

Sáng kiến khắc phục hậu quả thiên tai Bộ Phát triển Đô thị và Nhà ở Hoa Kỳ (HUD)

Công luật 109-234

*Luật Dự phòng Bổ sung Khẩn cấp về Quốc phòng, Cuộc chiến toàn cầu chống Khủng
bố và Phục hồi sau bão*

Văn phòng Phát triển cộng đồng bang Louisiana Phòng Quản lý

Ủy ban khắc phục hậu quả bang Louisiana

Bản sửa đổi Kế hoạch Hành động Số 9 (Phân bổ lần thứ hai)

Chương trình Thẻ chấp Bổ sung Nhà cho thuê Nhỏ lẻ

3/6/2008



Bobby Jindal
Thống đốc

Mitch Landrieu
Phó Thống đốc

Angele Davis
Ủy viên Hành chính

Dr. Norman Francis
Chủ tịch, Ban LRA

Văn phòng Phát triển Cộng đồng
301 Main Street, Suite 600
Hộp thư 94095

Baton Rouge, LA 70804-9095

<http://www.LouisianaRebuilds.info>

<http://www.doa.louisiana.gov/cdbg/cdbg.htm>



Giới thiệu

Bản sửa đổi này thay thế cho nội dung các chương trình được công bố trước đây trong Kế hoạch Hành động của Bang về việc sử dụng Ngân sách Thiên tai được phân bổ theo Công luật P.L. 109-234, Bản sửa đổi Kế hoạch Hành động số 5 và Bản sửa đổi Kế hoạch Hành động số 8. Bản sửa đổi này thay thế Mục 3 của Kế hoạch và sau khi công bố sẽ được xem xét làm đường lối hành động hiện thời cho mọi Chương trình Lực lượng Lao động và Nhà ở Cho Thuê Giá rẻ.

3. Chương trình Lực lượng Lao động và Nhà ở Cho Thuê Giá rẻ

Có khoảng 82,000 cơ sở cho thuê nhà ở đã bị thiệt hại nghiêm trọng qua các cơn bão Katrina và Rita. Việc thay thế các khu nhà cho thuê bị hư hại hoặc bị phá hủy nằm trong những khu vực bị các cơn bão tàn phá là vô cùng thiết yếu để có thể phục hồi lực lượng lao động dồi dào, và đây cũng là trọng tâm của kế hoạch phục hồi kinh tế của bang Louisiana. Các báo cáo của mọi bộ phận kinh tế gần đây đều đề cập đến vấn đề thiếu lực lượng lao động do không có nhà ở giá rẻ. Quý nhà cho thuê cũng buộc phải phục vụ cho việc phần lớn người thuê nhà trước các cơn bão, đặc biệt ở bang New Orleans, quay trở lại, cũng như những chủ nhà sẽ di chuyển đến các căn hộ được sửa chữa và xây lại trong các tháng tới đây.

Với ngân quỹ dự phòng được quy định tại Công Pháp 109-234, số tiền \$1,112,650,000 trong lần phân bổ thứ hai sẽ được sử dụng để phục vụ cho các chương trình nhà cho thuê giá rẻ, trong đó phần lớn sẽ trực tiếp phục vụ lợi ích của những hộ gia đình có thu nhập dưới 80% Thu nhập Trung Vị Khu vực. Lưu ý rằng số tiền này nhiều hơn đáng kể so với mức yêu cầu là 19.33%, tương đương với \$811,907,984 theo quy định của HUD công bố vào ngày 30/10/2006. Hơn nữa, Bang cũng cam kết sử dụng một phần lớn trong lần phân bổ đầu tiên này để phục vụ các chương trình nhà ở cho thuê. Như vậy, tổng cộng sẽ có khoảng \$1.5 tỷ trong quỹ thiên tai CDBG dành để phục vụ các chương trình nhà cho thuê giá rẻ. Các quỹ CDBG này cũng có tác dụng đòn bẩy tài chính đối với phân bổ liên bang về Bù trừ thuế Nhà ở Thu nhập thấp Khu vực Gulf Opportunity, dự tính sẽ tạo ra một khoản vốn phát triển thuế bổ sung khoảng \$1.7 tỷ. Tổng cộng lại có khoảng \$3.2 tỷ dành cho các nỗ lực phục hồi nhà cho thuê giá rẻ.

Các chương trình Lực lượng Lao động và Nhà cho thuê Giá rẻ *Đường về nhà* có bốn mục tiêu chính:

- Đảm bảo các nguồn lực lao động cần thiết để tiến hành phục hồi toàn diện nền kinh tế có thể tiếp cận với nhà cho thuê giá rẻ;
- Cung cấp nhà cho thuê giá rẻ cho các hộ gia đình thu nhập thấp, nếu không họ sẽ không thể có đủ tiền để quay trở lại cộng đồng của mình;
- Đảm bảo cung cấp nhà cho thuê giá rẻ trong bối cảnh các cộng đồng chất lượng cao, bền vững, thu nhập hỗn hợp; và

- Đảm bảo một bộ phận các cơ sở cho thuê nhà giá rẻ sẽ cung cấp các dịch vụ hỗ trợ cho các gia đình có nhu cầu đặc biệt hoặc nguy cơ cao sau khi di chuyển chỗ ở.

Để đạt được các mục tiêu này, các chương trình được mô tả dưới đây sẽ phục vụ mọi hộ gia đình, bao gồm cả các cơ sở cho thuê “giá cực rẻ” dành riêng cho các hộ có thu nhập từ 20 đến 40% so với Thu nhập Trung Vị Khu vực, cũng như các cơ sở dành cho các hộ thu nhập thấp khác, bao gồm các hộ lao động có thu nhập thấp hơn 60% mức Thu nhập Trung Vị Khu vực, và cả các cơ sở dành cho thu nhập đến 80% thu nhập trung vị khu vực. Các cơ sở dành cho hộ thu nhập thấp được xây dựng trên cơ sở liên kết với chương trình Bù trừ Thuế sẽ tiếp tục duy trì mức giá rẻ trong vòng ít nhất 20 năm.

