

CÂU HỎI THƯỜNG GẶP (FAQ)

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP DƯỚI ĐÂY CHỈ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CĂN HỘ ĐƯỢC TÀI TRỢ BẰNG QŨY SỞ HỮU NHÀ CỦA NEF.

Các Câu hỏi Thường gặp về Chủ sở hữu

Hỏi: Ai thiết lập giá bán ban đầu tối đa cho một Căn hộ Giá phải chăng?

Đáp: Cơ quan trợ cấp, hoặc Nhà phát triển hoặc Đại diện rút thăm, được Đại diện giám sát xem xét và được Cơ quan trợ cấp phê chuẩn.

Hỏi: Các hướng dẫn về các phí chung cư và thẩm định đặc biệt cho các Căn hộ Giá phải chăng trong các dự án phát triển nhà cho nhiều mức thu nhập là gì?

Đáp: Phí chung cư là một phần của việc tính toán chi phí nhà ở để xác định Giá bán Tối đa. Cơ quan Trợ cấp xem xét các ước tính phí chung cư do nhà phát triển đăng ký và thiết lập và Phí Chung cư Ban đầu Tối đa được sử dụng để xác định Giá bán Tối đa.

Các căn hộ phải tuân theo Phí chung cư đã được phê duyệt như được quy định trong Giá bán Tối đa. Điều này có thể đòi hỏi lãi suất phần trăm thấp hơn lãi suất được chỉ định cho các căn hộ có giá thị trường.

Cơ quan Trợ cấp sẽ xem xét Bảng Quyền lợi trong Khế ước Chính để đảm bảo rằng các căn hộ có giá phải chăng đã được chỉ định lãi suất phần trăm tương ứng với Phí chung cư đã được phê duyệt.

Ngân sách Chung cư (bao gồm cả Dự trữ Ngân sách) phải phản ánh các chi phí thường xuyên để vận hành và duy trì các cơ sở vật chất đặc biệt (chẳng hạn như chi phí nhà máy nước thải, thang máy, nhà để xe, v.v.) Xem “Hướng dẫn 40B” VI 6a (1), 6b (1) (2) (a)(b)(c).

Hỏi: Các hướng dẫn về nâng cấp các căn hộ khi bán ban đầu là gì?

Đáp: Đối với bất kỳ Nâng cấp nào vào bất kỳ thời điểm nào sau khi Giấy phép Xây nhà đã được bảo đảm đã được cấp và Giá bán Ban đầu đã được thiết lập, hãy tuân theo các hướng dẫn về Nâng cấp bằng Vốn chủ sở hữu. Xem “Chính sách Nâng cấp bằng vốn chủ sở hữu và Hướng dẫn về Thủ tục” Trong Sổ tay Giám sát Khả năng Chi trả của Bên Thứ ba để biết thêm thông tin về các nâng cấp được cho phép.

Hỏi: Điều gì được coi là nâng cấp (so với bảo trì) có thể được thêm vào giá bán lại?

Đáp: Chỉ những Nâng cấp bằng vốn chủ sở hữu đã được phê duyệt và đủ điều kiện mới có thể được thêm vào giá trị bán lại. Giá trị dựa trên chi phí và khấu hao. Xem “Chính sách Nâng cấp bằng vốn chủ sở hữu và Hướng dẫn về Thủ tục” Trong Sổ tay Giám sát Khả năng Chi trả của Bên Thứ ba để biết thêm thông tin.

Hỏi: Tôi muốn hoàn thiện tầng hầm của mình vì gia đình tôi có thêm người và tôi cần thêm không gian. Tôi có thể làm điều này ngay cả khi nó không đủ điều kiện là một sự nâng cấp bằng vốn chủ sở hữu được cho phép và tôi hiểu rằng nó sẽ không được tính vào giá bán lại của tôi không?

