

مالکان مکان اور ایجنٹوں کے لوکل ہاؤسنگ الاؤنس پر ایک گائیڈ

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

اس لیف لیٹ میں ہاؤسنگ بینٹ کا حساب کرنے کا نیا طریقہ بتایا گیا ہے۔ یہ نیا طریقہ لوکل ہاؤسنگ الاؤنس کہلاتا ہے۔ یہ 7 اپریل 2008ء سے لاگو ہوگا اور آپ جہاں بھی مقیم ہوں، یہ یکساں ہوگا۔ اگر آپ کو یہ پتہ نہ ہو کہ جہاں آپ مقیم ہیں، وہ علاقہ کس کونسل میں آتا ہے تو آپ اپنے کونسل ٹیکس بل سے معلوم کر سکتے ہیں۔

ہاؤسنگ بینفٹ سے کیا مراد ہے؟

ہاؤسنگ بینفٹ کم آمدنی اور کم بچتوں والے لوگوں کو ان کے کرایے کی ادائیگی میں دی جانے والی امداد ہے۔ اس کا تخمینہ ان کی آمدنی، بچتوں اور ان کے گھرانے میں مقیم لوگوں کی بنیاد پر لگایا جاتا ہے۔ اس حساب میں بینفٹ کی وہ زیادہ سے زیادہ رقم ہوتی ہے جو وہ وصول کر سکیں گے۔

لوکل ہاؤسنگ الاؤنس سے کیا مراد ہے؟

لوکل ہاؤسنگ الاؤنس (ایل ایچ اے) وہ زیادہ سے زیادہ ہاؤسنگ بینفٹ نکالنے کا نیا طریقہ ہے جو آپ کا کرایہ دار حاصل کر سکتا ہے۔ نئے قواعد سے متاثرہ ہر شخص کے ہاؤسنگ بینفٹ کا حساب اس طریقے پر ہوگا، نہ کہ ریٹ آفیسر کی طے کردہ بینفٹ کی شرح پر۔

ریٹ سروس ہر رقبے والے مکانوں کے کرایے کی زیادہ سے زیادہ شرحیں جاری کرے گی اور انہیں ہر کونسل کی ویب سائٹ پر شائع کیا جائے گا۔ اگرچہ آپ کے کرایہ دار کے بینفٹ کا حساب اس کی آمدنی، بچتوں اور اس کے گھرانے میں مقیم افراد کی تعداد مد نظر رکھتے ہوئے کیا جائے گا، تاہم یہ کرایے کی زیادہ سے زیادہ رقم سے زیادہ نہیں ہوگا۔

اسی طرح ایل ایچ اے روز کے تحت آپ کا کرایہ دار مخصوص حالات کو چھوڑ کر اپنا ہاؤسنگ بینفٹ براہ راست وصول کرے گا۔

ایل ایچ اے کس پر لاگو ہوگا؟

کسی پرائیویٹ مالک مکان سے کرایے پر رہائش لینے والے کرایہ داروں سے ہمیں 17 اپریل 2008ء کو یا اس کے بعد ملنے والے نئے کلیموں پر ایل ایچ اے لاگو ہو گا۔ یہ ان کرایہ داروں کو بھی متاثر کرتا ہے جو پہلے سے ہاؤسنگ بینفٹ وصول کر رہے ہیں اور جو 17 اپریل 2008ء کو یا بعد میں کسی پرائیویٹ مالک مکان سے کرایے پر لگی رہائش میں منتقل ہوئے ہوں۔

لوکل ہاؤسنگ الاؤنس درج ذیل متاثر نہیں کرتا:

- مقامی اتھارٹی لینڈ لارڈ کے کرایہ دار (یعنی کونسل کے کرایہ دار)
- رجسٹرڈ سوشل لینڈ لارڈوں کے کرایہ دار
- کچھ اسپورٹڈ ہاؤسنگ
- کرایہ داریاں جو 15 جنوری 1989ء (اسکاٹ لینڈ میں 2 جنوری 1989ء) سے پہلے شروع ہوئی ہوں
- کرایہ دار جو کیروان، ہاؤس بوٹ یا ہوسٹل میں مقیم ہوں، یا
- کرایہ داریاں جن میں ریٹ آفیسر نے طے کیا ہو کہ کرایے کا بڑا حصہ کرایہ داروں کی تیار کی جانے والی خوراک کے لیے ہے۔

