Bày tỏ Hỗ trợ Cho thuê (Rental Assistance Demonstration, RAD)

TỜ THÔNG TIN SỐ 1

Tổng quan về RAD

RAD là gì?

RAD là viết tắt của Rental Assistance Demonstration (Bày tỏ Hỗ trợ Cho thuê) RAD là một công cụ do Bộ Gia cư và Phát triển Đô thị Hoa Kỳ (Department of Housing and Urban Development, HUD) phát triển để giải quyết các điều kiện sống trong các khu nhà ở công cộng. RAD cho phép các cơ quan quản lý nhà ở công "chuyển đổi" trợ cấp nhà ở công thành trợ cấp Mục 8 gắn liền với bất động sản. **Những tờ thông tin này dành cho cư dân của các khu nhà ở công cộng có thể tham gia RAD.**

Tại sao RAD lại Được Tạo ra?

Các khu nhà ở công cộng trên toàn quốc cần hàng tỷ đô la để chi trả cho việc sửa chữa các hệ thống bị hỏng hoặc thay thế các thiết bị lỗi thời. Cơ quan quản lý nhà ở công cộng (PHA) không có đủ tiền để duy trì bất động sản nhà ở công cộng của họ trong tình trạng tốt và thực hiện các sửa chữa cần thiết. Do đó, nhiều cư dân nhà ở xã hội trên toàn quốc đã chứng kiến tình trạng tại khu nhà của họ trở nên tồi tệ hơn.

RAD được tạo ra để cho phép PHA tiếp cận các nguồn tài trợ bổ sung để bảo trì, sửa chữa và thay thế các bất động sản nhà ở công cộng. Sau khi chuyển đổi theo RAD, chính phủ liên bang tiếp tục cung cấp hỗ trợ cho thuê theo hợp đồng Mục 8 và đảm bảo bất động sản vẫn có giá phải chăng vĩnh viễn; cư dân tiếp tục được hưởng lợi từ các quyền và sự bảo vệ giống như họ đã có trong chương trình nhà ở công cộng.

Chuyển đổi theo RAD là gì?

Chuyển đổi theo RAD là quá trình thay đổi cách thức trợ cấp tiền thuê nhà được chuyển đến một bất động sản từ chương trình Nhà ở Công sang chương trình Mục 8 Theo Dự án.

PHA Cần thiết để thực hiện trong Chuyển đổi theo RAD là Gì?

Các yêu cầu mà PHA phải tuân theo để bất động sản nhà ở công tham gia vào RAD được mô tả trong Thông báo triển khai RAD do HUD xuất bản (PIH 2019-23/H 2019-09). Chúng gồm:

- **PHA bắt buộc phải tham khảo ý kiến của cư dân trong suốt quá trình chuyển đổi và tham khảo ý kiến của cộng đồng và Ban Cố vấn Cư dân (RAB) theo quá trình Kế hoạch PHA.**
- **Không cư dân nào có thể bị di dời một cách không tự nguyện. Mọi cư dân đều có quyền ở lại trong bất động sản hoặc quay trở lại bất động sản nếu việc tái định cư tạm thời là cần thiết để hoàn thành việc sửa chữa hoặc xây dựng.**
- **PHA phải chứng minh rằng họ đang sửa chữa hoặc thay thế tất cả các vật dụng bị hỏng hoặc lỗi thời tại khu nhà.** Trong khi một thanh tra viên sẽ xác định các mục cần được thay thế hoặc sửa chữa, cư dân được khuyến khích thông báo trực tiếp các vấn đề đã biết với PHA.
- **Các đơn vị nhà ở công cộng phải được thay thế từng người một, với một số ngoại lệ hạn chế.** Điều này có nghĩa là nhìn chung phải có cùng số lượng nhà ở giá rẻ sau khi chuyển đổi theo RAD. HUD cho phép loại bỏ các đơn vị đã bị bỏ trống từ 2 năm trở lên, cho phép giảm tới 5% tổng số đơn vị nhà ở giá rẻ và cho phép các đơn vị nhà ở chuyển đổi thành không gian cộng đồng cho các dịch vụ. Tuy nhiên, mức giảm như vậy là rất hiếm.
- **PHA hoặc tổ chức phi lợi nhuận phải tiếp tục sở hữu hoặc kiểm soát bất động sản sau khi chuyển đổi theo RAD.** Trong hầu hết các trường hợp, PHA tiếp tục sở hữu bất động sản trực tiếp. Trong một số trường hợp, PHA sẽ hợp tác với các nhà cung cấp nhà ở giá rẻ khác.
- **Tất cả các bất động sản tham gia một hợp đồng Mục 8 dài hạn (15 đến 20 năm) phải được gia hạn mỗi khi hết hạn.** Điều này đảm bảo rằng bất động sản sẽ vẫn phải chăng vĩnh viễn.
- **Cư dân giữ các quyền cơ bản giống nhau đối với nhà ở công cộng và có quyền mới để yêu cầu phiếu "Di chuyển theo Lựa chọn".** Sau khi sống trong một bất động sản RAD cho 1 hoặc 2 năm, một gia đình có thể yêu cầu một phiếu giảm giá mà họ có thể sử dụng để thuê một ngôi nhà đủ điều kiện mà họ chọn. Với phiếu thưởng, họ sẽ tiếp tục trả 30% thu nhập đã điều chỉnh của mình cho tiền thuê nhà.

