

# دليل اصحاب البيوت ووكلاء العقارات الخاص بمعونات الاسكان المحلية

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

يوضح هذا الدليل الطريقة الجديدة المتبعة في صرف معونات الاسكان. هذه الطريقة يطلق عليها معونات الاسكان المحلية. سيتم العمل بها ابتداءاً من 7 نيسان 2008 و ستطبق على جميع مستحقيها بغض النظر عن مناطق سكنهم. اذا لم تكن تعرف ما هي البلدية المسؤولة عن منطقتك فانه يمكنك معرفة ذلك بالاتطلاع على فاتورة ضريبة البلدية الخاصة بك.

## ما هي معونات الاسكان

معونات الاسكان تصرف للاشخاص ذوي الدخل المحدود و ذوي مدخرات محدودة من اجل دفع ايجارات بيوتهم. يتم تقييم حالاتهم وفقا لدخلهم ومدخراتهم والاشخاص المقيمين معهم في مساكنهم. وبناء على ذلك, سيكون هناك حد اقصى من المعونات يمكنهم استلامها.

## ما هي معونات الاسكان المحلية؟

معونات الاسكان المحلية (LHA) هي نظام جديد يتم اتباعه لتحديد الحد الاقصى من معونات الاسكان التي يمكن للمستأجر استلامها. كل شخص يستلم معونات الاسكان سيخضع لهذا النظام الجديد بدلا من الاعتماد على الموظف لتحديد قيمة هذه المعونات.

خدمات الاسكان ستصدر قائمة تبين الحد الاقصى لاجارات البيوت بكافة اشكالها و احجامها وسيتم نشرها في المواقع الالكترونية لجميع البلديات. على الرغم من ان معدل وقيمة المعونات سيتم اعتمادها وفقا لدخر المستأجر ومدخراته ولكنها لن تكون اكثر من الحد الاقصى للايجار.

ايضا, وفقا لقواعد نظام معونات الاسكان المحلية, فان معونات الاسكان ستصرف مباشرة الى حساب المستأجر الا في بعض الظروف الاستثنائية. للمزيد من التفاصيل, قم بالاتصال بنا.

## من الذي يمكنه التقدم بطلب للحصول على مساعدات الاسكان المحلية؟

نظام معونات الاسكان المحلية سيطبق على طلبات المستأجرين في القطاع الخاص والتي تصلنا بعد 7 نيسان 2008. وتطبق ايضا على المستأجرين الخاضعين للنظام الحالي وايضا على الذين ينتقلون للاستئجار في القطاع الخاص في او بعد 7 نيسان 2008.

نظام معونات الاسكان المحلية الجديد لا يؤثر على:

- مستأجري القطاع العام (مستأجري البلدية)
- مستأجري المؤسسات الاسكان الاجتماعية
- بعض مؤسسات الاسكان المدعومة
- عقود الايجار التي وقعت قبل 15 كانون الثاني 1989 (و 2 كانون الثاني 1989 بالنسبة لاسكتلندا)
- مستأجري العربات (الكرفان) والقوارب و الفنادق.
- عقود الايجار التي قرر فيها الموظف ان الجزء الاكبر من الايجار هو لوجبات الطعام التي تحضر للمستأجر.

هذه المجموعات ستبقى خاضعة للنظام الحالي.

## مستأجر بيتي يستلم حاليا معونات الاسكان. هل سيكون هناك تغييرات؟

لا. لن تحدث اي تغييرات عليهم. معونات الاسكان التي يستلمها ستبقى خاضعة للنظام الحالي, اما انت كمالك للبيت ستبقى تستلم هذه المعونات اذا اراد المستأجر ذلك.

اذا غير المستأجر عنوانه (حتى لو انتقل من بيت لآخر في نفس المبنى) او توقف عن استلام المعونات لمدة اسبوع واكثر فانه بالتالي سيخضع للنظام الجديد.

## ما هي طريقة عمل نظام معونات الاسكان المحلية؟

الحد الاقصى من معونات الاسكان التي قد يستلمها المستأجر يتم تحديدها مسبقا من قبل الموظف المسؤول ولن تعتمد على الايجار المطلوب. الحد الاقصى للمعونات التي قد يستلمها المستأجر ستكون بنفس قيمة المعونات التي تستلمها العائلات الاخرى المقيمة ذوي نفس عدد الاعضاء في نفس المنطقة بغض النظر عن الاختلافات التي تكون في الايجار المدفوع.

## سوق الايجارات في المناطق السكنية

خدمات الايجارات قسمت البلد الى مناطق محددة يطلق عليها مناطق سوق الايجارات (BRMAS). هذه المناطق مكونة من عدد من الاحياء. في كل منطقة سيكون هناك انواع متعددة من البيوت تبعد مسافات معقولة عن اماكن الخدمات العامة مثل الصحة, التعليم, التسلية, البنوك والاسواق.

