

DOMANDE FREQUENTI (FAQ)

LE SEGUENTI DOMANDE FREQUENTI RIGUARDANO SOLO LE UNITÀ DI PROPRIETÀ DOMESTICA FINANZIATE DA NEF.

Domande frequenti di Proprietari

D: Chi stabilisce il prezzo massimo di vendita iniziale per un'Unità abitativa a prezzi accessibili?

R: L'Agenzia sovvenzionatrice, il Costruttore o l'Agente designato, e il prezzo viene esaminato dall'Agente di monitoraggio e approvato dall'Agenzia sovvenzionatrice.

D: Quali sono le linee guida per quanto riguarda le commissioni condominiali e le valutazioni speciali per le Unità di alloggi a prezzi accessibili in complessi a reddito misto?

R: Le spese condominiali fanno parte del calcolo dei costi dell'alloggio per la determinazione del Prezzo massimo di vendita. L'Agenzia sovvenzionatrice esamina le stime delle spese condominiali presentate dal candidato costruttore e stabilisce la Spesa condominiale massima iniziale che viene utilizzata per determinare il Prezzo massimo di vendita.

Le Unità devono essere conformi alle tariffe condominiali approvate, come indicato in Prezzo massimo di vendita. Ciò può richiedere un interesse percentuale inferiore a quelli assegnati alle unità a tasso di mercato.

L'Agenzia sovvenzionatrice esaminerà l'Elenco degli Interessi di beneficiari nell'Atto Principale per garantire che alle unità a prezzi accessibili siano stati assegnati interessi percentuali che corrispondono alle Spese condominiali approvate.

I Budget condominiali (comprese le Riserve di Bilancio) devono riflettere i costi correnti di esercizio e manutenzione degli impianti straordinari (come il costo di impianti di scarico, ascensori, parcheggi, ecc.) Cfr. "Linee guida 40B" VI 6a (1), 6b (1) (2) (a)(b)(c).

D: Quali sono le linee guida per le migliorie e ristrutturazioni alle unità alle vendite iniziali?

R: Per qualsiasi Ristrutturazione in qualsiasi momento dopo il rilascio della Concessione per edilizia destinata a persone a basso reddito e la determinazione del Prezzo di vendita iniziale, seguire le linee guida per le Ristrutturazioni. Per ulteriori informazioni consultare la sezione "Procedura sulla politica e linee guida per Ristrutturazioni" del Manuale di monitoraggio dell'accessibilità economica di terze parti.

D: Cosa si qualifica come ristrutturazione (rispetto alla manutenzione) che può essere aggiunta al prezzo di rivendita?

R: Solo le Ristrutturazioni approvate e qualificate possono essere aggiunte al valore di rivendita. Il valore si basa sul costo e sull'ammortamento. Per ulteriori informazioni si veda la

sezione *“Policy e linee guida sulle Ristrutturazioni” del Manuale di monitoraggio dell'accessibilità economica di terze parti.*

D: Vorrei finire il mio seminterrato perché la mia famiglia sta crescendo, e ho bisogno di spazio extra. Posso farlo anche se non si qualifica come una Ristrutturazione approvata e capisco che non sarà presa in considerazione nel mio prezzo di rivendita?

R: È possibile rifinire lo spazio nella vostra casa a condizione che non stiate aumentando le dimensioni globali della casa. Tuttavia, il costo dei miglioramenti sarà completamente a vostro carico e non sarà preso in considerazione nel prezzo di rivendita o nelle specifiche della casa. Ad esempio, se la vostra casa è stata acquistata come unità con 2 camere da letto, verrà commercializzata e venduta come tale in conformità con il certificato del prezzo di rivendita anche se c'è un nuovo spazio finito che può servire come stanza aggiuntiva. Non sono consentite aggiunte alla casa che aumentano le dimensioni globali dell'edificio, come un garage o un'aggiunta.

D: Posso ottenere un prestito per la ristrutturazione della casa per coprire i costi di grandi riparazioni?

R: Il rifinanziamento può avvenire solo se il prestito soddisfa i requisiti del finanziamento originale e beneficia il Proprietario. Detto ciò, è possibile ottenere un prestito per la ristrutturazione della casa; dipenderà dal vostro importo del capitale non pagato e dai termini del prestito per il miglioramento della casa che state cercando (ad es., tasso di interesse, costi di chiusura, durata). È necessario collaborare con l'Agente di monitoraggio per determinare ciò che è consentito.

D: Posso ritirare il capitale dalla mia casa per pagare le spese di istruzione di mio figlio?

