

Hướng dẫn về Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương cho các chủ nhà và người đại lý

(A guide to Local Housing Allowance for landlords and agents)

Tập tài liệu này giải thích về cách thức mới tính toán Trợ Cấp Nhà Cửa. Cách thức mới này được gọi là Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương. Phụ cấp này sẽ được áp dụng kể từ ngày 7 tháng 4-2008 và sẽ như nhau bất kể quý vị sinh sống ở khu vực nào. Nếu quý vị không rõ hội đồng nào phụ trách khu vực quý vị sinh sống, quý vị có thể tìm thấy trên giấy đòi thuế hội đồng của quý vị.

Trợ Cấp Nhà Cửa là gì?

Trợ Cấp Nhà Cửa (Housing Benefit) là sự giúp đỡ dành cho những người có tiền thu nhập ít và tiền tiết kiệm ít để đóng tiền thuê nhà của họ. Trợ cấp này được ước định căn cứ vào tiền thu nhập, tiền tiết kiệm của họ và những người trong gia đình của họ. Trong sự tính toán này, có ấn định khoản trợ cấp tối đa mà họ có thể được nhận.

Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương là gì?

Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương (Local Housing Allowance, viết tắt LHA) là một cách thức mới tính ra Trợ Cấp Nhà Cửa tối đa mà người thuê nhà của quý vị có thể được nhận. Bất cứ người nào chịu ảnh hưởng bởi các qui định mới này sẽ được tính toán Trợ Cấp Nhà Cửa của họ dựa theo cách thức này, thay vì Nhân Viên Tiền Thuê (Rent Officer) ấn định mức độ tiền trợ cấp.

Cục Dịch Vụ Tiền Thuê (The Rent Service) sẽ đưa ra các mức độ tiền thuê tối đa đối với các loại nhà cửa lớn nhỏ khác nhau, và những chi tiết này sẽ được công bố trên website của mỗi một hội đồng. Mặc dù trợ cấp của người thuê nhà của quý vị sẽ được tính toán dựa vào tiền thu nhập, tiền tiết kiệm của họ và những người trong gia đình của họ, trợ cấp đó không được nhiều hơn khoản tiền thuê tối đa.

Ngoài ra, chiếu theo các qui định LHA, người thuê nhà của quý vị sẽ nhận được tiền trả Trợ Cấp Nhà Cửa của họ một cách trực tiếp, ngoại trừ trong một số trường hợp. Hãy liên hệ chúng tôi để được nhiều chi tiết hơn về điều này.

Các qui định LHA áp dụng cho những người nào?

Các qui định LHA sẽ áp dụng cho những đơn nộp xin mới mà chúng tôi nhận được vào hay sau ngày 7 tháng 4-2008 gửi từ những người thuê nhà ở thuộc chủ nhà tư nhân. LHA cũng ảnh hưởng những người thuê nhà đã và đang nhận được Trợ Cấp Nhà Cửa và những người dọn vào một nhà ở mà họ thuê từ một chủ nhà tư nhân vào hay sau ngày 7 tháng 4-2008.

Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương **không** ảnh hưởng đến:

- người thuê nhà mà chủ nhà là chính quyền địa phương (được gọi là 'người thuê của hội đồng');
- người thuê nhà của các chủ nhà xã hội đã đăng ký (registered social landlord);
- một số nhà cửa có sự trợ giúp (supported housing);
- những hợp đồng thuê đã bắt đầu trước ngày 15 tháng Giêng 1989 (ngày 2 tháng Giêng 1989 nếu tại Scotland);
- những người thuê nhà sinh sống trong xe caravan, thuyền dùng làm nhà hay các ký túc xá (hostel); hoặc
- những hợp đồng thuê mà Nhân Viên Tiền Thuê đã quyết định rằng một phần lớn tiền thuê là chi phí các bữa ăn được nấu cho người thuê nhà.

Trợ Cấp Nhà Cửa của các nhóm này tiếp tục được tính toán bằng các qui định hiện có.

Người thuê nhà của tôi đã nhận được Trợ Cấp Nhà Cửa rồi. Trợ cấp đó sẽ thay đổi không?

Không, trợ cấp đó không bị ảnh hưởng bởi những thay đổi này. Họ sẽ tiếp tục được trả cho Trợ Cấp Nhà Cửa chiếu theo các qui định hiện có và quý vị với tư cách là chủ nhà có thể tiếp tục nhận các khoản tiền này nếu điều này đã do người thuê nhà của quý vị lựa chọn.