مندرجہ بالا گروپوں کے ہاؤسنگ بینفٹ کا حساب موجودہ قواعد کے تحت جاری رہے گا۔

میرا کرایہ دار پہلے سے ہاؤسنگ بینفٹ وصول کر رہا ہے۔ کیا یہ بدل جائے گا؟

جی نہیں، ان تبدیلیوں سے اس کا بینفٹ متاثر نہیں ہوگا۔ موجودہ قواعد کے تحت اس کا ہاؤسنگ بینفٹ جاری رہے گا اور بحیثیت مالک مکان آپ ادائیگیاں وصول کرتے رہیں گے بشرطیکہ یہ کام آپ کے کرایہ دار نے اختیار کیا ہو۔

ہر شخص جس گروپ میں پہلی دفعہ آتا ہو، اس میں ایک ہی دفعہ شمار ہوتا ہے۔

یہ حساب کرتے ہوئے کہ اسے کتنے کمرے چاہئیں، ہم مکان میں سے ہر کسی کو شمار نہیں کرتے۔ ہم کرایہ دار اور اس کے ساتھی کے ساتھ ساتھ ہر اس بچے یا نوجوان فرد کو شمار کرتے ہیں جس کا وہ ذمہ دار ہو۔ اگر کرایہ دار کے ہاں کوئی اور بالغ ہو جو بورڈ رہو، نہ لاہر تو ہم اسے بھی شمار کرتے ہیں۔ تاہم فوسٹر بچے یا مشترکہ کرایہ دار کو ہم شمار نہیں کرتے۔

میرے کرایے پر کون سا ریٹ لاگو ہوتا ہے؟

آپ کے کرایہ دار کا زیادہ سے زیادہ ہاؤسنگ بینٹ، کمروں کی اس تعداد کا ایل ایچ اے ریٹ ہوگا جو بورڈ ریٹل مارکیٹ ایریا میں رہتے ہوئے اسے درکار ہوگی۔

6 اپریل 2009ء سے آپ کا کرایہ دار جو انتہائی ہاؤسنگ بینٹ وصول کر سکتا ہے، وہ پانچ بیڈروم لوکل ہاؤسنگ الاؤنس کی شرح پر ہے۔ اگر اس نے ہاؤسنگ بینٹ کا کوئی نیا کلیم دائر کیا یا وہ 6 اپریل 2009ء کے بعد کرائے والی کسی نجی رہائش میں منتقل ہو گیا تو اس کے کلیم کا تخمینہ اُس علاقے میں پانچ بیڈروم لوکل ہاؤسنگ الاؤنس کی شرح پر لگا یا جائے گا جہاں وہ مقیم ہو۔

اگر آپ کا کرایہ دار چھ یا زیادہ بیڈروم کی شرح پر ایل ایچ اے کے ساتھ پہلے ہی ہاؤسنگ بینٹ لے رہا ہو تو اپنے معاملے پر نظر ثانی ہونے تک وہ یہی شرح وصول کرتا رہے گا۔ اگر آپ کے کرایہ دار کے حالات میں تبدیلی نہ واقع ہو تو اس کی طرف سے ہاؤسنگ بینٹ کلیم کرنے یا گزشتہ نظر ثانی کے بالعموم ایک سال بعد اس کے معاملے پر نظر ثانی ہوگی۔ نظر ثانی کے بعد ہو سکتا ہے، لوکل ہاؤسنگ الاؤنس کی موجودہ شرح پر آپ کا کرایہ دار 26 ہفتوں تک ہاؤسنگ بینٹ وصول کرتا رہے۔ پھر اس کے کلیم کا تخمینہ آپ کے علاقے میں پانچ بیڈروم لوکل ہاؤسنگ الاؤنس کی شرح پر لگا یا جائے گا۔

ریٹ سروس ہر ماہ نئے ایل ایچ اے ریٹ شائع کرے گی۔ آپ کے کرایہ دار پر لاگور ریٹ کا انحصار اس تاریخ پر ہوگا جس پر وہ کلیم کرتا ہے۔ بالعموم یہ وہ تاریخ ہوگی جس پر ہم نے کلیم فارم وصول کیا ہو یا وہ تاریخ ہوگی جب اس نے پہلی دفعہ ہاؤسنگ بینٹ کلیم کرنے کا تقاضا کیا ہو، بشرطیکہ اس نے اس تاریخ سے ایک ماہ کے اندر پچھلی تاریخ کو کلیم فارم واپس کیا ہو۔ اس سے کوئی فرق نہیں پڑتا کہ جس تاریخ کو ہم اس کا ہاؤسنگ بینٹ ادا کریں گے، وہ اگلے ماہ میں ہو کیونکہ اس کا بینٹ تب بھی اسی تاریخ کی بنیاد پر ہوگا جس کا اطلاق اس کے کلیم کرتے وقت ہوا تھا۔