R: Prelevare il capitale sulla vostra casa è un tipo di rifinanziamento e qualsiasi rifinanziamento può verificarsi solo se il prestito soddisfa i requisiti del finanziamento originale e beneficia il Proprietario. Detto ciò, è possibile ritirare il capitale; dipenderà dall'importo del capitale non pagato e dai termini del prestito che state cercando (ad esempio, tasso di interesse, costi di chiusura, termine). Dovete collaborare con il tuo Agente di monitoraggio per determinare ciò che è consentito.

D: Posso rifinanziare con un mutuo a tasso variabile? E una linea di credito di equità domestica (HELOC)?

R: No. I mutui sia per le vendite iniziali che per il rifinanziamento devono essere prestiti a tasso di interesse fisso. Gli HELOC non hanno tassi di interesse fissi.

D: Mi sono sposato dopo aver comprato la casa. Posso aggiungere il mio coniuge all'atto di proprietà?

R: Sì. Finché il coniuge vive nell'unità come sua residenza principale, può essere aggiunto all'atto. Tuttavia, il Proprietario deve contattare l'Agente di monitoraggio assegnato per confermare il processo e i costi di transazione e preparare la documentazione necessaria.

D: Il mio coniuge si trasferisce, anche se non stiamo divorziando. Posso rimuoverlo/la dall'atto di proprietà?

R: Sì. Il co-firmatario deve essere rimosso dall'atto se l'unità non è più la sua residenza principale. L'agente di monitoraggio assegnato deve essere contattato per confermare il processo e i costi di transazione e predisporre la documentazione necessaria.

D: Posso avviare un'attività a domicilio da casa mia?

R: Finché ci si conforma alla vostra ordinanza locale di zonizzazione per il commercio domestico, è possibile iniziare un'attività economica domestica nella vostra casa.

D: Mio figlio maggiorenne si è trasferito uscendo da casa mia? Posso affittare una stanza nella mia casa (situazione di coinquilino)?

R: Sì, una situazione di coinquilino è consentita a condizione che soddisfiate i requisiti di occupazione HUD o DHCD per unità delle stesse dimensioni della vostra casa e continuiate a vivere nella vostra unità come residenza principale.

D: Posso affittare a breve termine una stanza della mia casa se ci vivo anche a tempo pieno?

R: Sì. La stessa logica nella risposta di cui sopra si applicherebbe. Tuttavia, dovrete anche confermare che gli affitti a breve termine non violerebbero le regole e i regolamenti del vostro condominio/HOA.

D: Posso aggiungere qualcuno all'atto di cessione che non vive nella proprietà (ad es., usufrutto a vita)

R: No. I membri non familiari non possono essere aggiunti all'atto e non sono ammessi come cofirmatari del mutuo.

D: Posso vendere questa casa e comprare un'altra unità 40B?

R: È possibile vendere in qualsiasi momento. Bisogna soddisfare i requisiti di idoneità e completare il processo di selezione dei residenti per l'acquisto di una nuova casa.

D: Ho bisogno di un broker per rivendere la mia unità?

R: No. L'Agente di monitoraggio assegnato avrà il compito di vendere l'unità a un Acquirente idoneo. Tuttavia, potete decidere di coinvolgere un broker immobiliare terzo se ritenete che ciò accelererebbe la vendita della vostra unità e siete desiderosi di uscire il prima possibile.

D: Cosa succede quando un proprietario muore?

R: Un trasferimento per testamento o dell'esecutore testamentario o dell'amministratore del patrimonio al coniuge del Proprietario è consentito e non costituirà una rivendita o violerà le restrizioni al trasferimento nell'Accordo restrittivo a condizione che (1) l'esecutore o l'amministratore entro 90 giorni dalla sua nomina abbia dato all'Agente di monitoraggio avviso del trasferimento e (2) il coniuge del Proprietario intenda continuare a utilizzare l'unità come residenza principale. Qualsiasi altra persona che sia erede, legatario o avente causa del proprietario dell'unità deve dimostrare all'Agente di monitoraggio di essere un Acquirente idoneo, come definito nell'Accordo restrittivo, e l'unità deve essere trasferita in conformità con l'Accordo restrittivo.

D: I miei figli possono ereditare la casa se sono altrimenti idonei?

R: No. In caso di morte del Proprietario dell'Unità, qualsiasi erede, legatario o avente causa del proprietario dell'unità deve dimostrare all'Agente di monitoraggio di essere un Acquirente idoneo, come definito nell'Accordo restrittivo, e l'unità deve essere trasferita in conformità con l'Accordo restrittivo.

D: Posso conferire la casa in un trust?

R: No. Il trasferimento di una casa 40B in un trust non è consentito.

