

معلومات الإدارة الفيدرالية للإسكان الخاصة بالكوارث

الخطوة الأولى - التسجيل مع الوكالة الفيدرالية لإدارة الطوارئ (FEMA)

بمجرد صدور الإعلان الرئاسي عن وجود كارثة، تقيم الوكالة الفيدرالية لإدارة الطوارئ (FEMA) مراكز التعافي من الكوارث في المناطق المتضررة، حيث يمكن أن تكون المساعدات والدعم متاحاً لك ولأسرتك بمجرد قيامك بالتسجيل مع FEMA. ويمكنكم التسجيل شخصياً بمركز التعافي من الكوارث، أو التسجيل إلكترونياً على الموقع www.FEMA.gov أو بالاتصال على هاتف رقم **800-621-3362**.

اتصل بمن يقدم لك القرض (المقرض)

أخبر المقرض بتضررك من الكارثة، وأعطه رقم FEMA الخاص بالكارثة وقم بتحديث رقم هاتفك وبيانات الاتصال الأخرى إذا تطلب الأمر، وكلما أسرعت في الاتصال بالمقرض، كلما زادت خيارات المساعدة المتاحة لك. وقم بطرح السؤال عن مدى أحقيتك في تأجيل سداد ما عليك من الأقساط المستحقة على منزلك بصفة مؤقتة؛ حتى يتسنى لك بعض الوقت لتدبير أمورك. سيقيم الكثير من المقرضين بتعليق فوائد التأخير، بل وسيجزمون عن رفع شكوى ضدك إلى مكتب الائتمان طوال هذه الفترة. وفور انتهاء فترة تأجيل السداد، قم بالاتصال بالمقرض مرة أخرى لمناقشة كيفية سداد مستحقات الرهن العقاري. وحتى إذا لم يتعرض منزلك لأي ضرر، فقد يكون المقرض قادراً على مساعدتك إذا أثرت الكارثة على قدرتك في سداد ما عليك من الأقساط المستحقة على المنزل؛ كأن تفقد عملك بصورة دائمة أو مؤقتة، أو تقل ساعات عملك بسبب الكارثة.

اتصل بوكالة استشارات إسكان معتمدة من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD)

يمكن لنفس وكالات استشارات الإسكان المعتمدة من قبل وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) والتي تقدم المشورة والإرشاد فيما يتعلق بشراء المنازل أن تقدم استشارات تخص الرهن العقاري بعد الكوارث، لذلك لا تتخذ قراراً بخصوص قرضك العقاري أو أي التزامات أخرى حتى تناقش الأمر مع أحد مستشاري الإسكان، ومن ثم الحصول على المشورة القانونية والمالية والضريبية. بالإضافة إلى ذلك، يمكن لهؤلاء المستشارين تقديم المشورة فيما يتعلق بالبطاقات الائتمانية وقروض الدراسة وغيرها من الديون ولديهم معلومات أخرى قد تساعدك أثناء فترة التعافي من الكارثة. وليس ضرورياً أن تكون حاصلًا على قرض من الإدارة الفيدرالية للإسكان (FHA) كي يمكنك أن تتلقى مع وكالة استشارات إسكان معتمدة من HUD، كما أنه لا توجد رسوم على الإطلاق لاستشارات منع حبس الرهن العقاري. ولمعرفة موقع أقرب وكالة استشارات إسكان، يرجى الاتصال بخدمة تحديد موقع استشاري الإسكان الآلية من HUD على رقم **1-800-569-4287** أو الاتصال بالإدارة الفيدرالية للإسكان (FHA) على رقم **800-1-800-800-1** أو الاتصال بـ **FHA (800-225-5342)** أو التفضل بزيارة الموقع الإلكتروني www.hud.gov/fha.gov (يوجد بالموقع خدمة محدد مواقع الاستشاريين على الجانب الأيسر من الصفحة).