Khi người thuê nhà của quý vị thay đổi địa chỉ (cho dù là dọn đến một chỗ khác trong cùng một tòa lâu) hay đình chỉ xin Trợ Cấp Nhà Cửa trong một tuần hoặc lâu hơn, thì sẽ áp dụng các qui định mới về các qui định LHA,

Các qui định LHA được thực hiện như thế nào?

Trợ Cấp Nhà Cửa tối đa mà người thuê nhà của quý vị có thể được nhận sẽ do Nhân Viên Tiền Thuê ấn định trước. Khoản trợ cấp này không tùy thuộc tiền thuê quý vị thu lấy là bao nhiêu. Khoản tiền tối đa mà họ nhận được sẽ bằng với số tiền đối với một gia đình có số người như nhau tại khu vực họ sinh sống, bất kể tiền thuê thực sự mà các gia đình khác nhau phải trả có khác nhau không.

Các khu thị trường thuê bao quát

Cục Dịch Vụ Tiền Thuê đã chia cả nước thành các khu thị trường thuê bao quát (broad rental market area, viết tắt BRMA). Các khu này do một số khu phường hợp lại mà thành. Tại mỗi một khu vực có các loại nhà cửa khác nhau nội trong một khoảng cách vừa phải với các dịch vụ công cộng khác nhau, như là y tế, giáo dục, tiêu khiển, sự việc ngân hàng cá nhân và mua đồ.

Dựa vào những tin tức thu thập được, khoản tiền thuê nhà nằm giữa các khoản tiền thuê được thu tại mỗi khu sẽ là con số được dùng làm mức tiền Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương (LHA). Ở mỗi một khu vực sẽ có các mức tiền khác nhau, căn cứ vào số phòng mà mỗi gia đình cần có.

Cục Dịch Vụ Tiền Thuê sẽ tiếp tục theo dõi thị trường thuê địa phương và cập nhật những con số LHA cho mỗi khu BRMA hàng tháng. Những con số này có thể lên xuống hoặc không thay đổi. Điều này không có nghĩa mức tiền LHA áp dụng cho sự nộp xin của một người sẽ thay đổi từng tháng. Mức tiền được áp dụng sẽ là mức tiền của tháng mà họ nộp xin, rồi sẽ được duyệt lại mỗi năm một lần. Những con số này sẽ được công bố bởi các văn phòng Trợ Cấp Nhà Cửa địa phương của hội đồng.

Số phòng

Căn cứ vào các qui định Trợ Cấp Nhà Cửa, chúng tôi sẽ quyết định người thuê nhà cần có bao nhiêu căn phòng. Nếu họ sinh sống ở một căn phòng và dùng chung một số phương tiện với những người khác (thí dụ như nhà bếp hay phòng tắm) thì dùng một mức tiền LHA đặc biệt. Nếu họ dưới 25 tuổi và sống một mình, thì cũng nhận được mức tiền này.

Nếu điều trên đây không áp dụng cho họ, chúng tôi sẽ tính ra số phòng theo cách thức dưới đây.

Một căn phòng cho mỗi một thành phần dưới đây:

- Một cặp vợ chồng
- Một người nào đó được 16 tuổi hay hơn
- Hai đứa trẻ cùng giống tính cho đến khi họ được 16 tuổi
- Hai đứa trẻ nhỏ hơn 10 tuổi
- Một đứa trẻ (người nào đó dưới 16 tuổi)

Mỗi một người chỉ được tính một lần mà thôi và trong nhóm đầu tiên mà họ thích hợp được xếp vào trong đó.

Chúng tôi không tính vào mọi người trong căn nhà khi tính toán họ cần có bao nhiêu căn phòng. Chúng tôi tính vào người thuê và người bạn đời của họ, cũng như là những đứa con hay người trẻ mà họ có trách nhiệm. Nếu người thuê nhà có những người lớn khác mà không phải là người ở trọ hay người thuê lại, thì chúng tôi cũng tính vào những người đó. Tuy nhiên, chúng tôi không tính vào các đứa trẻ được nhận nuôi tạm hay người thuê nhà chung (joint tenant).

Mức tiền nào áp dụng cho người thuê nhà của tôi?

Trợ Cấp Nhà Cửa tối đa sẽ là mức tiền LHA được ấn định cho số phòng mà người thuê nhà của quý vị cần có tại khu thị trường thuê bao quát mà họ sinh sống tại đó.