Các chương trình này cũng được thiết kế nhằm đảm bảo tạo ra một bộ phận đáng kể các cơ sở nhà cho thuê tương tự trong bối cảnh thu nhập hỗn hợp. Có thể tạo ra các cộng đồng thu nhập hỗn hợp nhờ khuyến khích phát triển các cơ sở cho thuê theo mức giá thị trường nhằm phục vụ cho cả những hộ thu nhập thấp hoặc bằng cách hỗ trợ các hộ gia đình nhỏ phát triển song song với các cơ sở cho thuê giá rẻ và giá cực rẻ, dành cho những hộ có thu nhập từ 20% đến 60% thu nhập trung vị khu vực.

3.1 Chương trình “Piggyback” Bù trừ Thuế Nhà ở Thu nhập Thấp (LIHTC)

Chương trình LIHTC-CBBG (được gọi là chương trình “Piggyback” trong Kế hoạch Hành động Quản lý Phục hồi Louisiana) cung cấp mức giá rẻ cho những người thu nhập thấp ở bang Louisiana chủ yếu đối với những bất động sản được nhận Bù trừ Thuế Nhà ở Thu nhập Thấp (LIHTC), do Sở Tài chính Nhà ở Louisiana (LHFA) phân bổ. Hơn nữa, lợi nhuận của LIHTC Khu vực GO cũng dành cho các khu vực có các nhà cho thuê chịu thiệt hại hoặc tàn phá nặng nề nhất như được mô tả trong các chương trình Lực lượng Lao động và Nhà cho thuê Giá rẻ nêu trên.

Thông qua chương trình Piggyback, Bang tìm cách đẩy mạnh phát triển các loại cơ sở nhà cho thuê sau đây:

Các cơ sở Nhà ở Lực lượng Lao động. Bao gồm các cơ sở giá thị trường, các cơ sở ban đầu giá rẻ đối với các hộ gia đình có thu nhập dưới 80% Thu nhập Trung vị Khu vực (AMI) và các cơ sở giá rẻ dành cho (và chỉ giới hạn dành riêng cho) các hộ gia đình có thu nhập dưới 60% AMI.

Các cơ sở Giá rẻ Bổ sung. OCD và LRA tìm cách phát triển các cơ sở giá rẻ dành cho (và chỉ giới hạn dành riêng cho) các hộ gia đình có mức thu nhập bằng hoặc thấp hơn 20% thu nhập trung vị khu vực (“AMI”), từ đây trong văn bản này sẽ được gọi là “các cơ sở 20% AMI”; 30% của AMI, gọi là “Các cơ sở 30%”; 40% của AMI, gọi là “Các cơ sở 40% AMI”.

Nhà ở Hỗ trợ Lâu dài (“PSH”). OCD và LRA tạo điều kiện phát triển nhà ở hỗ trợ lâu dài dành cho các hộ gia đình khác nhau bao gồm những người có thu nhập cực thấp (30% AMI hoặc thấp hơn) mà không có khả năng chi trả lâu dài, và/ hoặc những người không có nhà cửa và/ hoặc những người có nguy cơ rất cao không có nhà cửa.

OCD và LRA sẽ tiến hành một vài chiến lược PSH:

Chiến lược cơ bản là một Chương trình PSH Riêng biệt, theo đó mọi bất động sản nhận Bù trừ Khu vực GO 2007 – 2008 sẽ thống nhất dành riêng ít nhất 5% trong tổng số cơ sở hiện có dành cho các khách hàng của PSH, những người này sẽ được hỗ trợ các dịch vụ phù hợp (do các cơ quan địa phương sử dụng quỹ CDBG).

Một chiến lược bổ sung là phát triển bất động sản PSH (trong đó phải có ít nhất 15% các cơ sở được chỉ định dành riêng cho khách hàng của PSH). Các khách hàng của PSH sẽ được hỗ trợ các dịch vụ phù hợp (do các cơ quan địa phương và nhà tài trợ bất động sản sử dụng quỹ CDBG cung cấp). Nhà ở hỗ trợ lâu dài là một mô hình nhà ở thực tiễn tốt nhất cung cấp các cơ sở nhà cho thuê giá rẻ trong bối cảnh không có tổ chức liên hệ với các dịch vụ hỗ trợ linh hoạt trên cơ sở cộng đồng. Có thể dự đoán trước rằng một phần lớn các cơ sở của PSH sẽ được xây dựng trong quá trình phát triển PSH do ưu tiên nhờ QAP của LHFA và quỹ Piggyback bổ sung có sẵn. Hơn nữa, nhất định sẽ tạo ra một số lượng lớn các cơ sở PSH thông qua yêu cầu “dự phòng” trong quá trình phát triển LIHTC khu vực GO không do CDBG hỗ trợ, cũng như trong quá trình phát triển nhà ở giá rẻ do chính phủ hỗ trợ không tiếp nhận bù trừ KHU VỰC GO 2007 – 2008, bao gồm các dự án được miễn thuế gây trái phiếu và/ hoặc các hỗ trợ CDBG khác như Chương trình Cho thuê Nhỏ lẻ.

Bên cạnh đó, như đã nêu trên, Chương trình Piggyback phối hợp với lần cấp ngân phí bổ sung thứ hai (PL 109-234) – đặc biệt nhấn mạnh vào việc khôi phục phát triển Nhà ở Công cộng bị tàn phá và các khu nhà ở khác do HUD hỗ trợ bị ảnh hưởng của các cơn bão Katrina và Rita. Chương trình này cũng sẽ giải quyết các khó khăn đặc biệt về vấn đề nhà ở của những người có hoàn cảnh khó khăn bằng cách đảm bảo mọi khu nhà tuân theo các quy định tại Mục 504. Ngoài ra, như đã nêu, quá trình phát triển của LIHTC trong các vòng LIHTC Khu vực GO năm 2007 và 2008 yêu cầu phải để dành ít nhất 5% các cơ sở của mình dành cho Nhà ở Hỗ trợ Lâu dài cho những người có nhu cầu đặc biệt.