Đáp: *Bạn có thể trang bị lại không gian trong nhà miễn là bạn không làm tăng diện tích nhà. Tuy nhiên, chi phí nâng cấp sẽ do bạn gánh vác hoàn toàn và sẽ không được tính vào giá bán lại hoặc thông số kỹ thuật của ngôi nhà. Ví dụ: nếu căn nhà của bạn được mua dưới dạng căn 2 phòng ngủ, nó sẽ được quảng cáo và bán dưới dạng căn 2 phòng ngủ theo giấy chứng nhận giá bán lại ngay cả khi có một không gian mới đã hoàn thiện có thể được sử dụng như một phòng phụ. Không được xây thêm các phần phụ vào nhà làm tăng diện tích xây dựng, chẳng hạn như nhà để xe hoặc một công trình bổ sung.*

Hỏi: Tôi có thể vay tiền tu sửa nhà để trang trải chi phí sửa chữa lớn không?

Đáp: Việc vay lại chỉ có thể xảy ra nếu khoản vay đáp ứng các yêu cầu của khoản vay ban đầu và mang lại lợi ích cho Chủ sở hữu. Mặc dù vậy, có thể vay để nâng cấp nhà; nó sẽ phụ thuộc vào số dư nợ gốc chưa thanh toán của bạn và các điều khoản của khoản vay tu sửa nhà mà bạn đang tìm kiếm (tức là lãi suất, chi phí kết thúc hợp đồng, thời hạn). *Bạn sẽ cần phải làm việc với Đại diện Giám sát của mình để xác định những gì được cho phép.*

Hỏi: Tôi có thể rút vốn chủ sở hữu ra khỏi nhà để trả tiền học cho con tôi không?

Đáp: Rút vốn chủ sở hữu căn nhà của bạn là một loại hình vay lại và mọi trường hợp vay lại chỉ có thể xảy ra nếu khoản vay đáp ứng các yêu cầu của khoản vay ban đầu và mang lại lợi ích cho Chủ sở hữu. Mặc dù vậy, có thể rút vốn chủ sở hữu; nó sẽ phụ thuộc vào số dư nợ gốc chưa thanh toán của bạn và các điều khoản của khoản vay mà bạn đang tìm kiếm (tức là lãi suất, chi phí kết thúc hợp đồng, thời hạn). *Bạn sẽ cần phải làm việc với Đại diện Giám sát của mình để xác định những gì được cho phép.*

Hỏi: Tôi có thể vay lại với một khoản thế chấp có lãi suất có thể điều chỉnh được không? Vậy còn Hạn mức Tín dụng Vốn sở hữu nhà (HELOC)?

Đáp: Không. Các khoản thế chấp cho cả lần mua ban đầu và vay lại phải là các khoản vay có lãi suất cố định. HELOCs không có lãi suất cố định.

Hỏi: Tôi kết hôn sau khi tôi mua nhà. Tôi có thể thêm chồng hoặc vợ của mình vào kế ước nhà đất không?

Đáp: *Có. Miễn là người phối ngẫu sống trong căn hộ là nơi cư trú chính của anh ấy/cô ấy, thì anh ấy/cô ấy có thể được thêm vào kế ước nhà đất. Tuy nhiên, Chủ sở hữu phải liên hệ với Đại diện Giám sát được chỉ định để xác nhận quy trình và (các) chi phí giao dịch và chuẩn bị tài liệu nếu cần.*

Hỏi: Người phối ngẫu của tôi đang chuyển ra ngoài mặc dù chúng tôi chưa ly hôn. Tôi có thể bỏ tên cô ấy/anh ấy khỏi kế ước nhà đất không?

Đáp: *Có. Người đồng ký sẽ bị xóa khỏi kế ước nếu căn hộ đó không còn là nơi cư trú chính của cô ấy/anh ấy. Đại diện Giám sát được chỉ định phải được liên hệ để xác nhận quy trình và (các) chi phí giao dịch và chuẩn bị tài liệu nếu cần.*

Hỏi: Tôi có thể bắt đầu việc kinh doanh tại nhà ở nhà của mình không?