من المعلومات التي تم جمعها: الحد الاقصى للمعونات سيكون وفقا لمعدل الايجارات في تلك المناطق مع بعض الاختلافات في بعض المناطق وفقا لعدد الغرف التي تحتاجها العائلة.

خدمات الايجارات ستتابع مراقبتها لسوق الايجارات المحلي و كل شهر تخبر اولا بأول المسؤولين عن معونات الاسكان المحلية في تلك المناطق عن اية تغييرات تطرأ. المعدلات قد ترتفع او تنخفض او تبقى كما هي. هذا لا يعني ان معدلات المعونات التي قد يستلمها المستأجر قد تتغير كل شهر. وسيطبق هذا المعدل على المستأجر في الشهر الذي يقدم به الطلب وسيتم مراجعته كل سنة. القيمة المعتمدة للايجارات سيعلن عنها في مكاتب معونات الاسكان في البلدية.

## عدد الغرف

وفقا لقوانين وقواعد نظام معونات الاسكان, سنحدد عدد الغرف التي تحتاجها العائلة. اذا كانت تقيم في غرفة واحدة تشترك فيها في بعض الخدمات ( مثل, المطبخ او الحمام) مع سكان اخرين فسيكون هناك معدل خاص لمعونات الاسكان المحلية. اذا كانت العائلة اعمارها اقل من 25 ويسكنون لوحدهم فانهم سيستلمون نفس هذا المعدل.

اذا كانت العائلة لا تنتمي الى الفئتين التي سبق ذكرهم فاننا سنحدد عدد الغرف حسب ما يلي:

غرفة واحدة لكل فئة من التالية:

- شخصان
- شخص عمره 16 سنة وما فوق
- طفلان من نفس الجنس الى ان يبلغوا سن 16
- طفلان اعمارهم اقل من 10
- طفل (شخص عمره اقل من 16)

اذا لم تكن خاضعا للقواعد المينة اعلاه فاننا سنحدد عدد الغرف حسب ما يلي:

نحن لا نحصي كل شخص مقيم في البيت عند تحديدها لعدد الغرف. ولكننا نحصي المستأجر و صديقته او زوجته, واطفاله وصغاره المسؤول عنهم. ونحصى ايضا اي اشخاص بالغين سن الرشد تابعين للمستأجر وليسوا مقيمين معه, ولكننا لا نحصي الاطفال الذين يكونون تحت الرعاية ولا يتبعون للمستأجر ولا نحصي ايضا المستأجر المشترك.

## ما هي قيمة معدل المعونات التي تنطبق على المستأجر المقيم في بيته؟

الحد الأقصى لمعونات الإسكان سيعادل قيمة معونات الإسكان المحلية لعدد الغرف التي تحتاجها العائلة المقيمة في مناطق سوق الإيجارات.

من تاريخ 6 أبريل 2009, أعلى سقف من الإعانة سيحصل عليه المقيم هو معدل قيمة سكن خمسة – غرف نوم. إذا عملوا طلب تعويض جديد لإعانة سكن أو الانتقال إلى سكن مؤجر خاص بعد 6 أبريل 2009, سوف يتم النظر في طلبهم التعويض ويقيم بما يلائم لمعدل إعانة لسكن محلي لخمس غرف نوم للمنطقة التي تعيشون فيها.

إذا كان المقيم يستلم إعانة سكن (LHR) لمعدل ستة غرف نوم أو أكثر, فإنهم سيستمرون بالحصول على نفس الإعانة حتى يتم مراجعة أوضاعهم. إذا لم تتغير ظروفهم, فإن مراجعتهم سوف تتم عادة بعد مرور سنة من تقديم طلب إعانة الإسكان أو سنة كاملة من المراجعة السابقة. بعد القيام بالمراجعة, قد يتمكن المقيم من الاستمرار في الحصول على إعانة الإسكان حتى 26 أسبوع بالمعدل الإسكاني في سكنهم الحالي. بعد ذلك سوف يتم تقييم طلب المقيم بما يلائم إعانة الإسكان لخمس غرف نوم في منطقتك.

خدمات الإسكان ستنتشر معدلات المعونات المحلية الجديدة كل شهر. القيمة المنطبقة على المستأجر ستكون وفقا للقيمة التي كانت عليه في تاريخ تقديم الطلب. هذا عادة ما يكون تاريخ استلامنا للطلب أو تاريخ طلب المستأجر للحصول على معونات الإسكان. ولا يهم إذا كان التاريخ الذي سندفع به هو الشهر التالي, قيمة المعونات ستبقى كما كانت عليه عند تاريخ تقديمه للطلب.