کرایہ دار کا کرایہ لوکل ہاؤسنگ الاؤنس سے بڑھ کر ہے

آپ کا کرایہ دار جو زیادہ سے زیادہ بینٹ وصول کرے گا، وہ اس کے بی آر ایم اے میں، اس کے گھرانے کے حجم والا اس مہینے کا ایل ایچ اے ریٹ ہے جس مہینے کے لیے وہ کلیم کرتا ہے۔ اگر اس کا کرایہ اس رقم سے زیادہ ہو تو یہ کمی خود اسے پوری کرنا پڑے گی۔ اگر آپ کے خیال میں اسے اس میں مشکلات ہیں تو اسے کہیں کہ وہ ہم سے یا کسی سٹیزنز ایڈوائس بیورو سے بات کرے۔

کرایہ دار کا کرایہ لوکل ہاؤسنگ الاؤنس سے کم ہے

اگر آپ کے کرایہ دار کا کرایہ ایل ایچ اے ریٹ سے کم ہو تو جو زیادہ سے زیادہ ہاؤسنگ بینٹ وہ حاصل کر سکتا ہے، وہ 15 پاؤنڈ فی ہفتہ تک رقم کے ساتھ اس کا کرایہ ہے۔ یہ وہ رقم ہے جو حکومتی فیصلے کے تحت ایل ایچ اے کی حد ہے۔ وہ ایل ایچ اے سے زیادہ ہاؤسنگ بینٹ حاصل نہیں کرے گا۔ اگر ایل ایچ اے ریٹ اس کے کرایے سے ایک ہفتے میں 15 پاؤنڈ سے زیادہ ہو تو اپنے کرایے کی انتہا پر وہ ہفتے میں صرف 15 پاؤنڈ حاصل کر سکتا ہے۔ یہ اضافی رقم اسے آپ کو دینے کی ضرورت نہیں۔

مثال

90 پاؤنڈ ایک ہفتے میں	=	کرایہ
120 پاؤنڈ ایک ہفتے میں	=	ایل ایچ اے
105 پاؤنڈ ایک ہفتے میں	=	زیادہ سے زیادہ ہاؤسنگ بینفٹ

مثال

90 پاؤنڈ ایک ہفتے میں	=	کرایہ
100 پاؤنڈ ایک ہفتے میں	=	ایل ایچ اے
100 پاؤنڈ ایک ہفتے میں	=	زیادہ سے زیادہ ہاؤسنگ بینفٹ

میں نے کرایہ بڑھانے کا فیصلہ کیا ہے۔ کیا اسے پورا کرنے کے لیے میرے کرایہ دار کا ہاؤسنگ بینفٹ بھی بڑھ جائے گا؟

جی نہیں، آپ کے کرایہ دار کے ایل ایچ اے ریٹ پر ہم ہر سال اسی دن نظر ثانی کریں گے جس دن اس نے کلیم کیا ہو۔ پھر ہم اس مہینے میں گھرانے کے حجم کے مطابق ایل ایچ اے ریٹ کو اصل ریٹ کے مطابق بدل دیں گے۔ ریٹ پر ہم کسی اور وقت تب نظر ثانی کریں گے جب گھرانے میں قابل لحاظ تبدیلی ہو (مثلاً جب بچہ 16 سال کا ہو جائے یا کوئی اور آ جائے)۔

اپنے کلیم کے لیے میرے کرایہ دار نے کہا ہے کہ یہ پچھلی تاریخ سے ہو۔ کون سا ایل ایچ اے لاگو ہوگا؟

یہ اس پر منحصر ہے کہ کیا اس نے اپنے کلیم کے لیے کہا ہے کہ یہ 17 اپریل 2008ء سے قبل کی کسی پچھلی تاریخ سے ہو۔

اگر ہم نے یہ طے کیا ہو کہ اس کا کلیم 17 اپریل 2008ء سے پہلے تک کی کسی پچھلی تاریخ سے ہو تو کلیم والی تاریخ کو ہم اس زمرے میں رکھیں گے کہ گویا اس کا کلیم لوکل ہاؤسنگ الاؤنس ریگولیشنز کے نفاذ سے قبل کا ہے۔ چنانچہ اس کے زیادہ سے زیادہ ہاؤسنگ بینفٹ کا انحصار ریٹ آفیسر کے فیصلے پر ہوگا۔ صرف کہیں اور منتقل ہونے یا کلیم کرنا بند کر کے دوبارہ شروع کرنے ہی پر اس کا کلیم ایل ایچ اے میں بدل سکتا ہے۔