Các biện pháp tài chính

Để đạt được các mục tiêu trên, OCD sẽ tiến hành các biện pháp hỗ trợ tài chính sau:

Hỗ Trợ Cho thuê Dựa trên Dự án Louisiana – đối với các cơ sở cho thuê giá rẻ dành cho các hộ gia đình có thu nhập dưới 40% AMI sẽ có quỹ ủng hộ hoạt động dưới hình thức Hỗ trợ Cho Thuê Dựa trên Dự án. Khoản trợ cấp này sẽ là công cụ thiết yếu để phát triển nhà cho thuê do chính phủ hỗ trợ (bao gồm cả các khoản có bù trừ thuế Khu vực GO 2007 – 2008 lẫn những khoản không có bù trừ thuế) giá rẻ dành cho những hộ gia đình có nhu cầu sử dụng Nhà ở Hỗ trợ Lâu dài (PSH). Trong khi hầu hết các sáng kiến phát triển nhà ở giá rẻ không cung cấp cơ sở nhà ở cho thuê cho những người có mức thu nhập dưới 30% của 50% Thu nhập Trung bình Khu vực (AMI) thì nhìn chung các hộ sử dụng PSH đều đòi hỏi phải có mức thuê nhà vào khoảng 30% của 30% AMI hoặc thấp hơn. Hơn nữa, Bang có thể hỗ trợ hoạt động bổ sung đối với các cơ sở tiếp nhận bù trừ thuế Khu vực GO chứng minh được rằng không có khả năng bù đắp toàn bộ chênh lệch giữa giới hạn cho thuê đã được phê chuẩn với chi phí thực tế để hoạt động nhà cho thuê – do các chi phí hoạt động tăng như bảo hiểm bất động sản vì các lí do liên quan đến thiên tai.

Trợ cấp Linh hoạt Thu nhập Hỗn hợp Louisiana – hỗ trợ tài chính cho các cơ

sở Thu nhập Hỗn hợp chủ yếu dành cho phát triển Khu vực GO 2007 – 2008, nhưng đồng thời cho cả việc phát triển nhà cho thuê do chính phủ hỗ trợ gồm có cả những cơ sở được miễn trừ thuế gây trái phiếu và 4% LIHTC.

Tài trợ Khoản chênh lệch Giá rẻ Bổ sung Bang Louisiana – tài trợ khoản chênh lệch dành cho các cơ sở Giá rẻ Bổ sung trong quá trình phát triển nhà cho thuê tiếp nhận Bù trừ Thuế Khu vực GO 2007 – 2008 hoặc các hỗ trợ của chính phủ khác bao gồm cả các dự án được cung cấp tài chính thông qua trái phiếu miễn thuế và 4% LIHTC.

Tài trợ Khoản chênh lệch Nhà ở Hỗ trợ Lâu dài Bang Louisiana – tài trợ khoản chênh lệch dành cho các cơ sở Nhà ở Hỗ trợ Lâu dài (PSH) trong phát triển nhà ở giá rẻ tiếp nhận Bù trừ Thuế Khu vực GO 2007 – 2008 bao gồm các dự án được cung cấp tài chính thông qua các trái phiếu miễn thuế và 4% LIHTC.

Việc phân bổ chi phí Chương trình Piggyback nằm trong các lựa chọn tài chính này sẽ được quyết định dựa trên phản hồi đến QAP Khu vực GO và những lần ra mắt công chúng tiếp theo của ngân sách CDBG. Bù lại, các phản hồi này sẽ được định hình dựa trên chi phí phát triển và các chi phí hoạt động dự kiến dành cho các dự án cho thuê.

Lưu ý: Trợ cấp Dịch vụ Hỗ trợ Bang Louisiana, có trong danh mục ngân sách riêng, sẽ dành để cung cấp cho toàn bộ các cơ sở PSH được xây dựng theo chương trình Piggyback và sẽ là một phần quan trọng trong sáng kiến Piggyback. Như sẽ được giải thích rõ trong các mục tiếp theo, những phần ngân sách này dùng để chi trả cho các chi phí dịch vụ hỗ trợ cho những người sinh sống tại các PSH.

Nhằm đảm bảo rằng các cơ sở được xây dựng trong khuôn khổ chương trình Piggyback sẽ hoàn thành và sẵn sàng đi vào hoạt động để dành cho các hộ gia đình quay trở lại, Bang sẽ yêu cầu các nhà phát triển tăng cường các cơ sở có sẵn thông qua Đăng ký Nhà Cho thuê, có thể đăng ký trực tuyến tại www.LAHousingSearch.org.

Thông tin bổ sung

Có thể tìm thêm thông tin về Chương trình Piggyback ở các tài liệu thiết kế chương trình được đăng tại website của Văn phòng Phát triển Cộng đồng www.state.la.us/cdbg/DRactionplans.htm.

3.2 Ngân sách Dịch vụ dành cho Nhà ở Hỗ trợ

Bang Louisiana sẽ sử dụng ngân sách CDBG hoặc các nguồn tài chính sẵn có khác để cung cấp tài chính cho các dịch vụ hỗ trợ cho khoảng 3,000 cơ sở Nhà ở Hỗ trợ Lâu dài (PSH). Nguyên tắc phát triển nhà ở này là chương trình Piggyback và mỗi cơ sở của Nhà ở Hỗ trợ Lâu dài được xây dựng trong chương trình này sẽ nhận phân bổ đầy đủ quỹ dịch vụ hỗ trợ. Các chương trình liên bang khác, ví dụ như Luật Mc Kinney Vento, Các chứng từ Mục 8 trên cơ sở Dự án, Mục 811, Mục 202 và các chương trình do Bang điều hành như Chương trình Nhà Cho thuê Nhỏ lẻ cũng sẽ được tận dụng để tăng cường cung cấp các cơ sở PSH đủ tư cách để nhận số tiền trợ cấp dịch vụ này.

Các cơ sở nhà ở hỗ trợ này sẽ phục vụ cho các cá nhân và gia đình có nhu cầu đặc biệt, và quan trọng nhất là các hộ gia đình thuê nhà ở quay trở lại bang Louisiana sau một thời gian dài gian khổ phải liên tục thay đổi chỗ ở từ nơi này đến nơi khác, ở các nhà nghỉ, và cả những nơi ở tạm bợ khác tại các thành phố khác. Các cơ sở nhà ở hỗ trợ cũng là rất cần thiết đối với các gia đình và cá nhân gặp khó khăn, người cao tuổi sức khỏe yếu và những người có các nhu cầu đặc biệt khác khi quay trở lại.