Đáp: Miễn là bạn tuân thủ pháp lệnh phân vùng địa phương của bạn đối với việc kinh doanh tại nhà, bạn được phép bắt đầu kinh doanh tại nhà của bạn.

Hỏi: Con tôi đã lớn và đã chuyển ra khỏi nhà của tôi? Tôi có thể cho thuê một phòng trong nhà của mình không (tình trạng bạn cùng phòng)?

Đáp: Có, tình huống bạn cùng phòng được cho phép miễn là bạn đáp ứng các yêu cầu về chỗ ở của HUD hoặc DHCD đối với các căn hộ có diện tích tương tự như nhà của bạn và bạn tiếp tục sống trong căn hộ của mình như nơi cư trú chính của bạn.

Hỏi: Tôi có thể cho thuê một căn phòng tại nhà của mình trong thời gian ngắn nếu tôi cũng đang sống toàn thời gian ở đó không?

Đáp: Có. Cơ sở lý luận tương tự trong câu trả lời trên cũng sẽ được áp dụng. Tuy nhiên, bạn cũng cần xác nhận rằng việc cho thuê ngắn hạn sẽ không vi phạm các quy tắc và quy định của căn hộ/HOA của bạn.

Hỏi: Tôi có thể thêm ai đó vào kế ước mà người đó không sống tại bất động sản đó không (ví dụ: Bất động sản Nhân thọ)?

Đáp: Không. Các thành viên không thuộc hộ gia đình không được thêm vào kế ước và cũng không được phép là người đồng ký thể chấp.

Hỏi: Tôi có thể bán căn nhà này và mua một căn 40B khác được không?

Đáp: Bạn có thể bán bất cứ lúc nào. Bạn phải đáp ứng các yêu cầu về điều kiện hợp lệ và trải qua quá trình Lựa chọn Cư dân để mua một ngôi nhà mới.

Hỏi: Tôi có cần người môi giới để bán căn hộ của mình không?

Đáp: Không. Đại diện giám sát được chỉ định của bạn sẽ có nhiệm vụ bán căn hộ của bạn cho Người mua Hợp lệ. Tuy nhiên, bạn có thể quyết định thuê một nhà môi giới bất động sản bên thứ ba nếu bạn cảm thấy rằng điều đó sẽ thúc đẩy việc bán căn hộ của bạn và bạn muốn rời đi càng sớm càng tốt.

Hỏi: Điều gì xảy ra khi một chủ sở hữu căn hộ qua đời?

Đáp: Việc chuyển giao theo di chúc hoặc người thi hành hoặc chủ sở hữu di sản của người quản lý cho người phối ngẫu của Chủ sở hữu được cho phép và sẽ không bắt đầu việc bán lại hoặc vi phạm các hạn chế chuyển giao trong Điều khoản phụ của Kế ước với điều kiện là (1) Người thi hành hoặc người quản lý trong vòng 90 ngày kể từ ngày được bổ nhiệm của họ đã thông báo cho Đại diện Giám sát về việc chuyển giao và (2) người phối ngẫu của Chủ sở hữu dự định tiếp tục sử dụng căn hộ làm nơi cư trú chính. *Bất kỳ người nào khác là người thừa kế, người thừa kế tư trang hoặc người thừa kế nhà cửa của chủ sở hữu căn hộ phải chứng minh với Đại diện giám sát rằng họ là Người mua Hợp lệ như được định nghĩa trong Điều khoản phụ của Kế ước, và căn hộ phải được chuyển giao phù hợp với Điều khoản phụ của Kế ước.*

Hỏi: Nếu đủ điều kiện thì các con tôi có được thừa kế căn nhà không?

Đáp: Không. Sau khi Chủ sở hữu căn hộ qua đời, bất kỳ người thừa kế, người thừa kế tư trang hoặc người thừa kế nhà cửa của chủ sở hữu căn hộ phải chứng minh với Đại diện giám sát rằng họ là Người mua Hợp lệ, như được định nghĩa trong Điều khoản phụ của Kế ước và căn hộ phải được chuyển giao phù hợp với Điều khoản phụ của Kế ước.

