

LƯU Ý: CÁC THAY ĐỔI VỀ CHÍNH SÁCH THUÊ CHO CÁC GIA ĐÌNH CÓ KHẢ NĂNG LÀM VIỆC

Tháng Năm 2011

Thưa Các Gia Đình Thuộc Diện WIN Rent,

Vào Tháng Bảy 2010, Ủy Ban Các Ủy Viên Thuộc King County Housing Authority đã chấp thuận WIN Rent, giai đoạn hai của đề xướng việc cải cách thuê nhà thuộc KCHA. WIN RENT áp dụng cho các gia đình bao gồm một người lớn hiện đang làm việc hoặc có khả năng làm việc. Quý vị nhận được thư này vì gia đình của quý vị là một gia đình diện “WIN Rent”.

Chủ yếu là, KCHA đã thay thế hệ thống trên toàn quốc của HUD để xác định về tiền thuê theo các điều lệ tại địa phương theo đó cho phép lợi tức của người tham gia được gia tăng trong một khoảng thời gian kéo dài mà không chịu ảnh hưởng tức thời đến khoản tiền thuê của người thuê. Việc này nhằm cho phép những người tham gia chương trình thực hiện các lựa chọn về việc làm và đời sống để dẫn đến việc phát triển lợi tức về lâu dài và tự túc được nhiều hơn.

Đối với nhiều gia đình, số tiền thuê sẽ không thay đổi do chính sách mới này. Nhiều gia đình khác thậm chí sẽ được giảm bớt về tiền thuê. Một số gia đình sẽ bị gia tăng một chút về tiền thuê và một số ít gia đình có thể thấy là số tiền thuê của mình tăng hơn \$100. Trong các trường hợp mà số tiền thuê gia tăng **do các thay đổi** về chính sách thuê của KCHA, KCHA sẽ định mức tối đa về số tiền thuê và giới hạn việc gia tăng tiền thuê để không quá \$100 số tiền thuê hiện nay của gia đình. Mức tối đa về tiền thuê này sẽ được áp dụng trong **12 tháng đầu** tiếp theo sau việc gia đình chuyển tiếp sang chương trình WIN Rent mới và sẽ cho các gia đình có đủ thời gian để điều chỉnh theo các số tiền thuê cao hơn. Sau 12 tháng, **mức tối đa về tiền thuê sẽ được bỏ đi** và tiền thuê sẽ được dựa trên việc tính toán số tiền thuê thực sự.

Các trang sau đây giải thích chi tiết về chính sách về tiền thuê mới có tác dụng như thế nào.

CÁC MỤC TIÊU CỦA CHƯƠNG TRÌNH WIN RENT LÀ GÌ?

- ✓ Đơn giản hóa tiến trình tính toán tiền thuê và làm cho dễ hiểu hơn
- ✓ Làm cho các điều lệ của các chương trình Phần 8 và Gia Cư Công Cộng giống nhau
- ✓ Tạo ra các thay đổi về chính sách khích lệ sự phát triển về lợi tức và tự túc về kinh tế

CÁC THAY ĐỔI CỦA WIN RENT LÀ GÌ?

Bảng sau đây cho biết sơ lược các thay đổi chính về chính sách tiền thuê của KCHA. Xin đọc hết lá thư để được giải thích chi tiết hơn về các thay đổi này.

