

TỜ THÔNG TIN SỐ 4

Sự khác biệt Giữa Phiếu mua hàng Theo Dự án (Phiếu mua hàng Theo Dự án, PBV) và Hỗ trợ Cho thuê Theo Dự án (Project-Based Rental Assistance, PBRA)



Theo Bày tỏ Hỗ trợ Cho thuê (Rental Assistance Demonstration, RAD), cơ quan quản lý nhà ở công cộng (public housing authority, PHA) có thể chuyển đổi hỗ trợ từ chương trình nhà ở công cộng sang hỗ trợ theo Mục 8 dài hạn, theo dự án. PHA phải chọn giữa hai hình thức hỗ trợ theo Mục 8 theo dự án: **Phiếu mua hàng Theo Dự án (Phiếu mua hàng Theo Dự án, PBV)** và **Hỗ trợ Cho thuê Theo Dự án (Project-Based Rental Assistance, PBRA)** Tờ Thông tin này thảo luận về hai hình thức hỗ trợ theo Mục 8 theo dự án này.



Mục 8 Theo Dự án Là gì?

Theo Mục 8, một gia đình trả 30% thu nhập được điều chỉnh của họ cho tiền thuê nhà. Sau đó, chủ sở hữu sẽ nhận được trợ cấp từ HUD hoặc từ cơ quan quản lý nhà ở để trang trải phần còn lại của tiền thuê nhà. Hỗ trợ theo Mục 8 có thể theo dự án hoặc theo người thuê nhà.

Bất kỳ hỗ trợ nào theo dự án đều được gắn với các đơn vị cụ thể trong một tòa nhà (thường là tất cả các đơn vị trong tòa nhà). Đơn vị chỉ có thể được thuê cho một gia đình có thu nhập rất thấp hoặc thấp, những người sẽ trả 30% thu nhập đã điều chỉnh của họ cho tiền thuê nhà. Nếu gia đình chuyển đi, đơn vị phải được thuê cho một gia đình mới cần hỗ trợ thuê.

Theo RAD, một bất động sản nhà ở công cộng có thể chuyển đổi thành một trong hai loại chương trình Mục 8 theo dự án: **Phiếu mua hàng Theo Dự án (Phiếu mua hàng Theo Dự án, PBV)** và **Hỗ trợ Cho thuê Theo Dự án (Project-Based Rental Assistance, PBRA)**.

Hỗ trợ Theo Dự án so với Mục 8 Theo Người thuê nhà

Khi hầu hết mọi người nghe Hỗ trợ theo Mục 8, họ có thể nghĩ về một phiếu mua hàng "theo người thuê nhà".

Nó cho phép một gia đình tìm thấy một nhà ở sở hữu riêng và sử dụng phiếu mua hàng để trợ cấp tiền thuê nhà của họ. Trong Hỗ trợ theo Mục 8 theo dự án, trợ cấp HUD được kết nối với bất động sản vì lợi ích của cư dân hiện tại và tương lai.



Chương trình Phiếu mua hàng Theo Dự án (Phiếu mua hàng Theo Dự án, PBV) Là gì?

PBV là một phần của chương trình **Phiếu mua hàng Lựa chọn Nhà ở (Housing Choice Voucher, HCV)** được điều hành bởi cơ quan nhà ở công cộng địa phương (public housing authority, PHA). PHA sử dụng một số nguồn tài trợ HCV của họ cho các hợp đồng dài hạn ràng buộc nguồn tài trợ cho một tòa nhà cụ thể ("theo dự án"). Các hợp đồng "theo dự án" này tạo thành chương trình PBV và hoạt động theo các quy định tại 24 CFR 983.



Chương trình Hỗ trợ Cho thuê nhà Theo Dự án (Project-Based Rental Assistance, PBRA) Là gì?

PBRA là một hình thức khác của hợp đồng Mục 8 theo dự án và được điều hành bởi Văn phòng Chương trình Nhà ở Đa Gia đình của HUD. Theo PBRA, hợp đồng là giữa HUD và chủ sở hữu bất động sản. Các dự án hoạt động theo các quy định tại 24 CFR 880.