اگر آپ کے کرایہ دار نے کلیم کے لیے 17 اپریل 2008ء کے بعد کی کسی پچھلی تاریخ کے لیے کہا ہو، تو اس کا ایل ایچ اے ریٹ کی ان رقموں کی بنیاد پر ہوگا جو اس مہینے پر لاگو ہوتے ہوں جس مہینے سے اس نے اپنا کلیم شروع کرنے کو کہا ہو۔ یہ اس مہینے کے اعداد سے مختلف ہو سکتا ہے جس میں اس نے فی الاصل کلیم کیا ہو۔ اس کا کلیم شروع ہونے والے دن سے سال بعد اسی تاریخ پر ہم اس کے ایل ایچ اے ریٹ پر نظر ثانی کریں گے۔

میں اپنے کرایہ دار کے ہاؤسنگ بینفٹ کی ادائیگی براہ راست حاصل کرتا ہوں۔ نئے قواعد کے تحت کیا اس میں تبدیلی ہوگی؟

جی ہاں۔ نئے قواعد والی تبدیلیوں میں سے ایک یہ ہے کہ ہاؤسنگ بینفٹ تقریباً ہمیشہ ہی کلیم کرنے والے شخص کو ادا ہوگا۔ یہ خیال رکھنا اس کی اپنی ذمہ داری ہے کہ وہ آپ کو اصل رقم بروقت ادا کرتا ہو۔ ہم اپنے کسٹمر کو اس پر مشورہ دیں گے کہ وہ بینک اکاؤنٹ کیسے کھولیں اور ہم ان کو کچھ دستیاب حسابات کی تفصیلات بھی دیں گے۔ آپ اس طریقے پر غور کرنے کی خواہش کر سکتے ہیں جس کے تحت آپ بالعموم اپنا کرایہ جمع کرتے ہیں اور اگر آپ نے یہ کام پہلے نہ کیا ہو تو خود کار نظام کی کچھ قسموں میں تبدیلیوں (مثلاً اسٹیٹنگ آرڈر) کا جائزہ لیتے ہیں۔

ایسے چند ہی مواقع ہوتے ہیں جب ہاؤسنگ بینفٹ ہم آپ کو ادا کریں گے۔ یہ کام ہم بھی کریں گے جب ہمارے خیال میں آپ کے کرایہ دار کو اپنا کرایہ ادا کرنے اور مالی امور نمٹانے میں سنگین مسائل درپیش ہوں۔ اگر آپ کے خیال میں آپ کے کرایہ داروں میں سے کسی کے ساتھ یہ صورت حال ہو تو آپ ہم سے رابطہ

کریں۔ ہو سکتا ہے، ہم آپ سے ایک فارم پُر کرنے کو کہیں۔ ہم اپنی پالیسی کے مطابق ہر معاملے پر انفرادی فیصلہ کریں گے۔ ہو سکتا ہے، ہمیں کسی خود مختار شخص یا ادارے سے ثبوت درکار ہو۔ آپ اپنے کرایہ دار کو بتادیں کہ مزید معلومات کے لیے وہ ہم سے یا کسی سٹیٹزنز ایڈوائس بیورو سے رابطہ کرے۔

میرے کرایہ دار کے ذمہ میرا کرایہ ہے۔ کیا اس کے باوجود پیمنٹ براہ راست اسی کو ادا کیے جائیں۔

اگر آپ کا کرایہ دار کرایے کے معاملے میں کم از کم آٹھ ہفتے پیچھے ہو تو آپ ہم سے بات کریں۔ اس صورت میں ہو سکتا ہے، ہم براہ راست آپ کو ادائیگیاں کریں۔

کرایہ دار کے ہاؤسنگ پیمنٹ کلیم کرنے سے پہلے میں کیسے بتا سکتا ہوں کہ میرے مکانوں کا ایل ایچ اے ریٹ کتنا ہوگا۔

آپ کو براڈ ریٹیل مارکیٹ ایریا کے لیے اس علاقے والے ایل ایچ اے ریٹ معلوم کرنا ہوں گے جس میں مکان واقع ہوں۔ یہ معلومات ہمارے دفاتر اور ویب سائٹوں پر ہوں گی۔