Khái Quát về Các Thay Đổi



Thay đổi	Chính Sách Tiền Thuê Trước Kia	CHÍNH SÁCH <u>WIN RENT</u> MỚI
Tên Duyệt Xét Tiền Thuê	Duyệt Xét Hàng Năm	Duyệt Xét Tái Xác Nhận
Số Lần Duyệt Xét Tiền Thuê	Mỗi Năm (2011, 2012, 2013...)	Cách Mỗi Năm (2011, 2013, 2015...)
Tiền Thuê của người thuê dựa trên:	30% Lợi Tức có Điều Chỉnh	Các Khoảng Nhóm Lợi Tức
Tiền Thuê Tối Thiểu	Không Có	\$25/tháng
Các Khấu Trừ Về Lợi Tức	Các gia đình có trẻ vị thành niên, người già hoặc người bị khuyết tật, các chi tiêu về y tế/giữ trẻ	Giữ trẻ Các khoản khấu trừ cố định bắt đầu ở mức \$2500 <i>(các khấu trừ khác được chuyển vào các khoản tiền của nhóm lợi tức)</i>
Lợi Tức Do Đi Làm Có Liên Quan tới Học Sinh	Không kể vào nếu là học sinh toàn thời gian	Tình trạng học sinh không còn được xem xét khi xác định việc có kể vào lợi tức hay không.
Lợi Tức Do Đi Làm Cho những người trong gia đình không phải là chủ gia đình hoặc người phối ngẫu/người cùng thuê	Không Áp Dụng	<ul style="list-style-type: none"> Dưới 21 tuổi: Lợi tức do đi làm không được kể vào 21 tuổi trở lên: Mọi lợi tức được kể vào <p>Lưu ý: Mọi lợi tức được kể vào cho các chủ gia đình và những người phối ngẫu/người cùng thuê bất kể tuổi tác.</p>
Các Thay Đổi Về Tiền Thuê Do Người Thuê Yêu Cầu	Không Giới Hạn	Giới hạn hai (2); trong bất cứ chu kỳ duyệt xét hai năm nào
Báo Cáo Gia Tăng Về Lợi Tức	Báo cáo mọi thay đổi về lợi tức	Chỉ cần báo cáo các gia tăng mà thôi: <ul style="list-style-type: none"> Sau khi yêu cầu và được giảm bớt về tiền thuê Khi thêm người trong gia đình nào có lợi tức Khi gia đình có \$0 lợi tức hoặc tiền thuê tối thiểu

Các chương trình Tiền Thuê Cố Định (chương trình Gia Cư Công Cộng) và Bất Kể Lợi Tức Kiểm Được (các chương trình Gia Cư Công Cộng/Phần 8) đã được ngưng lại và sẽ chấm dứt vào lần duyệt xét thuê mướn kỳ tới của gia đình.

Tiền Thuê được Tính Toán Như Thế Nào?

Chương trình WIN Rent sử dụng "các nhóm lợi tức" để gộp lợi tức của cư dân vào với nhau và giúp cho lợi tức gia tăng mà không có sự thay đổi về tiền thuê hàng tháng. Số tiền tối đa mà một gia đình sẽ trả theo chương trình WIN Rent là 28.3 % lợi tức cho tiền thuê. Lợi tức càng cao trong nhóm, số phần trăm lợi tức càng thấp hơn sẽ được dùng để trả tiền thuê. Bảng sau đây cho thấy sự phân chia cho nhóm lợi tức và số tiền thuê gộp của người thuê có liên quan với mỗi nhóm:

