

ورقة معلومات للمستفيدين بشأن قانون فرص الإسكان من خلال التحديث (HOTMA)

ملحوظة مهمة: إن سياسات قانون فرص الإسكان من خلال التحديث لعام 2016 (HOTMA) الواردة في هذا الإشعار تستند إلى خطة وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD) الحالية بشأن عمليات الاعتماد التي يبدأ سريانها اعتبارًا من 1 يناير 2027. **قد يتغير هذا التاريخ.** إذا عدّلت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD) تاريخ التطبيق، فإن هيئة الإسكان بمقاطعة سان دييغو (HACSD) ستخطر جميع المستفيدين بذلك، ولن يبدأ تطبيق السياسات الجديدة إلى أن تُحدّد وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD) تاريخًا جديدًا.

ويُدخّل قانون فرص الإسكان من خلال التحديث (HOTMA) تغييرات على آلية احتساب الدخل والأصول، وبعض الخصومات في برامج الإسكان العام (Public Housing) وبرامج القسم 8 (HCV/PBV) (Section 8). وتؤثر هذه القواعد على شروط الأهلية وآلية احتساب الإيجار. ولمزيد من المعلومات بشأن قانون فرص الإسكان من خلال التحديث (HOTMA)، يُرجى زيارة الموقع الإلكتروني www.sdhcd.org.

الأصول

تُعرّف الأصول بأنها ما يملكه الشخص من أشياء لها قيمة، مثل المجوهرات والمركبات والأسهم والأدوات والأعمال الفنية والعقارات. ويُقصد بمصطلح "صافي أصول الأسرة" مقدار المال الذي ستحصل عليه الأسرة إذا باعت هذه الممتلكات بعد خصم أي ديون أو تكاليف مرتبطة ببيعها.

الحد الأقصى للأصول – 24 CFR 5.618(a):

لا يحق لك الحصول على المساعدة إذا تجاوز صافي أصولك 109,797 دولارًا (يُعدّل هذا المبلغ سنويًا)، أو إذا كنت تملك مسكنًا يمكن لأسرتك الإقامة فيه.

- تنطبق هذه القاعدة على المتقدمين الجدد.
- سُمّح للمستفيدين الحاليين الذين يتجاوز صافي أصولهم الحد المسموح به أو يملكون مسكنًا صالحًا لإقامة أسرهم مهلة قدرها 6 أشهر للامتثال للمتطلبات. فعلى سبيل المثال، يمكن للأسر إيداع الأموال في أحد حسابات التقاعد أو بيع العقار.

قيد الملكية العقارية – 24 CFR 5.618(a)(ii):

- لا يحق لك الحصول على المساعدة إذا كنت تملك منزلًا يمكن لأسرتك الإقامة فيه، ما لم:
- تكن تتلقى مساعدة بموجب القسيمة السكنية لهذا المنزل المحدد ضمن برنامج المنازل المُصنّعة أو برنامج تملك المنازل
 - تكن مشتركًا في ملكية المنزل مع شخص يقيم فيه، وهذا الشخص ليس من أفراد أسرتك المستفيدة من المساعدة.
 - تكن بصدد بيع المنزل بصورة فعلية.
 - تكن قد غادرت المنزل هربًا من العنف الأسري، أو عنف المواعدة، أو الاعتداء الجنسي، أو الملاحقة.
- قد يكون المنزل **غير صالح للسكن** إذا كان غير آمن، أو لا يلي احتياجات أحد أفراد الأسرة من ذوي الإعاقة، أو كان موقعه يسبب مشقة للأسرة، أو كان صغيرًا جدًا بالنسبة إلى حجم الأسرة، أو لم يكن مسموحًا لك قانونًا بالإقامة فيه.

الأصول المستثناة – 24 CFR 5.603(b)(3):

- لا يحتسب قانون فرص الإسكان من خلال التحديث (HOTMA) ما يلي:
- المقتنيات الضرورية (المقتنيات اللازمة للمنزل أو العمل أو الدراسة أو الصحة).
 - المقتنيات غير الضرورية، مثل المركبات الترفيهية، أو مجموعات العملات، أو المجوهرات الأثرية، التي لا تتجاوز قيمتها 54,898 دولارًا (يُعدّل هذا المبلغ سنويًا).
 - حسابات التقاعد (IRA, 401(k), 403(b)).
 - الممتلكات التي لا يجوز لك بيعها قانونًا.

ورقة معلومات للمستفيدين بشأن قانون فرص الإسكان من خلال التحديث (HOTMA)

الدخل

يشمل الدخل ما يلي:

- الدخل المكتسب: الأجور، أو الدخل من العمل الحر، أو العمل الموسمي، أو العمل بموجب عقد (لأفراد الأسرة الذين تبلغ أعمارهم 18 عامًا فأكثر).
- الدخل غير المكتسب: الإعانات، أو المعاشات التقاعدية، أو نفقة الأطفال، أو الدخل المتأتي من الأصول (بما في ذلك الدخل الخاص بأفراد الأسرة الذين تقل أعمارهم عن 18 عامًا).

