

**Sáng Kiến Khắc Phục Hậu Quả Thiên Tai  
Bộ Phát Triển Nhà Ở và Đô Thị Hoa Kỳ (HUD)  
[Phiếu Số. FR-5051-N-01]  
Công Báo Liên Bang / Quyển 71, Số 29  
Đạo Luật Phân Bỏ của Bộ Quốc Phòng, 2006**

**Văn Phòng Phát Triển Cộng Đồng Bang Louisiana  
Phòng Hành Chính**

**Ủy Ban Khắc Phục Hậu Quả Bang Louisiana**

**Bản Sửa Đổi Kế Hoạch Hành Động Số 43 (Khoản Phân Bỏ Thứ Ba)- Đề xuất –  
Chương Trình Hỗ Trợ Cho Chủ Sở Hữu Nhà Đối Với Các Nhu Cầu Khắc Phục Hậu Quả  
Chưa Được Đáp Ứng**

**Được Nộp Cho Ủy Ban Khắc Phục Hậu Quả Bang Louisiana Để Phê Duyệt: Ngày 19  
tháng 5 năm 2010**

**Được Nộp Để Xin Ý Kiến Công Chúng: Ngày 28 Tháng 4 Năm 2010**



**Bobby Jindal  
Thống Đốc**

**Mitch Landrieu  
Phó Thống Đốc**

**Angele Davis  
Ủy Viên Hội Đồng Hành Chính**

**David Voelker  
Chủ Tịch Hội Đồng LRA**

**Văn Phòng Phát Triển Cộng Đồng Bang Louisiana  
150 N. 3rd Street, Suite 700  
Baton Rouge, LA 70801  
P.O. Box 94095  
Baton Rouge, LA 70804-9095**

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



## **Bản Sửa Đổi Chương Trình Hành Động 43: Các Giải Pháp Cho Các Nhu Cầu Nhà Ở Không Được Đáp Ứng cho Những Người Nhận Là Chủ Sở Hữu Nhà Theo Chương Trình Road Home**

### **Số Tiền Tài Trợ cho Hoạt Động: Không có thay đổi nào đối với khoản ngân sách hiện tại**

Bản sửa đổi này quy định các hoạt động bổ sung theo chương trình chủ sở hữu nhà để đạt được các mục tiêu kép của chương trình chủ sở hữu nhà về cung cấp trợ giúp cho các chủ sở hữu nhà và xây dựng lại các khu dân cư. Bản sửa đổi này quy định một phương pháp tư vấn về nhà ở và bao gồm khả năng sẵn có của hoạt động cho vay xây dựng như một công cụ bổ sung nhằm cho phép các chủ sở hữu nhà giành lại ngôi nhà của mình và đáp ứng các yêu cầu của thỏa ước theo chương trình Road Home ban đầu của họ. Các hoạt động này sẽ chỉ phục vụ những người nhận theo chương trình Road Home hiện tại, chứ không mở rộng chương trình này cho những người tham gia bổ sung khác.

### **Bối cảnh**

Chương trình Road Home là chương trình nhà ở lớn nhất riêng biệt trong lịch sử đất nước chúng ta và đã cung cấp các khoản trợ cấp tái xây dựng cho hơn 127.000 hộ gia đình tính đến ngày nay. Dù có sự giúp đỡ này, ước tính sơ bộ cho thấy tối đa 20.000 hộ gia đình trong toàn bang sẽ đối mặt với những thách thức liên tục và có thể sẽ không có khả năng xây dựng lại và giành lại ngôi nhà của mình, do đó thực hiện được các nghĩa vụ thỏa ước của họ.

Vào tháng 12-2007, Quốc Hội đã phê duyệt khoản phân bổ khắc phục hậu quả thiên tai thứ ba trị giá \$3.000.000.000 cho bang Louisiana nhằm mục đích cụ thể là hoàn thành chương trình Road Home. Các quỹ này bị hạn chế bởi các tuyên bố của Quốc hội và các quỹ này sẽ chỉ được sử dụng cho mục đích này. Bang đã ước tính rằng, thậm chí với một khoản dự trữ được dành riêng cho các phần thưởng trợ cấp và yêu cầu khẩn khoản còn lại, bang sẽ có khoảng \$200 triệu còn lại trong khoản phân bổ thứ ba này. Bang phải chịu trách nhiệm một cách nghiêm túc đối với việc hoàn thành chương trình bằng cách trợ giúp những người nhận theo chương trình Road Home giành lại ngôi nhà của họ. Các ước tính của chủ sở hữu nhà không thể hoàn thành mục tiêu này bằng các nguồn lực theo chương trình Road Home sẵn có của họ đòi hỏi bang phải phát triển một loạt các giải pháp mới để đạt được mục tiêu này.