مركز الخدمة الوطني التابع للإدارة الفيدرالية للإسكان (FHA)

إذا كنت حاصلًا على قرض من الإدارة الفيدرالية للإسكان (FHA)، فإن مركز الخدمة الوطني التابع لـ FHA على رقم **1-877-622-8525** أو **TDD 1-877-833-5342** يمكنه مساعدتك إذا كان لديك أية استفسارات أو مخاوف بخصوص مقرض الإدارة الفيدرالية للإسكان (FHA). إذا لم تحصل على قرض من FHA، يرجى الاتصال فوراً بمن قدم لك القرض (المقرض) أو باستشاري الإسكان.

الإسكان المؤقت

قد تتوفر المعلومات الخاصة بالإسكان المؤقت من عدة مصادر بما في ذلك مركز التعافي من الكوارث التابع للوكالة الفيدرالية لإدارة الطوارئ (FEMA)، أو وكالة التمويل العقاري بالولاية التي تتبعونها، أو سلطات الإسكان بالمدينة أو المقاطعة، أو هيئة الصليب الأحمر، أو بجيش الإنقاذ، أو بالكائنات المحلية، أو بالمؤسسات المجتمعية وغيرها من جهات الاستجابة وقت الكوارث.

تقرير الائتمان

يمكنك الاتصال بأحد مكاتب تقارير الائتمان الوطنية، إكسبيريان (Experian)، إكويفاكس (Equifax) وترانس يونيون (TransUnion)، لتقديم طلب بيان بالتقرير الخاص بك، موضحاً فيه أنك كنت أحد ضحايا كارثة أو إذا كنت مرتاباً في أي نشاط مشبوه أو خاطئ في تقرير الائتمان الخاص بك. ولمزيد من المساعدة، يرجى الاتصال بوكالة استشارات الإسكان المعتمدة من وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD). يُتيح لك القانون الفيدرالي فرصة الحصول على تقرير ائتمان مجاني واحد سنوياً من أحد هذه الهيئات الثلاثة. ولتقديم طلب الحصول على التقرير، يُرجى التفضل بزيارة الموقع الإلكتروني www.annualcreditreport.com.

معلومات إضافية تتعلق بإعانة الكوارث

خيارات إعانة الرهن العقاري لملاك المنازل

سيتمتع نوع إعانة الرهن العقاري الذي يمكن أن تتلقاه على نوع القرض الذي حصلت عليه، وحالة الدخل والوظيفة، وحالة العقار والمبلغ الذي يمكن أن تتحمل سداًه وغيرها من العوامل. فمراجعة المقرض حتى يتسنى لك معرفة الخيارات التي يحق لك الحصول عليها، كما ندرج أدناه عدداً من الخيارات لهؤلاء الحاصلين على قروض من إدارة الإسكان الفيدرالية (FHA). يمكن أن يقدم أصحاب الأنواع الأخرى من القروض (مثل القروض الاعتيادية أو قروض إدارة المحاربين القدامى أو وزارة الزراعة (USDA) أو التنمية الريفية، أو هيئة الإسكان بالولاية أو غيرها من قروض الرهن العقاري) خيارات مماثلة أو مختلفة.

- **خطة إعادة السداد أو التسامح:** عقد مكتوب بينك وبين المقرض لسداد بعض الأقساط على مدى فترة زمنية محددة.
- **تعديل القرض:** تعديل دائم في واحد أو أكثر من شروط القرض.
- **المطالبة الجزئية:** حيث يقدم المقرض إدارة الإسكان الفيدرالية (FHA) مبالغ تمويلية لسداد متأخرات القروض على شكل رهن عقاري ثانٍ.
- **البيع على المكشوف (بيع ما قبل حبس الرهن):** عقد بينك وبين المقرض حيث يمكنك أن تبيع منزلك بمبلغ أقل مما أنت مدين به على منزلك.
- **عقد تنازل بدلاً من حبس الرهن:** عقد بينك وبين المقرض حيث تتنازل عن ملكية منزلك لصالحه.