Bất động sản của Tôi Sẽ Vẫn phải Chăng sao?

Các chương trình PBV và PBRA sử dụng **Hợp đồng Thanh toán Hỗ trợ Nhà ở (Housing Assistance Payment, HAP)**. Hợp đồng này sẽ đặt ra các điều khoản và điều kiện mà chủ nhà đồng ý để nhận được trợ cấp.

PBV Đối với PBV, thời hạn Hợp đồng HAP ban đầu sẽ ít nhất là 15 năm (hoặc tối đa 20 năm với sự phê chuẩn của PHA) và phải được gia hạn vào cuối thời hạn đó và mỗi thời hạn gia hạn.

PBRA Đối với PBRA, thời hạn Hợp đồng HAP ban đầu sẽ là 20 năm và phải được gia hạn vào cuối thời hạn đó và mỗi thời hạn gia hạn.



Tôi Sẽ Ký Hợp đồng thuê Với Ai? Ai Sẽ Tiến hành Tái chứng nhận?

PBV Đối với PBV, quý vị sẽ thực hiện hợp đồng thuê với Chủ Dự án hoặc người quản lý bất động sản thay mặt họ. PHA sẽ tiến hành tái xác nhận thu nhập tạm thời và hàng năm của quý vị.

PBRA Đối với PBRA, quý vị sẽ thực hiện hợp đồng thuê với Chủ Dự án hoặc người quản lý bất động sản thay mặt họ. Người quản lý dự án cũng sẽ tiến hành tái chứng nhận thu nhập hàng năm và tạm thời.



Philadelphia, PA : Sử dụng Phiếu mua hàng Theo Dự án, PHA có thể “chuyển khoản hỗ trợ” từ một số dự án hiện có sang các địa điểm nhà ở giá rẻ mới, có vị trí tốt hơn.

Tờ Thông tin số 4: Sự khác biệt Giữa Phiếu mua hàng Theo Dự án (Phiếu mua hàng Theo Dự án, PBV) và Hỗ trợ Cho thuê Theo Dự án (Project-Based Rental Assistance, PBRA)



Tôi Có thể Chọn Nơi Tôi Sống Theo RAD Không?

Nếu bất động sản của quý vị chuyển đổi theo RAD, sau một khoảng thời gian nhất định, quý vị có thể yêu cầu **phiếu thưởng theo người thuê nhà** theo tùy chọn “di chuyển theo lựa chọn”. Phiếu mua hàng theo người thuê nhà cho phép quý vị thuê nhà ở trên thị trường cho thuê tư nhân. (Để biết thêm thông tin, xem **Tờ Thông tin số 12: Di chuyển theo Lựa chọn**)

PBV Đối với PBV, quý vị có thể yêu cầu một phiếu giảm giá theo người thuê nhà sau khi sống trong một bất động sản của RAD trong một năm.

PBRA Đối với PBRA, quý vị có thể yêu cầu một phiếu thưởng theo người thuê nhà sau khi sống trong một bất động sản của RAD trong hai năm.

Phiếu giảm giá Theo Dự án	Hỗ trợ cho thuê Theo Dự án
Bất động sản sẽ vẫn có giá rẻ	Bất động sản sẽ vẫn có giá rẻ
Hợp đồng hỗ trợ tiền thuê ban đầu có thời hạn 15 hoặc 20 năm và phải được gia hạn	Hợp đồng hỗ trợ tiền thuê ban đầu có thời hạn 20 năm và phải được gia hạn
Hợp đồng thuê được ký với chủ sở hữu / nhà quản lý bất động sản	Hợp đồng thuê được ký với chủ sở hữu / nhà quản lý bất động sản
PHA tiến hành tái chứng nhận	Người quản lý bất động sản tiến hành tái chứng nhận
Quý vị có thể yêu cầu một phiếu giảm giá theo người thuê nhà sau 1 năm	Quý vị có thể yêu cầu một phiếu giảm giá theo người thuê nhà sau 2 năm



Northfield, MN: Three Links Apartments là một cộng đồng sống cho người cao niên. Thông qua RAD, các căn hộ đã được tiếp cận và các tòa nhà được nâng cấp. Cư dân không cần phải tái định cư.