

برنامج HOME لإعانة الإيجار المعتمد على أوضاع المستأجر الخاص بإدارة HRA صحيفة حقائق

يوليو 2015

ما هو برنامج HOME لإعانة الإيجار المعتمد على أوضاع المستأجر (Tenant-Based Rental Assistance, TBRA) الخاص بإدارة HRA؟

برنامج HOME TBRA الخاص بإدارة HRA هو برنامج إعانة إيجار تموله وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (Department of Housing and Urban Development, HUD) الأمريكية وتديره إدارة الموارد البشرية (Human Resources, Administration, HRA) بمدينة NYC تحت إشراف إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) بمدينة NYC. سيساعد برنامج HOME TBRA الخاص بإدارة HRA العائلات المؤهلة، القاطنين في المأوى والأشخاص المشردين في الشوارع بشكل دائم، على تحمل نفقات الإيجار. يوجد قدر محدود من التمويل، لذا، لن تتمكن كل أسرة قاطنة في مأوى أو شخص مشرد في الشارع يستوفي قواعد الأهلية من الحصول على إعانة الإيجار بموجب هذا البرنامج.

كيف يعمل البرنامج؟

بموجب برنامج HOME TBRA الخاص بإدارة HRA، ستدفع الأسر بشكل عام 30% من الدخل المعدل للإيجار الخاص بإحدى الشقق التي تمت الموافقة عليها وستغطي إعانة برنامج HOME TBRA باقي مبلغ الإيجار. يعني "الدخل المعدل" دخل الأسرة بعد تطبيق الخصومات المسموح بها بموجب البرنامج. سيكون لدى الأسر فترة زمنية ممتدة حتى 2015/9/03 أغسطس لتقديم استمارة طلب للالتحاق ببرنامج HOME. ستضع إدارة HRA جميع استمارات الطلب في قرعة، وستراجع جميع استمارات الطلب بترتيب اختيارها من القرعة. سيحصل ما يزيد عن 1200 مُقدم طلب مؤهل على كوبونات برنامج HOME. بمجرد توزيع جميع الكوبونات، ستوضع بقية الأسر المؤهلة في قائمة الانتظار.

سيسمح كوبون برنامج HOME TBRA الخاص بإدارة HRA للأسر بالبحث عن شقة مؤهلة. وخلال "جلسة توضيحية موجزة"، ستخبر إدارة HRA رب الأسرة بقواعد البرنامج ومسؤولياته بموجب برنامج HOME TBRA وستعطي رب الأسرة حزمة المالك بالإضافة إلى الكوبون الخاص به. لا يمكن أن تعثر الأسرة على شقة خارج المناطق الإدارية الخمسة الخاصة بمدينة نيويورك. عندما تعثر الأسرة على شقة ما، يجب أن يتم إكمال حزمة المالك لطلب الموافقة على الشقة. يجب أن تجتاز الشقة فحص معايير جودة الإسكان (Housing Quality Standards, HQS).

من الذي يعتبر مؤهلاً للانضمام لبرنامج HOME TBRA؟

حتى يمكن اعتبارك مؤهلاً للانضمام لبرنامج HOME TBRA، يجب أن تكون أسرتك:

- إما تتضمن شخصين على الأقل أو امرأة حاملاً تعيش حالياً في مأوى تابع لإدارة خدمات المشردين (Department of Homeless Services, DHS) أو إدارة HRA بمدينة NYC أو يعتبران مشردين في الشوارع بشكل دائم (الشخص المشرد في الشوارع بشكل دائم هو الشخص الذي قامت إدارة DHS بتحديدته على أنه إما يعيش حالياً في الشوارع وعاش في الشوارع لمدة تسعة أشهر خلال الـ 24 شهراً الماضية أو يعيش حالياً في ملجأ آمن تابع لإدارة DHS أو يستخدم سريراً ثابتاً تابع لإدارة.
- لديها دخل لا يتعدى 60% من وسيط دخل المنطقة (Area Median Income, AMI) هو وسيط دخل الأسرة لمدينة NYC. على سبيل المثال، يبلغ 60% من AMI لأسرة مكونة من شخصين 41,460 دولاراً
- لديها عضو واحد على الأقل يتلقى مخصصات تأمين إعانة الضمان الاجتماعي للإعاقة أو مخصصات تقدم السن أو مخصصات تأمين الناجين الفيدرالية أو دخل الضمان التكميلي.
- قد عاشت في مأوى لأكثر من 120 يوماً بدءاً من الموعد النهائي لاستمارة الطلب (إلا بالنسبة للأشخاص المشردين في الشوارع بشكل دائم).