الدخل غير المحتسب:

المبالغ المستردة من الضرائب، والهدايا التي تُقدّم في العطلات، والتبرعات (مثل الطعام والملابس)، وبعض أشكال المساعدات المالية للطلاب، ومدفوعات رعاية الأطفال بالتبني.

المراجعات المؤقتة

يجب عليك الإبلاغ عن أي تغييرات تطرأ على أفراد أسرتك ودخلك.

- إذا انخفض دخلك: ستُجرى مراجعة مؤقتة دائمًا.
- إذا زاد دخلك:
 - ستُجرى مراجعة إذا زاد دخلك غير المكتسب بنسبة 10% أو أكثر.
 - لن تؤثر الزيادة في الدخل المكتسب بنسبة 10% أو أكثر على قيمة الإيجار الذي تدفعه، ما لم تكن قد حصلت على تخفيض في الإيجار في وقت سابق خلال نفس دورة المراجعة.
 - لن تُحتسب زيادات الدخل المُبلّغ عنها خلال آخر ثلاثة أشهر من المراجعة السنوية على الفور، ولكنها قد تؤدي إلى زيادة الإيجار لاحقًا إذا لم يُبلّغ عن التغيير في الوقت المحدد.

خيارات تحديد الدخل

- **الملاذ الآمن:** يمكن لهيئة الإسكان بمقاطعة سان دييغو (HACSD) استخدام معلومات الدخل من برامج مثل CalWORKS أو Medi-Cal إذا تم التحقق منها خلال آخر 12 شهرًا.
- **إجراءات تحديد الاستحقاق المُبسّطة للأسر التي تضم أفرادًا مُسُيّين أو أفرادًا من ذوي الإعاقة والتي يكون دخلها ثابتًا بنسبة 100%:** إذا كان كل الدخل ثابتًا، فإن هيئة الإسكان بمقاطعة سان دييغو (HACSD) ستستخدم تعديل تكلفة المعيشة القياسي بدلًا من مطالبة الأسرة بتقديم مستندات جديدة.

الخصومات

إنك عادةً ما تدفع 30% من الدخل المُعدّل كإيجار. ويُحدّث قانون فرص الإسكان من خلال التحديث (HOTMA) طريقة تطبيق الخصومات.

الخصومات الإلزامية

تُعدّل خصومات المُعالين والأسر التي تضم أفرادًا مُسُيّين أو أفرادًا من ذوي الإعاقة وفقًا لمعدل التضخم سنويًا (لم تعد ثابتة عند 480 دولارًا و 400 دولار). وستنشر وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD) التحديثات كل عام.

خصم تكاليف رعاية الأطفال

يسمح قانون فرص الإسكان من خلال التحديث (HOTMA) للأسر بالحصول على خصم لتكاليف رعاية طفل يقل عمره عن 13 عامًا حتى إذا كان أحد أفراد الأسرة لا يعمل أو لا يدرس، وذلك عند وجود حالة مشقة مُثبتة.

وعلى الرغم من ذلك، لا تُقيّم هيئة الإسكان بمقاطعة سان دييغو (HACSD) نفقات رعاية الأطفال لأغراض الإعفاء من متطلبات المشقة. ونظرًا لأن هيئة الإسكان بمقاطعة سان دييغو (HACSD) لا تفرض حدًا أدنى للإيجار، وتُجري المراجعات المؤقتة لأي انخفاض في الدخل (دون وجود حد أدنى للمبلغ)، فلا توجد أي حالات يمكن فيها النظر في طلب إعفاء من متطلبات المشقة.

ورقة معلومات للمستفيدين بشأن قانون فرص الإسكان من خلال التحديث (HOTMA)

خصم النفقات الصحية والطبية

- ترفع القاعدة الجديدة حدَّ خصم النفقات الطبية من **3% إلى 10%** من دخلك السنوي بالنسبة إلى:
- النفقات الطبية غير المُعوَّضة للأسر التي تضم أفرادًا مُستَين أو أفرادًا من ذوي الإعاقة.
 - خدمات الرعاية الشخصية المرتبطة بالإعاقة أو المعدات التي تساعد الشخص على العمل (بحد أقصى يعادل المبلغ الذي يكسبه هذا الشخص).

إعفاءات المشقة (نوعان)

- الإعفاء التدريجي (لمدة عامين)** للأسر التي كانت تطبق القاعدة القديمة البالغة 3%:
- العام 1: تُخصم النفقات التي تتجاوز 5%.
 - العام 2: تُخصم النفقات التي تتجاوز 7.5%.
 - العام 3: تُخصم النفقات التي تتجاوز 10%.
 - يبدأ تطبيق الإعفاء التدريجي عند إعادة الفحص السنوية أو المؤقتة التالية التي تُجرى في 1 يناير 2027 أو بعده.

الإعفاء العام من المشقة:

- يمكن للأسر خصم النفقات التي تتجاوز 5% من دخلها إذا واجهت حالة مشقة، مثل الانخفاض المفاجئ في الدخل، أو التغييرات غير المتوقعة في الأسرة، أو ارتفاع التكاليف الطبية.
- يستمر لمدة تصل إلى 90 يومًا، ويمكن تمديده.
 - يمكن للأسر طلب هذا الإعفاء خلال فترة التطبيق التدريجي.