Các Nhóm Lợi Tức Gia Đình		
Lợi Tức Có Điều Chỉnh Hàng Năm	Tiền Thuê Gộp Của Người Thuê = Tổng Số Tiền Trả Của Người Thuê (TTP)	Giải Thích Về các Nhóm Lợi Tức
		<i>Gia tăng mỗi lần \$1,000 lên đến \$10,000. Tiền thuê được quy định ở mức 28.3% ở phần dưới cùng của mỗi nhóm.</i>
Dưới \$1,000	0	<p>Thí dụ: Nhà có 2 phòng ngủ - { } - \$6,000 Lợi Tức Hàng Năm = Lợi Tức Hàng Tháng là \$500 $\\$500 \times 28.3\% = \\142 TRỪ ĐI: BỔ Sung Về Năng Lượng = \$52* Tiền Thuê Của Người Thuê = \$90 (\$142 – \$52)</p> <p>*Giả Sử Đền Thành Phố Seattle với Nước/Cống được sở hữu chủ thanh toán Không thay đổi về tiền thuê cho tới khi lợi tức của gia đình đạt đến \$7,000 hoặc cao hơn</p>
1,000 - 1,999	24	
2,000 - 2,999	47	
3,000 - 3,999	71	
4,000 - 4,999	94	
5,000 - 5,999	118	
6,000 - 6,999	142	
7,000 - 7,999	165	
8,000 - 8,999	189	
9,000 - 9,999	212	
10,000 - 12,499	236	<i>Các lần tăng \$2,500 khi lợi tức gia tăng để giúp cho những người mới đi làm bắt đầu hưởng được ích lợi từ việc tiết kiệm trong khi lợi tức gia tăng.</i>
12,500 - 14,999	295	
15,000 - 17,499	354	
17,500 - 19,999	413	
20,000 - 22,499	472	
22,500 - 24,999	531	<i>Các lần tăng \$5,000 khi lợi tức gia tăng và các gia đình bắt đầu mất khả năng hội đủ điều kiện cho các chương trình trợ giúp như Childcare Assistance, v.v...</i>
25,000 - 29,999	590	
30,000 - 34,999	708	
35,000 - 39,999	825	
40,000 - 44,999	943	
45,000 - 49,999	1,061	
50,000 - 54,999	1,179	
55,000 - 59,999	1,297	
60,000 - 64,999	1,415	
65,000 - 69,999	1,533	
70,000 - 74,999	1,651	
\$75,000+	Xem ghi chú dưới đây	

Cách dùng bảng này:

1. Xác định lợi tức có điều chỉnh hàng năm.
2. Tìm lợi tức có điều chỉnh hàng năm trong các mức lợi tức ở cột bên trái.
3. Di chuyển ngang qua hàng tới cột bên phải để tìm Tổng Số Tiền Trả của Người Thuê.
4. Trừ đi khoản bổ sung để trợ giúp về năng lượng (khoản dành cho tiện ích) từ Tổng Số Tiền Trả của Người Thuê để xác định số tiền thuê.* Ghi chú: Khoản Bổ Sung Để Trợ Giúp Về Năng Lượng không được cho thấy trên trang này.

Ghi chú: (1) Các Gia Đình có Lợi Tức Gộp Hàng Năm từ \$75,000 trở lên sẽ có tiền thuê được quy định ở mức 28.3% Lợi Tức Gộp Hàng Tháng, trừ đi Khoản Bỏ Sung Để Trợ Giúp Về Năng Lượng có áp dụng; (2) Các số tiền thuê tại các cơ sở Tài Chánh Hỗn Hợp của KCHA dùng ngân quỹ qua chương trình Tín Điểm Thuế Gia Cư Có Lợi Tức Thấp (Low Income Housing Tax Credit - LIHTC) có thể được giới hạn bởi số tiền thuê tối đa từ Tín Điểm Thuế đã được thiết lập cho các gia đình có lợi tức trên ngưỡng LIHTC.

Tiền Thuê Sẽ được Tính Toán Bao Lâu Một Lần?

Tiền thuê sẽ được tính toán hai năm một lần. Thông tin thu thập được trong thời gian Duyệt xét tái xác nhận sẽ bao gồm mức tối thiểu cần để xác nhận khả năng hội đủ điều kiện tiếp tục của gia đình để tham gia trong chương trình và phân bổ thích hợp kích cỡ căn hộ. Một khi tiền thuê đã được thiết lập trong thời gian duyệt xét tái xác nhận, mức tiền thuê sẽ vẫn giữ như cũ cho tới khi được tái xác nhận theo quy định trong hai năm tới, hoặc cho tới khi có các cảnh ngộ hội đủ điều kiện cho việc điều chỉnh tiền thuê Tạm Thời hoặc Đặc Biệt.

Tiền Thuê Tối Thiểu

Chương trình WIN Rent của KCHA có số tiền thuê tối thiểu là \$25 mỗi tháng.