Việc đề xuất chương trình này cùng với việc sử dụng ngân sách CDBG dành cho các dịch vụ hỗ trợ là nhờ nhận ra rằng số lượng các cơ sở nhà ở hỗ trợ phát triển tại bang Louisiana trong vòng vài năm tới sẽ bị hạn chế nghiêm trọng bởi thiếu ngân sách công và tư dành cho các dịch vụ dân sinh thiết yếu.

3.3 Chương trình Nhà cho thuê Nhỏ lẻ

Trước khi thảm họa xảy ra, phần lớn các gia đình thu nhập thấp và các gia đình lao động khác sống trong các nhà cho thuê nhỏ lẻ - các căn hộ gia đình nhỏ, các khu nhà nhỏ “ghép” và nhiều gia đình – mà các chủ nhà là những người sở hữu quy mô nhỏ. Phần lớn các căn hộ này không được bảo hiểm đúng mức hoặc không được bảo hiểm và không thể sử dụng để ở. Bang sẽ cung cấp khoảng \$867,000,000 hỗ trợ tài chính cho các chủ nhà cho thuê nhỏ lẻ này để họ có thể hoàn trả lại khoảng 18,000 căn hộ giá rẻ và “có thể ở được” cho thị trường nhà cho thuê.¹ Mục tiêu chủ yếu của chương trình hỗ trợ tài chính này để để cho phép các căn hộ cho thuê quy mô nhỏ này có thể được quay trở lại thị trường trong khi vẫn hạn chế được số tiền nợ (và do đó dịch vụ nợ) cần thiết đối với số bất động sản, do đó chủ sở hữu có thể chi trả chi phí cho thuê giá rẻ. Nhờ giới hạn chi phí cho thuê đối với các căn hộ này, Bang có thể đảm bảo chúng sẽ có mức giá rẻ đối với những hộ gia đình không có khả năng tìm nhà trên thị trường khan hiếm. Hơn nữa, người ta hy vọng rằng việc các căn hộ cho thuê này quay trở lại thị trường nhà cho thuê có thể sẽ tăng lượng cung nhà ở, do đó làm giảm mức giá nhà ở trên thị trường. Bản sửa đổi Kế hoạch Hành động này làm rõ và cập nhật những thông tin về chương trình đã công bố trước đó trong Bản sửa đổi Hành động Đường về nhà số 11.

Trên cơ sở cạnh tranh, Chương trình Nhà cho thuê Nhỏ lẻ sẽ khuyến khích dưới hình thức các món vay có thể không cần hoàn trả dành cho các chủ nhà đủ tiêu chuẩn nếu những người này đồng ý cung cấp các căn hộ cho thuê với mức giá rẻ dành cho những hộ gia đình thu nhập thấp sinh sống. Trợ cấp sẽ được cấp theo thang đối chiếu với mức thấp nhất dành cho các cơ sở cho thuê với mức giá rẻ thị trường (cho thuê giá rẻ đối với các hộ có thu nhập bằng hoặc dưới 80% mức trung vị) và mức trợ cấp cao nhất dành cho các cơ sở cung cấp nhà cho thuê giá rẻ cho các gia đình có thu nhập bằng hoặc dưới 50% AMI. Bên cạnh việc khuyến khích cung cấp nhà cho thuê giá rẻ đối với các căn hộ cho thuê nhỏ lẻ, chương trình này cũng khuyến khích các chủ nhà cho thuê cung cấp cho người thuê các căn hộ ít có nguy cơ bị thiên nhiên làm hư hại hơn.

Ngân sách của Chương trình Nhà cho thuê Nhỏ lẻ sẽ được phân phối theo phương diện địa lý (đến từng khu vực) theo tỉ lệ trực tiếp số các căn hộ cho thuê bị hư hỏng sau cơn bão Katrina và Rita, dựa trên cơ sở tiêu chí Các thiệt hại “To lớn” hoặc “Nghiêm

¹ Số đơn vị nhà ở được hỗ trợ sẽ phụ thuộc vào số tiền hỗ trợ bình quân mỗi đơn vị nhà ở. Nhìn chung, tiền thuê nhà càng thấp thì số tiền hỗ trợ càng cao cho mỗi đơn vị, và sẽ có ít số đơn vị nhà ở được tài trợ hơn.

trọng” của Các căn hộ cho thuê của FEMA. Ứng dụng hỗ trợ sẽ được phân loại theo Khu vực và sau đó được ghi lại. Dự trữ quỹ sẽ được cấp cho mỗi dự án tại khu vực có số điểm đáp ứng ngưỡng tối thiểu, cho số lượng dự án có thể được cấp ngân sách theo phân bổ tài chính của khu vực đó. Nếu sau khi tất cả các dự án đạt đủ số điểm tối thiểu đã được cấp quỹ theo vòng đơn lẻ mà trong quỹ phân bổ của khu vực đó vẫn còn ngân sách không được phân bổ, thì lượng ngân sách này có thể được “phân bổ chuyển tiếp” tới những dự án đạt tiêu chuẩn trong các khu vực hợp pháp khác. Tuy nhiên, lượng ngân sách này sẽ được “tính bù vào” tổng phân bổ mà khu vực đó được nhận, và do đó sẽ không làm giảm tổng ngân sách của khu vực thiếu ứng dụng đó.

Để đáp ứng các ưu tiên được quy định tại phần giới thiệu Mục 3 của Kế hoạch Hành động này: **Các chương trình Lực lượng Lao động và Nhà Cho thuê Giá rẻ**, Chương trình Nhà cho thuê Nhỏ lẻ cũng sẽ có biện pháp đảm bảo một tỉ lệ phần trăm đáng kể các cơ sở được chương trình hỗ trợ làm Nhà ở Hỗ trợ Lâu dài (PSH) dành cho các hộ gia đình có nhu cầu đặc biệt hoặc có nguy cơ cao sau khi liên tục mất chỗ ở.

