when the protections come to an end.

Fourth, current measures still leave significant gaps in the protection offered. These include:

- Universal credit's five-week waiting period and other delays in accessing it allow arrears to build up.
- LHA rates, though now improved, still fall short of covering many rents.⁵
- Single person households are likely to be at high risk because of:
 - lower standard allowances in UC, for those under 25
 - the absence of a UC work allowance (earned income disregards)
 - LHA rates for under 35s based on shared accommodation even for those living in self-contained dwellings
 - lower minimum age rates for people aged under 25
- UC is not available to all those at risk, because of:
 - income limits that relate to pre-crisis conditions
 - some workers not being eligible for UC if they lose their jobs.

The furlough scheme helps to sustain incomes but has a shortfall of 20 per cent if not made good by employers. When the scheme ends people may lose jobs, have lower earnings than before or have used up their savings. Protection against eviction currently ends in June and even if it is extended landlords are still able to service notices to start the process if arrears accrue, resulting in a potentially massive number of eviction actions within a short period.

Fifth, the burden cannot simply be put onto landlords. While they can be expected to play a role, the diverse nature of landlords means that blanket solutions (such as a freeze on all rent payments during the crisis) are not practicable: they could lead to defaults on mortgages and enforced sales which could deplete the sector just when tenancies are most needed.

³ <https://www.citizensadvice.org.uk/about-us/policy/policy-research-topics/citizens-advice-cymru-wales-policy-research/new-figures-from-citizens-advice-cymru-lay-bare-the-scale-of-financial-crisis-caused-by-coronavirus-in-wales/>

⁴ ONS - UK private rented sector: 2018

⁵ CIH (2018) *Missing the Target: Is targeted affordability funding doing its job?*

What are the main aims of a 'post-Covid' solution?

The epidemic has exposed the fragility of the private rented sector, in particular, which is ill-equipped to handle the crisis. Ultimately, the solutions must include more genuinely affordable housing to rent, and reform of the private rented sector to provide more security for tenants. But in the medium term, a 'post-Covid' solution is required which addresses the scale of the problem just described.

The key requirements of such a solution are that it:

- is as comprehensive as possible, covering all the main groups affected in the crisis and filling the gaps in current initiatives
- minimises evictions and hence the burden of homelessness on tenants and on local authorities
- builds on the steps already taken and makes use of the existing support mechanisms – principally universal credit – if possible without requiring new ones to be developed
- leaves neither landlords nor tenants with intractable financial problems resulting solely from the current crisis
- helps restore or build sustainability in the rented sectors (private and social).

What is CIH Cymru's 'post-Covid' solution?

The table annexed to this paper sets out our proposals for a 'post-Covid' solution that aims to meet these requirements. The key points are these:

- **Evictions – temporary protection.** Ban to be extended until evictions can take place safely and the pre-action protocol is in place.
- **Evictions – post-Covid.** Ensure that Welsh Parliament approval of [Renting Homes \(Amendment\) \(Wales\) Bill](#) remains a priority in order to end so-called “No-Fault evictions”.
- **Arrears payments.** Require that payment plans for Covid-related arrears will not result in eviction provided the tenant agrees with and complies with the plan over a timescale of up to two years.
- **Reforms to universal credit.** End 5-week wait; temporary suspension of the benefit cap and the two-child limit; increase LHA to 50th percentile of rents for a limited period; reinstate three month protection for claimants who could afford their rent when they entered into their agreement (available in HB but not UC); end ‘shared accommodation rate’ for under 35s.
- **Rent arrears outside scope of UC.** Increase emergency fund for discretionary housing payments and ensure they are more widely available; tenants to be able to repay arrears over two years – no eviction possible if comply with repayment plan.
- **access to UC because of immigration status.** One-year lifting of ‘no recourse to public funds’ and other restrictions on claiming benefits.
- **Landlords’ loss of rental income.** Similar interest-free loan scheme to that proposed in Scotland; landlords given mortgage holidays on rented properties to pass relief onto tenants.
- **LAs and HAs lose rent income.** Consider one-off payments to stabilise landlord accounts where these can be shown to be needed.

- **Housing Support Grant** - A key part of preventing homelessness and evictions is through services such as those funded by Housing Support Grant. which should continue to be protected in future budgets and provision made for further emergency injection of funds?

Please see the table for more details and further proposals not included in this short summary.

Yours sincerely,

Matt Dicks,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Dicks', written in a cursive style.