## الإيجار الذي يدفعه المستأجر أعلى من معونات الإسكان المحلية

الحد الأقصى لمعونات الإسكان التي يستلمها المستأجر هي قيمة معونات الإسكان المحلية التي تطابق حجم عائلته و في مناطق BRMA وفي الشهر الذي يقدم الطلب فيه. إذا كان إيجاره أعلى من هذا الحد فإنها مسؤوليته لاستكمال الإيجار من ماله الخاص. إذا واجه صعوبة في ذلك اطلب منه ان يتكلم معنا او مع مركز نصيحة المواطنين.

## الإيجار الذي يدفعه المستأجر أقل من معونات الإسكان المحلية

إذا كان الإيجار الذي يدفعه المستأجر أقل من معونات الإسكان المحلية. فان الحد الأقصى الذي سيستلمه هو قيمة الإيجار. بالإضافة الى ما يصل الى 15 جنيه اسبوعيا. هذه القيمة التي حددتها الحكومة لتحديد معونات الإسكان المحلية عليها. سوف لن يستلم المستأجر أكثر من قيمة معونات الإسكان المحلية. إذا كانت قيمة الإيجار أكثر من 15 جنيه فوق قيمة معونات الإسكان المحلية فانه سيستلم 15 جنيه فوق إيجار بيته وهو ليس ملزم باعطاءك هذا المبلغ.

### مثال

الإيجار = 90 جنيه اسبوعيا  
معونات الإسكان المحلية = 120 جنيه اسبوعيا  
الحد الأقصى لمعونات الإسكان = 105 جنيه اسبوعيا

### مثال

الإيجار = 90 جنيه اسبوعيا  
معونات الإسكان المحلية = 100 جنيه اسبوعيا  
الحد الأقصى لمعونات الإسكان = 100 جنيه اسبوعيا

**لقد قررت زيادة الايجار. هل ستغطي المعونات هذه الزيادة؟**

لا, سوف نراجع قيمة المعونات التي يستلمها مرة واحدة سنويا اعتبارا من تاريخ تقديم الطلب. وسنجري عليها تعديل وفقا لحجم العائلة في هذا الشهر. سوف نراجع قيمة المعونات في اوقات اخرى اذا حدث تغييرات كبيرة طرأت على العائلة (على سبيل المثال: اذا بلغ احد الاطفال سن 16 او انتقل شخص اخر للعيش معهم).

**لقد طلب المستأجر المقيم في بيتي اعتماد طلبه في تاريخ رجعي. ما هي قيمة المعونات التي من الممكن ان يستلمها بناء على ذلك؟**

هذا يعتمد على ما اذا كان طلب المستأجر ان يكن الطلب في تاريخ رجعي الى ما قبل 7 نيسان 2008.

اذا ما قررنا ان نعتمد الطلب بتاريخ رجعي الى ما قبل 7 نيسان. فنه سيخضع الى قوانين المعونات القديمة وليس الجديدة. وبالتالي فان قيمة المعونات ستعتمد على تقييم الموظف المسؤول فقط. سيحدث التغيير فقط اذا تغير العنوان او توقفت العائلات عن الطلب لفترة ومن ثم تقدمت بطلب جديد.

اذا طلب المستأجر ان يعتمد طلبه بتاريخ رجعي الى ما بعد 7 نيسان فان معونات الاسكان المحلية ستعتمد قيمتها بتاريخ تقديم الطلب. هذا قد يختلف وفقا للمعدلات المعتدة في ذلك التاريخ. سوف نراجع قيمة معونات الاسكان المحلية سنويا.

**دائما ما اطلب ان يتم دفع المعونات مباشرة الى حسابي البنكي وليس الى حساب المستأجر. هل سيتغير هذا عند تطبيق القواعد الجديدة؟**

نعم, احدى التغييرات الجديدة التي تتضمنها القواعد الجديدة هو ان المعونات في معظم الحالات سيتم دفعها مباشرة الى صاحب الطلب. ستكون مسؤوليتهم دفع الايجار الكامل في وقت استحقاقه. سوف نزود الزبائن بمعلومات حول كيفية فتح حساب بنكي وانواع الحسابات البنكية المتوفرة. قد ترغب اعادة النظر في الطريقة التي تعتمدها لجمع الايجار. واعادة النظر ايضا الى بعض التغييرات في طرق الدفع الاخرى (مثل, الدفع المباشر عن طريق البنك) اذا لم تقم بذلك فعلا.

سيتم دفع المعونات في حسابك الخاص في بعض الحالات الاستثنائية. على سبيل المثال: اذا اعتقدنا ان المستأجر يواجه صعوبات في دفع الايجار وتدبر اموره المالية. اذا كنت تعتقد بان هذه الحالة تنطبق على المستأجر المقيم في بيتك فانا ننصحك بالاتصال بنا. عادة ما نطلب تعبئة استمارة خاصة. سننخذ قرارنا في كل حالة حسب خصوصياتها وفقا لسياستنا في العمل. سنحتاج عادة الى دليل من شخص او منظمة مستقلة. ويتوجب عليك ان تطلب من المستأجر ان يتصل بنا او بمرکز نصيحة المستأجر من اجل الحصول على المزيد من المعلومات.