Từ ngày 6 tháng 4-2009 trở đi, Trợ Cấp Nhà Cửa **tối đa** mà người thuê nhà của quý vị được nhận lãnh sẽ là mức tiền Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương cho 5 phòng ngủ. Nếu họ làm đơn xin mới để xin Trợ Cấp Nhà Cửa hoặc dọn vào một căn nhà thuê thuộc tư nhân sau ngày 6 tháng 4-2009, đơn xin của họ sẽ được xử lý dựa theo mức tiền Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương cho 5 phòng ngủ áp dụng cho khu vực họ cư trú.

Nếu người thuê nhà của quý vị đã và đang nhận lãnh Trợ Cấp Nhà Cửa với mức tiền ấn định theo Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương cho 6 phòng ngủ hay nhiều hơn, thì họ sẽ tiếp tục nhận lãnh mức tiền đó cho đến khi trường hợp của họ đã được duyệt lại. Nếu tình trạng của họ không thay đổi, thường thường việc duyệt lại được thực hiện khi họ nộp xin Trợ Cấp Nhà Cửa đã một năm, hoặc từ lần duyệt lại trước đây đã được một năm. Sau lần duyệt lại đó, không chừng người thuê nhà của quý vị được tiếp tục nhận lãnh Trợ Cấp Nhà Cửa đến 26 tuần theo mức tiền Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương hiện có. Sau đó sự nộp xin của họ sẽ được ước định dựa theo mức tiền Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương cho 5 phòng ngủ áp dụng trong khu vực của họ.

Cục Dịch Vụ Tiền Thuê sẽ công bố mức tiền LHA hàng tháng. Mức tiền áp dụng cho người thuê nhà của quý vị sẽ tùy thuộc ngày họ nộp xin. Thường thường đó là ngày chúng tôi nhận được đơn xin hay ngày người thuê nhà yêu cầu xin Trợ Cấp Nhà Cửa lần đầu tiên, nếu họ gửi tập mẫu xin về nội trong một tháng sau ngày đó. Nếu ngày chúng tôi trả cho Trợ Cấp Nhà Cửa là vào tháng kế tiếp, thì điều này chẳng sao cả, trợ cấp của họ vẫn sẽ căn cứ vào mức tiền được áp dụng khi họ nộp xin.

Tiền thuê của người thuê nhà cao hơn Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương

Trợ cấp tối đa mà người thuê nhà của quý vị nhận được là mức tiền LHA đối với số người trong gia đình của họ, tại khu BRMA của họ, ấn định cho tháng mà họ nộp xin. Nếu tiền thuê nhà cao hơn mức tiền đó, thì họ có bốn phần phải trả cho số tiền sai biệt. Nếu quý vị nghĩ rằng họ có khó khăn trả số tiền này, thì hãy bảo họ nói chuyện với chúng tôi hoặc phòng cố vấn công dân (citizens advice bureau).

Tiền thuê của người thuê nhà thấp hơn Phụ Cấp Nhà Cửa Địa Phương

Nếu tiền thuê nhà của người thuê của quý vị thấp hơn mức tiền LHA, thì Trợ Cấp Nhà Cửa Tối Đa mà họ có thể được nhận là tiền thuê nhà của họ, cộng thêm tối đa £15 một tuần. Đây là số tiền mà Chính Phủ đã quyết định để giới hạn LHA. Họ sẽ không được Trợ Cấp Nhà Cửa cao hơn mức tiền LHA. Nếu như mức tiền LHA cao hơn tiền thuê £15 một tuần, thì họ chỉ được £15 cộng vào tiền thuê của họ mà thôi. Họ không bị buộc phải giao số tiền phụ trội này cho quý vị.

Thí dụ

Tiền thuê = £90 một tuần

LHA = £120 một tuần

Trợ Cấp Nhà Cửa tối đa = £105 một tuần

Thí dụ

Rent = £90 một tuần

LHA = £100 một tuần

Trợ Cấp Nhà Cửa tối đa = £100 một tuần

Tôi đã quyết định tăng tiền thuê. Liệu Trợ Cấp Nhà Cửa của người thuê nhà của tôi cũng tăng theo để bù cho điều này không?