Các tài sản hợp pháp dành cho Chương trình Nhà ở Cho thuê Nhỏ lẻ sẽ được lựa chọn dựa trên cơ sở nghiên cứu các tài sản nằm trong các cộng đồng dân cư được thiết kế hoàn chỉnh và trong các vùng lân cận được các dự án phát triển của địa phương ưu tiên. Mỗi ứng dụng sẽ được các nhân viên chương trình xem xét theo tiêu chí lựa chọn để được Bang phát triển và dựa trên chi phí dự án đề xuất. Bang có quyền đàm phán với những người tham gia để tìm được đầu ra tốt nhất cho mỗi dự án trong khi vẫn đảm bảo ngân sách khuyến khích có giá trị.

Trong khi trao đổi để chấp nhận hỗ trợ tài chính, các chủ nhà cho thuê được yêu cầu phải chấp nhận giới hạn giá cho thuê (với các điều khoản lạm phát) và thu nhập của người thuê trong một khoảng thời gian từ 3 đến 20 năm, để đảm bảo rằng căn hộ cho thuê được hỗ trợ đó vẫn duy trì mức giá rẻ và dành cho các gia đình có thu nhập tương ứng với một số mức giá rẻ. Lượng tài chính CDBG hỗ trợ sẽ trong vòng từ \$10,000 đến \$100,000 đối với mỗi cơ sở cho thuê (với mức cao nhất chỉ dành cho những trường hợp đặc biệt đảm bảo mức giá hỗ trợ này). Nhìn chung, lượng tiền hỗ trợ đối với mỗi cơ sở cho thuê sẽ cao hơn đối với các chủ nhà đồng ý cung cấp mức giá cho thuê thấp hơn do đó, các căn hộ cho thuê này sẽ đem lại cho họ thu nhập thấp hơn, ít có khả năng chi trả các khoản nợ dịch vụ. Các mức giá hỗ trợ này sẽ được cung cấp dưới dạng các khoản cho vay trả chậm với lãi suất 0%, thời hạn chỉ có đến khi bán lại các căn hộ này (trước khi hết kỳ hạn thời gian giá rẻ) hoặc đến khi không tuân thủ các giới hạn về mức giá cho thuê và thu nhập của các hộ dân đã thống nhất trước đó (trong suốt thời hạn giá rẻ).

Không giống như Chương trình Hỗ trợ Chủ nhà *Đường về nhà*, ngân sách dành cho Chương trình Nhà cho thuê Nhỏ lẻ sẽ không đủ để cung cấp cho tất cả mọi chủ nhà hợp pháp có đủ tiền để cung cấp nhà cho thuê cho dịch vụ với mức giá cho thuê rẻ. Ưu tiên dành cho các căn hộ được lựa chọn để hỗ trợ sẽ dựa trên các yếu tố bao gồm các yếu tố sau, nhưng không chỉ giới hạn trong các yếu tố đó:

- Chủ nhà chứng minh được là đã sẵn sàng để kịp thời cung cấp các căn hộ đủ tiêu chuẩn.

Lưu ý: Cơ cấu khuyến khích của ngân sách cũng sẽ khiến cho ngân sách được cấp cho những chủ nhà có khả năng tài chính và công nghệ đủ để cung cấp và duy trì nhà ở chất lượng. Nhằm tăng cường tối đa số lượng và chất lượng các căn hộ được cung cấp thông qua chương trình SRPP, chương trình sẽ tìm cách tăng cường năng lực của những người tham gia chương trình nhằm cung cấp và duy trì các căn hộ an toàn và phù hợp để người thuê nhà sinh sống.

- Các tài sản cho thuê đem lại chi phí để đưa vào dịch vụ, và nằm trong những khu vực có đầy đủ cơ sở vật chất, tiện nghi và diễn ra các hoạt động tái phát triển.
- Các tài sản của các chủ sở hữu quy mô nhỏ mà thu nhập từ việc cho thuê đóng một phần lớn trong thu nhập và/ hoặc các tài sản của gia đình miễn là các nhà đầu tư – chủ nhà đạt yêu cầu ngưỡng năng lực cần thiết để đưa các căn hộ của họ trở lại dịch vụ, và sau đó quản lý các căn hộ đó.
- Các chủ nhà nhỏ và người dân và doanh nghiệp bang Louisiana.

Các tài sản hợp pháp bao gồm:

- Nhà cho thuê Nhỏ lẻ
- Nhà ở của chủ sở hữu nhỏ có một hoặc nhiều hơn căn hộ cho thuê

Dự kiến rằng phần lớn các khu nhà được chương trình này hỗ trợ sẽ nằm trong khoảng từ một đến bốn cơ sở, mặc dù rất nhiều căn hộ do cùng một người sở hữu (các căn hộ này có thể liền kề hoặc nằm rải rác) có thể đủ cơ sở để nhận hỗ trợ tài chính với tư cách là một dự án đơn lẻ và quy mô lớn hơn nếu có thể.

Bản sửa đổi này cũng nêu rõ rằng, tuân theo hướng dẫn thực hiện chương trình của chương trình Trợ cấp Nhà ở Phát triển Cộng đồng và cơ cấu khuyến khích của chương trình, trọng tâm cơ bản của Bang sẽ hướng vào mức giá rẻ và chất lượng của các căn hộ được khôi phục. Do đó, Bang sẽ không loại trừ hoặc phân biệt các cơ sở tiếp nhận các khoản hỗ trợ mà các cơ sở này thấy được sự cần thiết phải tạm dừng việc tái xây dựng để có thể cung cấp các căn hộ khả thi và bền vững trong tương lai gần.

Để có thể khôi phục càng nhanh càng tốt các căn hộ bị hư hỏng trong các cơn bão, và để có biện pháp trực tiếp khắc phục những khó khăn mà những người chủ sở hữu nhà đang gặp phải trong việc có được khoản vay bắc cầu, tại những nơi được bảo hiểm, Bang có thể “trả trước” các khoản ngân sách khuyến khích SRPP để trợ cấp cho các dự án hợp pháp dưới hình thức một món nợ CDBG cấp đảm bảo cho các ngân hàng có thể cung cấp tài chính tạm thời cho các chủ nhà tham gia chương trình – hoặc nếu cần thiết – dưới hình thức CDBG trực tiếp trả trước các khoản khuyến khích trước khi hoàn thành dự án.