Domande frequenti di Acquirenti

D: Un membro della famiglia può fungere da “banca” e prestare denaro a un acquirente idoneo?

R: No. Il prestito deve provenire da un finanziatore istituzionale.

D: C'è una procedura di ricorso per la procedura di sorteggio?

R: L'AFHMP per il progetto può includere o meno una procedura di ricorso. Se non è disponibile alcun processo, il Richiedente può contattare direttamente MassHousing per i progetti finanziati da NEF. MassHousing è obbligata ad affrontare i reclami in modo coerente con le linee guida 40B e in conformità con qualsiasi politica di reclamo DHCD 40B esistente.

D: Esistono limiti patrimoniali per gli acquirenti di età superiore a 55 anni in un progetto edilizio non soggetto a restrizioni di età?

R: Sì e no. Secondo le linee guida 40B, le attività delle famiglie non devono superare \$275.000 di valore, incluso il patrimonio in un'abitazione (da vendere) per progetti di proprietà domestica con limiti di età. Tuttavia, i patrimoni delle famiglie non devono superare \$75.000 in valore per le unità abitative non soggette a restrizioni di età. Quindi, se state acquistando una casa in un progetto non soggetto a restrizioni di età, il vostro limite patrimoniale sarebbe lo stesso di tutte le altre famiglie indipendentemente dall'età e il limite sarebbe inferiore rispetto a se viveste in un progetto soggetto a restrizioni di età.

D: Qual è la differenza tra un "LIP" 40B e un Masshousing (NEF) 40B?

R: DHCD è l'agenzia sovvenzionatrice per i progetti LIP. MassHousing è l'agenzia che sovvenziona i progetti finanziati da NEF. Per maggiori informazioni sui programmi:

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

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

Domande frequenti di Agenti di monitoraggio

D: Chi esaminerà il Piano di marketing per alloggi a prezzi accessibili e il Piano di localizzazione dell'unità?

R: L'Agente di monitoraggio sarà responsabile della Revisione iniziale del piano di marketing degli alloggi a prezzi accessibili e del Piano di localizzazione dell'unità a prezzi accessibili. L'Agente di monitoraggio farà una raccomandazione di approvazione a MassHousing e MassHousing emetterà l'approvazione finale.

D: Chi rivede/prepara la documentazione del closing?

R: L'Agente di monitoraggio sarà responsabile del coordinamento della revisione finale della documentazione del closing (Accordo restrittivo/Ipoteca).

D: Chi prepara il Certificato del prezzo di rivendita alla vendita iniziale? Alla rivendita?

R: MassHousing emette il Certificato di rivendita al momento delle vendite iniziali. Successivamente, lo emette l'Agente di monitoraggio.

D: Cosa comporta il Rapporto annuale di conformità?

R: In generale, riferire su base annuale, come richiesto nell'Accordo sui servizi di monitoraggio dell'accessibilità economica. Controllare il registro per non conformità e controllare con tutti i proprietari di unità abitative su base annuale. Per ulteriori dettagli, consultare la sezione "Politica annuale di monitoraggio e reporting" del Manuale di monitoraggio dell'accessibilità economica di terze parti.

D: Attualmente mettiamo in atto una verifica dei 12 mesi precedenti per la nostra verifica del reddito standard dei potenziali acquirenti. Alcuni agenti di monitoraggio utilizzano il metodo previsionale. Dobbiamo usare un metodo rispetto all'altro? Ci sono casi in cui possiamo usare entrambi i metodi quando una verifica dei mesi precedenti non sarebbe appropriata?

R: La verifica del reddito deve essere conforme a quanto indicato nelle Linee guida 40B. Se le informazioni non sono fornite nelle Linee guida, allora MassHousing si riferisce al metodo di verifica del reddito di HUD.

D: Come applichiamo i requisiti 40B quando il costruttore non ha ancora completato la certificazione dei costi?

R: L'Agente di monitoraggio deve contattare MassHousing per determinare le azioni di applicazione appropriate prima che MassHousing emetta l'approvazione finale

D: Gli Agenti di monitoraggio dovrebbero includere la conferma che un richiedente ha soddisfatto i criteri di preferenza locali alla lettera di certificazione del reddito per un richiedente iniziale?

R: L'Agente di monitoraggio deve specificare che un richiedente ha soddisfatto i criteri di preferenza locali nella lettera di certificazione del reddito.

D: Le preferenze locali si applicano al momento della domanda o al momento della vendita?

R: La preferenza locale si applica al momento della Domanda.

D: I limiti di reddito si applicano al momento dell'estrazione o al momento della vendita? Ciò vale anche quando si prevede che i limiti di reddito diminuiscano?