Không, chúng tôi sẽ duyệt lại mức tiền LHA của người thuê nhà của quý vị hàng năm, căn cứ vào ngày họ nộp xin. Sau đó chúng tôi sẽ thay đổi mức tiền LHA cho đúng với mức tiền áp dụng cho gia đình đó và trong tháng đó. Chúng tôi chỉ duyệt lại mức tiền vào những lúc khác khi có sự thay đổi đáng kể trong gia đình đó (thí dụ có trẻ em lên 16 tuổi hoặc có người nào đó dọn vào).

Người thuê nhà của tôi yêu cầu tính trở lại từ một ngày trong quá khứ. Mức tiền LHA nào được áp dụng?

Điều này tùy thuộc họ đã yêu cầu sự nộp xin của họ được tính trở lại từ một ngày trước ngày 7 tháng 4-2008 hay không.

Nếu chúng tôi đã quyết định cho tính trở lại sự nộp xin của họ từ một ngày trước ngày 7 tháng 4-2008, chúng tôi sẽ xem ngày họ nộp xin là ngày trước khi các điều lệ LHA có hiệu lực. Do vậy, Trợ Cấp Nhà Cửa tối đa của họ sẽ tùy thuộc Nhân Viên Tiền Thuê quyết định là bao nhiêu. Sự nộp xin chỉ thay đổi để áp dụng qui định LHA khi họ dọn nhà hoặc nếu họ ngừng xin và rồi bắt đầu xin trở lại.

Nếu người thuê nhà của quý vị yêu cầu sự nộp xin của họ được tính trở lại một ngày sau ngày 7 tháng 4-2008, thì mức tiền LHA của họ sẽ được căn cứ vào mức tiền LHA cho tháng họ bắt đầu nộp xin. Mức tiền đó có thể khác với con số của tháng mà họ thực sự nộp xin. Chúng tôi sẽ duyệt lại mức tiền LHA vào ngày sau một năm của ngày mà họ thực sự nộp xin.

Tôi luôn luôn nhận được Trợ Cấp Nhà Cửa cho người thuê của tôi trả trực tiếp cho tôi. Điều này có thay đổi theo các điều lệ mới không?

Có. Một trong những điều thay đổi chiếu theo qui định mới là Trợ cấp Nhà Cửa hầu như bao giờ cũng sẽ trả cho người nộp xin. Họ có trách nhiệm bảo đảm trả cho quý vị đúng mức tiền và đúng ngày. Chúng tôi sẽ khuyến cáo các khách hàng của chúng tôi về cách thức mở tài khoản ngân hàng và cho chi tiết về một số tài khoản có sẵn. Quý vị có thể suy xét về cách thức quý vị thường thu lấy tiền thuê và xét đến việc dùng một số phương pháp tự động (thí dụ như, 'trừ ngân định kỳ' (standing order)) nếu quý vị chưa dùng phương pháp này.

Có một số ít trường hợp chúng tôi sẽ trả Trợ Cấp Nhà Cửa cho quý vị. Chúng tôi chỉ làm như vậy nếu chúng tôi nghĩ rằng người thuê nhà của quý vị có vấn đề nghiêm trọng với việc trả tiền thuê nhà của họ và xử lý các vấn đề về tiền bạc của họ. Nếu quý vị nghĩ rằng một trong các người thuê nhà của quý vị là như thế, thì hãy liên hệ chúng tôi. Có lẽ quý vị sẽ được yêu cầu điền một mẫu đơn. Chúng tôi sẽ quyết định đối với mỗi một trường hợp riêng biệt dựa theo chính sách của chúng tôi. Chúng tôi có thể cần bằng chứng do một người hay tổ chức độc lập đưa ra. Quý vị nên bảo người thuê nhà của quý vị liên hệ chúng tôi hay phòng cố vấn công dân (advice bureau) để được nhiều tin tức hơn.

Người thuê của tôi nợ tiền thuê nhà. Người đó vẫn được trả cho Trợ Cấp Nhà Cửa trực tiếp không?

Nếu người thuê nhà của quý vị nợ tiền thuê ít nhất tám tuần lễ, thì quý vị nên báo cho chúng tôi biết. Trong trường hợp như vậy, không chừng chúng tôi có thể trả các khoản tiền trực tiếp cho quý vị.

Tôi làm sao biết được mức tiền LHA đối với nhà của tôi là bao nhiêu trước khi người thuê nhà của tôi nộp xin Trợ Cấp Nhà Cửa?