Điều gì xảy ra khi tiền thuê được tính toán dưới \$25/tháng?	
6 Tháng đầu	→ Tiền thuê được dựa trên việc tính toán tiền thuê. (Gia đình không bắt buộc phải trả mức Tiền Thuê Tối Thiểu.)
Sau 6 tháng đầu	→ Tiền thuê sẽ được quy định ở mức Tối Thiểu là \$25.
Các gia đình không thể trả số tiền thuê tối thiểu \$25, sau 6 tháng	→ Hội đủ điều kiện để làm đơn xin miễn theo Chính Sách về Nỗi Khó Khăn đã được thiết lập của KCHA.
Các gia đình không có lợi tức sẽ bắt buộc báo cáo các thay đổi về lợi tức ba tháng một lần, cho tới khi lợi tức được phục hồi lại cho gia đình.	

Các Chi Tiêu Về Giữ Trẻ

Chính sách WIN Rent của KCHA giúp cho các gia đình có **tối thiểu là \$2,500** về các chi tiêu xuất túi cho việc giữ trẻ hội đủ điều kiện để được giảm tiền thuê. Các khoản khấu trừ về giữ trẻ hiện có dưới các khoản tiền sau đây:

Chi Tiêu Xuất Túi	Khấu Trừ Về Lợi Tức
\$2,500-\$4,999	→ \$2,500
\$5,000-\$7,499	→ \$5,000
\$7,500-\$9,999	→ \$7,500
\$10,000 trở lên	→ \$10,000

Các gia đình điều hành một **Cơ Sở Giữ Trẻ Tại Gia** có thể cung cấp dịch vụ giữ trẻ cho các thành viên trong gia đình của họ và **sẽ không hội đủ điều kiện** để được khấu trừ từ lợi tức gộp theo các tiêu chuẩn này. Ngoài ra, việc khấu trừ này **sẽ không có sẵn** cho các gia đình có **lợi tức trên \$75,000**.

Loại trừ lợi tức do đi làm cho các thành viên trong gia đình dưới 21 tuổi

Để khích lệ việc hoàn tất giáo dục đại học và làm đơn giản các đòi hỏi báo cáo chương trình, WIN Rent của KCHA loại trừ lợi tức do đi làm từ các tính toán tiền thuê của tất cả các thành viên trong gia đình **dưới 21 tuổi** (ngoài chủ gia đình và người phối ngẫu/người cùng thuê), bất kể đến việc họ hiện có ghi danh trong một chương trình giáo dục hay không. **Tất cả** lợi tức của các thành viên trong gia đình từ 21 tuổi trở lên **được kể vào** khi xác định tiền thuê.

Báo Cáo các Thay Đổi về Lợi Tức và Số Người Trong Gia Đình

Các Thay Đổi Mà Người Thuê Yêu Cầu

Theo chương trình WIN Rent, các gia đình có thể yêu cầu lên đến hai (2) cuộc duyệt xét trong bất cứ chu kỳ tái xác nhận hai năm nào. Nếu được yêu cầu, KCHA sẽ hoàn tất việc duyệt xét tạm thời “theo yêu cầu của người thuê” (thay đổi) theo các cảnh ngộ sau đây:

Các Báo Cáo Của Người Thuê:	KCHA hoàn tất cuộc Duyệt Xét Tạm Thời nếu sự Thay Đổi:
Thành Viên trong Gia Đình Dọn Ra	Dẫn đến việc <u>sút giảm</u> về lợi tức <u>dưới</u> nhóm lợi tức hiện nay
Sút Giảm về Lợi Tức trong Gia Đình Hiện Hữu	Dẫn đến việc <u>sút giảm</u> về lợi tức <u>dưới</u> nhóm lợi tức hiện nay
Gia Tăng các Chi Tiêu Về Giữ Trữ Không Được Bồi Hoàn	Lớn Hơn \$2,000, khi tổng chi tiêu về giữ trữ <u>vượt quá \$2,500</u>

Các phát hiện về Sai Lầm, Trình bày sai lạc, và Gian Lận sẽ dẫn đến các thay đổi vào bất cứ lúc nào sau khi phát hiện.