Cơ chế cấp ngân sách trả trước chủ yếu sẽ là thiết lập “ngân sách dự trữ thiếu nợ” hoặc “ngân sách bảo hiểm nợ” của CDBG cho những người cho vay tư nhân có thể cung cấp “cầu” hoặc tài chính tạm thời đối với các chủ sở hữu của SRPP, những người mà họ bình thường sẽ không phục vụ vì các lý do như điểm tín dụng thấp, thu nhập thấp hoặc tỉ lệ nợ trên lãi suất thấp. Cơ cấu bảo hiểm món nợ sẽ giúp đưa ngân sách vào tay các chủ sở hữu nhà sớm hơn trong khi hạn chế khoản nợ của bang nhờ đòi hỏi

cơ chế cho vay nhận một phần nguy cơ. Cơ cấu này có một ưu điểm bổ sung là phân định rõ các kỹ năng và nguồn của ngành cho vay tư nhân và sẽ bao gồm các cơ chế cho vay sẵn có mà từ đó các chủ nhà có thể có sẵn các mối quan hệ. Các nguồn ngân sách dự trữ/ bảo hiểm như trên chỉ có thể được sử dụng cho các chủ sở hữu hợp pháp được nhận các khoản khuyến khích của SRPP, và trước khi đủ tư cách dành cho sáng kiến gây quỹ trả trước này, đầu tiên các chủ sở hữu sẽ cần phải chứng minh rằng họ đã bị một người cho vay từ chối và không đạt tiêu chuẩn cho vay cho những người cho vay của SRPP đề ra về các khoản nợ KHÔNG được hậu thuẫn bởi bảo hiểm của Bang.

Nếu sáng kiến Bảo hiểm Khoản nợ không đưa đến kết quả là nhiều người tham gia được nhận đầy đủ các khoản vay bắc cầu họ cần, Bang – hoặc đại lý được chỉ định của Bang – có thể bổ sung bằng cách cung cấp các khoản trả trước trực tiếp cho những người chủ sở hữu đạt tiêu chuẩn. Các khoản trả trước này là do tự quyết và những người nhận các khoản khuyến khích tiêu chuẩn sẽ không được trả trước ngân sách. Đơn xin cấp ngân sách “trả trước” sẽ được SRPP thông qua dựa trên tính khả thi và khả năng thực hiện của dự án như trong đơn trình bày – cụ thể là liệu các căn hộ cho thuê có thể được cung cấp trong giới hạn ngân sách sẵn có không – (1) đóng góp của riêng người chủ sở hữu, và (2) ngân sách trả trước của Bang. Ngân sách trả trước của Bang sẽ giới hạn trong nguyên tắc chỉ đạo của chương trình được quy định trong Chương trình Khuyến khích tiêu chuẩn nêu trên – cụ thể là ngân sách sẽ vào khoảng từ \$10,000 đến \$100,000 (với mức cao nhất chỉ dành cho những trường hợp đảm bảo mức hỗ trợ này). Nhìn chung, lượng ngân sách sẽ cao hơn đối với những người chủ sở hữu đồng ý cung cấp mức giá cho thuê rẻ, bởi điều đó phản ánh rằng thu nhập từ những căn hộ cho thuê đó sẽ thấp và họ sẽ không có đủ khả năng chi trả các khoản nợ dịch vụ.

Tuân theo quy định của chương trình SRPP trong các vòng Một và Hai, cả bảo hiểm khoản nợ và trả trước trực tiếp sẽ là đối tượng của của điều khoản giới hạn sau. Các tài sản hợp pháp nhất thiết sẽ phải giới hạn trong từ một đến bốn cơ sở và chủ sở hữu phải là người dân hoặc doanh nghiệp bang Louisiana. Ngoài ra, các chủ hợp pháp của các sáng kiến này sẽ giới hạn trong những người chủ của nhiều nhất là 20 căn hộ - Chủ Sở hữu Nhỏ lẻ. Mức giá rẻ và khả năng sinh sống của những căn hộ này sẽ được giới hạn trong những yêu cầu giống như trong phần thưởng khuyến khích ban đầu – ví dụ như nếu một người chủ sở hữu được chọn để cung cấp 2 căn hộ cho thuê giá rẻ dành cho các hộ gia đình có thu nhập ban đầu thấp hơn 50% AMI, ông ta sẽ được yêu cầu phải duy trì mức giá rẻ và mức thu nhập này hoặc duy trì theo “hợp đồng món nợ trả trước” của mình.

Theo quy định của các chương trình phục hồi sau thiên tai của Liên bang và quy định sử dụng ngân sách CDBG, các “món nợ khuyến khích trả trước” này cũng có thể phải tuân theo các quy định bổ sung không chỉ áp dụng chung cho các Ngân sách SRPP. Ví dụ như, trừ khi Sở HUD Mỹ cho phép, những người chủ sở hữu có thể không được nhận BẤT KỲ ngân sách trả trước nào cho đến khi họ qua được vòng xem xét về môi trường của Liên bang và chứng minh rằng họ sẽ sử dụng môi trường Làm việc An toàn về Chì, bao gồm đảm bảo thực hiện hợp đồng Chứng nhận Chì. Các khoản trả trước cũng có thể phải tiến hành thử nghiệm “nhân đôi lợi nhuận” – trừ khi được chính quyền Liên bang cho phép. Sau đó, ngân sách trả trước có thể bị giới hạn về số lượng phụ thuộc vào số lượng các ngân sách khác mà người chủ được nhận để phục vụ cho việc khôi phục – ví dụ như Tài sản Bảo hiểm, món nợ SBA, v.v.