Director, CIH Cymru

C.C. Emma Williams – Director of Housing & Regeneration

Table: Measures needed to avoid post-lockdown evictions, deal with rent arrears and avoid a substantial spike in homelessness

Problem	Measures already taken by government	What more is needed now?	What more is needed after lockdown?
Evictions			
Evictions – tenants threatened with homelessness <u>during</u> epidemic	Temporary halt to evictions (until June 25) by staying all possession claims and bailiffs’ warrants. Extension of notice periods to 3 months (from 2 months for s.21 and 4 weeks for other grounds)	Temporary ban to be extended until evictions can take place safely, the pre-action protocol is in place and time has been allowed for landlords/tenants to agree plans for paying arrears; temporary ban to include tenancies without security of tenure (e.g. introductory tenancies)	Advice during possession action to check if tenant entitled to any benefit to help with arrears
Evictions – sudden increase when the temporary ban on possession proceedings is lifted, potentially leading to huge homelessness increase and unrealistic demands on local authorities	Possible ‘pre-action protocol for possession claims brought by private landlords’ to give some protection after that date. Difficulty is that non-compliance with protocol does not prevent possession order being made.	<p>If possession claims are resumed before the end of lockdown, suspend use of s.21 and mandatory ground 8.</p> <p>Legislate to require private landlords and HAs to use only discretionary grounds 10 or 11 for rent arrears, giving courts the flexibility either to decide that possession is not reasonable, or to make a suspended order so that the tenant repays the arrears on terms and remains in possession</p> <p>Provide guidance on what are and are not Covid-related arrears, including a start date and end date, and on a recommended two-year period over which arrears can be paid.</p> <p>Pre-action protocol to include reasonable repayment arrangements and time periods, as well as a referral process to local authorities when possession action begins.</p> <p>LA housing options services should have advisors available at court to pick up people threatened with homelessness</p>	<p>Ensure that Welsh Parliament approval of Renting Homes (Amendment) (Wales) Bill remains a priority in order to provide more secure tenancies and to ensure that the legislation takes effect before epidemic ends.</p> <p>Put a ban on evictions that result solely from Covid-related arrears which have arisen since March 2020 until a defined end date, unless tenants fail to agree a plan to repay arrears within two years.¹</p> <p>Specifically require local housing authorities under their relief</p>

Problem	Measures already taken by government	What more is needed now?	What more is needed after lockdown?
		<p>Legal help should be fully funded; maintain the housing possession duty scheme and extend to all courts hearing possession claims. Provide funding for legal advice on welfare benefits so as to reduce rent arrears.</p> <p>LAs to review temporary accommodation requirements and prepare; additional funding needed. Government to enable private sector leasing, to make more effective provision.</p>	<p>duty to take practical steps to help those unable to comply with repayment plans to secure new accommodation</p> <p>Devise and implement a national plan to ensure there is a duty possession scheme in every county court</p> <p>Collect and monitor more granular statistics (e.g. household type, benefit status) of possession proceedings to better identify high risk groups and adjustments made to policy</p>
Rent arrears and access to universal credit			
<p>Rent arrears from loss of income not covered by present UC scheme - inadequate general allowances and a near six-year freeze put household budgets under severe stress reducing resilience to homelessness</p>	<p>Raised LHA rates to the bottom 30th percentile of local rents (but LHA has not recovered its original levels)</p> <p>Work-related conditions for UC suspended for three months during lockdown can be extended if required</p>	<p>Following reforms to UC should take effect asap:</p> <ul style="list-style-type: none"> • end 5-week wait • temporary suspension of the benefit cap and the 2-child limit • increase LHA to 50th percentile of rents for a limited period² • reinstate three-month rule (present in HB but not UC) when claiming help for first-time housing costs, based on actual rent before LHA starts to bite 	<p>Retain £20 increase going forward and conduct independent inquiry into the general adequacy of UC benefit levels with attention to resilience to homelessness</p> <p>Abolish minimum income floor or extend new business start-up exemption period to two or three years</p>

