

**Sáng kiến Khắc phục Hậu quả Thiên tai  
Bộ Phát triển Đô thị và Nhà ở Hoa Kỳ (HUD)**

*[Tài liệu số FR-5051-N-01]*

*Sổ Đăng ký Liên bang / Quyển 71, Số 29  
Văn bản Luật của Bộ Quốc phòng, 2006*

**Văn phòng Phát triển Cộng đồng Bang Louisiana,  
Phòng Quản lý**

**Ủy ban Khắc phục Hậu quả bang Louisiana**

***Bản Kiến nghị Sửa đổi Chương trình Hành động số 31 (Phân  
bổ lần thứ nhất) – Kéo dài Thời hạn cho những Chủ nhà Đã  
Bán Nhà của họ***

**Ngày 5 tháng 11 năm 2008**



**Bobby Jindal  
Thông đốc**

**Mitch Landrieu  
Thông đốc**

**Angele Davis  
Ủy viên Hành chính cao cấp**

**David Voelker  
Chủ tịch Hội đồng LRA**

**Văn phòng Phát triển Cộng đồng  
150 Phố North Third, Phòng 700  
Baton Rouge, LA 70801  
Hộp thư Bưu điện 94095  
Baton Rouge, LA 70804-9095**

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



# 1. Giới thiệu

Bản Sửa đổi Kế hoạch Hành động này miêu tả Chương trình Trợ cấp *Đường Về Nhà* cho Chủ sở hữu nhà. Mục đích của Bản Sửa đổi Kế hoạch Hành động này là gia hạn cho những chủ nhà đã bán nhà của họ tới ngày 29 tháng 8 năm 2007 không được nhận trợ cấp *Đường Về Nhà*. Bản Sửa đổi này thay thế cho các bản mô tả chương trình được công bố trước đây trong Bản Sửa đổi Kế hoạch Hành động 1, Bản Sửa đổi Kế hoạch Hành động có nhan đề 'Các Chú giải Quan trọng trong Đường Về Nhà', Bản Sửa đổi Kế hoạch Hành động 7 có nhan đề 'Chú giải Sâu hơn về Đường Về Nhà' và Bản Sửa đổi Kế hoạch Hành động 14. Bản Sửa đổi này thay cho các Mục từ 1.1 đến Mục 2 trong Kế hoạch Nhà ở *Đường Về Nhà* và sẽ được coi là chính sách hiện tại ngay khi được công bố.

## 1.1 Mục đích của các Chương trình Nhà ở *Đường Về Nhà*

Các Chương trình Nhà ở *Đường Về Nhà* có nhiều mục đích. Chúng sẽ:

- Cung cấp đền bù cho các chủ nhà đối với những thiệt hại cho nhà của họ có liên quan đến Bão Katrina và Bão Rita;
- Giúp khôi phục lại giá trị trước bão cho các chủ nhà muốn quay lại Louisiana;
- Cung cấp cơ hội thuê nhà giá rẻ cho những cư dân đã phải rời nơi ở của mình; và
- Cung cấp nhà ở cho sự quay lại của lực lượng lao động chủ chốt.

Cùng với các hành động khác, các Chương trình Nhà ở *Đường Về Nhà* sẽ đạt mục đích của chính bằng cách khuyến khích rằng:

- Các khu dân cư được xây dựng lại theo các kế hoạch do địa phương khởi xướng, đề cao tính an toàn và giảm rủi ro khi xây dựng lại;
- Nhà ở được xây lại theo các phương pháp nhằm đảm bảo cấu trúc an toàn hơn và thông minh hơn, đáp ứng các chuẩn mực của Tiểu Bang và hướng dẫn mới nhất về nâng cao nền chống lụt của FEMA
- Các khu dân cư được xây lại theo cách nhằm phát triển các cộng đồng có mức thu nhập đa dạng; và
- Các hộ gia đình có nhu cầu đặc biệt như người già và người khuyết tật được cung cấp cơ hội nhà ở

## 1.2 Nền tảng của các Kiến nghị

*Các Chương trình Nhà ở Đường Về Nhà* được thiết kế dựa trên thông tin tốt nhất có được về nhu cầu nhà ở, chi phí nhà ở, tiềm năng tài chính công và khả năng các chương trình có được hỗ trợ từ các nguồn tư nhân. Bản Sửa đổi Kế hoạch Hành động này miêu tả *Các Chương trình Nhà ở Đường Về Nhà* được hỗ trợ bởi các quỹ Trợ cấp Phát triển Cộng đồng (CDBG) thích hợp theo PL 109-148. Một Bản Sửa đổi Kế hoạch

Hành động riêng biệt sẽ được soạn thảo nhằm miêu tả các chương trình được hỗ trợ bởi các quỹ theo PL 109-234

Các quỹ CDBG hướng tới lực lượng lao động và nhà ở cho thuê giá rẻ sẽ bổ sung một khoản ước tính \$1.7 tỉ dưới dạng các khoản đầu tư tài sản tư nhân lấy từ Các Khoản Tín dụng Thuế Nhà ở Dành cho Người Có Thu Nhập Thấp được phân bổ cho Louisiana theo luật Cơ Hội Cho Vùng Vịnh của liên bang. Thêm vào đó, Tiểu Bang sẽ bổ sung trợ cấp cho các người cư trú kiêm chủ sở hữu một khoản ước tính \$1.147 tỉ từ các quỹ Trợ cấp Khắc phục Rủi ro liên quan đến nhà ở tới mức khả thi theo các điều luật và quy định của FEMA.

Thiệt hại do cơn bão Katrina và Rita gây ảnh hưởng khác nhau lên các gia đình có thu nhập từ thấp đến trung bình. Do đó HUD yêu cầu ít nhất năm mươi phần trăm các quỹ CDBG bổ sung phân bổ cho Louisiana để tái thiết phải được đầu tư vào các chương trình hỗ trợ trực tiếp những gia đình đó. Phần lớn các quỹ được mong đợi sẽ được dành cho các gia đình có thu nhập thấp và trung bình.

Nếu các cơ quan liên bang yêu cầu sửa đổi Bản Sửa đổi Kế hoạch Hành động đề xuất hay nếu chi phí của chương trình vượt quá dự toán và ngân sách có sẵn, Louisiana sẽ phải chỉnh sửa lại Bản Sửa đổi Kế hoạch Hành động đề xuất này.

## 2. Trợ cấp Cho Chủ nhà<sup>1</sup>

### 2.1 Khái quát về Chương trình Trợ cấp Chủ nhà

Trong hậu quả của cơn bão Katrina và Rita, ước tính 123,000 ngôi nhà đang được sử dụng đã bị phá hủy hay hư hại nghiêm trọng, theo FEMA. Để đối phó với thảm họa chưa từng thấy này, Louisiana sẽ sử dụng \$8,080,000,000 của các quỹ CDBG bổ sung cộng với khoản \$1.147 tỉ từ các quỹ của chương trình Trợ cấp Khắc phục Rủi ro của FEMA cho các chương trình *Đường Về Nhà* tới mức khả thi theo các điều luật và quy định của FEMA.

Mục đích chung của *Đường Về Nhà* là tái thiết các cộng đồng bị ảnh hưởng của Louisiana. Các cộng đồng bị bão phá hủy sẽ tàn rụi bởi những ngôi nhà bị bỏ hoang, những khu đất bị bao phủ bởi khói bụi, và sự rút lui của đầu tư nếu phần lớn gói trợ cấp tài chính không được cung cấp cho các chủ nhà để bù đắp cho những mất mát của họ và để làm động lực cho các chủ nhà tiếp tục lưu trú tại các khu vực bị ảnh hưởng. Do đó, các gói trợ cấp tài chính và kĩ thuật toàn diện nhất sẽ được cung cấp cho những chủ nhà trước bão Katrina và Rita, những người mà đã nỗ lực và mạo hiểm quay về và tái cư trú tại nhà ở Louisiana. Các hoạt động trợ cấp chủ nhà bao gồm những điều sau:

---

<sup>1</sup> Vì mục đích của bản sửa đổi Kế hoạch Hành động này, chủ nhà và chủ nhà-người cư trú được sử dụng thay thế được cho nhau.