Cho đến hôm nay, để giải quyết những thách thức này, bang đã thực hiện cả chương trình tăng cường HMGP và Chương Trình Thí Điểm Tái Xây Dựng Phi Lợi Nhuận bằng các nguồn lực ngoài khoản phân bổ thứ ba. Chương trình tăng cường HMGP cung cấp khoản tài trợ bổ sung cho những người cần các nguồn lực bổ sung vượt khoản trợ cấp nâng cao theo chương trình Road Home \$30.000 để hoàn thành việc cải thiện của họ. Chương Trình Thí Điểm Tái Xây Dựng Phi Lợi Nhuận cung cấp cho các chủ sở hữu nhà việc quản lý xây dựng và khôi phục những ngôi nhà của họ thông qua các tổ chức tái xây dựng phi lợi nhuận địa phương. Chương trình này đòi hỏi 50% nhóm khách hàng là các chủ sở hữu nhà vẫn còn cư trú tại các ngôi nhà tạm do FEMA cung cấp vào mùa hè năm 2009. Mặc dù hai chương trình này tạo ra sự khác biệt đáng kể, do tiêu chuẩn về tính đủ điều kiện và việc tài trợ hạn chế, vẫn còn hàng nghìn chủ sở hữu nhà cần sự trợ giúp thêm về tài chính, đặc biệt là trong cuộc suy thoái hiện tại, khi mà việc cho vay xây dựng đã bị giảm xuống đáng kể.

Đề xuất được vạch ra dưới đây trình bày chiến lược theo một danh mục các giải pháp mà bang đang tổ chức để trợ giúp những chủ sở hữu nhà này và cho phép chương trình Road Home đạt được mục đích ban đầu của nó là đưa các công dân trở về nhà của họ và xây dựng lại các khu dân cư bị tàn phá. Nếu không có những chiến lược này, hàng nghìn chủ sở hữu nhà sẽ chịu rủi ro, đồng thời ảnh hưởng xấu hiện tại và các thách thức về tình trạng bỏ không nhà cửa mà những khu dân cư bị tác động nhiều nhất của chúng ta phải đối mặt sẽ tăng lên

## **Mục đích**

Tài liệu này vạch ra một chương trình cho vay xây dựng để trợ giúp những người nhận theo chương trình Road Home chưa có khả năng giành lại chỗ ở trước khi xảy ra cơn bão của mình do những nhu cầu khắc phục hậu quả không được đáp ứng liên quan đến Cơn Bão Katrina và Rita. Chương trình này sẽ tập trung vào những người nhận theo chương trình Road Home, những người đã chọn tùy chọn 1—‘sửa chữa hoặc tái xây dựng ngôi nhà tại địa chỉ trước khi xảy ra cơn bão của tôi’—và vẫn chưa thể hoàn thành việc xây dựng và giành lại ngôi nhà của mình.

Ban đầu, \$100 triệu sẽ được phân bổ cho chương trình này. Nếu các quỹ bổ sung không bị trở ngại trong chương trình Road Home, các quỹ bổ sung có thể được thêm vào để phục vụ cho mục đích này.

Chương trình cho vay xây dựng này cung cấp các tùy chọn cấp vốn cho những người nhận theo chương trình Road Home, gồm cả những người bị tác động bởi tường khô nhiễm bẩn, để hoàn thành việc sửa chữa hay xây dựng lại chỗ ở trước khi xảy ra cơn bão của họ. Nhiều chủ sở hữu nhà phải thực hiện công việc sửa chữa còn lại cho nhà của họ thường không thể đủ điều kiện để được cho vay xây dựng thông thường do điểm tín dụng thấp. Chương trình này sẽ làm việc với các nhà cho vay địa phương để phát triển một danh mục các sản phẩm nhằm trợ giúp những chủ sở hữu nhà còn lại này để đảm bảo các nguồn lực cần thiết nhằm hoàn thành việc sửa chữa nhà của họ.