Problem	Measures already taken by government	What more is needed now?	What more is needed after lockdown?
<p>Notional self-employed earnings rule (the 'minimum income floor') in UC assumes income that claimant does not have</p>	<p>Eight-month suspension of minimum income floor</p> <p>Prisoners on temporary release allowed to claim UC/HB until 12 November (can be extended)</p> <p>£20 per week increase in standard allowance for 2020/21</p>		
<p>Rent arrears among single people under 35 who were not expecting to need UC</p> <p>Very low allowances for under 25s, the zero-rated work allowance and a lower minimum wage (especially apprentice rate) mean people in work get no support even at low levels of pay</p>	<p>No special measures – still affected by the 'shared accommodation rate' limit</p> <p>NB. Budget 2020 introduced limited new exemptions for under 25s (at risk of violence/trafficking, etc.) but these are not due to start until 2023/24</p>	<p>End shared accommodation rate for under 35s – they should get one-bed LHA rate unless actually sharing, when they should get 100% of rent³</p> <p>Temporary partial help for those with reduced earnings just outside UC</p>	<p>Permanently withdraw shared accommodation rate</p> <p>Align standard allowances for under 25s with general benefit rates</p> <p>Reinstate the work allowance for childless households</p>
<p>Rent arrears from loss of income – but income level means</p>	<p>Discretionary Housing Payments (DHPs) can be used to help meet</p>	<p>Increase emergency fund for DHPs and ensure they are more widely available</p>	<p>Tenants to be able to repay arrears over two years – no</p>

Problem	Measures already taken by government	What more is needed now?	What more is needed after lockdown?
still not eligible for UC even when strengthened as above	emergency gaps in housing costs.		eviction possible if comply with repayment plan
Rent arrears from loss of income – no access to UC because of immigration status	None except limited emergency funding via LAs	One-year lifting of NRPF and other restrictions on claiming benefits	End this aspect of the ‘hostile environment’ permanently
Loss of landlord income			
Landlords lose rent income; ability to sustain lettings at risk	Scotland – zero interest loans for small landlords; none in England; payment holiday for buy-to-let landlords whose tenants have lost income - landlords are expected to pass on this relief to their tenants	<p>Similar zero-interest loan scheme to that in Scotland, predicated on no evictions for arrears and agreed plan with tenants to pay arrears.</p> <p>Require any landlords given mortgage holidays on rented properties to pass relief onto tenants.</p>	No evictions for arrears reasons while arrears plan is in place and/or loan is in place and tenant is complying with plan
LAs and HAs lose rent income – social landlord finances destabilised, jeopardising tenant services and new investment	None except changes in UC noted above	Just as the government has made payments to LA General Funds, it should consider one-off payments to stabilise social landlord accounts where these can be shown to be needed.	Compensation scheme to apply to local authority HRAs and registered provider accounts for the year 2020/21 where the landlord can show that it has a potential serious deficit that cannot be eliminated by making other reasonable savings.

Problem	Measures already taken by government	What more is needed now?	What more is needed after lockdown?
			In long term, provide substantial funding to allow social landlords to invest in building safe, secure, social housing
Other tenure issues			
Asylum seekers lose supported accommodation once a decision is made on their case	Suspended evictions from Home Office asylum accommodation	Further delay to and then phasing of evictions to reduce the impact on homelessness services Request LAs to provide homelessness assistance now in cases where an asylum application is approved	
Starting a new tenancy is more difficult because of social-distancing requirements	Right to rent checks can be carried out by video calls, and applicants can send scanned documents by email or mobile app; but full checks on these tenancies are required when restrictions end	Suspend right to rent checks, and halt further roll out, completely for duration of the crisis - Do not require retrospective checks once crisis over.	Retain suspension and rollout until current pending Supreme Court case on discriminatory nature of checks is resolved

References relating to the table:

¹ Nearly Legal has pointed out that this requires reform to both s.8, HA 1988 (especially Ground 8, although probably best extended to the other rent arrears grounds) and s.21, HA 1988 (otherwise landlords will just use s.21 to evict and then seek to cut their losses on the unpaid rent by deductions from the deposit). It would be important to extend the same protections to tenants of local authorities and amend the rent arrears grounds under the HA 1985. And, although they are now rare, Rent Act 1977 tenants should be protected in the same way (see <https://nearlylegal.co.uk/2020/05/a-five-point-plan/>).

² The 50th percentile rent is on average around 9% higher than the 30th percentile rent, the cost would be something less than that because the award if based on the actual rent if that is lower than the LHA figure – and also because in some areas (but not very many) the LHA has reached the maximum figure (and presumably would do so in more areas if it was raised to the 50th).

³ Under-35s are one of the groups where there could be a huge increase in possession cases as things stand because the median gap between UC payments and rent is £37 per week and in many cases a lot higher. Resolution Foundation work ('Risky Business', April 2020) shows that 16-24 year-olds are most at risk of losing their job and least able to do their job from home: "Overall, 2.9 million 16-34-year-olds are in the 'shutdown sectors' group, which comprises notoriously low-paid work. Four-in-ten of those working in retail and whole get less than the real Living Wage."