Quý vị cần tìm hiểu mức tiền LHA được ấn định cho khu thị trường thuê bao quát mà các căn nhà nằm trong khu vực đó. Những chi tiết này có sẵn tại các văn phòng làm việc và trên website của chúng tôi.

Tuy nhiên, mức tiền thực sự của Trợ Cấp Nhà Cửa trả cho người thuê nhà của quý vị sẽ căn cứ vào và cũng tùy thuộc vào số người trong gia đình của họ. Số phòng họ cần có không nhất thiết bằng với số phòng thực sự có trong nhà.

Liệu Trợ Cấp Nhà Cửa trả cho người thuê của tôi bao giờ cũng là mức tiền LHA đầy đủ không?

Không, cách thức chúng tôi tính ra Trợ Cấp Nhà Cửa dựa theo tiền thu nhập và tiền tiết kiệm của người thuê thì không thay đổi. Chúng tôi sẽ dùng các qui định LHA để tính ra Trợ Cấp Nhà Cửa tối đa mà họ có quyền được hưởng. Tuy nhiên, tùy vào mức độ của tiền thu nhập và tiền tiết kiệm của họ, không chừng họ chỉ nhận được một phần của số tiền này mà thôi. Để được nhiều tin tức hơn về cách thức chúng tôi tính toán trợ cấp này, hãy xem tập tài liệu 'Giúp đỡ về Tiền Thuê Nhà và Thuế Hội Đồng cho Người Hối Hưu' (Help with Rent and Council Tax for Pensioners) hay tập tài liệu 'Giúp đỡ về Tiền Thuê Nhà và Thuế Hội Đồng cho Người Trong Tuổi Làm Việc' (Help with Rent and Council Tax for People of Working Age).

Người thuê nhà của tôi cho tôi biết số người trong gia đình của họ đã thay đổi. Điều này có ảnh hưởng đến mức tiền LHA được dùng để tính trợ cấp của họ không?

Có. Đó là một sự thay đổi đáng kể và chúng tôi sẽ tính toán Trợ Cấp Nhà Cửa của họ bằng cách dùng mức tiền LHA đúng áp dụng cho số người mới trong gia đình của họ.

Chúng tôi cũng sẽ thay đổi trợ cấp khi một thành viên trong gia đình đạt đến một sinh nhật ảnh hưởng đến mức tiền LHA (thí dụ như, khi một đứa trẻ lên 16 tuổi).

Nếu người nào đó dọn vào hay dọn ra gia đình đó, quý vị hoặc người thuê nhà của quý vị phải báo cho chúng tôi biết.

Tôi không đồng ý về mức tiền LHA áp dụng cho căn nhà của tôi. Liệu tôi hay người thuê nhà của tôi được kháng cáo không?

Không, đối với mức tiền LHA không được đưa ra kháng cáo. Sở dĩ như vậy là vì mức độ đó được ấn định chung cho toàn khu BRMA và nếu thay đổi thì sẽ ảnh hưởng đến những người hài lòng về mức tiền đó.

Tôi có thể được cố vấn thêm ở đâu?

Nếu quý vị muốn được giúp đỡ hay cố vấn nhiều hơn, hãy liên hệ hội đồng địa phương của quý vị. (quý vị có thể tìm được danh xưng của hội đồng đó trên giấy đòi thuế hội đồng của quý vị.)

Quý vị cũng có thể được giúp đỡ nhiều hơn trong các website dưới đây:

www.dwp.gov.uk – Bộ Việc Làm và Hưu Bổng (Department for Work and Pensions)

www.therentservice.gov.uk – Cục Dịch Vụ Tiền Thuê (The Rent Service)

www.adviceguide.org.uk – Cố Vấn Công Dân (Citizens Advice)

Cố vấn độc lập

Nếu quý vị cần được cố vấn độc lập, hãy liên hệ phòng cố vấn địa phương của quý vị. Quý vị có thể tìm được số điện thoại của họ (và số điện thoại của các cơ quan cố vấn địa phương khác) trong cuốn Sổ Điện Thoại và tại thư viện địa phương của quý vị, hay bằng cách liên hệ hội đồng địa phương của quý vị.

Các hình thức khác

Quý vị có thể lấy được những tin tức trong tập tài liệu này bằng bản in chữ lớn, chữ nổi cho người mù, bản thu âm và bằng các ngôn ngữ khác. Hãy thăm viếng website của chúng tôi là www.benefit-leaflets.org để được nhiều tin tức hơn.