**المستأجر يدين لي بالايجار. هل ستستمررون في هذه الحالة بدفع المعونات مباشرة الى حسابه البنكي؟**

يجب عليك الاتصال بنا اذا كان المستأجر يدين لك بايجار ثمانية اسابيع على الاقل. اذا حدث ذلك فانه من الممكن دفع المعونات مباشرة الى حسابك الخاص.

**كيف بامكاني معرفة قيمة المعونات التي تنطبق على بيتي قبل ان يتقدم المستأجر بطلب الحصول عليها؟**

من خلال الاطلاع على سوق الايجارات في المناطق التي تقع بيوتك فيها. يمكنك ايجاد هذه المعلومات في مكاتبنا و في موقعنا الالكتروني.

القيمة الحقيقية للمعونات ستعتمد ايضا على حجم العائلة المقيمة في البيت. عدد الغرف التي يحتاجونها ليس بالضروري ان يكون نفس عدد غرف النوم الموجودة فعليا في البيت.

هل سيكون معدل معونات الاسكان للمستأجر مطابق للحد الاقصى لمعدل معونات الاسكان المحلية؟

لا. الطريقة التي نحدد بها قيمة معونات الاسكان وفقا للدخل والمدخرات لن تتغير. سوف نستعين بقواعد معونات الاسكان المحلية لتحديد الحد الاقصى لمعونات الاسكان المستحقة للمستأجر. من الممكن ان يستلم جزء من المبلغ. ويتم ذلك بالاعتماد على مستوى الدخل والمدخرات. للحصول على المزيد من المعلومات قم بقراءة الكتيب المعنون بـ "Help with Rent and Council Tax for Pensioners" او "Help with Rent and Council Tax for People of Working Age".

المستأجر اخبرني بان حجم العائلة قد تغير. هل سيأثر ذلك على قيمة معونات الاسكان المحلية التي يستلمها؟

نعم, هذه تعتبر تغييرات كبيرة وبالتالي فاننا سنغير في قيمة المعونات وفقا لحجم العائلة الجديد.

اذا كان تاريخ ميلاد احد افراد العائلة يؤثر على قيمة المعونات (على سبيل المثال, اذا بلغ من العمر 16 سنة) يمكننا ايضا تغيير قيمة المعونات لان هذا الشخص قد يحتاج الى غرفة اضافية (قم بالاطلاع على قسم "عدد الغرف").

يجب عليك انت او المستأجر اخبارنا اذا ترك احد افراد العائلة البيت او اذا انضم فرد جديد الى العائلة.

انا لا اوافق على قيمة معونات الاسكان المحلية المستحقة على بيتي. هل استطيع انا او المستأجر الاستئناف ضد القرار؟

لا, لا يمكنك الاستئناف ضد القرار. لان معدل وقيمة المعونات ستطبق على كل البيوت الواقعة في مناطق سوق الايجارات وبالتالي فانها ستطبق على جميع الاشخاص المقيمين في تلك المناطق والراضون على هذه القيمة.

اين يمكنني تلقي مزيد من المعلومات والنصائح؟

اذا كنت بحاجة الى مساعدة او نصيحة قم بالاتصال بالبلدية المسؤولة عن منطقتك, ستجد اسمها في فاتورة ضريبة البلدية الخاصة بك.

يمكنك ايضا الحصول على المزيد من المساعدة من المواقع الالكترونية التالية:

قسم العمل والتقاعد - [www.dwp.gov.uk](http://www.dwp.gov.uk)

خدمات الايجارات - [www.therentservice.gov.uk](http://www.therentservice.gov.uk)

نصائح المواطنين - [www.adviceguide.org.uk](http://www.adviceguide.org.uk)

نصائح من جهات مستقلة

اذا كنت بحاجة الى نصيحة من جهة مستقلة, قم بالاتصال بمركز نصيحة المواطنين. يمكنك الحصول على رقم هاتف المركز ( وارقام هواتف منظمات تقديم النصائح للمواطنين) من دليل الهاتف الموجود في المكتبة او من خلال الاتصال بالبلدية المحلية.

اشكال اخرى

يمكنك الحصول على هذا الكتيب باشكال اخرى مثل, خطوط مطبعية كبيرة, بريل, ملف صوتي, ولغات اخرى ايضا. قم بزيارة موقعنا على الانترنت: [www.benefit-leaflets.org](http://www.benefit-leaflets.org) للحصول على المزيد من المعلومات.