Rõ ràng là, bất kỳ khoản trả trước trực tiếp nào của quỹ khuyến khích CDBG mà một người nộp đơn được nhận là nhằm giảm cam kết của Bang trong việc cung cấp quỹ khi hoàn thành dự án – cụ thể là, người chủ sở hữu sẽ KHÔNG được phép nhận ngân sách “trùng lặp” thông qua các bộ phận Quỹ Trả trước và Quỹ Tiêu chuẩn của Ngân sách Khuyến khích SRPP. Ví dụ như, một người chủ sở hữu được nhận mức khuyến khích tiêu chuẩn của SRPP là \$50,000, sau đó lại nhận một khoản nợ khuyến khích “ngân sách trả trước” là \$50,000 sẽ không đủ tư cách được nhận thêm một khoản \$50,000 nữa sau khi hoàn thành dự án. Một người chủ sở hữu chỉ có thể đủ tư cách nhận một phần trả trước (ví dụ như \$30,000) ít hơn tổng số tiền Quỹ Khuyến khích Tiêu chuẩn (ví dụ như là \$50,000) theo như hứa hẹn. Trong trường hợp này, người chủ sở hữu sẽ được nhận trả trước trực tiếp một phần và khoản còn lại (cụ thể là mức chênh lệch giữa hai khoản này, hay trong trường hợp này là \$20,000) sau khi hoàn thành căn hộ cho thuê và đáp ứng đầy đủ Các yêu cầu Khuyến khích ban đầu.

Lưu ý: Chủ của các căn hộ ghép (căn hộ 2 phòng) cho thuê 1 phòng và ở trong phòng còn lại phải quyết định xem họ sẽ nhận số tiền đền bù trong Chương trình Hỗ Trợ Chủ sở hữu nhà Đường về nhà hay thông qua Chương trình Nhà cho thuê Nhỏ lẻ. Nếu họ lựa chọn Chương trình Hỗ trợ Chủ sở hữu Đường về nhà, cơ cấu phòng ghép hoàn thiện sẽ là cơ sở để tính toán hỗ trợ cho chương trình tối đa là \$150,000. Nếu người chủ chọn việc canh tranh ngân sách của Chương trình Nhà cho thuê Nhỏ lẻ và được lựa chọn, thì căn hộ cho thuê đó đủ tư cách được hỗ trợ đối với mọi phòng cho thuê hợp pháp, nhưng phải tuân theo các nguyên tắc và giới hạn nêu trên. Những người chủ sở hữu và sinh sống trong các căn nhà 3-4 gia đình sẽ đủ tư cách để đòi hỏi hỗ trợ thông qua Chương trình Nhà cho thuê Nhỏ lẻ. Họ sẽ được nhận một khoản đền bù riêng rẽ đối với căn hộ mà họ sống cũng như một khoản khuyến khích cho thuê đối với mọi căn hộ cho thuê hợp pháp trong khối tài sản của họ - dựa trên mức giá rẻ mà họ cam kết sẽ cung cấp. Khoản trợ cấp của Chương trình Nhà cho thuê Giá rẻ dành cho các căn hộ chủ sở hữu sinh sống sẽ được chi theo tỉ lệ tổng số tài sản, với mức hỗ trợ có thể lên tới \$150,000 dành cho căn hộ đó.

Bang cam kết sẽ tăng cường cơ hội sở hữu nhà cho các hộ gia đình thu nhập thấp và vừa. LRA và OCD đang làm việc với Sở Tài chính Nhà đất Bang Louisiana (LHFA) và các sở đối tác khác để khuyến khích sử dụng ngân sách từ chương trình NHÀ Ở và các nguồn sẵn có khác bao gồm Trái phiếu Ngân sách Thế chấp để khuyến khích các sáng kiến chủ sở hữu nhà lần đầu tiên. Ngoài ra, Chương trình Nhà cho thuê Nhỏ lẻ sẽ được cơ cấu sao cho những người mua nhà tiềm năng (bao gồm những người hiện tại đang thuê nhà) mà hiện tại đang nhận hỗ trợ người mua nhà thông qua các chương trình khác có thể tham gia. Nhằm hỗ trợ thêm đối với những người mua nhà, Bang sẽ phát triển (các) chương trình thí điểm để tăng cường thúc đẩy, không chỉ để khuyến khích sự quay lại của bất động sản, mà còn khuyến khích sự chuyển hoá những tài sản này trở thành nhà ở của chính chủ sở hữu. Ví dụ như một chương trình thí điểm Bán nhà Cho thuê có thể cho phép người chủ sở hữu bán một căn nhà một hoặc hai gia đình đã được sửa chữa để trở thành một người chủ sở hữu có thu nhập thấp hoặc vừa, hơn là cho thuê căn nhà của mình. Một chương trình thí điểm Hỗ trợ Người mua nhà có thể cho phép các hộ gia đình có thu nhập thấp và vừa có thể mua các căn hộ một hoặc hai gia đình tại đó người mua có thể có nhà ở thông qua việc sửa chữa. Vì mục đích của

chương trình thí điểm, các căn hộ tham gia trong chương trình sẽ phải hoặc là (1) những tài sản (trước đây cho thuê hoặc sở hữu) bị hư hỏng nghiêm trọng hoặc toàn bộ qua cơn bão năm 2005 hoặc (2) các tài sản nằm trong khu vực tái phát triển do địa phương chỉ định. Ưu tiên được dành cho việc tạo ra những người mua nhà lần đầu tiên, nhưng chương trình thí điểm cũng có thể để phục vụ cho những người mua trước đây đã từng sở hữu nhà riêng, nhưng hiện tại không có nhà riêng. Những người sở hữu nhà đang thực hiện lựa chọn “bán” hoặc “di chuyển” theo Chương trình Sở hữu nhà Đường về nhà không đủ tư cách nhận các khoản hỗ trợ tài chính bổ sung của bang thông qua các chương trình thí điểm này. Các chương trình thí điểm sẽ được mở rộng nếu thành công trong việc sử dụng số tiền từ ngân sách cho Chương trình Hỗ trợ Nhà cho thuê Nhỏ lẻ cũng như những nguồn khác có thể có sẵn.

Người tham gia vào các chương trình thí điểm cũng như những người tham gia là chủ sở hữu các căn hộ cho thuê nhỏ lẻ có thể được tiếp xúc với các nhà tư vấn bất động sản để hỗ trợ họ hiểu rõ thủ tục của chương trình và có thể thực hiện các nghĩa vụ của chương trình để kịp thời cung cấp một căn hộ hoàn chỉnh.