- Các quỹ dành cho chủ nhà như (i) các khoản trợ cấp đền bù cho thiệt hại bởi bão gây ra cho nhà của họ, không giới hạn bởi thu nhập, và đền bù thêm dưới dạng trợ cấp đền bù cho những chủ nhà đủ tiêu chuẩn (tức là những người mà thu nhập hộ gia đình ít hơn hoặc bằng 80% thu nhập trung bình của khu vực bị ảnh hưởng); hay (ii) tiền trả cho việc Bang thu lại nhà của họ (các Chương trình “Mua lại/Dì dời” hay “Bán”). Các chủ nhà có thể lựa chọn cách nhận trợ cấp (ví dụ, như đền bù mất mát nếu họ chọn giữ lại nhà của mình hay như tiền trả cho việc bán nhà của họ cho Bang). Sau một số khâu trừ nhất định, chủ nhà có toàn quyền sử dụng số tiền quỹ trợ cấp đền bù nhận được, tuân theo luật pháp của Bang và Liên Bang, để khắc phục tình huống tai họa của riêng mình.
- Bang yêu cầu chủ nhà lựa chọn giữ lại nhà của mình kí vào một thỏa thuận trợ cấp và các giao kèo kèm theo xúc tiến việc chủ nhà quay lại khu dân cư và giúp tái cư trú tại nhà ở Louisiana, với việc yêu cầu ngôi nhà đó sẽ được cư trú bởi chủ nhà trong vòng ba năm kể từ khi họ nhận được đền bù. Các giao kèo đó cũng giúp đảm bảo ngôi nhà sẽ được bảo hiểm chống lại rủi ro. Các giao kèo đó không yêu cầu quỹ chương trình được sử dụng để đáp ứng các điều kiện đó. Các giao kèo sẽ được kí bởi người được người nộp đơn xin trợ cấp chỉ định và được xác nhận qua quy trình dưới đây là có lợi ích chủ sở hữu.
- Chủ nhà có thể lựa chọn bán nhà đã hư hại của mình cho Bang và chuyển chỗ ở như một chủ nhà-người cư trú tới một ngôi nhà khác trong bang. Hoặc chủ nhà có thể lựa chọn không là chủ sở hữu nhà trong Bang nữa với việc chuyển ra ngoài Bang hay tiếp tục ở trong Bang và trở thành người thuê nhà. Khoản tiền được cấp trong tình huống thứ hai sẽ ít hơn khoản tiền có được nếu chủ nhà lựa chọn duy trì và tái đầu tư vào một ngôi nhà trong Bang.
- Một chủ nhà già cả (ít nhất 65 tuổi tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2005) và nhân viên trong quân đội, bao gồm Bảo vệ Bờ biển, mà đã được yêu cầu di chuyển ra khỏi bang theo các lệnh Thay đổi Chỗ ở Lâu dài (PCS) sẽ không bị phạt khi lựa chọn không làm chủ nhà trong Bang nữa.

## 2.2 Điều kiện được nhận Trợ cấp Chủ nhà

Để nhận được từ Chương trình Trợ cấp Chủ nhà:

- Chủ nhà phải chứng minh được rằng anh ta/cô ta đã sở hữu và cư trú tại cơ ngơi đó như là nơi cư trú chính vào thời điểm xảy ra thảm họa Katrina/Rita, trước ngày 29 tháng 8 năm 2005. Chủ nhà phải chứng minh được rằng anh ta/cô ta đã có lợi ích chủ sở hữu, trực tiếp hay gián tiếp, toàn bộ hay một phần, đối với cơ ngơi đó vào thời điểm đó. Bằng chứng của việc được miễn thuế nhà đất đối với cơ ngơi chỉ ra lợi ích chủ sở hữu của chủ nhà và hồ sơ thuế nhà đất của địa phương, cùng với bản khai có tuyên thệ của người nhận trợ cấp về lợi ích của anh ta/cô ta, có thể là các dạng bằng chứng được chấp nhận đối với những chủ nhà lựa chọn Lựa chọn 1. Bằng chứng khác sẽ được sử dụng khi

không có hồ sơ miễn thuế nhà đất/hồ sơ thuế hay khi chúng không thỏa mãn các yêu cầu;

- Chủ sở hữu phải đã đăng kí Trợ cấp Cá nhân của FEMA và FEMA đã xác định ngôi nhà đã bị “phá hủy” hay chịu hư hại “nghiêm trọng”. Trong một số trường hợp nhất định, chủ sở hữu có thể chưa đăng kí được với FEMA hay một chủ sở hữu đã đăng kí với FEMA nhưng hồ sơ của FEMA không phản ánh việc đăng kí đó. Những chủ nhà đó có thể vẫn đủ điều kiện được trợ cấp nếu hư hại với nhà của họ theo tiêu chuẩn phân loại hư hại của FEMA là đã bị phá hủy hay chịu hư hại nghiêm trọng do cơn bão gây ra, và đã được Bang xác nhận qua các cách khác. Những chủ sở hữu có cơ ngơi không đủ yêu cầu dựa trên khảo sát của FEMA, nhưng được xác định bởi *Đường Về Nhà* là có hư hại đáp ứng tiêu chuẩn của FEMA về bị “phá hủy” hay chịu hư hại “nghiêm trọng”, cũng sẽ đủ điều kiện tham gia chương trình.
- Ngôi nhà phải có cấu trúc đơn đơn vị hay cấu trúc đôi đơn vị để được nộp đơn xin đền bù theo Chương trình Trợ cấp Chủ nhà. Nếu chủ sở hữu-người cư trú của một nhà cấu trúc đôi nộp đơn qua Chương trình Trợ cấp Chủ nhà, toàn bộ cấu trúc đôi sẽ là cơ sở để tính toán khoản trợ cấp tới hạn mức cao nhất của chương trình là \$150,000.
- Những chủ đất dạng chủ sở hữu-người cư trú của một cấu trúc đôi có thể lựa chọn nộp đơn xin một khoản thưởng cạnh tranh qua Chương trình Nhà Cho Thuê Nhỏ (SRPP), nhưng trong trường hợp đó, chủ sở hữu đó sẽ không được nhận bất kì khoản trợ cấp nào từ Chương trình Chủ nhà. Tức là những chủ sở hữu đó phải lựa chọn một trong hai chương trình đó để tham gia và sẽ phải từ bỏ bất kì đơn xin trợ cấp trong một chương trình nào trước khi nhận được trợ cấp từ chương trình họ chọn. Nếu họ lựa chọn tham gia Chương trình Nhà Cho Thuê Nhỏ, họ sẽ bị giới hạn trong việc chỉ nhận được khoản thưởng đối với đơn vị nhà cho thuê hợp cách, dựa trên mức giá cho thuê nhà phải chăng mà họ cam kết sẽ cung cấp. Ghi chú: Với Chương trình Cho thuê họ có thể lựa chọn không tái cư trú trên cơ ngơi đó và thay vào đó xin nhận khoản thưởng cho thuê đối với cả hai đơn vị.
- Chủ sở hữu-người cư trú của cơ ngơi có ba hay bốn đơn vị không đủ điều kiện được trợ cấp từ Chương trình Chủ sở hữu nhà nhưng đủ điều kiện nộp đơn xin thưởng qua Chương trình Nhà Cho Thuê Nhỏ. Những người này sẽ nhận được ưu tiên cao nhất trong việc nhận được hỗ trợ tài chính cạnh tranh được cấp qua SRPP. Qua chương trình này, họ có thể nhận được một khoản thưởng riêng biệt đối với đơn vị nhà mà họ cư trú cũng như khoản thưởng cho thuê đối với tất cả các đơn vị cho thuê hợp cách trên cơ ngơi của họ - dựa trên mức giá cho thuê phải chăng họ cam kết sẽ cung cấp. Khoản thưởng từ Chương trình Nhà Cho Thuê Nhỏ này đối với đơn vị nhà mà người chủ cư trú tại sẽ là một khoản tiền tỉ lệ theo tổng tài sản, với khoản trợ cấp tối đa là \$150,000 cho đơn vị đó.

Những người nộp đơn phải đáp ứng tất cả các điều kiện thích hợp như trên để được nhận trợ cấp. Những chủ nhà tin rằng họ đủ điều kiện tham gia chương trình nên đăng kí với chương *Đường Về Nhà* tại [www.road2la.org](http://www.road2la.org) hay bằng cách gọi tới số 1-888-ROAD-2-LA.

Trong quá trình xem xét hồ sơ xin tham gia *Đường Về Nhà*, LRA cùng với OCD sẽ cung cấp các thông tin về mong muốn của chủ nhà muốn giữ lại nhà của họ hay chuyển chỗ ở để các lựa chọn đó sẽ là thông tin cho quá trình kế hoạch của địa phương. Tại các vùng có tỉ lệ lớn chủ nhà lựa chọn không lưu lại khu vực đó, chính quyền bang hay địa phương có thể giới hạn trợ cấp chỉ dành cho việc mua lại các cơ ngơi.

