

Guia de Apoio à Habitação Local para senhorios e agentes

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

Este folheto explica a nova forma de calcular o Subsídio de Habitação. Este novo método chama-se Apoio à Habitação Local. Será aplicável a partir de 7 de Abril de 2008 e será igual independentemente da sua área de residência. Se não souber que município abrange a sua área de residência, pode encontrar essa informação na factura da Contribuição Autárquica.

O que é o Subsídio de Habitação?

O Subsídio de Habitação é a ajuda que é dada às pessoas com rendimentos baixos e poupanças baixas para pagarem a renda. Este é avaliado com base no seu rendimento, nas suas poupanças e no número de pessoas que vivem na sua casa. Com este cálculo, há um limite máximo de subsídio que pode receber.

O que é o Apoio à Habitação Local?

O Apoio à Habitação Local (Local Housing Allowance, LHA) é a nova forma de calcular o valor máximo que o seu inquilino pode receber de subsídio de habitação. O Subsídio de Habitação de qualquer pessoa que seja afectada pelas novas regras é calculado desta forma, em vez de ser o Responsável das Rendas a definir o valor do subsídio.

O Serviço de Rendas publicará os níveis máximos de rendas para todos os tamanhos de propriedades, e estes serão publicados nos *websites* de todos os municípios. Apesar de o subsídio do seu inquilino ser calculado com base no seu rendimento, nas suas poupanças e no número de pessoas a viver na casa, não será mais alto que o valor máximo de renda.

Além disso, segundo as regras do LHA, o seu inquilino receberá o pagamento do Subsídio de Habitação directamente, com excepção de alguns casos. Contacte-nos para obter mais informações.

A quem se aplicará o LHA?

O LHA aplicar-se-á às novas candidaturas recebidas no dia 7 de Abril de 2008 ou depois, de inquilinos que alugam habitações a senhorios particulares. Também afecta inquilinos que já recebem Subsídio de Habitação e que se mudem para a habitação que alugam a um senhorio particular no dia 7 de Abril de 2008 ou depois.

O Apoio à Habitação Local **não** afecta:

- Inquilinos de autoridades locais (“inquilinos do município”);
- Inquilinos de senhorios sociais registados;
- Alguma habitação suportada;
- arrendamentos que tiveram início antes de 15 de Janeiro de 1989 (2 de Janeiro de 1989 na Escócia);
- inquilinos a viver em caravanas, barcos ou pousadas; ou
- arrendamentos em que o Responsável das Rendas decidiu que uma grande parte da renda corresponde a refeições cozinhadas para os inquilinos.

Estes grupos continuam a ter o seu Subsídio de Habitação calculado através das regras existentes.

O meu inquilino já recebe Subsídio de Habitação. O seu Subsídio vai sofrer alterações?

Não, ele não vai ser afectado pelas mudanças. O Subsídio de Habitação dele abrangido pelas regras existentes e você, enquanto senhorio, pode continuar a receber o pagamento se for esta a escolha do seu inquilino.

Quando o seu inquilino muda de morada (mesmo que seja para uma casa diferente no mesmo edifício) ou deixa de se candidatar ao Subsídio de Habitação por uma semana ou mais, aplicam-se as novas regras do LHA.

Como irá funcionar o LHA?

O valor máximo de Subsídio de Habitação que o seu inquilino pode receber será estabelecido antecipadamente pelo Responsável das Rendas. Não dependerá do valor da renda que você cobra. O valor máximo que este pode receber será igual para todas as casas com as mesmas dimensões na zona de residência, independentemente das diferenças que haja na renda que você e as outras famílias pagam.

Áreas do Mercado de Arrendamento Geral

O Serviço de Rendas dividiu o país em áreas do mercado de arrendamento geral (broad rental market areas, BRMAs). Estes são compostos por vários bairros. Em cada área haverá uma grande variedade de tipos de propriedades a uma distância razoável de vários serviços públicos tais como saúde, educação, lazer, bancos e zonas comerciais.

A partir das informações que são recolhidas, o valor médio das rendas que são cobradas em cada área será o número usado como taxa de Apoio à Habitação Local. Haverá várias taxas diferentes para cada zona baseadas no número de quartos de que cada agregado familiar necessita.

O Serviço de Rendas irá supervisionar continuamente o mercado de rendas local e actualizará os valores do Apoio à Habitação Local para cada BRMA todos os meses. Os valores poderão subir, descer ou manter-se. Isto não significa que a taxa de LHA aplicada à candidatura de uma pessoa vai mudar todos os meses. Vai ser aplicada uma taxa para o mês em que se candidatam e esta será revista todos os anos. Os valores serão anunciados pelo gabinete de Subsídios de Habitação local do seu município.

Número de Quartos

Decidiremos de quantos quartos, segundo as regras do Subsídio de Habitação, o inquilino necessita. Se viver num apartamento com um só quarto e partilhar algumas instalações (por exemplo uma cozinha ou uma casa de banho) com outras pessoas, há uma taxa especial de Apoio à Habitação Local. Se tiver menos de 25 anos e viver sozinho, também será abrangido por esta taxa.