تاہم وہ اصل ریٹ جن پر آپ کے کرایہ دار کا ہاؤسنگ پیمنٹ منحصر ہو، وہ بھی اس کے گھرانے کے حجم پر منحصر ہوگا۔ کمروں کی وہ تعداد جو اسے درکار ہوگی، ممکن ہے وہ، وہ نہ ہو جو اس مکان میں کمروں کی اصل تعداد ہو۔

کیا میرے کرایہ دار کا ہاؤسنگ پیمنٹ ہمیشہ پورا ایل ایچ اے ریٹ ہوگا؟

جی نہیں، کرایہ دار کی آمدنی اور بچتوں کی مدد سے ہم جس طریقے پر ہاؤسنگ پیمنٹ کا حساب کرتے ہیں، وہ تبدیل نہیں ہو رہا۔ ہم اس زیادہ سے زیادہ ہاؤسنگ پیمنٹ کا حساب کرنے کے لیے ایل ایچ اے سے کام لیں گے جس کا وہ مستحق ہوتا ہے۔ ہو سکتا ہے، وہ اس کا جزو وصول کرتا ہو، تاہم اس کا انحصار اس کی آمدنی اور بچتوں کی سطح پر ہے۔ یہ حساب ہم کیسے کرتے ہیں، اس پر مزید معلومات کے لیے لیف لیٹ بعنوان ”ہیلپ ودر ریٹ اینڈ کونسل ٹیکس فار پینشنرز“ یا ”ہیلپ ودر ریٹ اینڈ کونسل ٹیکس فار پیپل آف ورکنگ ایج“ ملاحظہ ہو۔

میرے کرایہ دار نے مجھے بتایا ہے کہ اس کے گھرانے کا حجم بدل گیا ہے۔ کیا اس کے پیمنٹ کے حساب میں استعمال ہونے والے ایل ایچ اے ریٹ پر اس کا اثر پڑے گا۔

جی ہاں، یہ ایک قابل لحاظ تبدیلی ہے اور ہم اس کے گھرانے کے نئے حجم کے درست ایل ایچ اے کی مدد سے اس کا ہاؤسنگ پیمنٹ نکالیں گے۔

ہم پیمنٹ اس وقت بھی بدل دیں گے جب گھرانے کے کسی شخص کی تاریخ پیدائش ایل ایچ اے ریٹ کو متاثر کرے (مثلاً جب کوئی بچہ 16 سال کا ہو جائے)۔

کرایہ دار کے گھرانے میں کسی کے آنے یا وہاں سے جانے کی صورت میں آپ یا کرایہ دار لازماً ہمیں مطلع کریں۔

میرے مکان پر لاگو ہونے والے مقامی ہاؤسنگ الاؤنس ریٹ سے مجھے اتفاق نہیں ہے۔ کیا میں یا میرا کرایہ دار اپیل کر سکتے ہیں؟

جی نہیں، ایل ایچ اے ریٹ کے خلاف اپیل کرنا ممکن نہیں۔ اس کی وجہ یہ ہے کہ یہ شرح تمام بی آر ایم اے کے لیے متعین کی گئی ہے اور کسی طرح کی تبدیلی ان لوگوں کو متاثر کرے گی جو اس سے مطمئن ہیں۔

میں مزید مشورہ کہاں سے حاصل کر سکتا ہوں؟

اگر آپ کو مزید مدد یا مشورہ درکار ہو تو اپنی مقامی کونسل سے رابطہ کریں (اپنی مقامی کونسل کا نام آپ اپنے کونسل ٹیکس بل سے تلاش کر سکتے ہیں)۔

آپ درج ذیل ویب سائٹوں سے بھی مزید مدد لے سکتے ہیں۔

www.dwp.gov.uk - ڈیپارٹمنٹ فار ورک اینڈ پینشنز

www.therentservice.gov.uk - دی رینٹ سروس

www.adviceguide.org.uk - سٹیزز اینڈ وائس

آزادانہ راہنمائی

اگر آپ کو آزادانہ راہنمائی درکار ہو تو اپنی مقامی سٹیزز اینڈ وائس بیورو سے رابطہ کریں۔ آپ اس کا فون نمبر (اور دیگر مقامی ایڈوائس ایجنسیوں کے نمبر) فون بک اور اپنی مقامی لائبریری سے تلاش یا اپنی مقامی کونسل سے رابطہ کر کے لے سکتے ہیں۔

دیگر فارمیٹ

اس کتابچے میں دی گئی معلومات آپ بڑے پرنٹ، بریل، آڈیو شکل اور دیگر زبانوں میں بھی لے سکتے ہیں۔ مزید معلومات کے لیے ہماری ویب سائٹ www.benefit-leaflets.org ملاحظہ ہو۔