### **2.3 Các yêu cầu để được Nhận Trợ cấp *Đường Về Nhà* dành cho Chủ nhà**

Để đạt được mục tiêu của Bang về khôi phục lại các cộng đồng bị tàn phá, Bang đề xuất khuyến khích đầu tư vào Louisiana. Chủ nhà sẽ được yêu cầu thể hiện cam kết của mình đối với Bang bằng cách kí vào các thỏa thuận và/hoặc cam kết pháp lí để đảm bảo các mục tiêu của Chương trình Nhà ở Đường Về Nhà được thực hiện. Các thỏa thuận và cam kết của chương trình cùng với các yêu cầu của địa phương bao gồm, nhưng không giới hạn bởi, các đảm bảo rằng:

- Nếu chọn Lựa chọn 1, một ngôi nhà sẽ được cư trú bởi chủ nhà trong vòng ba năm kể từ khi nhận được hỗ trợ tài chính từ Đường Về Nhà (chủ sở hữu ban đầu có thể bán nhà cho một người mua mà sẽ tiếp nhận trách nhiệm này);
- Nếu chọn Lựa chọn 1, một ngôi nhà được cư trú sẽ được cung cấp bảo hiểm rủi ro cư trú trong suốt thời hạn của cam kết;
- Ngôi nhà có thể sẽ có bảo hiểm lụt lội nếu ngôi nhà ở tại Vùng Rủi Ro Lụt lội Đặc Biệt;
- Bất kì công trình mới hay sửa chữa nào trên cơ ngơi đó đều phải tuân theo các chuẩn mực xây dựng của Bang và địa phương;
- Các yêu cầu đòi tiền bảo hiểm chưa được thanh toán và các khoản bồi hoàn khác mà có thể làm tăng lợi ích từ chương trình sẽ được thay thế trở lại Đường Về Nhà.

Những chủ nhà muốn tham gia chương trình phải sẵn sàng:

- Kí vào một giấy biên nhận sao cho thông tin cần thiết để chấp nhận đơn xin có thể được xác nhận bởi *Đường Về Nhà*;
- Đồng ý xác nhận vị thế chủ sở hữu của mình, lượng hư hại do thảm họa gây ra cho nhà, và giá trị trước bão của ngôi nhà đó;
- Tuyên thệ về tính chính xác và đầy đủ của tất cả các thông tin cung cấp cho Chương trình, nếu không sẽ bị xử phạt theo luật pháp.

Mặc dù Đường Về Nhà không yêu cầu chủ nhà dọn dẹp các cơ ngơi của họ trước khi rao bán cho chương trình, họ có thể liên lạc với chính quyền địa phương để được nhận hỗ trợ dọn dẹp từ Đội Kỹ sư Quân đội. Tương tự, chủ nhà có nhà bị lụt lội phá hại và có bảo hiểm chống lụt lội nên liên lạc với công ty bảo hiểm của mình để có thông tin về việc được dọn dẹp và/hoặc nâng nền bằng phúc lợi Chi phí Tăng thêm do Tuân thủ (ICC) theo chính sách bảo hiểm của họ.

Những chủ nhà không đáp ứng được đầy đủ các yêu cầu của chương trình có thể không nhận được phúc lợi hay có thể phải hoàn trả toàn bộ hay một phần tiền đền bù đã nhận được cho chương trình Đường Về Nhà.

## **2.4 Lượng và Các Dạng Trợ cấp Chủ nhà**

### **2.4.1 Trợ cấp Tối đa**

Trợ cấp tài chính tối đa từ tất cả các nguồn của Chương trình cho chủ nhà cư trú là tối \$150,000. Mức trần \$150,000 này được áp dụng với giả thiết rằng các ước tính về nhu cầu trợ cấp có được từ dữ liệu của HUD, FEMA và SBA là chính xác.

Mặc dù mục đích của chương trình là chủ nhà có đủ nguồn để quay lại sống trong một ngôi nhà, không phải chủ nhà nào cũng đủ điều kiện để nhận được khoản trợ cấp tài chính tối đa. Trong nhiều trường hợp Đường Về Nhà sẽ không cung cấp 100% các nguồn chủ nhà cần để khôi phục lại những mất mát phải chịu do Bão Rita và Bão Katrina gây ra. Điều này là đúng vì nhiều lí do, như khoản trợ cấp tối đa là \$150,000, giá nhân công và nguyên vật liệu tại Louisiana rất cao, và trợ cấp sẽ giảm xuống nếu chủ nhà đã nhận được từ bảo hiểm rủi ro, bảo hiểm lụt lội, phúc lợi FEMA và các khoản tiền đền bù khác cho những mất mát do Bão Katrina và Bão Rita gây ra.<sup>2</sup>

Ghi chú là Đường Về Nhà không phải là chương trình được cấp quỹ thường niên và không thể vượt mức ngân sách. Nếu chi phí vượt quá những khoản dự toán ngân sách, trợ cấp cho chủ nhà có thể phải giảm xuống và Chương trình có thể phải chia tỉ lệ khoản phúc lợi còn lại cho những chủ nhà chưa nhận được tiền từ Chương trình.

### **2.4.2 Khái quát về Trợ cấp Tài chính cho Chủ nhà**

Chương trình sẽ cung cấp đền bù cho ba loại chủ nhà:

- Những Chủ nhà muốn ở lại nhà của mình (được biết tới như “Lựa chọn 1: Ở lại”)
- Những Chủ nhà muốn bán lại nhà mà họ đã ở tới khi bão xảy ra cho bang nhưng vẫn là chủ sở hữu nhà ở Louisiana (được biết tới như “Lựa chọn 2: Di chuyển chỗ ở”)
- Những Chủ nhà muốn bán lại nhà mà họ đã ở tới khi bão xảy ra cho bang, và hoặc chuyển ra khỏi bang hoặc tiếp tục ở lại bang như một người thuê nhà (được biết tới như “Lựa chọn 3: Bán”).

Đền bù được cung cấp để đổi lại việc chấp nhận các thỏa thuận pháp lí được miêu tả trong Mục 2.3. Những chủ nhà muốn ở lại nhà của họ hay di chuyển chỗ ở sẽ có quyền đối với bốn loại phúc lợi:

1. Trợ cấp đền bù – Để chi trả cho các thiệt hại không được bảo hiểm, không được bồi thường của chủ nhà do bão Katrina và Bão Rita gây ra.

---

<sup>2</sup> Sự giảm phúc lợi Đường Về Nhà bằng khoản đền bù đã nhận được từ các nguồn khác là một yêu cầu do luật pháp liên bang đưa ra để loại trừ việc các phúc lợi được nhân lên.

## 2. Trợ cấp Nâng nền

- Đền bù Nâng nền cho những chủ nhà chọn Lựa chọn 1 và có cơ ngơi phải được nâng cao nền chống lụt theo hướng dẫn mới nhất của FEMA<sup>3</sup>;
  - Các Trợ cấp Nâng nền cho những chủ nhà chọn Lựa chọn 2 mà nhà thay thế của họ cần được nâng nền để đáp ứng hướng dẫn mới nhất của FEMA về nâng nền chống lụt. Chương trình này sẽ là chương trình tái định cư thông thường và chịu sự điều chỉnh của các luật lệ về Môi trường và luật lệ khác của liên bang và các hồ sơ hóa đơn<sup>4</sup>.
3. Trợ cấp Đền bù Thêm – Khoản tiền lên tới \$50,000 cho những chủ nhà có thu nhập ở mức hay thấp hơn 80% thu nhập trung bình của vùng.
  4. Trợ cấp Xoa dịu lên tới \$7,500 có thể được cấp để hoàn thiện các biện pháp xoa dịu khác. Hỗ trợ tài chính của chương trình này phụ thuộc vào tài chính có sẵn<sup>5</sup>.

Việc tính toán các khoản tiền đền bù có tính đến chi phí của việc thay thế nhà ở, liệu nhà có bị hư hại trên 51%, giá trị của ngôi nhà trước bão, và các khoản tiền đền bù khác chủ nhà đã nhận được cho mất mát. Trợ cấp đền bù cho chủ nhà không có bảo hiểm rủi ro và/hoặc chủ nhà sống trong khu lụt lội và không có bảo hiểm lụt lội sẽ bị giảm đi 30%.

