

TỜ THÔNG TIN SỐ 3

Quá trình Chuyển đổi theo RAD

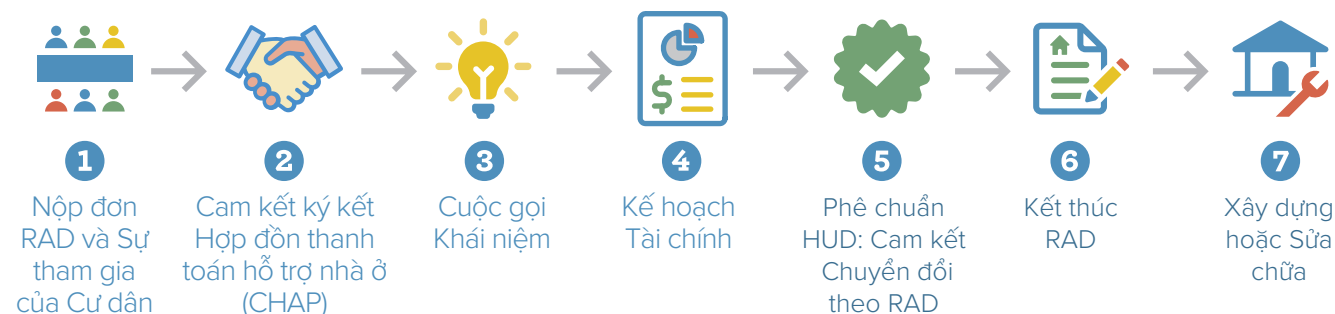


Quá trình Chuyển đổi theo RAD thông thường mất từ một đến ba năm và bao gồm nhiều bước theo yêu cầu của HUD. Các bước chính được thảo luận trong Tờ Thông tin này.

Các Bước trong Chuyển đổi theo RAD Là gì?

Quá trình Chuyển đổi theo RAD đề cập đến tất cả các bước để một bất động sản hiện đang được hỗ trợ theo chương trình nhà ở công cộng chuyển sang hỗ trợ “theo dự án” theo chương trình Mục 8. Nó bao gồm quá trình lập kế hoạch, tài trợ, và tiến hành sửa chữa và cải tạo để đảm bảo tòa nhà ở trong tình trạng vật lý tốt. Tổng độ dài của quá trình chuyển đổi theo RAD rất khác nhau giữa các thuộc tính. Nói chung, những bất động sản cần ít sửa chữa hơn và không yêu cầu phải chuyển đổi cư dân sẽ thực hiện quá trình nhanh hơn.

QUÁ TRÌNH CHUYỂN ĐỔI THEO RAD



1. Ứng dụng RAD và sự Tham gia của Cư dân

Khi PHA quyết định rằng họ quan tâm đến việc sử dụng RAD để giúp bảo tồn bất động sản, một trong những điều đầu tiên họ cần làm là đưa ý tưởng của mình đến với cư dân.

Trước khi nộp đơn đăng ký RAD cho HUD, PHA gửi thông báo cho cư dân và sau đó tổ chức ít nhất hai cuộc họp với cư dân. Thông báo được gọi là “**Thông báo Thông tin RAD**” cung cấp thông tin về.

- quyền của cư dân,
- thông tin cơ bản về RAD, và

Tờ Thông tin số 3: Quá trình Chuyển đổi theo RAD

- thông tin về các kế hoạch chuyển đổi theo RAD của PHA, bao gồm bất kỳ thay đổi được đề xuất nào đối với số lượng hoặc kích thước của các đơn vị và liệu PHA có kế hoạch hợp tác với một công ty nhà ở giá rẻ khác hay không.

Cư dân cũng sẽ nhận được **“Thông báo Thông tin Tổng quát”** cho quý vị biết rằng quý vị sẽ hội đủ điều kiện nhận hỗ trợ tái định cư nếu cần phải tạm thời tái định cư. Ở giai đoạn này, PHA có thể sẽ có ít thông tin chi tiết về việc tái định cư nhưng sẽ có thể cung cấp thêm thông tin chi tiết sau này trong quá trình.