أحذر الخداع

احترس من حيل تقديم المساعدة لسداد قروض الرهن العقاري أو حيل الإنقاذ وتكتيكات السلب والنهب الأخرى. تجنب أولئك الذين يقولون إن بإمكانهم مساعدتك في سداد القروض أو إصلاح المنزل أو غيرها من الخدمات ويطلبون منك سداد رسوم مقدماً. احترس من المقاولين غير المرخصين. لا تقم بالتوقيع على أي شيء على الإطلاق لا تفهمه جيداً. بل عليك بالاستفسار وطلب المشورة قبل اتخاذ أي قرارات. ولمزيد من المعلومات، يرجى زيارة المواقع الإلكترونية www.HUD.gov و www.FEMA.gov و www.loanscamalert.com

إعادة البناء أو الإصلاح أو تغيير الموقع

برجاء مراجعة إدارة المشروعات الصغيرة (www.SBA.gov)؛ للتعرف على الخاصة بقروض الخاصة بقرض المنازل والمشروعات التجارية. تقدم إدارة الإسكان الفيدرالية (FHA) عدة برامج للنظر فيها إذا قررت إعادة البناء أو الإصلاح أو تغيير الموقع:

- **الإدارة الفيدرالية للإسكان (FHA) 203 (هـ):** إذا كنت صاحب عقار أو مستأجراً وتم تدمير منزلك في المنطقة المتضررة بالقرض الذي يستدعي إعادة البناء أو الإحلال، عندئذ قد تكون مؤهلاً للحصول على قرض FHA للرهن العقاري (203 هـ). يقدم 203 (هـ) تمويلاً كاملاً 100% من FHA (دون سداد أي مبالغ مقدماً) لشراء منزل آخر في مدينتك، أو في أي مكان آخر بالولايات المتحدة. يجب أن يكون المقرضون مسجلون لدى الوكالة الفيدرالية لإدارة الكوارث (FEMA)، وتطبق عليهم الشروط الأخرى.
- **الإدارة الفيدرالية للإسكان (FHA) 203 (ك):** يتيح هذا المنتج للمؤهلين من مشتري العقارات أو ملاكها شراء منزل، أو إعادة تمويل قرض منزل حالي وإضافة تكلفة إصلاحات المنزل أو التحسينات إلى قيمة القرض. يمكنك الاستفادة من القرض (203 ك) في حل وجود إصلاحات كبرى أو إصلاحات هيكلية، واستخدام قرض FHA (ك) المبسط عند الحاجة لإجراء إصلاحات بسيطة أو غير هيكلية بقيمة إجمالية 35,000 دولار أو أقل. كما تقدم إدارة الإسكان الفيدرالية FHA قرض الرهن العقاري لكفاءة الطاقة (EEM) لإجراء الإصلاحات والتجديدات الخاصة بكفاءة الطاقة. ويرجى زيارة الموقع الإلكتروني www.hud.gov/fha أو الاتصال بالرقم (800-225-5342) 1-800-Call FHA للحصول على مزيد من المعلومات، أو الاتصال بأحد المقرضين المعتمدين لإدارة الإسكان الفيدرالية (FHA).
- **الإدارة الفيدرالية للإسكان (FHA) – سند ملكية 1 الرهن العقاري الثاني:** يعد هذا رهناً عقارياً ثانئياً لإدخال تعديلات على المنزل، أو إجراء إصلاحات به أو تحسينات على موقعه. يتراوح الحد الأقصى لهذا القرض ما بين 25,000 دولار و 25,090 دولار للأسرة الواحدة لمنزل مُصنَع على قاعدة أساس دائمة؛ بينما يصل المبلغ إلى 7,500 دولار للمنزل المصنَع المصنَع كملكية شخصية.
- **اتصل بالإدارة الفيدرالية للإسكان (FHA):** لمزيد من المعلومات حول الإدارة الفيدرالية للإسكان (FHA) وما تقدمه من برامج، بما في ذلك المقرضين، وحدود قروضها ووكالات الاستشارات الإسكانية المعتمدة لدى وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) وإعانة الكوارث، يُرجى زيارة الموقع www.fha.gov و www.hud.gov، أو الاتصال على الرقم (1-800-225-5342) 1-800-Call FHA.