Những chủ đề này và nhiều chủ đề khác được đề cập trong các tờ thông tin còn lại.

Tôi sẽ Giữ được Hỗ trợ Tiền thuê nhà của mình chứ?

Nói ngắn gọn là Có. **Không cư dân nào có thể bị di dời một cách không tự nguyện hoặc phải trả một khoản tiền thuê nhà không phải chăng.**

Cư dân của các khu phát triển nhà ở công cộng tham gia RAD được đảm bảo quyền được hỗ trợ nhà ở liên tục. Tất cả cư dân sẽ ở lại trong bất động sản của họ, hoặc nếu cần tái định cư tạm thời để sửa chữa, sẽ có cơ hội quay trở lại bất động sản sau khi sửa chữa xong. Cư dân cũng có thể chọn chấp nhận một lựa chọn nhà ở thay thế, nếu được cung cấp. **Cư dân được thuê trong chương trình nhà ở công cộng không thể được sàng lọc lại khi bất động sản đi theo hợp đồng Mục 8.**

RAD Có Ảnh hưởng đến Tiền thuê nhà của Tôi Không?

Hầu hết cư dân sẽ không bị tăng tiền thuê nhà vì RAD. Giống như trong hầu hết các nhà ở công cộng, cư dân Mục 8 trả 30% thu nhập của họ cho tiền thuê nhà và các tiện ích. Như trong nhà ở công cộng, tiền thuê nhà của quý vị sẽ tăng nếu thu nhập của quý vị tăng và giảm nếu thu nhập của quý vị giảm.

Tuy nhiên, nếu quý vị hiện đang trả "tiền thuê căn hộ" trong nhà ở công cộng, tiền thuê nhà của quý vị sẽ chuyển thành 30% thu nhập của quý vị. Trong những trường hợp này, tiền thuê nhà mới của quý vị có thể được chia dần trong vòng từ 3 đến 5 năm, nghĩa là quý vị sẽ trả nhiều hơn một chút mỗi năm cho đến khi quý vị trả 30% thu nhập đã điều chỉnh của mình cho tiền thuê nhà. (Để biết thêm thông tin, xem **Tờ Thông tin số 6: Tiền thuê nhà**)

Tôi Có Phải Di chuyển?

Hầu hết các công việc sửa chữa đều được thực hiện như một phần của RAD đều cho phép quý vị ở trong nhà của mình trong thời gian xây dựng. Tuy nhiên, một số căn hộ và tòa nhà cần sửa chữa rộng rãi hơn khiến cư dân phải chuyển ra bên ngoài trong quá trình xây dựng.

Trong những trường hợp này, PHA sẽ thanh toán cho việc chuyển địa điểm tạm thời và quý vị sẽ được bảo vệ bởi các quy tắc chuyển địa điểm của RAD. Quý vị sẽ có **quyền trở lại** bất động sản sau khi nó được xây dựng xong.

Nếu việc xây dựng tại bất động sản của quý vị mất nhiều thời gian hơn, PHA có thể cung cấp cho quý vị các lựa chọn lựa chọn nhà ở khác, chẳng hạn như một ngôi nhà đơn vị ở công cộng khác hoặc **phiếu mua hàng theo người thuê nhà** mà quý vị có thể sử dụng để thuê một căn nhà đủ điều kiện mà quý vị chọn và tiếp tục thanh toán 30% số tiền của quý vị. thu nhập đối với tiền thuê nhà. (Để biết thêm thông tin, xem **Tờ Thông tin số 9: RAD và Tái định cư**)

RAD Sẽ Ảnh hưởng đến Quyền của Tôi Theo Hợp đồng Thuê của Tôi?

RAD duy trì các quá trình và quyền của cư dân đối với nhà ở công cộng, bao gồm:

- Yêu cầu gia hạn hợp đồng thuê, trừ khi có lý do chính đáng (Để biết thêm thông tin, xem **Tờ Thông tin số 7: Hợp đồng Thuê của Quý vị**)
- Quyền tổ chức và tiếp cận với các quỹ tham gia của người thuê nhà để hỗ trợ việc tổ chức và tham gia của cư dân (Để biết thêm thông tin, hãy xem **Tờ Thông tin số 8: Tổ chức và Tài trợ cho Cư dân**)
- Các thủ tục xét xử khiếu nại và thời hạn tối thiểu để được thông báo về sự hỗ trợ của quý vị đang bị chấm dứt. (Để biết thêm thông tin, xem **Tờ Thông tin số 10: Quyền Khiếu nại và Chấm dứt hợp đồng của Cư dân**)
- Tiếp tục tham gia vào FSS, ROSS hoặc Jobs Plus, trong khi tài trợ vẫn còn. (Để biết thêm thông tin, xem **Tờ Thông tin số 11: Tự túc Gia đình và Cơ hội cho Cư dân và Tự túc**)

RAD cũng trao cho cư dân một quyền mới đáng kể để yêu cầu một phiếu mua hàng "di chuyển theo lựa chọn" theo người thuê nhà. (Để biết thêm thông tin, xem **Tờ Thông tin số 12: Di chuyển theo Lựa chọn**)

Ai Sẽ Sở hữu và Quản lý Bất động sản?