كيف يمكن للمستأجرين المحتملين التقدم بطلب؟

سترسل إدارة HRA استمارات طلب إلى الأسر المحتمل أن تكون مؤهلة للانضمام للبرنامج بناءً على معلومات مقدمة إلى إدارة DHS وإدارة HRA. يُمكن أن تطلب الأسر أو الأسر البالغة أو الأشخاص المشردون في الشوارع بشكل دائم الذين لم يحصلوا على استمارة طلب من إدارة HRA استمارة طلب من المأوى أو أخصائي حملة التوعية الذي تتبعه.

لكم من الوقت يعتبر كوبون برنامج HOME TBRA صالحاً؟

يعتبر كوبون برنامج HOME TBRA صالحاً لمدة 120 يوماً (أربعة أشهر تقريباً). يجب أن تعثر الأسرة على شقة داخل مدينة نيويورك وأن تعيد حزمة المالك، على أن تكون مستكملة، بنهاية الفترة الزمنية المقدرة بـ 120 يوماً. إذا انتهت صلاحية الكوبون، يُمكن أن تحصل الأسرة على مزيد من الوقت للبحث لسبب وجيه يعود إلى مواجهة صعاب أو لأسباب أخرى.

كيف يمكن لأسرة لديها كوبون أن تعثر على شقة وأن تقوم بالتوقيع على عقد إيجار؟

بمجرد أن تتلقى الأسرة كوبون برنامج HOME TBRA، سيساعد أخصائي الإسكان بالمأوى أو مدير الحالة على توصيلك بملاك ووسطاء. سيدرج الكوبون "حجماً للوحدة"، بناءً على عدد الأفراد في أسرتك والحد الأقصى للإيجار لحجم الوحدة هذا. عندما تعثر الأسرة على شقة، سيعمل الأخصائي بالملجأ مع الوسيط أو المالك لطلب الخضوع لفحص معايير جودة الإسكان (HQS) من قِبَل إدارة HPD وإرسال حزمة المالك مع وثائق الإيجار وأي وثائق إضافية لإدارة HRA للحصول على موافقة.

إذا نجحت الوحدة في فحص HQS وتمت الموافقة عليها من قِبَل إدارة HRA، فستعمل إدارة HRA مع إدارة DHS لتحديد موعد للتوقيع على عقد الإيجار. سيقوم المستأجر بالتوقيع على عقد الإيجار مع الوسيط أو المالك في 109 East 16th Street في مانهاتن. قد يكون المستأجر مؤهلاً لتلقي بدل أثاث وينبغي أن يعمل المستأجر مع أخصائي الحالة بالماوى للحصول على مساعدة في الانتقال.

والأسرة التي تعثر على شقة بدون مساعدة من أخصائي الماوى ينبغي أن تُخطر أخصائي الماوى على الفور حتى يمكن القيام بفحص وإعطاء المالك وثائق البرنامج.

يُرجى ملاحظة أن الملاك غير مسموح لهم بفرض أي رسوم بخلاف ما هو مذكور قانونياً في عقد الإيجار. ينبغي ألا ترضى الأسر بإجراء أي صفقات جانبية وينبغي أن تخطر إدارة DHS وإدارة HRA على الفور بمثل هذه الطلبات عن طريق الاتصال بالرقم 929-221-0043.