### **2.4.3. Các yếu tố dùng để tính toán phúc lợi**

#### **Chi phí Ước tính của Hư hại hay Chi phí Ước tính để Thay thế Nhà ở**

Chính sách của Bang là những người tham gia vào Chương trình Trợ cấp Chủ nhà Đường Về Nhà phải được ước tính về chi phí thiệt hại do bão gây ra một cách công bằng và độc lập. Do đó, nhân viên của chương trình Đường Về Nhà sẽ cung cấp các đánh giá xác định các chi phí hư hại cho ngôi nhà hay chi phí ước tính để thay thế ngôi nhà. Chương trình Đường Về Nhà có quyền sử dụng các ước tính về hư hại của các

---

<sup>3</sup>. Đền bù Nâng nền tới mức tối đa là \$30,000 có thể được trao cho một chủ nhà có mất mát tài sản do phải tuân theo các chuẩn mực nâng nền cao hơn khi thi công và xây dựng lại. Tài chính cho chương trình này phụ thuộc vào tài chính có sẵn.

<sup>4</sup> Đền bù Nâng nền tới mức tối đa là \$30,000 có thể được trao dưới dạng trợ cấp tái định cư cho các chủ nhà chọn Lựa chọn 2 để nâng nền nhà thay thế của họ. Các quy định về môi trường và tất cả các quy định khác của HUD áp dụng với chương trình tái định cư thông thường cũng sẽ được áp dụng cho chương trình này. Ngôi nhà thay thế của một chủ nhà phải qua được Xem xét về Môi trường trước khi chủ nhà được trao tiền quỹ. Tài chính cho chương trình này phụ thuộc vào tài chính có sẵn.

<sup>5</sup> Khoản tối đa \$7,500.00 có thể được cấp để hoàn tất các biện pháp xoa dịu. Tài chính cho chương trình này phụ thuộc vào tài chính có sẵn.

bên khác như FEMA, Cơ quan Quản lý các Doanh nghiệp Nhỏ, và các công ty bảo hiểm nếu các ước tính đó được coi là đáng tin cậy.

- Nếu nhà bị thiệt hại dưới 51%, *Chi phí Hư hại Ước tính* sẽ được dùng để xác định đền bù cho chủ nhà.
- Nếu nhà bị thiệt hại trên 51%, *Chi phí Thay thế Nhà Ước tính* sẽ được dùng để xác định đền bù cho chủ nhà.
- Việc xác định phần trăm hư hại sẽ được tính dựa trên công thức sau:

[Chi phí Hư hại Ước tính (chia cho) Chi phí Thay thế Nhà Ước tính] \* 100 = % Hư hại

### **Giá trị Trước Bảo**

Để tính toán đền bù một cách chính xác, Chương trình Đường Về Nhà Program phải dựa trợ cấp trên giá trị hợp lý và công bằng trước bảo của ngôi nhà. Giá trị trước bảo được dựa trên một trong bốn phương pháp liệt kê dưới đây theo thứ tự quan trọng:

- Đánh giá giá trị trước bảo của chủ nhà do một cơ quan đánh giá có chứng nhận và giấy phép của Louisiana được hoàn thành ngày 1 tháng 1 năm 2000 (bao gồm các đánh giá được hoàn thành sau bão). Những đánh giá này sẽ được điều chỉnh, nếu cần thiết, để phản ánh tỉ giá thị trường vào quý 2 năm 2005 sử dụng các số liệu của Văn Phòng Giám Sát Nhà Xưởng Liên Bang ([www.heo.gov](http://www.heo.gov)). Nếu đánh giá do chủ nhà cung cấp là đánh giá sau bão về giá trị trước bảo, giá trị đó sẽ được xác định bởi Đường Về Nhà.
- Đánh giá của FNMA (Fannie Mae), Freddie Mac, FHA, VA, USDA, hay SBA được hoàn thành từ ngày 1 tháng 1 năm 2000. Nếu có hơn một nguồn đánh giá, Đường Về Nhà sẽ sử dụng đánh giá mới nhất có được. Những đánh giá này sẽ được điều chỉnh để phản ánh tỉ giá thị trường vào quý 2 năm 2005 sử dụng các số liệu của Văn Phòng Giám Sát Nhà Xưởng Liên Bang ([www.heo.gov](http://www.heo.gov)).
- Một bản phân tích thị trường trước bảo chương trình *Đường Về Nhà* có được từ một cơ quan đánh giá có chứng nhận và giấy phép của Louisiana.
- BPO về giá trị trước bảo mà chương trình *Đường Về Nhà* có được từ một Dịch vụ Nhà đất có phép của Louisiana. Chương trình *Đường Về Nhà* sẽ hợp tác với nhóm đánh giá nhà để có diện tích mặt bằng của nhà và bất kì thông tin nào khác cần thiết về ngôi nhà để Dịch vụ Nhà đất có thể chuẩn bị BPO hợp cách. BPO sẽ bao gồm việc thị sát cơ ngơi để xem xét khu cư trú và đất đai cũng như cấu trúc của cơ ngơi đó.

### **Sự Trùng lặp Phúc lợi**

Theo đạo luật liên bang và yêu cầu của HUD cho chương trình CDBG, trợ cấp chủ nhà không được trùng lặp với bất kì phúc lợi nào từ bất kì nguồn nào mà chủ nhà nhận được cho những hư hại phải chịu do bão Katrina và Rita gây ra. Do đó, đền bù từ các nguồn khác như FEMA và tiền bảo hiểm hư hại phải được khấu trừ khỏi đền bù của *Đường Về Nhà*. Các chi phí pháp lý liên quan đến việc thu phúc lợi bảo hiểm sẽ không được khấu trừ như trùng lặp phúc lợi. Chủ nhà phải lưu giữ tài liệu đầy đủ về các chi phí đó.

#### **2.4.4 Lựa chọn 1: Chủ nhà Ở lại Nhà**

**Minh họa 1** tóm tắt những tính toán cơ bản mà chương trình Đường Về Nhà sẽ sử dụng để xác định phúc lợi đền bù.

**Minh họa 1 – TRỢ CẤP ĐỀN BÙ CHO LỰA CHỌN 1: Ở LẠI**

Bằng với khoản dưới đây, tối đa là \$150,000

Giá trị Trước Bão\* (Trừ) Đền bù khác [từ FEMA, Bảo hiểm, các quỹ khác] (Trừ) 30% Phạt do không có bảo hiểm nếu thích hợp

*\*GHI CHÚ: Nếu Chi phí Hư hại Ước tính hay Chi phí Thay thế Nhà Ước tính nhỏ hơn Giá trị Trước Bão, Chi phí Hư hại Ước tính hay Chi phí Thay thế Nhà Ước tính sẽ được dùng thay cho Giá trị Trước Bão (PSV) trong tính toán.*

**2.4.5 Lựa chọn 2: Di chuyển chỗ ở**

Chủ nhà lựa chọn ở lại Louisiana với tư cách một chủ nhà, nhưng không phải tại cùng căn nhà cũ có thể bán cơ ngơi của mình cho Bang. **Minh họa 2** tóm tắt những tính toán cơ bản mà chương trình Đường Về Nhà sẽ sử dụng để xác định phúc lợi đền bù. Tùy vào phần trăm hư hại của ngôi nhà, Bang sẽ đền bù cho chủ nhà dựa trên Giá trị Trước Bão hay Chi phí Hư hại Ước tính của ngôi nhà đó.

**Minh họa 2 – TRỢ CẤP ĐỀN BÙ CHO LỰA CHỌN 2: DI CHUYỂN CHỖ Ở**

**Nếu nhà bị hư hại dưới 51%**

Bằng với khoản dưới đây, tối đa là \$150,000

Giá trị Trước Bão\* (Trừ) Đền bù khác [từ FEMA, Bảo hiểm, các quỹ khác] (Trừ) 30% Phạt do không có bảo hiểm nếu thích hợp

*\*GHI CHÚ: Nếu Chi phí Hư hại Ước tính nhỏ hơn Giá trị Trước Bão, Chi phí Hư hại Ước tính sẽ được dùng thay cho Giá trị Trước Bão (PSV) trong tính toán.*

**Nếu nhà bị hư hại bằng hay hơn 51%**

Bằng với khoản dưới đây, tối đa là \$150,000

Giá trị Trước Bão\* (Trừ) Đền bù khác [từ FEMA, Bảo hiểm, các quỹ khác] (Trừ) 30% Phạt do không có bảo hiểm nếu thích hợp

**2.4.6 Lựa chọn 3: Bán**

Chủ nhà có thể lựa chọn chấm dứt sở hữu nhà trong Bang. Họ có thể chọn bán cơ ngơi của mình cho Bang và di chuyển sang chỗ ở mới ở bên ngoài Louisiana hay tiếp tục ở trong Bang nhưng không mua ngôi nhà nào. Tùy vào phần trăm hư hại của ngôi nhà, Bang sẽ đền bù cho chủ nhà dựa trên 60% Giá trị Trước Bão của ngôi nhà hay Chi phí

Hư hại Ước tính của nó. Với những chủ nhà già cả và viên chức quân đội được gọi đi theo nhiệm vụ, các tính toán đền bù sẽ dựa **100%** Giá trị Trước Bảo và sẽ tuân theo các công thức trong Minh họa 2 ở trên. **Minh họa 3** tóm tắt những tính toán cơ bản mà chương trình Đường Về Nhà sẽ sử dụng để xác định phúc lợi đền bù.