Tại các cuộc họp cư dân, PHA sẽ thảo luận về các kế hoạch chuyển đổi được đề xuất và yêu cầu phản hồi. Vì PHA tham gia với cư dân từ rất sớm trong quá trình lập kế hoạch nên PHA có thể sẽ chỉ có các kế hoạch và mục tiêu chung cho việc chuyển đổi theo RAD và các chi tiết có thể thay đổi. Đây là một cơ hội tuyệt vời để đặt câu hỏi, giúp định hình các mục tiêu và tìm hiểu cách quý vị có thể duy trì thông tin và tham gia vào quá trình này.

Chỉ sau khi PHA tổ chức các cuộc họp này và tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị, PHA mới có thể nộp Đơn đăng ký RAD. Đây là lần gửi đầu tiên PHA gửi cho HUD và bắt đầu quá trình RAD. PHA phải bao gồm các câu trả lời của mình đối với bất kỳ nhận xét hoặc câu hỏi nào của cư dân như một phần của đơn đăng ký. PHA cũng phải bao gồm thông tin về những nỗ lực của mình để giúp cư dân có thể tiếp cận các cuộc họp bao gồm sắp xếp lịch trình của cư dân và hỗ trợ cư dân khuyết tật và có Trình độ Anh ngữ Hạn chế.



Để biết thêm thông tin về sự tham gia của cư dân trong suốt quá trình RAD, hãy xem [Tờ Thông tin số 5: Sự tham gia của Cư dân và công tác Cố vấn](#).



2. Cam kết ký kết Hợp đồng thanh toán hỗ trợ nhà ở (Commitment to Enter into a Housing Assistance Payment Contract, CHAP)

HUD xem xét đơn đăng ký của PHA, bao gồm các nhận xét của cư dân và cung cấp sự phê chuẩn ban đầu bằng cách đưa ra một "Cam kết ký kết hợp đồng Thanh toán Hỗ trợ Nhà ở" ("Commitment to enter into a Housing Assistance Payment, CHAP"). Sau khi PHA nhận được CHAP, nó bắt đầu tập trung vào các chi tiết trong kế hoạch của mình. PHA sẽ:

- nhận báo cáo về nhu cầu sửa chữa và điều kiện môi trường của bất động sản,
- phát triển một chiến lược để có được tài trợ cho việc sửa chữa,
- xác định các đối tác nhà ở giá rẻ, nếu cần,
- xây dựng kế hoạch tái định cư, nếu cần

Sau khi nhận được CHAP, PHA phải có ít nhất hai cuộc họp nữa với tất cả cư dân của khu nhà trước khi yêu cầu “Cuộc gọi Khái niệm” với HUD. Các cuộc họp phải cung cấp thông tin cập nhật về kế hoạch chuyển đổi và thu hút phản hồi về các cải tiến, quản lý và dịch vụ được đề xuất. Hai cuộc họp này nên được đặt cách nhau để cung cấp thông tin cập nhật có ý nghĩa và thu thập phản hồi có liên quan tại mỗi cuộc họp. Trong thời gian này, HUD khuyến khích PHA tổ chức các cuộc họp hàng quý với cư dân. Các cuộc họp này tạo cơ hội cho cư dân đặt câu hỏi, đưa ra nhận xét và cộng tác với PHA và các đối tác của họ.



3. Cuộc gọi Khái niệm

Khi các kế hoạch cụ thể đang được hoàn thiện, PHA sẽ có một cuộc gọi khái niệm với HUD để thảo luận về các kế hoạch được đề xuất của mình và để chứng minh rằng họ đang đi đúng hướng để nộp Kế hoạch Tài chính cho

Tờ Thông tin số 3: Quá trình Chuyển đổi theo RAD

HUD. Nếu PHA dường như đã được chuẩn bị, thì HUD sẽ mời nó nộp Kế hoạch Tài chính. Trước khi đệ trình kế hoạch tài trợ, PHA phải đảm bảo rằng các kế hoạch RAD được bao gồm trong Kế hoạch 5 năm, Kế hoạch Hàng năm, Kế hoạch MTW hoặc Tu chính Quan trọng đã được phê chuẩn. Để biết thêm thông tin, xem **Tờ Thông tin số 5: Sự tham gia của Cư dân và công tác Cố vấn.**