Các nhà cho vay địa phương sẽ phải hội đủ điều kiện trước để tham gia vào chương trình này với vai trò là đối tác với bang trong việc phát triển một danh mục các tùy chọn cho nhóm nhỏ những người nhận theo chương trình Road Home này. Các sản phẩm cho vay sẽ bao gồm nhưng không giới hạn là một khoản dự trữ tổn thất cho vay, chương trình bảo lãnh và/hoặc các thể chấp cấp hai ưu đãi và linh hoạt. Các sản phẩm cho vay sẽ được dựa vào tỷ lệ nợ, điểm tín dụng, số tiền cho vay và mức thu nhập của người xin. Tất cả các sản phẩm cấp vốn sẽ được kết hợp với các dịch vụ quản lý xây dựng và tư vấn nhà ở. Các quỹ sẽ được giải ngân bởi các nhà cho vay khi các mốc thời gian xây dựng được hoàn thành.

## **Điều Kiện Hội Đủ Tiêu Chuẩn**

Những chương trình này được hướng đến phục vụ riêng cho những người nhận theo chương trình Road Home không có khả năng trở lại nhà của mình bằng các nguồn lực hiện tại. Mục đích đó là tối đa hóa số lượng chủ sở hữu nhà có khả năng đạt được mục đích ban đầu của chương trình này và tuân thủ thỏa ước. Số lượng này bao gồm những chủ sở hữu nhà thực sự đã xây dựng lại nhà chỉ để thấy rằng ngôi nhà được xây dựng lại của họ có tường khô nhiễm bẩn và gây ra nguy cơ sức khỏe cho gia đình của họ. Các chương trình được vạch ra trong kế hoạch hành động này sẽ trợ giúp những chủ sở hữu nhà này khắc phục mối nguy hiểm này hoặc cho phép họ di chuyển tới một ngôi nhà không bị nhiễm bẩn.

Những người không có khả năng giành lại ngôi nhà của mình và đáp ứng thỏa ước này mà không có sự trợ giúp thêm sẽ được xác định thông qua nhiều phương tiện nhưng sẽ theo một quy trình tương tự ngay khi họ được xác định để đánh giá hoàn cảnh riêng và cung cấp những công cụ thích hợp nhất cho chủ sở hữu nhà. Những chủ sở hữu nhà này có thể được xác định thông qua nhiều cơ chế khác nhau, bao gồm tự xác định, thông qua tương tác phi lợi nhuận gồm cả các cuộc khảo sát, quy trình giám sát theo chương trình Road Home, việc thi hành bộ luật địa phương, hay các phương tiện khác. Ngay khi được xác định, các chủ sở hữu nhà sẽ được sử dụng nhiều giải pháp ngoài chương trình cho vay xây dựng này có thể đã có theo chương trình Road Home. Các giải pháp này được dựa vào các nhu cầu cá nhân và các ưu tiên trong phạm vi các nguyên tắc chỉ đạo do Tiểu Bang đặt ra và được HUD phê duyệt.

Để đủ điều kiện, những người tham gia phải là một người xin theo chương trình Road Home thuộc tùy chọn 1 cần sự trợ giúp bổ sung để vào nhà của họ. Có một số sự việc đủ tiêu chuẩn dẫn đến tính đủ điều kiện bao gồm:

- Tiền đền bù cho việc tái xây dựng không đủ
- Tiền đền bù cho việc tái xây dựng được dùng để trả tiền thuê nhà trong khi bị buộc chuyển chỗ ở
- Hoàn trả tiền thế chấp bắt buộc
- Gian lận hay sơ suất của nhà thầu
- Tường khô bị nhiễm bẩn
- Gian lận hay sơ suất của một thành viên trong gia đình
- Hành vi ăn cắp hay ăn trộm
- Thu nhập thất thu

Các dịch vụ này đang được cung cấp để tạo cho việc khôi phục trợ cấp một phương sách chắc chắn cuối cùng có lợi nhất cho chủ sở hữu nhà, khu dân cư và bang, và hòa hợp với ý định của quốc hội, để cho phép người nhận theo chương trình Road Home giành lại nhà của mình và các khu dân cư.

### **Giám Sát**

Hoạt động này được xem là một hoạt động rủi ro trung bình. Việc giám sát sẽ do nhân viên Văn Phòng Phát Triển Cộng Đồng thực hiện phù hợp theo Kế Hoạch Giám Sát chương trình Chủ Sở Hữu Nhà.