Hỏi: Tôi có thể chuyển giao nhà vào quỹ tín thác không?

Đáp: Không. Không được phép chuyển giao một ngôi nhà 40B vào một quỹ tín thác.

Câu hỏi thường gặp cho Người mua

Hỏi: Một thành viên trong gia đình có thể đóng vai trò là “ngân hàng” và cho người mua hợp lệ vay tiền không?

Đáp: Không. Khoản vay phải từ một tổ chức cho vay.

Hỏi: Có quy trình kháng nghị cho quy trình rút thăm này không?

Đáp: AFHMP cho dự án này có thể có hoặc không bao gồm quy trình kháng nghị. Nếu không có quy trình nào, Người đăng ký Rút thăm có thể liên hệ trực tiếp với MassHousing để biết các dự án do NEF tài trợ. MassHousing có nghĩa vụ giải quyết khiếu nại theo cách phù hợp với hướng dẫn 40B và phù hợp với bất kỳ chính sách khiếu nại nào hiện có của DHCD 40B.

Hỏi: Có giới hạn tài sản nào cho người mua trên 55 tuổi trong chương trình phát triển nhà ở không giới hạn độ tuổi không?

Đáp: Có và không. Theo Hướng dẫn 40B, tài sản của hộ gia đình không được vượt quá \$ 275,000 giá trị, bao gồm cả vốn chủ sở hữu trong một ngôi nhà (sẽ được bán) cho các Dự án sở hữu nhà giới hạn độ tuổi. Tuy nhiên, tài sản hộ gia đình không được vượt quá \$ 75,000 đối với các căn hộ cho người sở hữu nhà không giới hạn độ tuổi. Vì vậy, nếu bạn đang mua một ngôi nhà trong chương trình phát triển nhà ở không giới hạn độ tuổi, thì giới hạn tài sản của bạn sẽ giống như tất cả các hộ gia đình khác bất kể độ tuổi và giới hạn sẽ thấp hơn nếu bạn đang sống trong một dự án nhà ở không giới hạn độ tuổi.

Hỏi: Sự khác biệt giữa 40B của “LIP” và 40B của MassHousing (NEF) là gì?

Đáp: DHCD là cơ quan trợ cấp cho các dự án LIP. MassHousing là cơ quan trợ cấp cho các dự án do NEF tài trợ. Để biết thông tin về các chương trình:

NEF: <https://www.masshousing.com/en/programs-outreach/planning-programs>

LIP: <https://www.mass.gov/service-details/local-initiative-program>

Các câu hỏi thường gặp về Đại diện Giám sát

Hỏi: Ai sẽ xem xét Kế hoạch Tiếp thị Nhà ở Hỗ trợ Công bằng và Bản vẽ kế hoạch Vị trí Căn hộ?

Đáp: Đại diện Giám sát sẽ chịu trách nhiệm xem xét ban đầu Kế hoạch Tiếp thị Nhà ở Công bằng Khẳng định và Bản vẽ kế hoạch vị trí căn hộ giá phải chăng. Đại diện Giám sát sẽ đưa ra

đề xuất phê duyệt đến MassHousing và MassHousing sẽ thông báo quyết định Phê duyệt Chính thức.

Hỏi: Ai xem xét/chuẩn bị các Tài liệu Chốt hợp đồng?

Đáp: Đại diện Giám sát sẽ chịu trách nhiệm điều phối đánh giá cuối cùng của các tài liệu chốt hợp đồng (Điều khoản phụ của kế ước nhà đất /thế chấp).

Hỏi: Ai chuẩn bị Giấy chứng nhận Giá bán lại khi Bán ban đầu? Khi Bán lại thì sao?

Đáp: MassHousing cấp Giấy chứng nhận Bán lại vào giai đoạn Bán hàng Ban đầu. Sau đó, Đại diện Giám sát sẽ cấp giấy này.

Hỏi: Báo cáo Tuân thủ Hàng năm gồm những gì?