Hầu hết nhưng không phải tất cả nhà ở công cộng đều thuộc sở hữu của cơ quan quản lý nhà ở công cộng (PHA) và hầu hết, nhưng không phải tất cả, bất động sản được chuyển đổi theo RAD cũng thuộc sở hữu của PHA. Đôi khi, chủ sở hữu bất động sản thay đổi theo RAD. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp, RAD yêu cầu một thực thể công, thường là PHA, hoặc một tổ chức phi lợi nhuận phải giữ quyền sở hữu hoặc kiểm soát bất động sản. Trong một số trường hợp, đặc biệt là khi PHA đang sử dụng chương trình Tín dụng Thuế Nhà ở Thu nhập thấp (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) để tài trợ cho việc sửa chữa, PHA có thể hợp tác với các tổ chức gia cư khác để cùng sở hữu bất động sản đó. Như với một số bất động sản nhà ở công cộng ngày nay, PHA có thể hợp tác với một công ty khác, kể cả công ty vì lợi nhuận, để quản lý bất động sản hàng ngày.

Làm sao Tôi Được Tham gia?

HUD khuyến khích cư dân và PHA của họ làm việc cùng nhau trong Quá trình Chuyển đổi theo RAD. PHA được yêu cầu tổ chức các cuộc họp với cư dân và gửi thông báo ở các giai đoạn khác nhau trong quá trình chuyển đổi để giáo dục cư dân về RAD và cung cấp thông tin cập nhật về các kế hoạch. Sau khi đơn đăng ký RAD đã được chấp nhận, HUD khuyến khích PHA tổ chức các cuộc họp hàng quý với cư dân. Trong các cuộc họp này, quý vị có thể **tìm hiểu về các kế hoạch chuyển đổi, đặt câu hỏi, bày tỏ mối quan tâm và đưa ra nhận xét. PHA phải gửi nhận xét** của quý vị và phản hồi của họ cho HUD. (Để biết thêm thông tin, xem **Tờ Thông tin số 5: Sự tham gia của Cư dân và công tác Cố vấn**)

Làm sao PHA Đảm bảo Mọi người Có thể Tham gia vào Qúa trình RAD

PHA phải cung cấp thông báo đầy đủ về các cuộc họp và làm việc để giảm bớt các rào cản đối với sự tham gia của cư dân. Ví dụ, bằng cách cung cấp dịch vụ chăm sóc trẻ em hoặc giải khát. Các cuộc họp phải thuận tiện (địa điểm và thời gian) cho cư dân và cư dân khuyết tật có thể tiếp cận được.

Thông báo và tài liệu cuộc họp phải có sẵn ở định dạng có thể truy cập được. PHA phải sử dụng phương pháp giao tiếp hiệu quả cho người khuyết tật, bao gồm cung cấp tài liệu ở định dạng thay thế phù hợp (chữ nổi Braille, chữ cỡ lớn, email có thể truy cập, v.v.) và cung cấp thông dịch viên ngôn ngữ ký hiệu và thiết bị nghe hỗ trợ tại các cuộc họp khi cần. Các cuộc họp trực tuyến (ảo) hoặc tại nhà nên được cung cấp khi cần thiết.

PHA phải cung cấp quyền truy cập có ý nghĩa vào các chương trình và hoạt động của mình cho những người có khả năng đọc, nói hoặc hiểu tiếng Anh hạn chế. Hỗ trợ ngôn ngữ có thể bao gồm việc cung cấp các thông báo đã được dịch thuật và thông dịch bằng miệng về các cuộc họp.

Tôi Có thể Nói chuyện với Ai Nếu Tôi Có Thắc mắc?

Quý vị nên nói chuyện với đại diện của PHA nếu quý vị có câu hỏi cụ thể về quá trình chuyển đổi theo RAD và các kế hoạch cụ thể cho bất động sản của quý vị. Quý vị cũng có thể gửi bất kỳ câu hỏi nào đến HUD tại **rad@hud.gov** và nhân viên Văn phòng Tái cấp vốn sẽ trả lời xác nhận đã nhận và cho biết các bước tiếp theo.

Chicago, IL: *Một cư dân thích thú với căn bếp mới được cải tạo của mình trong Khu căn hộ Fannie Emanuel. Tòa nhà chung cư cao cấp gồm 181 căn là công trình chuyển đổi theo RAD đầu tiên của Cơ quan quản lý nhà ở Chicago.*