**Minh họa 3 – TRỢ CẤP ĐỀN BÙ CHO LỰA CHỌN 3: BÁN**

**Nếu nhà bị hư hại dưới 51%**

Bảng với khoản dưới đây, tối đa là \$150,000

60% Giá trị Trước Bảo\* (Trừ) Đền bù khác [từ FEMA, Bảo hiểm, các quỹ khác] (Trừ) 30% Phạt do không có bảo hiểm nếu thích hợp

*\*GHI CHÚ: Nếu Chi phí Hư hại Ước tính nhỏ hơn 60% Giá trị Trước Bảo, Chi phí Hư hại Ước tính sẽ được dùng thay cho Giá trị Trước Bảo (PSV) trong tính toán.*

**Nếu nhà bị hư hại bằng hay hơn 51%**

Bảng với khoản dưới đây, tối đa là \$150,000

60% Giá trị Trước Bảo\* (Trừ) Đền bù khác [từ FEMA, Bảo hiểm, các quỹ khác] (Trừ) 30% Phạt do không có bảo hiểm nếu thích hợp

## 2.5 Việc Xây Dựng Lại Cơ Ngơi Đã Được Mua Lại

Công ty không lợi nhuận được thừa nhận công khai Đường Về Nhà sẽ có quyền sở hữu pháp lí với những cơ ngơi đã được mua lại bởi Chương trình Trợ cấp Chủ nhà Đường Về Nhà. Những cơ ngơi mà chương trình đã mua và do Công ty Đường Về Nhà giữ sẽ được xây dựng lại và đưa lại vào thương mại hay bảo tồn như một không gian xanh, theo phương thức phù hợp với các kế hoạch và định hướng sử dụng đất của địa phương. Thế theo một mục đích chính của Chương trình Trợ cấp Chủ nhà, những mảnh đất được mua lại sẽ không được để bị tàn rụi và hư nát<sup>6</sup>.

Công ty Đường Về Nhà sẽ làm việc với chính quyền địa phương để quyết định việc xử lí những cơ ngơi được mua lại. Cùng với chính quyền địa phương, Công ty Đường Về Nhà có thể, cùng với những điều khác:

- *Phát triển* các cơ ngơi bằng cách đưa các cơ ngơi đó vào gói thầu tái xây dựng, qua các cuộc đấu thầu cạnh tranh, và giám sát việc tái xây dựng lại cơ ngơi đó sao cho phù hợp với các kế hoạch của địa phương và của vùng đã được LRA phê chuẩn và tuân theo các hướng dẫn chính sách về tái xây dựng, phục hồi, và

<sup>6</sup> Bất kì việc đánh giá tuân thủ bảo vệ môi trường cần thiết nào đều sẽ được tiến hành đối với việc tái sử dụng tái xây dựng được đề xuất, một khi việc tái sử dụng đã được thiết lập và trước khi có bất kì cam kết tái xây dựng hay bảo tồn làm không gian mở nào.

quản lí sử dụng đất do LRA đề ra. Bất kì khoản tiền nào thu được từ việc bán những cơ ngơi đó đều là thu nhập của chương trình và sẽ được dùng để chi trả cho các hoạt động liên quan đến Thảm họa của CDBG.

- *Chuyển* các cơ ngơi từ bang cho cơ quan tái xây dựng của địa phương khi được LRA phê chuẩn các kế hoạch tái xây dựng có tính đến các hướng dẫn về sử dụng đất của địa phương. Cơ quan địa phương sẽ đưa các cơ ngơi đó vào các gói thầu tái xây dựng, qua các cuộc đấu thầu cạnh tranh, và giám sát việc tái xây dựng cơ ngơi đó. Bất kì khoản tiền nào thu được từ việc bán những cơ ngơi đó đều là thu nhập của chương trình và sẽ được dùng để chi trả cho các hoạt động liên quan đến Thảm họa của CDBG.
- *Duy trì* các cơ ngơi đó làm không gian xanh lâu dài theo quyết định của các cơ quan có thẩm quyền của địa phương bằng cách chuyển các cơ ngơi đó cho một cơ quan quản lí đất đai thích hợp của địa phương. Cơ quan này sẽ duy trì các cơ ngơi đó.

LRA đã tán thành các khám phá và kiến nghị từ cuộc hội nghị của Viện Kiến Trúc Sư Hoa Kỳ và Hiệp Hội Kế Hoạch Hoa Kỳ được tổ chức nhân danh LRA vào tháng 11 năm 2005. Phù hợp với các kiến nghị đó, đối với các cơ ngơi được Chương trình Trợ cấp Chủ nhà *Đường Về Nhà* mua lại hay các mảnh đất được Bang tập hợp lại để tái thiết, Bang sẽ đảm bảo rằng 25% các cơ ngơi đó được dùng làm nhà ở giá rẻ theo hướng dẫn của HUD cho chương trình NHÀ Ở.

Bất kể là được cơ quan của bang hay cơ quan có thẩm quyền tái xây dựng của địa phương quản lí, các cơ ngơi được Chương trình Đường Về Nhà hay các chương trình tập trung đất khác mua lại phải đảm bảo các yêu cầu về giá cả phải chăng do Công ty Đường Về Nhà định nghĩa sau khi được chuyển giao. Bang sẽ giám sát cơ ngơi đó để đảm bảo các yêu cầu được đáp ứng và duy trì.

LRA thừa nhận tiềm năng có được lợi nhuận từ việc đầu tư vào tái xây dựng một cơ ngơi, viễn cảnh được miêu tả theo nghiên cứu trong một báo cáo của Tập đoàn Gerson Lehrman. LRA cam kết sẽ tái đầu tư những khoản lợi nhuận đó vào các hoạt động tái thiết cộng đồng toàn diện được hỗ trợ bởi các quỹ CDBG bổ sung phân bổ qua các chương trình của bang, bao gồm cả *Đường Về Nhà*. Ưu tiên của các quỹ xoay vòng này bao gồm phục hồi nhà ở, cung cấp nhà ở giá phải chăng cho chủ nhà và người thuê nhà, các hoạt động phát triển cơ sở hạ tầng và kinh tế được thiết kế nhằm giúp tái tạo các cộng đồng vững mạnh, như giao thông, việc làm và các dịch vụ công cộng.

## **2.6 Giải quyết cho các Chủ nhà có Hoàn cảnh Đặc biệt**

Tính Chuyển nhượng được: Bang có các chính sách cho phép chủ nhà bán nhà của mình trên thị trường tự do và chuyển nhượng các quyền được trợ cấp của Chương trình cho người mua mới. Các khoản trợ cấp được chuyển nhượng sẽ yêu cầu người

mua mới đáp ứng cùng các yêu cầu mà người chủ sở hữu ban đầu phải đáp ứng để có đủ điều kiện được nhận trợ cấp theo Chương trình.

Người Chủ sở hữu Hợp cách đã Chết hay bị Bệnh: Một số chủ nhà đã chết từ khi cơn bão xảy ra. Trong trường hợp đó, người thừa kế được giao cho quyền sở hữu pháp lí của cơ ngơi theo luật thích hợp sẽ có quyền được nhận trợ cấp chủ nhà thay cho người chủ đã chết. Nếu một chủ nhà bị mất khả năng pháp lí do bị ốm hay bệnh tật khác, bất kì người nào có quyền pháp lí được hành động đại diện cho người đó, như là luật sư của người đó, được quyền nộp đơn xin trợ cấp thay mặt cho người chủ nhà đó.