Đáp: Nói chung, báo cáo hàng năm, theo yêu cầu trong Thỏa thuận Dịch vụ Giám sát Khả năng chi trả. Kiểm tra sự không tuân thủ của cơ quan đăng ký và kiểm tra tất cả các chủ sở hữu căn hộ hàng năm. Xem mục “Chính sách Báo cáo và Giám sát Hàng năm” trong Sổ tay Giám sát Khả năng chi trả của Bên thứ ba để biết thêm chi tiết.

Hỏi: Chúng tôi hiện đang triển khai quy trình kiểm tra tổng kết 12 tháng để xác minh thu nhập tiêu chuẩn của chúng tôi về những người mua tiềm năng. Một số Đại diện Giám sát sử dụng phương pháp dự báo. Chúng tôi có bắt buộc phải sử dụng một phương pháp này thay vì phương pháp kia không? Có những trường hợp chúng tôi có thể sử dụng cả hai phương pháp khi kiểm tra tổng kết sẽ không phù hợp?

Đáp: Việc xác minh thu nhập phải tuân theo những gì có trong Hướng dẫn 40B. Nếu thông tin không được cung cấp trong Hướng dẫn, thì MassHousing sẽ trì hoãn phương pháp xác minh thu nhập của HUD.

Hỏi: Làm cách nào để chúng tôi thực thi các yêu cầu 40B khi nhà phát triển chưa hoàn thành chứng nhận chi phí của họ?

Đáp: Đại diện giám sát nên liên hệ với MassHousing để xác định các hành động thực thi thích hợp trước khi MassHousing đưa ra phê duyệt chính thức.

Hỏi: Các Đại diện Giám sát có nên đưa xác nhận rằng Người nộp đơn đã đáp ứng các tiêu chí ưu tiên của địa phương vào thư xác nhận thu nhập cho người nộp đơn rút thăm ban đầu không?

Đáp: Đại diện Giám sát cần nêu rõ trong thư xác nhận thu nhập rằng một Người nộp đơn đã đáp ứng các tiêu chí ưu tiên của địa phương.

Hỏi: Ưu tiên của địa phương có áp dụng tại thời điểm đăng ký hoặc tại thời điểm mua bán không?

Đáp: Ưu tiên của địa phương áp dụng tại thời điểm Nộp đơn.

Hỏi: Giới hạn thu nhập có được áp dụng tại thời điểm rút thăm hoặc tại thời điểm mua bán không? Điều này có áp dụng ngay cả khi các giới hạn thu nhập dự kiến sẽ giảm xuống không?

Đáp: Đại diện Giám sát phải tính toán giá bán dựa trên AMI tại thời điểm rút thăm.

Hỏi: Nếu Hệ số Giá Bán lại dẫn đến mức giá không thể chi trả được, thì có nên hạ giá xuống không?

Đáp: Có. Nếu Hệ số Giá Bán lại dẫn đến giá không thể chi trả được, thì giá đó phải được giảm xuống Giá Bán Phải chăng Tối đa.

Hỏi: Hệ số Giá Bán lại ban đầu được tính không chính xác, ai chịu trách nhiệm sửa chữa sai lầm này và nó được thực hiện như thế nào?

Đáp: Chúng tôi yêu cầu Đại diện giám sát soạn thảo và ghi lại một Điều khoản phụ của Kế ước đã được Sửa đổi và Tái lập trong đó ghi Hệ số Giá Bán lại chính xác. MassHousing sẽ hoàn trả cho các Đại diện Giám sát phí lập hồ sơ liên quan.

Câu hỏi Thường gặp về Thay đổi Chương trình 2020

Hỏi: Các Dự án được trao như thế nào theo hệ thống Giám sát mới?

Đáp: Các dự án sẽ được trao cho Đại diện Giám sát dựa trên khối lượng công việc và các cân nhắc về địa lý. MassHousing sẽ đảm bảo các căn hộ được phân phối công bằng nhất có thể.

Hỏi: Cấu trúc phí mới sẽ hoạt động như thế nào?