لكم من الوقت سيتلقى المستأجر إعانة برنامج HOME TBRA؟

شأنه شأن أي إيصال خاص بالقسم الثامن من قانون الإسكان، يُمكن تجديد كوبون برنامج HOME TBRA كل عام طالما كان المستأجر لا يزال مؤهلاً وكانت التمويلات الفيدرالية للبرنامج ما زالت متوفرة.

ما هو مقدار إعانة الإيجار المتوفرة وكم من المال ينبغي على المستأجر دفعه في الإيجار؟

سيعتمد أقصى حد للإيجار أو مبلغ "الإيجار القياسي" لكل أسرة على عدد الأشخاص في الأسرة. مبالغ الإيجار القياسية، التي تشمل التدفئة والماء الساخن، مدرجة في الجدول أدناه.

عدد أفراد الأسرة	حجم الوحدة	مبالغ الإيجار القياسية
1	مساكن الغرف الفردية (SRO) / شقق استوديو	942 دولارًا (مساكن الغرف الفردية) / 1256 دولارًا (شقق استوديو)
2	1	1312 دولارًا
3 أو 4 أفراد	2	1555 دولارًا
5 أو 6 أفراد	3	1999 دولارًا
7 أو 8 أفراد	4	2241 دولارًا
9 أو 10 أفراد	5	2577 دولارًا
11 أو 12 فردًا	6	2913 دولارًا
13 أو 14 فردًا	7	3249 دولارًا

قد يتغير حجم الوحدة، وبالتالي مبلغ الإيجار القياسي، إذا تغير عدد الأفراد في أسرتك (سواء زاد أو نقص) أثناء فترة وجودك بالبرنامج. ستقرر إدارة HRA مبلغ المساهمة في الإيجار الواجب على المستأجر، الذي سيكون المبلغ الأكبر من بين الخيارات أدناه:

- 30% من الدخل الشهري المعدل للأسرة؛ أو
- 10% من إجمالي الدخل الشهري للأسرة؛ أو
- إعانة الماوى من الدعم الحكومي (هذا الجزء من منحة الدعم الحكومي التي تقدمها ولاية نيويورك المُعد خصيصًا لنفقات الإسكان)؛ أو
- 50 دولارًا.

سيتم تحديد مبلغ إعانة برنامج HOME TBRA بعد أن تتم الموافقة على الشقة من قِبَل إدارة HRA. سيكون مبلغ الإعانة هو الفرق بين مساهمة المستأجر وإجمالي مبلغ الإيجار.

هل يتم تضمين المرافق في الإيجار؟

يجب أن يتم تضمين التدفئة والماء الساخن في الإيجار. سيكون المستأجر مسؤولاً عن الكهرباء وغاز الطهي.

مثال على برنامج HOME TBRA

مثال: أنت جزء من أسرة مكونة من شخصين. ستدفع إدارة HRA جزءًا من إيجار شقة مكونة من غرفة نوم واحدة تكلف ما يصل إلى 1312 دولارًا في الشهر. إذا كان دخلك يبلغ 1000 دولار في الشهر وكان إيجار شقتك المكونة من غرفة نوم واحدة يبلغ 1312 دولارًا (أقصى حد للإيجار)، فستقوم إدارة HRA بحساب 30% من دخلك وهو ما يساوي 300 دولار ينبغي أن تدفعها كجزء من الإيجار. بينما ستدفع إدارة HRA لمالك العقار الذي تقطن به 1012 دولارًا (وهو مبلغ الإيجار الذي يُقدر بـ 1312 دولارًا منقوصًا منه مبلغ 300 دولار الذي تدفعه كجزء من الإيجار).

ما هي المساعدة التي يمكن أن يتلقاها المستأجرون والملاك بعد أن تبدأ فترة الإيجار؟

يوفر البرنامج الدعم للمستأجرين والملاك. اتصل بالرقم 311 ليتم توجيهك إلى أقرب فرع لبرنامج Homebase للوقاية من التشرد.

تقدم المعلومات المضمنة في هذه النشرة وصفًا مبدئيًا لبرنامج HOME TBRA الخاص بإدارة HRA. وهي لا تهدف إلى تقديم التفاصيل الكاملة حول البرنامج.