Se as informações acima não se aplicarem ao seu inquilino, calcularemos o número de quartos da forma descrita abaixo.

Um quarto para cada um dos seguintes.

- Um casal
- Uma pessoa com idade igual ou superior a 16 anos
- Duas crianças do mesmo sexo até aos 16 anos
- Duas crianças com menos de 10 anos
- Uma criança (uma pessoa com menos de 16 anos)

Cada pessoa só é contada uma vez, no primeiro grupo em que se enquadrar.

Não contabilizamos o número total de pessoas que vivem na casa quando calculamos o número de quartos de que o inquilino necessita. Contamos o inquilino e o seu parceiro, bem como todas as crianças e jovens pelos quais é responsável. Se tiver outros adultos que não sejam seus hóspedes, também contamos com eles. Mas não contamos com crianças adoptadas nem com inquilinos de arrendamento conjunto.

Que taxa se aplica ao meu inquilino?

O valor máximo de Subsídio de Habitação que o seu inquilino pode receber será a taxa de LHA para o número de quartos de que necessita na BRMA em que vive.

A partir de 6 abril de 2009, o **máximo** no valor do Housing Benefit (*Subsídio de Alojamento*) que é possível o seu inquilino receber, será a taxa de cinco dormitórios do Local Housing Allowance (*Subsídio de Alojamento Local*). Se fizerem novo pedido do Subsídio de Alojamento ou se começarem a morar no alojamento alugado particular após de 6 abril de 2009, vai-se avaliar o seu pedido segundo a taxa de cinco dormitórios do Subsídio de Alojamento Local para a área em que moram.

Se já recebe o seu inquilino o Subsídio de Alojamento com taxa de LHA (*SAL*) para seis ou mais dormitórios, vão ficar a receber aquela taxa até a revisão do seu caso. Se não cambiaram as circunstâncias do seu inquilino, a sua revisão terá lugar normalmente um ano depois de fazer o seu pedido do Subsídio de Alojamento ou um ano depois da revisão prévia. Após da revisão, é possível o seu inquilino ficar a receber o Subsídio de Alojamento para até 26 semanas à taxa existente do Subsídio de Alojamento Local. Depois, vai-se avaliar o seu pedido segundo a taxa de cinco dormitórios do Subsídio de Alojamento Local para a sua área.

O Serviço de Rendas publicará as novas taxas de LHA todos os meses. A taxa que se aplicará ao seu inquilino dependerá da data em que efectuar a candidatura. Esta será normalmente a data em que recebemos o formulário de candidatura ou a data em que pediu para se candidatar ao Subsídio de Habitação, se devolver o formulário no prazo de um mês após esta data. Não importa que a data em que pagaremos o subsídio seja do próximo mês, porque o subsídio continuará a ser baseado na taxa aplicável na altura da candidatura.

A renda do inquilino é mais elevada que o Apoio à Habitação Local.

O valor máximo que o seu inquilino receberá de subsídio é a taxa de LHA correspondente ao seu agregado familiar, na sua área, relativa ao mês em que apresentou a candidatura. Se a renda for superior a este valor, ele terá de pagar a diferença. Se achar que eles estão a ter algumas dificuldades com isso, diga-lhes que falem connosco ou com um gabinete de apoio ao cidadão.

A renda do inquilino é mais baixa que o Apoio à Habitação Local.

Se a renda do seu inquilino for mais baixa que a taxa de LHA, o máximo de Subsídio de Habitação que pode receber é o valor da renda, mais até £15 por semana. Este é o valor que o governo decidiu para limite do LHA. O inquilino não pode receber mais Subsídio de Habitação que a taxa de LHA. Se a taxa de LHA for superior a £15 por semana a mais que a renda, ele só vai receber mais £15 por semana a mais do que a renda. Ele não têm de lhe dar este dinheiro extra.

Exemplo

Renda = £90 por semana

LHA = £120 por semana

Valor máximo de Subsídio de Habitação = £105 por semana

Exemplo

Renda = £90 por semana

LHA = £100 por semana

Valor máximo de Subsídio de Habitação = £100 por semana

Decidi aumentar a renda. O Subsídio de Habitação dos meus inquilinos vai aumentar também para cobrir estes valor?

Não, iremos rever a taxa de LHA do seu inquilino todos os anos, usando a data da sua candidatura. Mudaremos a taxa de LHA para a taxa correcta para o tamanho do agregado familiar nesse mês. Só iremos reavaliar a taxa noutra altura se se derem alterações significativas no agregado familiar (por exemplo se uma criança fizer 16 anos ou se mais alguém for viver para a casa).

O meu inquilino pediu que fosse atribuída uma data anterior à candidatura. Que taxa de LHA será aplicada?

Isto depende se pediu que fosse atribuída à sua candidatura uma data anterior a 7 de Abril de 2008.

Se tivermos decidido atribuir à candidatura uma data anterior a 7 de Abril de 2008, classificaremos a data da candidatura como sendo anterior à data em que entraram em vigor os regulamentos do Apoio à Habitação Local. Consequentemente, o valor máximo que o inquilino receberá de Subsídio de Habitação dependerá do que for decidido pelo Responsável das Rendas. Só passará para LHA quando mudar de casa ou quando deixar de receber subsídio e depois voltar a receber.