Đáp: Đối với các dịch vụ giám sát ban đầu, bao gồm đánh giá AFHMP và giám sát bán hàng ban đầu, Đại diện Giám sát sẽ được MassHousing for Services thanh toán với mức phí ban đầu là 1.200 USD cho mỗi căn hộ giá cả phải chăng. MassHousing sẽ điều chỉnh mức phí ban đầu này theo lạm phát hàng năm, với tỷ lệ 2% mỗi năm, bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 năm 2021.

Đối với các dịch vụ giám sát liên tục, bao gồm báo cáo tuân thủ hàng năm, thu thập chứng nhận chủ nhà hàng năm và các dịch vụ giám sát bổ sung, Đại diện Giám sát sẽ được trả một khoản phí hàng năm là \$130 cho mỗi căn hộ giá phải chăng. MassHousing sẽ điều chỉnh mức phí ban đầu này theo lạm phát hàng năm, với tỷ lệ 2% mỗi năm, bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 năm 2021.

Các đại diện giám sát cũng sẽ thu phí bán lại cho các dịch vụ giám sát bán lại, theo quy định trong Hạn chế về Nhà ở Giá phải chăng. Các đại diện giám sát sẽ tiếp tục trực tiếp thu phí giao dịch bán lại.

Các đại diện giám sát có thể trực tiếp thu các khoản phí nhỏ cho các dịch vụ giám sát bổ sung, chẳng hạn như yêu cầu vay lại và nâng cấp bằng vốn chủ sở hữu.

Đại diện Giám sát sẽ được bồi thường cho các chi phí xuất túi hợp lý của mình liên quan đến bất kỳ dịch vụ hỗ trợ việc thực thi nào.

Hỏi: Phí sẽ được thu từ Nhà phát triển như thế nào?

Đáp: Phí sẽ được Nhà phát triển thanh toán cho MassHousing khi Phê duyệt Chính thức. Phí giám sát khả năng chi trả sẽ được tập hợp thành một khoản phí bao gồm phí xử lý đơn đăng ký, phí xác nhận chi phí và phí giám sát cổ tức giới hạn.

Hỏi: Sẽ có một khóa đào tạo về hệ thống mới hay không?

Đáp: Có. Sau khi Đại diện Giám sát được chọn, MassHousing sẽ tổ chức một khóa đào tạo ban đầu để thảo luận về các kỳ vọng, thủ tục và các tài liệu biểu mẫu mới. Các cuộc họp nhóm làm việc thường xuyên sẽ được tổ chức định kỳ hai tháng một lần.

Hỏi: Việc Thực thi Thỏa thuận Quản lý hoặc Hạn chế Kế ước sẽ được xử lý như thế nào?

Đáp: Đại diện giám sát phải thực hiện tất cả các hành động sơ bộ cần thiết để khắc phục việc không tuân thủ Hạn chế Kế ước hoặc Thỏa thuận Quản lý, bao gồm cả thư từ và thông báo về việc không tuân thủ. Khi tất cả các bước sơ bộ đã được thực hiện, Nhân viên giám sát nên tham khảo ý kiến của MassHousing về các bước tiếp theo. Xem mục “Sự không tuân thủ và Vai trò của Đại diện Giám sát trong việc Thi hành” Trong Sổ tay Giám sát Khả năng Chi trả của Bên Thứ ba để biết thêm thông tin.

Hỏi: Có quy trình nào chúng ta nên tuân theo khi chuyển từ một Điều khoản phụ của kế ước cũ sang UDR không? Hiện tại sự chấp thuận của Thị trấn và chủ sở hữu nhà đều là điều cần thiết và quá trình này đôi khi có thể kéo dài.

Đáp: Các thị trấn không cần chấp thuận việc chuyển đổi sang Điều khoản phụ của kế ước mới, nhưng họ nên được thông báo. Người mua mới cần phải đồng ý với các điều khoản hạn chế, nhưng điều này nằm trong quy trình và thông báo của người mua nhà.