4. Kế hoạch Tài chính

Để một bất động sản có thể chuyển đổi, PHA phải chứng minh rằng họ có một kế hoạch rõ ràng đáp ứng các yêu cầu của HUD. Kế hoạch Tài chính bao gồm các thông tin sau:

- Loại chuyển đổi: Chứng từ theo dự án (Project-based voucher, PBV) hoặc Hỗ trợ cho thuê theo dự án (Project-based Rental Assistance, PBRA)
- Đánh giá Nhu cầu Vốn (Capital Needs Assessment, CNA)
- Kế hoạch cải tạo hoặc xây dựng mới
- Đánh giá Môi trường
- Nhận xét của cư dân và phản hồi của PHA
- Tài liệu về nhà ở và tái định cư công bằng
- Ngân sách phát triển
- Nhóm phát triển
- Chi phí vận hành và bảo trì
- Thư của HUD phê chuẩn Kế hoạch 5 năm, Kế hoạch Hàng năm, Kế hoạch MTW hoặc Tu chính Quan trọng bao gồm (các) chuyển đổi theo RAD theo kế hoạch.



Để biết thông tin về PBV và PBRA, xem [Tờ Thông tin số 4: Sự Khác biệt giữa Phiếu mua hàng Theo Dự án và Hỗ trợ cho thuê theo dự án \(Project-based Rental Assistance, PBRA\).](#)



5. Phê chuẩn của HUD: Cam kết Chuyển đổi theo RAD

Sau khi HUD xem xét và phê chuẩn Kế hoạch Tài chính, HUD sẽ đưa ra Cam kết Chuyển đổi theo RAD (RAD Conversion Commitment, RCC) cho PHA. Nhận được cam kết này có nghĩa là HUD đã phê chuẩn các kế hoạch RAD của PHA và bất động sản đó có thể chuẩn bị để hoàn tất quá trình chuyển đổi. Quá trình chuyển đổi theo RAD chính thức (“đóng cửa”) thường sẽ diễn ra sau thời điểm này từ 30-90 ngày.

Ở giai đoạn này, PHA phải thông báo cho từng hộ gia đình rằng việc chuyển đổi theo RAD đã được phê chuẩn để đóng và nhắc nhở các hộ gia đình về kế hoạch cải tạo hoặc xây dựng cụ thể. Cư dân phải được thông báo về:

- thời điểm chuyển đổi
- thời lượng dự kiến của công việc (nếu có)
- sửa đổi các điều khoản của hợp đồng thuê và nội quy nhà ở
- bất kỳ sự tái định cư dự kiến nào và khi nào nó dự kiến bắt đầu,
- và các cơ hội để tận dụng tùy chọn “di động theo lựa chọn”.

Thông báo này phải được cung cấp theo cả thông báo bằng văn bản và sau đó tại cuộc họp.

Tờ Thông tin số 3: Quá trình Chuyển đổi theo RAD

Nếu có thay đổi đáng kể đối với kế hoạch chuyển đổi, các cuộc họp bổ sung của cư dân sẽ được yêu cầu nếu một trong các cuộc họp bắt buộc không diễn ra trong vòng ba tháng sau khi thay đổi.

Nếu công việc sẽ được hoàn thành trên bất động sản yêu cầu cư dân phải tạm thời di chuyển khỏi căn hộ của họ, thì PHA có thể bắt đầu tạm thời tái định cư cư dân để chuẩn bị cho công việc sắp tới, theo kế hoạch tái định cư. Cư dân phải được cung cấp thông báo trước bằng văn bản về việc tái định cư này:

- thông báo trước ít nhất 30 ngày cho những cư dân sẽ được tái định cư trong 12 tháng hoặc ít hơn
- thông báo trước ít nhất 90 ngày cho những cư dân sẽ được tái định cư trong hơn 12 tháng



Để biết thêm thông tin về tái định cư, hãy xem [Tờ Thông tin số 9: RAD và Tái định cư](#).