Nếu một chủ nhà đã nhận được trợ cấp của *Đường Về Nhà* chết sau khi nhận trợ cấp và đã kí vào các thỏa thuận pháp lí cần thiết để đảm bảo tuân thủ các yêu cầu của Chương trình, các thỏa thuận đó sẽ tiếp tục có hiệu lực đối với cơ ngơi đó.

Những Chủ nhà-Người cư trú đã Bán Nơi Cư trú Chính của họ mà Không có Trợ cấp từ Đường Về Nhà: Một số chủ nhà đã chọn bán nhà của họ mà chưa nhận trợ cấp từ Chương trình Trợ cấp Chủ nhà *Đường Về Nhà*. Mục tiêu của *Đường Về Nhà* là đảm bảo các cơ ngơi bị hư hại đủ điều kiện theo Chương trình Trợ cấp Chủ nhà không bị tàn rụi và bỏ không phát triển. Các chủ nhà đã bán nhà của họ trước ngày 29 tháng 8 năm 2007 có thể đủ tiêu chuẩn nếu đáp ứng các mục tiêu của chương trình, và chủ nhà có thể chứng minh rằng anh ta hay cô ta vẫn phải chịu mất mát sau khi đã bán cơ ngơi bị hư hại đó cho một bên khác, chủ nhà đó có thể nhận được trợ cấp của chương trình để đền bù cho những mất mát còn lại theo các yêu cầu của Chương trình. Trợ cấp cho những chủ nhà đó phụ thuộc vào tài chính có sẵn.

Những Chủ nhà Đã Nhận Trợ cấp Khác: Các chính sách sẽ được lập ra để khấu trừ các khoản bồi thường của bất kì khoản trợ cấp nào hay các khoản cho vay với lãi suất thấp hơn lãi suất thị trường từ các cơ quan của chính phủ mà một chủ nhà đã nhận được vì những mục đích đó. Theo bộ luật liên bang, trợ cấp của *Đường Về Nhà* phải được dùng để thanh toán bất kì khoản nợ nào từ Cơ Quan Quản lí Doanh nghiệp nhỏ mà một chủ nhà đã nhận được để đền bù cho cùng loại mất mát.

Chủ sở hữu Những Ngôi nhà trên Đất thuê: Chủ sở hữu nhà xây theo vị trí, nhà được sản xuất hay nhà di động cũng có thể đủ điều kiện được trợ cấp bất kể liệu họ có sở hữu mảnh đất mà ngôi nhà bị hư hại được đặt không, được xác định bởi các tiêu chuẩn nhằm đảm bảo tính sở hữu và bất di động của cấu trúc.

Kháng cáo: Chủ nhà nào cũng có quyền kháng cáo lại các quyết định chương trình *Đường Về Nhà* đưa ra bao gồm các quyết định về tính hợp cách và các khoản tính toán dùng để xác định khoản trợ cấp tài chính. Để kháng cáo về một vấn đề trợ cấp theo *Đường Về Nhà*, hãy gọi số 1-888-Road2LA (1-888-762-3252) để được hướng dẫn hay xem web site tại Road2la.org. Người gọi dùng TTY dùng nhánh số 711 hay 1-800-846-5277.

## 2.7 Các Tài Khoản để Nhận Tiền Quỹ

Bang sẽ thuê một đại lí thi hành để chi trả đền bù cho các chủ nhà lựa chọn ở lại ngôi nhà bị bão phá hủy của mình. Đại lí thi hành này sẽ đảm bảo các thỏa thuận pháp lí được kí kết và các giao kèo được ghi lại. Chủ nhà sẽ nhận đền bù của mình dưới dạng séc hay chuyển tiền điện, trong thời gian ngắn sau khi thi hành.

Nếu chủ nhà lựa chọn bán cơ ngơi của mình cho Bang, tiền quỹ có thể được trả cho một đại lí thi hành (V.D. một công ty bảo hiểm danh nghĩa hay một luật sư có phép của Louisiana hoạt động như một đại lí danh nghĩa, hay đại lí thi hành giao dịch), đại lí này sẽ chi trả tiền trợ cấp theo hướng dẫn riêng của Bang và theo bản tuyên bố thi thành hay bản tuyên bố chi trả khác được Bang phê chuẩn, để đảm bảo rằng khoản cầm cố hiện hữu và các thế chấp đối với cơ ngơi do Bang mua lại khác phải được thanh toán và hoàn thành khi hay sau khi thi hành, và để đảm bảo rằng các yêu cầu của Chương trình đối với chủ nhà đó được đáp ứng.

## 2.8 Trung tâm Trợ cấp Chủ nhà – Quy trình để được Nhận Trợ cấp

Trung tâm Điện thoại của *Đường Về Nhà* có thể giúp trả lời các câu hỏi về chương trình *Đường Về Nhà*, bao gồm các câu hỏi chung về chương trình cũng như các câu hỏi cụ thể về quy trình nộp đơn đăng kí.

Những chủ nhà muốn tham gia chương trình *Đường Về Nhà* phải điền vào một đơn đăng kí online, nộp một bản cứng cho trung tâm trợ cấp nhà ở, hay điền vào một bản đăng kí qua điện thoại bằng cách gọi tới số 1-888-Road 2 LA (1-888-762-3252). Để đăng kí online, hãy vào website [www.road2LA.org](http://www.road2LA.org). Người gọi dùng TTY dùng nhánh số 711 hay 800.846.5277.

Khi đã nhận được đơn đăng kí, đội ngũ *Đường Về Nhà* sẽ đánh giá hồ sơ đăng kí. Chủ nhà sẽ nhận được thư bưu điện với hướng dẫn cụ thể về cách gọi điện để thu xếp một cuộc gặp mặt.

Các cuộc gặp mặt được tổ chức tại Trung Tâm Trợ Giúp Nhà Ở của *Đường Về Nhà* sẽ giúp chủ nhà vượt qua một loạt trở ngại như đàm phán các thỏa thuận bảo hiểm, xử lí các vấn đề liên quan đến thế chấp, hiểu ý nghĩa bản đồ lụt lội mới, và làm việc với các nhà thầu xây dựng nếu họ xây lại nhà. Chủ nhà sẽ phải quyết định sẽ ở lại nhà của họ, bán nhà và di chuyển tới chỗ ở mới ở Louisiana, hay bán nhà và chuyển ra khỏi Bang. Trong khi một số chủ nhà có thể tự vượt qua các trở ngại này, nhiều chủ nhà sẽ cần trợ giúp từ các tư vấn viên, bên cạnh việc nhận trợ cấp về tài chính.

Trung Tâm Trợ Giúp Nhà Ở của chương trình *Đường Về Nhà* được thiết kế để đáp lại các nhu cầu đó. Những Trung tâm này là nơi các chủ nhà đủ tiêu chuẩn với các cuộc gặp mặt được lịch sẵn có thể nói chuyện một đối một với tư vấn viên về nhà ở đã được

đào tạo, người sẽ giúp các chủ nhà qua đi quy trình và giúp họ ra các quyết định với đầy đủ thông tin về các Lựa chọn của họ. Trong cuộc gặp đầu tiên của một chủ nhà, các tư vấn viên nhà ở sẽ thu thập báo cáo về quyền sở hữu, bảo hiểm lụt lội và bảo hiểm của chủ nhà, và các ước tính về khôi phục. Thông tin này và bất kì thông tin cá nhân nào khác đều sẽ được lưu trữ tại một trung tâm dữ liệu an toàn và sẽ được bảo vệ quyền riêng tư.

Các tư vấn viên sẽ cung cấp thông tin giúp chủ nhà:

- Đánh giá tình trạng khôi phục thảm họa các nhân của mình;
- Xử lí các vấn đề về cầm cố và tái tài trợ;
- Lựa chọn các nhà cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp như kiểm tra nhà, kiến trúc sư, giám định viên (đối với các ngôi nhà thay thế) để thiết kế và chuẩn bị sửa chữa hay thay thế nhà;
- Ra các quyết định với đầy đủ thông tin về lựa chọn nhà thầu sửa chữa, nhà xây dựng nhà và công ty sản xuất nhà; và
- Có lời khuyên về nhà ở công bằng và các biện pháp bảo vệ chống phân biệt về nhà ở.

Các Trung tâm Trợ giúp Nhà ở sẽ giúp xoa dịu nguy cơ hiểu sai và lạm dụng với việc cung cấp các mối quan hệ được chuẩn hóa, có trật tự và theo hướng dẫn giữa chủ nhà và các nhà cung cấp dịch vụ. Thêm vào đó, chương trình *Đường Về Nhà* sẽ cung cấp Cơ quan Đăng kí Tái Xây dựng Chuyên nghiệp nhằm kết nối chủ nhà với các nhà cung cấp dịch vụ và các nhà thầu xây dựng chuyên nghiệp.