Ngoài ra, một khoản \$75 triệu trong ngân sách Cho thuê Nhỏ lẻ không được phân bổ sẽ được dự trữ cho một sáng kiến đặc biệt để tăng cường khả năng sở hữu nhà và mở rộng cơ hội nhà đất cho các hộ gia đình đang thuê nhà có thu nhập thấp và trung bình, sử dụng nguồn cung cấp của tổ chức Bất động sản Louisiana Land Trust (LLT). Nhờ việc đặt mục tiêu hỗ trợ tài chính cho việc tái phát triển bất động sản của LLT do chính quyền địa phương lựa chọn, chương trình này sẽ đẩy mạnh tái phát triển khu vực lân cận trong những vùng quan trọng thuộc Bờ biển vùng vịnh Louisiana.

Ngân sách cho sáng kiến này sẽ tuân theo các nguyên tắc chỉ đạo của Chương trình Nhà cho thuê Nhỏ lẻ. Cụ thể mọi nguồn ngân sách sẽ giới hạn trong các tài sản từ một đến bốn căn hộ. Việc sử dụng ngân sách sẽ giới hạn trong việc khôi phục các tài sản bị hư hỏng nghiêm trọng sau cơn bão Rita hoặc Katrina. Ngân sách sẽ hạn chế trong 13 khu vực có hệ thống nhà cho thuê bị ảnh hưởng nặng nề nhất. Hơn nữa, lượng ngân sách này sẽ phải đáp ứng yêu cầu rằng mọi ngân sách của SRPP phải được phân bổ đến các khu vực hợp pháp dựa theo mức độ hư hại của nhà cho thuê trong mỗi khu vực (xem giải thích dưới đây). Tất cả những người được lợi từ chương trình phải có thu nhập nhiều nhất là 80% thu nhập trung vị khu vực.

Công việc được tiến hành như sau. Các quan chức chính quyền khu vực sẽ được yêu cầu lựa chọn một tập hợp các lô LLT làm mục tiêu để tái phát triển lên thành tài sản của người mua nhà lần đầu tiên. Các tài sản này sẽ được nhóm lại thành từng cụm để tận dụng lợi thế kinh tế theo quy mô và đảm bảo việc phát triển này sẽ có tác động tích cực tới khu vực. Những tài sản được lựa chọn và cam kết được nhận bất kỳ khoản trợ cấp CDBG cần thiết nào sẽ được đưa ra thông qua quá trình cạnh tranh để lựa chọn những người phát triển có năng lực, bao gồm các tổ chức phi lợi nhuận và cả vì lợi nhuận có khả năng cung cấp một căn hộ sau khi hoàn thành đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng của chương trình và có mức giá rẻ đối với những người mua đạt tiêu chuẩn về thu nhập. Sau khi hoàn thành, căn hộ sẽ được bán với “mức giá thị trường” được quy định theo chi phí toàn bộ để xây dựng, nhưng chi phí thực tế dành cho người mua nhà lần đầu tiên đủ tiêu chuẩn sẽ thấp hơn rất nhiều. Chênh lệch – hay khoảng cách – sẽ được cung cấp dưới hình thức không lãi suất, thế chấp “bổ sung thấp” cho người mua. Khoản nợ “bổ sung thấp” sẽ được chia tỉ lệ để đảm bảo rằng chi phí thực tế để mua tài sản phù hợp với những người mua đủ tiêu chuẩn khi đã xem xét mức lãi suất phổ biến,

chi phí xây dựng và hoạt động và tiêu chuẩn công nghiệp đối với mức giá rẻ, ví dụ như 30% chi phí nhà ở. Để đảm bảo giới hạn quy định đối với SRPP trong Kế hoạch Hành động này, ngân sách dành cho một tài sản cho thuê của LLT sẽ vào khoảng từ \$10,000 đến \$100,000 (với mức cao nhất chỉ dành cho các trường hợp đặc biệt đảm bảo mức hỗ trợ này).

Khoản nợ “bổ sung thấp” này sẽ được miễn sau một khoảng thời gian người mua sinh sống tại căn nhà đó. Tuy nhiên, chương trình sẽ được cơ cấu để có thể thu lại lợi nhuận của việc mua nhà. Ví dụ như, nếu người chủ nhà mới bán căn hộ đó đi trước khi được miễn hoàn toàn nợ bổ sung, số tiền gốc cơ bản hoặc một phần của số tiền gốc này sẽ đến hạn phải trả khi bán phụ thuộc vào việc liệu người chủ có thu được lợi nhuận sau lần đầu tư đầu tiên này không, cụ thể là giá trị tài sản của người đó và lượng thế chấp đầu tiên mà người đó chấp nhận để mua được căn hộ. Người mua sẽ được lựa chọn nhờ một hệ thống bốc thăm. Chính quyền khu vực có thể có quyền ưu tiên lựa chọn nhóm hoặc người mua đủ tiêu chuẩn, ví dụ như công nhân.

Khi phù hợp, chính quyền địa phương có thể lựa chọn một quỹ các tài sản của LLT để phát triển làm nhà cho thuê giá rẻ, bao gồm phát triển “thuê đến mua”. Một lần nữa, bất kỳ bất động sản nào được phát triển thông qua một “sáng kiến cho thuê LLT” cũng sẽ phải đáp ứng các yêu cầu nêu trên – cụ thể là, chương trình phải giới hạn trong các căn hộ 1 đến 4 phòng bị hư hỏng sau các cơn bão nằm trong 13 khu vực được lựa chọn. Mọi căn hộ được nhận trợ cấp của CDBG phải làm lợi cho các hộ gia đình có thu nhập 80% mức trung vị khu vực hoặc thấp hơn. Ngân sách cũng phải tuân theo các quy định ngân sách đối với mỗi căn hộ được nêu trên đối với lựa chọn người mua nhà lần đầu tiên.

Các khu vực chứng minh được khả năng thực hiện chương trình “bổ sung thấp” LLT của riêng mình sẽ có cơ hội đề xuất với Bang để thực hiện.

\Thu nhập của Chương trình

Theo chương trình Bổ sung Thấp và Chương trình Thí điểm Hỗ trợ Người mua nhà trước đây, được sự phê chuẩn của LRA/ OCD, một tổ chức quản lý được chỉ định có thể giữ thu nhập của chương trình để sử dụng vào các mục đích tương tự được quy định trong hợp đồng chương trình hoặc do LRA/ OCD phê chuẩn.