Các Thay Đổi về Tiền Thuê Do Người Thuê Yêu Cầu Sẽ Có Hiệu Lực theo Những Cách Sau Đây:

Thay Đổi Báo Cáo	Ngày Hiệu Lực	Thí dụ
Vào hoặc trước ngày thứ 22 trong Tháng	Ngày đầu tiên trong Tháng sau Tháng mà sự thay đổi đã được báo cáo.	Thay Đổi Báo Cáo: 1-22 Tháng Mười Hiệu lực: 1 Tháng Mười Một
Vào hoặc Sau ngày thứ 23 trong Tháng	Ngày đầu tiên của Tháng thứ 2 sau Tháng mà sự thay đổi đã được báo cáo.	Thay Đổi Báo Cáo: 23-31 Tháng Mười Hiệu lực: 1 Tháng Mười Hai

Các Thay Đổi Trong Gia Đình Bất Buộc Phải Được Báo Cáo Cho KCHA

Các gia đình **phải** báo cáo các thay đổi sau đây trong vòng 30 ngày kể từ khi có sự thay đổi:

Gia Đình Phải Báo Cáo:	Hành Động Của KCHA:
Bất cứ và tất cả lợi tức trong gia đình gia tăng, sau khi KCHA đã hoàn tất cuộc duyệt xét tạm thời để giảm bớt tiền thuê	KCHA sẽ xác nhận tất cả lợi tức trong gia đình và tính toán lại tiền thuê. Các gia đình phải tiếp tục báo cáo bất cứ sự gia tăng nào về lợi tức cho tới khi các thay đổi này làm cho phần tiền thuê của gia đình gia tăng. KCHA sẽ thông báo cho các gia đình biết khi nào họ không còn cần phải báo cáo về các gia tăng.
Thêm người vào gia đình	<p><u>Trước tiên</u>, các gia đình phải nhận được giấy chấp thuận của KCHA trước khi một thành viên mới có thể trở thành một phần tử của gia đình.</p> <p><u>Thứ hai</u>, KCHA sẽ xác nhận lợi tức của thành viên mới (nếu áp dụng) và tính toán lại tiền thuê để kể vào lợi tức của thành viên mới này. Tiền thuê sẽ gia tăng nếu tổng lợi tức của cả gia đình rơi vào nhóm lợi tức gộp mới đã được điều chỉnh.</p>
Các gia đình trả tiền thuê tối thiểu từ \$25/tháng trở xuống, phải báo cáo bất cứ và tất cả các thay đổi về lợi tức	KCHA sẽ xác nhận các thay đổi về lợi tức và thi hành việc tính toán tiền thuê cho tới khi gia đình trả nhiều hơn \$25/tháng về tiền thuê.

Chính Sách Về Hoàn Cảnh Khó Khăn

KCHA đã thiết lập một Chính Sách về Hoàn Cảnh Khó Khăn để bảo vệ cho các gia đình bị khủng hoảng và giải quyết cho các cảnh ngộ độc đáo, không thể biết trước được có thể xảy ra do các thay đổi về chính sách tiền thuê.

Thông tin yêu cầu về nỗi khó khăn hiện có tại các văn phòng Quản Lý Tài Sản Gia Cư Công Cộng, văn phòng Phần 8 hoặc trên mạng tại: www.kcha.org.

Cám ơn quý vị đã dành thì giờ để đọc hết phần thông tin này. Chúng tôi thành thực hy vọng rằng các thay đổi này sẽ làm cho tiến trình thuê dễ hiểu hơn, dễ làm theo hơn, và sau cùng tạo ra được nhiều cơ hội hơn cho việc phát triển lợi tức và mở rộng sự lựa chọn về gia cư.

Thân ái,

King County Housing Authority