## PHỤ LỤC 1 VÍ DỤ VỀ TÍNH TOÁN PHÚC LỢI

### Ví dụ 1

Một cặp đôi sở hữu một căn nhà có Giá trị Trước Bảo là \$100,000. Nhà của họ đã bị hư hại nghiêm trọng và đánh giá của *Đường Về Nhà* xác định rằng phần trăm hư hại là bằng hoặc lớn hơn 51%. *Đường Về Nhà* xác định rằng chi phí ước tính để thay thế nhà của họ là \$140,000. Căn nhà bị hư hại nằm trong khu vực chịu sự điều chỉnh của Nâng nền Chống Lụt được Tư vấn (ABFÉ). Họ đã nhận \$30,000 từ công ty bảo hiểm của mình và \$10,000 tiền trợ cấp của FEMA. Khoản thế chấp của họ có thời hạn trong vòng 8 năm nữa và khoản tiền phải trả hàng tháng là vừa phải. Họ có các lựa chọn nào theo kế hoạch nhà ở Đường Về Nhà?

### Tóm tắt về Chủ nhà

Giá trị Trước Bảo (PSV):	\$100,000
Chi phí Thay thế Nhà Ước tính (ECR):	\$140,000

### Đền bù Trước đó (PC)

Bảo hiểm:	\$30,000
Trợ cấp FEMA:	<u>\$10,000</u>
	\$40,000

Chi phí nâng nền ước tính dựa trên đánh giá của *Đường Về Nhà* (ECE): \$60,000  
 Trợ cấp từ NFIP về Chi phí Gia tăng để Tuân thủ (ICC) để nâng nền(ICC): \$30,000

### Nếu cặp đôi này muốn ở lại nhà họ và chấp nhận đền bù nâng nền?

#### Lựa chọn 1: Ở lại:

Các Chi phí Thay thế Không được Đền bù: (ECR-PC)	= \$100,000
Mất mát Không được Đền bù: (PSV-PC)	= \$60,000
<b>Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000</b>	<b>= \$60,000</b>

Mất mát không được đền bù do chuẩn mực nâng nền mới  
 (ECE-ICC) = \$30,000

**Đền bù nâng nền cho mất mát là khoản trên  
 tới mức tối đa \$30,000 = \$30,000**

**TỔNG TRỢ CẤP = \$90,000**

### Nếu cặp đôi này muốn ở lại nhà họ và không chấp nhận đền bù nâng nền?

#### Lựa chọn 1: Ở lại:

Các Chi phí Thay thế Không được Đền bù: (ECR-PC)	= \$100,000
Mất mát Không được Đền bù: (PSV-PC)	= \$60,000
<b>Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000</b>	<b>= \$60,000</b>

**TỔNG TRỢ CẤP = \$60,000**

### Nếu cặp đôi này muốn bán nhà của họ và mua một ngôi nhà khác ở trong Bang?

#### Lựa chọn 2: Di chuyển chỗ ở

Mất mát Không được Đền bù: (PSV-PC)	= \$60,000
-------------------------------------	------------

<b>Trợ cấp đền bù (ngôi nhà bị hư hại có hư hại trên 51%)</b>	<b>= \$60,000</b>
<b>TỔNG TRỢ CẤP</b>	<b>= \$60,000</b>

Cặp đôi đó có thể đủ điều kiện được nhận trợ cấp nâng nền tối đa là \$30,000 nếu ngôi nhà thay thế của họ được lệnh phải nâng nền bởi chính quyền địa phương. Chương trình trợ cấp nâng nền là một chương trình tái định cư thông thường và chịu sự điều tiết của các quy định về môi trường và các quy định khác của liên bang. Hóa đơn cần được giữ lại để được hoàn tiền.

### **Nếu cặp đôi này muốn bán nhà của họ và chuyển ra khỏi Louisiana?**

#### **Lựa chọn 3: Bán**

60% Giá trị Trước Bảo: (PSV X .60)	= \$60,000
Trừ Đền bù Khác	= \$40,000
Mất mát Không được Đền bù: (60% PSV--PC)	= \$20,000
<b>Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000</b>	<b>= \$20,000</b>
<b>TỔNG TRỢ CẤP</b>	<b>= \$20,000</b>

### **Nếu cặp đôi này ở độ tuổi bảy mươi và chọn Lựa chọn 3: Bán?**

#### **Lựa chọn 3: Bán**

Vi cặp đôi này có tuổi 65 hay hơn tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2005, cặp đôi này được miễn khoản phạt do chọn **Lựa chọn 3: Bán**.

Mất mát Không được Đền bù: (PSV-PC)	= \$60,000
<b>Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000 =</b>	<b>\$60,000</b>
<b>TỔNG TRỢ CẤP</b>	<b>= \$60,000</b>

### **Nếu cặp đôi này không có bảo hiểm rủi ro hay lụt lội?**

Nếu cặp đôi này chọn **Lựa chọn 1: Ở lại** và nhận Đền bù nâng nền:

Trợ cấp đền bù không có phạt	= \$60,000
Trừ 30% tiền phạt bảo hiểm	= (\$18,000)
<b>Trợ cấp đền bù</b>	<b>= \$42,000</b>
<b>Đền bù nâng nền</b>	<b>= \$30,000</b>
<b>TỔNG TRỢ CẤP</b>	<b>= \$72,000</b>

#### **Lựa chọn 2: Di chuyển chỗ ở**

Trợ cấp đền bù không có phạt	= \$60,000
Trừ 30% tiền phạt bảo hiểm	= (\$18,000)
<b>Trợ cấp đền bù</b>	<b>= \$42,000</b>
<b>TỔNG TRỢ CẤP</b>	<b>= \$42,000</b>

Cặp đôi đó có thể đủ điều kiện được nhận trợ cấp nâng nền tối đa là \$30,000 nếu ngôi nhà thay thế của họ được lệnh phải nâng nền bởi chính quyền địa phương. Chương trình trợ cấp nâng nền là một chương trình tái định cư thông thường và chịu sự điều tiết của các quy định về môi trường và các quy định khác của liên bang. Hóa đơn cần được giữ lại để được hoàn tiền.

**Lựa chọn 3: Bán**

Trợ cấp đền bù không có phạt	= \$20,000
Trừ 30% tiền phạt bảo hiểm	= (\$6,000)
<b>Trợ cấp đền bù</b>	<b>= \$14,000</b>

**TỔNG TRỢ CẤP = \$14,000**

**Nếu cặp đôi này đã được bảo hiểm và thu nhập hộ gia đình của họ ở mức hay dưới 80% Thu nhập Trung bình của Vùng (AMI)?**

Nếu cặp đôi này chọn **Lựa chọn 1: Ở lại** và nhận Đền bù nâng nền:

Các Chi phí Thay thế Không được Đền bù: (ECR-PC)	= \$100,000
Mất mát Không được Đền bù: (PSV-PC)	= \$60,000
<b>Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000</b>	<b>= \$60,000</b>

Chi phí nâng nền không được đền bù (ECE-ICC)	= \$30,000
--	------------

**Đền bù nâng nền là khoản trên tới mức tối đa \$30,000 = \$30,000**

Chi phí Thay thế Nhà Ước tính	= \$140,000
Trừ Trợ cấp đền bù	= (\$60,000)
Trừ Đền bù Khác	= (\$40,000)
<b>Khoản vay Đền bù Phải chăng tới mức tối đa \$50,000</b>	<b>= \$40,000</b>

**TỔNG TRỢ CẤP = \$130,000**

**Lựa chọn 2: Di chuyển chỗ ở**

Mất mát Không được Đền bù: (PSV-PC)	= \$60,000
<b>Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000 = \$60,000</b>	

Chi phí Thay thế Nhà Ước tính	= \$140,000
Trừ Trợ cấp đền bù	= (\$60,000)
Trừ Đền bù Khác	= (\$40,000)
<b>Khoản vay Đền bù Phải chăng (tới mức tối đa \$50,000)</b>	<b>= \$40,000</b>

**TỔNG TRỢ CẤP = \$100,000**

Cặp đôi đó có thể đủ điều kiện được nhận trợ cấp nâng nền tối đa là \$30,000 nếu ngôi nhà thay thế của họ được lệnh phải nâng nền bởi chính quyền địa phương. Chương trình trợ cấp nâng nền là một chương trình tái định cư thông thường và chịu sự điều tiết

của các quy định về môi trường và các quy định khác của liên bang. Hóa đơn cần được giữ lại để được hoàn tiền.