6. Kết thúc RAD

Khi kết thúc, bất động sản chuyển đổi từ nhà ở chính phủ sang Mục 8 bằng hợp đồng PBV hoặc PBRA. Một tài liệu pháp lý được gọi là Thỏa thuận Sử dụng RAD được đính kèm với bất động sản yêu cầu chủ sở hữu sử dụng bất động sản đó làm nhà ở giá rẻ. PHA và các đối tác của họ đóng bất kỳ khoản tài trợ mới nào và bất động sản trong một số trường hợp có thể thay đổi quyền sở hữu.

Khi sắp đóng cửa, những cư dân không tái định cư sẽ được yêu cầu ký hợp đồng thuê mới với một số tài liệu đính kèm dành riêng cho RAD (“phụ lục”) mà HUD yêu cầu để đảm bảo quyền của mỗi cư dân. Mặc dù cư dân không thể được sàng lọc lại để đủ điều kiện nhận hỗ trợ tiền thuê nhà theo Mục 8, nhưng trong một số trường hợp, cư dân có thể được yêu cầu cung cấp tài liệu chứng nhận thu nhập của họ cho các chương trình trợ cấp khác đang được sử dụng để sửa chữa bất động sản, chẳng hạn như Tín dụng Thuế Nhà ở Thu nhập thấp (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC).

Cư dân sẽ trở thành người tham gia chương trình Mục 8 khi kết thúc, nếu họ không tái định cư, hoặc khi họ trở lại bất động sản và ký hợp đồng thuê mới. **Cư dân không thể mất hỗ trợ cho thuê hoặc bị buộc phải di dời do chuyển đổi theo RAD.**



Để biết thêm thông tin, xem [Tờ Thông tin số 4: Sự Khác biệt Giữa Phiếu mua hàng Theo Dự án và Hỗ trợ Cho thuê Theo Dự án](#) và [Tờ Thông tin số 13: RAD và Tín dụng Thuế Nhà ở Thu nhập thấp](#).



7. Xây dựng hoặc Sửa chữa

Mọi hoạt động xây dựng hoặc sửa chữa sẽ diễn ra sau khi quá trình chuyển đổi diễn ra. Tuy nhiên, PHA nên biết trước khi việc chuyển đổi mất khoảng bao nhiêu thời gian để sửa chữa, liệu có cần tái định cư hay không và các chi tiết khác của việc xây dựng. Nếu bất kỳ cư dân nào cần phải tái định cư tạm thời vì việc xây dựng hoặc sửa chữa, quý vị sẽ có quyền quay trở lại bất động sản sau khi việc xây dựng hoàn thành.



Được cung cấp cho người khuyết tật

Trong suốt quá trình RAD, PHA phải thúc đẩy sự tham gia của người thuê nhà vào các cuộc họp bằng cách làm việc để đảm bảo rằng ngày, giờ và địa điểm họp phù hợp với lịch trình khác nhau của cư dân và các nỗ lực khác được thực hiện để vượt qua các rào cản đối với việc tham gia. Ví dụ, nếu một cuộc họp diễn ra trong giờ ăn truyền thống, PHA có thể muốn cung cấp đồ uống giải khát.

PHA phải đảm bảo rằng những người khuyết tật có thể tiếp cận các cuộc họp, thông báo bằng văn bản và tài liệu. Điều này bao gồm cung cấp tài liệu bằng văn bản ở định dạng có thể truy cập và thông dịch viên ngôn ngữ ký hiệu và thiết bị nghe hỗ trợ tại các cuộc họp khi cần thiết.

PHA phải cung cấp hỗ trợ ngôn ngữ bao gồm các thông báo đã được dịch thuật và thông dịch bằng lời trong các cuộc họp cho những cư dân có Trình độ Anh ngữ Hạn chế.

Để biết thêm thông tin, xem **Tờ Thông tin số 5: Sự tham gia của Cư dân.**



Lyman Terrace, Holyoke, MA: Lyman Terrace ban đầu được xây dựng vào năm 1939 và là một trong những dự án nhà ở công cộng lâu đời nhất trong cả nước. Nó bao gồm ba khối thành phố và có 160 căn hộ giá rẻ.