Se o inquilino pedir que seja atribuída à sua candidatura uma data posterior a 7 de Abril de 2008, a taxa de LHA será baseada nos valores aplicáveis para o mês em que pediu que começasse a candidatura. Este valor pode ser diferente do do mês em que apresentou a candidatura. Iremos rever a taxa de LHA no aniversário da data em que começou a receber.

O Subsídio de Habitação do meu inquilino é-me sempre pago directamente. Isto vai mudar com os novos regulamentos?

Sim. Uma das alterações das novas regras é que o Subsídio de Habitação será quase sempre pago à pessoa que se está a candidatar. Será da responsabilidade dessa pessoa certificar-se de que lhe paga a quantia certa no dia certo. Daremos aos nossos clientes aconselhamento sobre como abrir uma conta bancária e pormenores acerca de algumas das contas que estão disponíveis. Talvez deva considerar a forma como cobra normalmente a renda e mudar para algum tipo de sistema automático (por exemplo, ordens de pagamento permanentes) se ainda não o fez.

Existem poucas situações nas quais pagaremos o Subsídio de Habitação directamente. Só o faremos se considerarmos que o inquilino terá sérios problemas em pagar a renda e em gerir os suas próprias questões financeiras. Se considera que pode ser este o caso com algum dos seus inquilinos, deve contactar-nos. Terá provavelmente que preencher um formulário. Tomaremos uma decisão em cada caso individualmente de acordo com a nossa política. Poderemos precisar de provas de uma pessoa ou organização independente. Deve pedir ao seu inquilino que nos contacte ou que contacte um gabinete de apoio ao cidadão para mais informações.

O meu inquilino tem rendas em atraso. O pagamento tem de continuar a ser-lhe feito directamente?

Deve contactar-nos se o seu inquilino tiver pelo menos oito semanas de renda em atraso. Se for este o caso, talvez possamos fazer os pagamentos directamente a si.

Como é que posso saber qual será a taxa de LHA para as minhas casas antes de os meus inquilinos se candidatarem a Subsídios de Habitação?

Terá que saber as taxas de LHA para a BRMA em que está. Esta informação estará disponível nos nossos gabinetes e no nosso *website*.

Contudo, a taxa em que se vai basear o Subsídio de Habitação dos seus inquilinos também vai depender do tamanho dos respectivos agregados familiares. O número de divisões de que eles necessitam podem não ser necessariamente o número de quartos que a propriedade tem.

O Subsídio de Habitação do meu inquilino vai ser sempre a taxa de LHA total?

Não, a forma como determinamos o Subsídio de Habitação usando o rendimento do inquilino e as poupanças não mudou. Usamos as regras de LHA para determinar o valor máximo a que podem ter direito. No entanto, podem só receber parte desta quantia, dependendo do nível dos seus rendimentos e poupanças. Para mais informações acerca da forma como fazemos este cálculo, consulte os folhetos “Ajuda a Pagar a Renda e a Contribuição Autárquica para Pensionistas” ou “Ajuda a Pagar a Renda e a Contribuição Autárquica para Pessoas em Idade Activa”.

O meu inquilino informou-me que o tamanho do seu agregado familiar se alterou. Isto vai afectar a taxa de LHA usada para calcular o seu subsídio?

Sim. Isto é uma mudança significativa e vamos determinar o Subsídio de Habitação usando a taxa de LHA correcta para o novo tamanho do agregado familiar.

Também alteraremos o subsídio quando um membro do agregado familiar tiver um aniversário que afecte a taxa de LHA (por exemplo, quando uma criança faz 16 anos).

Você ou o seu inquilino têm que nos informar se alguém novo entrar no agregado familiar ou sair dele.

Eu não concordo com a taxa de Apoio à Habitação Local que se aplica à minha casa. Eu ou o meu inquilino podemos recorrer?

Não, não é possível apresentar recurso contra a taxa de LHA. Isto deve-se ao facto de que o nível é estabelecido para toda a BRMA e qualquer alteração pode afectar outras pessoas que estão satisfeitas com essa taxa.

Onde posso obter mais aconselhamento?

Se desejar obter mais ajuda ou aconselhamento, contacte o seu município. (Pode encontrar o nome do seu município na factura da Contribuição Autárquica.)

Também pode obter mais ajuda nos seguintes *websites*.

www.dwp.gov.uk – Departamento do Trabalho e Pensões

www.therentservice.gov.uk – O Serviço de Rendas

www.adviceguide.org.uk – Aconselhamento ao Cidadão

Aconselhamento independente

Se necessitar de aconselhamento independente, contacte o gabinete de apoio ao cidadão da sua zona. O número de telefone destes (e os números de outras agências de aconselhamento locais) pode ser encontrado na lista telefónica e na biblioteca da sua zona, ou através do seu município.

Outros formatos

Pode obter as informações constantes deste folheto impressas em letras grandes, em Braille, em gravação áudio e noutros idiomas. Visite o nosso *website* www.benefit-leaflets.org para obter mais informações.