**Lựa chọn 3: Bán**

60% Giá trị Trước Bảo: (PSV X .60)	= \$60,000
Trừ Đền bù Khác	= \$40,000
Mất mát Không được Đền bù: (60% PSV-PC)	= \$20,000
<b>Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000</b>	<b>= \$20,000</b>
<b>TỔNG TRỢ CẤP</b>	<b>= \$20,000</b>

**Ví dụ 2**

Một gia đình mua ngôi nhà của họ 15 năm trước đây. Ngôi nhà đã tăng giá trị và gia đình này đã nâng cấp chính sách bảo hiểm của họ qua các năm mặc dù chúng vẫn chưa đủ để chi trả mọi chi phí thay thế cho các thiệt hại đã phải chịu. Đánh giá của *Đường Về Nhà* xác định rằng chi phí ước tính để thay thế ngôi nhà là \$110,000 và Chi phí Hư hại Ước tính là \$40,000. Dựa trên tính toán dưới đây, Đường Về Nhà xác định là mức thiệt hại ở dưới 51%:

$$(\$40,000/\$110,000) * 100 = 36\% \text{ hư hại}$$

Giá trị Trước Bảo là \$100,000. Chính sách bảo hiểm của gia đình này trả \$20,000 trong các chi phí sửa chữa. Ngôi nhà không nằm trong khu vực ABFE và do đó không đủ điều kiện được nhận Đền bù nâng nền.

**Tóm tắt về Chủ nhà**

Giá trị Trước Bảo (PSV):	\$100,000
Chi phí Hư hại Ước tính (ECD):	\$40,000
Chi phí Thay thế Nhà Ước tính (ECH):	\$110,000

Đền bù Trước đó (PC)	
Bảo hiểm:	\$20,000
Trợ cấp FEMA	<u>    0</u>
	\$20,000

Đền bù nâng nền cho mất mát do chuẩn mực nâng nền mới: = \$0 (nhà không ở trong ABFE)

**Nếu gia đình này muốn ở lại nhà của họ?**

**Lựa chọn 1: Ở lại**

Các chi phí hư hại không được bồi thường: (ECD-PC)	= \$20,000
Mất mát Không được Đền bù: (PSV-PC)	= \$80,000
<b>Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000</b>	<b>= \$20,000</b>

Đền bù nâng nền cho mất mát do chuẩn mực nâng nền mới (tối đa \$30,000) = không đủ điều kiện (nhà trong ở trong ABFE)

**TỔNG TRỢ CẤP = \$20,000**

**Nếu gia đình này muốn bán nhà của họ và mua một ngôi nhà khác trong Bang?**

**Lựa chọn 2: Di chuyển chỗ ở**

Các chi phí hư hại không được bồi thường:

(ECD-PC) = \$20,000

Mất mát Không được Đền bù: (PSV-PC) = \$80,000

**Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000**

**= \$20,000**

Đền bù nâng nền cho mất mát do chuẩn mực nâng nền mới

(tối đa \$30,000)

= Không cần (nhà mới không ở trong ABFE)

**TỔNG TRỢ CẤP = \$20,000**

Gia đình này có thể đủ điều kiện được nhận trợ cấp nâng nền tối đa là \$30,000 nếu ngôi nhà thay thế của họ được lệnh phải nâng nền bởi chính quyền địa phương. Chương trình trợ cấp nâng nền là một chương trình tái định cư thông thường và chịu sự điều tiết của các quy định về môi trường và các quy định khác của liên bang. Hóa đơn cần được giữ lại để được hoàn tiền.

**Nếu gia đình này muốn bán nhà của họ và chuyển ra khỏi Louisiana?**

**Lựa chọn 3: Bán**

Các chi phí hư hại không được bồi thường:

(ECD-PC) = \$20,000

60% Giá trị Trước Bão: (PSV X .60) = \$60,000

Trừ Đền bù Khác = (\$20,000)

Mất mát Không được Đền bù: (60% PSV-PC) = \$40,000

**Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000**

**= \$20,000**

**TỔNG TRỢ CẤP = \$20,000**

**Nếu một thành viên của gia đình là người già cả và gia đình chọn Lựa chọn 3: Bán?**

**Lựa chọn 3: Bán**

Vì một trong những chủ sở hữu-người cư trú có tuổi 65 hay hơn tính tới ngày 31 tháng 12 năm 2005, cặp đôi này được miễn khoản phạt do chọn **Lựa chọn 3: Bán**

Các chi phí hư hại không được bồi thường:

(ECD-PC) = \$20,000

Mất mát Không được Đền bù: (PSV-PC) = \$80,000

**Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000**

**= \$20,000**

**TỔNG TRỢ CẤP = \$20,000**

**Nếu gia đình này không có bảo hiểm rủi ro?**

**Lựa chọn 1: Ở lại**

Trợ cấp đền bù không có phạt	= \$20,000
Trừ 30% tiền phạt bảo hiểm	= (\$6,000)
<b>Trợ cấp đền bù</b>	<b>= \$14,000</b>

**TỔNG TRỢ CẤP = \$14,000**

**Lựa chọn 2: Di chuyển chỗ ở**

Trợ cấp đền bù không có phạt	= \$20,000
Trừ 30% tiền phạt bảo hiểm	= (\$6,000)
<b>Trợ cấp đền bù</b>	<b>= \$14,000</b>

**TỔNG TRỢ CẤP = \$14,000**

**Lựa chọn 3: Bán**

Trợ cấp đền bù không có phạt	= \$20,000
Trừ 30% tiền phạt bảo hiểm	= (\$6,000)
<b>Trợ cấp đền bù</b>	<b>= \$14,000</b>

**TỔNG TRỢ CẤP = \$14,000**

**Nếu gia đình này đã được bảo hiểm và thu nhập hộ gia đình của họ ở mức hay dưới 80% Thu nhập Trung bình của Vùng (AMI)?**

**Lựa chọn 1: Ở lại**

Các chi phí hư hại không được bồi thường: (ECD-PC)	= \$20,000
Mất mát Không được Đền bù: (PSV-PC)	= \$80,000
<b>Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000</b>	<b>= \$20,000</b>

Đền bù nâng nền cho mất mát do chuẩn mực nâng nền mới  
(tối đa \$30,000) = Không đủ điều kiện

Chi phí Hư hại Ước tính	= \$40,000
Trừ Trợ cấp đền bù	= (\$20,000)
Trừ Đền bù Khác	= (\$20,000)
<b>Trợ cấp đền bù Thêm (tối đa là \$50,000)</b>	<b>= \$0</b>

**TỔNG TRỢ CẤP = \$20,000**

**Lựa chọn 2: Di chuyển chỗ ở**

Các chi phí hư hại không được bồi thường: (ECD-PC)	= \$20,000
Mất mát Không được Đền bù: (PSV-PC)	= \$80,000
<b>Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000 =</b>	<b>\$20,000</b>

Đền bù nâng nền cho mất mát do chuẩn mực nâng nền mới

(tối đa \$30,000)	= Không cần (nhà mới không nằm trong ABFE)
Chi phí Thay thế Nhà Ước tính*	= \$110,000
Trừ Trợ cấp đền bù	= (\$20,000)
Trừ Đền bù Khác	= (\$20,000)
<b>Trợ cấp đền bù thêm (tối đa là \$50,000)</b>	<b>= \$50,000</b>
<b>TỔNG TRỢ CẤP</b>	<b>= \$70,000</b>

\*Ghi chú: Tính toán Trợ cấp đền bù thêm cho các chủ nhà chọn Lựa chọn 2: Di chuyển chỗ ở được dựa trên Chi phí Thay thế Nhà Ước tính.

### Lựa chọn 3: Bán

Các chi phí hư hại không được bồi thường: (\$40,000-\$20,000)	= \$20,000
60% Giá trị Trước Bảo: (\$100,000 X .60)	= \$60,000
Trừ Đền bù Khác	= (\$20,000)
Mất mát Không được Đền bù: (\$60,000-\$20,000)	= \$40,000
<b>Trợ cấp đền bù là khoản ít hơn trong các khoản trên tới mức tối đa là \$150,000</b>	<b>= \$20,000</b>
<b>TỔNG TRỢ CẤP</b>	<b>= \$20,000</b>