R: L'Agente di monitoraggio deve calcolare i prezzi di vendita in base all'AMI al momento del sorteggio.

D: Se il Moltiplicatore del prezzo di rivendita si traduce in un prezzo non accessibile, il prezzo deve essere diminuito?

R: Sì. Se il Moltiplicatore del prezzo di rivendita determina un prezzo non accessibile, il prezzo deve essere ridotto al Prezzo di vendita massimo accessibile.

D: Il Moltiplicatore del prezzo di rivendita è stato originariamente calcolato in modo errato, chi è responsabile della rettifica dell'errore e come viene effettuata?

R: Chiediamo agli agenti di monitoraggio di redigere e registrare un Accordo restrittivo modificato e riformulato con il Moltiplicatore del prezzo di rivendita corretto. MassHousing rimborserà gli Agenti di monitoraggio per le spese di registrazione associate.

Modifiche-

Programma 2020-Domande frequenti

D: Come saranno assegnati i Progetti nell'ambito del nuovo sistema di monitoraggio?

R: I Progetti saranno assegnati agli Agenti di monitoraggio in base al carico di lavoro e a considerazioni geografiche. MassHousing garantirà che le unità siano distribuite il più equamente possibile.

D: Come funzionerà la nuova struttura tariffaria?

R: Per i servizi di monitoraggio iniziale, inclusa la revisione AFHMP e il monitoraggio iniziale delle vendite, l'Agente di monitoraggio sarà pagato da MassHousing per i servizi a una commissione iniziale di \$1.200 per unità di alloggio a prezzi accessibili. MassHousing adeguerà questa commissione iniziale per l'inflazione annuale, a un tasso del 2% all'anno, a partire dal 1° luglio 2021.

Per i servizi di monitoraggio continuo, tra cui la segnalazione annuale di conformità, la raccolta delle certificazioni annuali dei proprietari di case e i servizi di monitoraggio supplementari, l'Agente di monitoraggio riceverà una commissione annuale di \$130 per unità di alloggio a prezzi accessibili. MassHousing adeguerà questa commissione iniziale per l'inflazione annuale, a un tasso del 2% all'anno, a partire dal 1° luglio 2021.

Gli Agenti di monitoraggio riscuoteranno anche le commissioni di rivendita per i servizi di monitoraggio della rivendita, come previsto nell'Accordo restrittivo per alloggi a prezzi accessibili. Gli Agenti di monitoraggio continueranno a riscuotere direttamente le commissioni sulle transazioni di rivendita.

Gli Agenti di monitoraggio possono riscuotere direttamente le commissioni nominali per i servizi di monitoraggio supplementari, come le richieste di rifinanziamento e di ristrutturazione.

L'Agente di monitoraggio sarà compensato per le sue ragionevoli spese vive relative a qualsiasi servizio di assistenza prestato.

D: Come saranno rimosse le commissioni dai Costruttori?

R: Le commissioni saranno pagate a MassHousing dal Costruttore all'Approvazione finale. La commissione per il monitoraggio dell'accessibilità economica sarà suddivisa in una commissione che include la commissione di elaborazione della domanda, la commissione di certificazione dei costi e la commissione di monitoraggio.

D: Verrà realizzata una formazione sul nuovo sistema?

R: Sì. Una volta selezionati gli Agenti di monitoraggio, MassHousing terrà una formazione iniziale per discutere delle aspettative, delle procedure e dei nuovi formulari. Riunioni periodiche dei gruppi di lavoro si svolgeranno su base bimestrale.

D: Come verrà fatto rispettare l'Accordo di regolamentazione o l'Accordo restrittivo?

R: L'Agente di monitoraggio deve intraprendere tutte le azioni preliminari necessarie per porre rimedio alla non conformità all'Accordo restrittivo o all'Atto di regolamentazione, compresa la corrispondenza e la notifica di non conformità. Una volta che tutti i passi preliminari sono stati presi, l'agente di monitoraggio deve consultare MassHousing sui passi successivi. Per ulteriori informazioni, consultare la sezione "Non Conformità e ruolo dell'Agente di monitoraggio nell'esecuzione forzata" del Manuale di monitoraggio dell'accessibilità economica di terze parti.

D: C'è una procedura da seguire quando si passa a un nuovo Accordo restrittivo?

Attualmente l'approvazione del proprietario di casa e dell'amministrazione comunale sono entrambe necessarie e il processo può a volte essere lungo.

R: Le amministrazioni comunali non hanno bisogno di approvare il passaggio al nuovo accordo restrittivo, ma devono essere avvisate. Un nuovo acquirente deve accettare i termini dell'accordo restrittivo, ma ciò è coperto dal processo e dalla divulgazione all'acquirente.