

HOUSING AUTHORITY
COUNTY OF MERCED

DEMOSTRACIÓN DE
ASISTENCIA PARA EL
ALQUILER (RAD)

REUNIÓN DE RESIDENTES
19 Y 21 DE NOVIEMBRE DE
2024

¿Por qué RAD?



- ¿Qué es RAD?
- Demostración de asistencia para el alquiler
- RAD se creó en 2011 para preservar este inventario crítico de viviendas asequibles.
- Las autoridades de vivienda pública de todo el país han utilizado RAD para preservar y mejorar la vivienda pública mediante la "conversión" de propiedades a un contrato de la Sección 8 a largo plazo basado en proyectos
- Los cambios de propiedad pueden incluir:
- Renovación de la propiedad con una interrupción mínima (es decir, los residentes permanecen en sus unidades)
- Renovación importante de la propiedad, que puede incluir una reubicación temporal
- Demolición de propiedad que requeriría la reubicación permanente de los residentes a otra propiedad de vivienda asequible
- No hay rehabilitación de la propiedad en el momento de la conversión

Principios básicos de RAD

RAD está diseñado para garantizar la asequibilidad a largo plazo de las propiedades en conversión

- El contrato a largo plazo de la Sección 8 HAP garantiza que los residentes paguen un alquiler asequible y debe renovarse en cada vencimiento
- Acuerdo de uso de RAD registrado en tierra
- Evaluación de necesidades de capital realizada por adelantado para garantizar que se puedan respaldar las reparaciones actuales y futuras
- Reemplazo uno por uno de unidades muy asequibles (con la excepción de minimis)

Las propiedades convertidas bajo RAD deben ser propiedad o estar controladas por un propietario público o sin fines de lucro

- En la mayoría de las conversiones de RAD, la PHA sigue siendo propietaria de la propiedad directamente o a través de un afiliado
- Cuando se utilizan los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos, la propiedad cambia, pero una organización pública o sin fines de lucro debe retener el control

Principios básicos de RAD

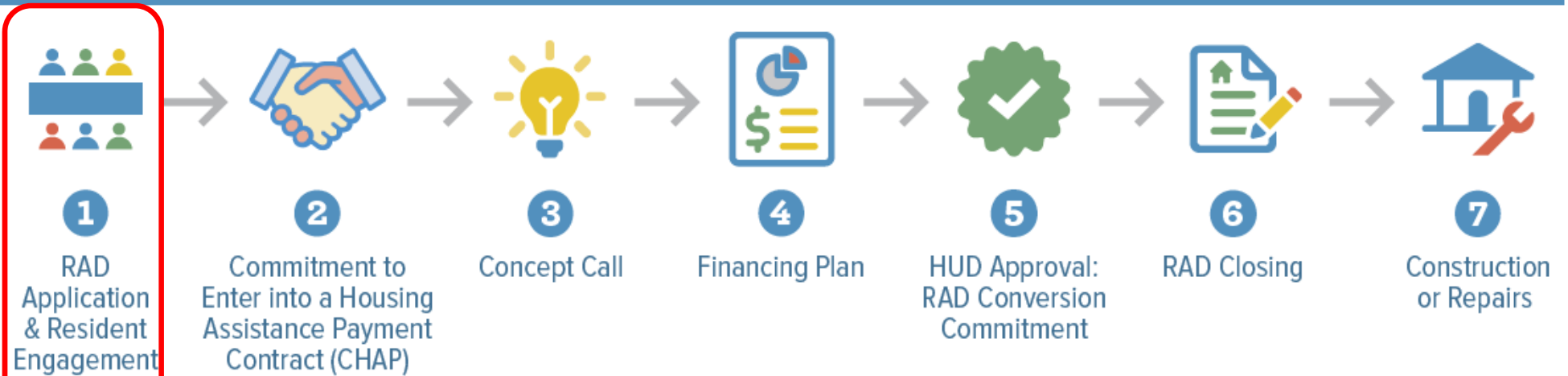
Asegúrese de que los residentes actuales se beneficien de la conversión

- Reuniones y avisos de residentes
- Derecho a permanecer o regresar a la propiedad
- No se permite la repetición de la prueba de detección como resultado de RAD
- Asistencia para la reubicación

Mantener y fortalecer los derechos de los residentes

- Financiamiento continuo del derecho de sindicación y participación de los residentes
- Transferir los derechos procesales de vivienda pública con respecto a la queja y la terminación
- "Opción "Choice-Mobility" para solicitar un bono basado en el inquilino

THE RAD CONVERSION PROCESS



Estamos
aquí



PARTICIPACIÓN DE LOS RESIDENTES

Reuniones de Residentes



La autoridad de vivienda pública debe reunirse con los residentes de la propiedad varias veces antes de la conversión



Antes de solicitar el ingreso a HUD, la PHA debe reunirse y celebrar al menos dos reuniones de residentes



Antes de presentar un Plan de Financiamiento, la PHA debe reunirse con los residentes al menos dos veces más



El propósito de las reuniones es proporcionarle información sobre la propuesta, recopilar comentarios de los residentes y responder a sus preguntas.

Avisos para residentes

- Antes de presentar una solicitud para HUD, la PHA debe proporcionar avisos a los residentes:
 - "Aviso informativo de RAD, que le proporciona una descripción general de RAD y sus derechos
 - "Aviso de información general" que le alerta que tendría derecho a recibir asistencia para la reubicación si se necesita una reubicación temporal
 - Después de que HUD apruebe el Plan de Financiamiento, la PHA debe enviar un aviso a todos los residentes
 - Antes de comenzar cualquier reubicación, cada residente debe recibir un aviso anticipado de reubicación

Plan de la PHA



La participación en RAD requiere una enmienda significativa al Plan PHA



El plan PHA debe incluir una descripción de la conversión y los cambios que se proponen



La enmienda del Plan PHA requiere consultar con la Junta Asesora de Residentes y una audiencia pública e invitar a comentarios sobre el Plan





DERECHOS DE LOS RESIDENTES

Derecho de permanencia y derecho de retorno

La mayoría de las conversiones no implican reubicación



Los residentes permanecerán en su lugar y no podrán volver a ser evaluados cuando sean admitidos en el programa de la Sección 8

Cuando sea necesario un traslado



Los residentes tienen derecho a regresar a una unidad en el proyecto

Ningún residente puede ser desplazado permanente e involuntariamente

No se permite la repetición de exámenes

Una conversión bajo RAD no puede ser la base para un desalojo o pérdida de asistencia para el alquiler

- Es posible que los residentes no vuelvan a ser evaluados como resultado de la conversión de RAD. Esto incluye la evaluación de ingresos, antecedentes penales y crédito.
- Después de la conversión, los residentes estarán protegidos por los requisitos estándar de la Sección 8 relacionados con la tenencia.

Reubicación

Cuando sea necesaria la reubicación, las PHA deben proporcionar a los residentes: Resident notices

- Asistencia para la mudanza
- Beneficios y asistencia según la "Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces (URA)

La reubicación no puede comenzar hasta que HUD apruebe el Plan de Financiamiento y emita el Compromiso de Conversión de RAD (RCC).

Las PHA deben mantener un registro de residentes para todos los residentes afectados, que debe proporcionarse a HUD cuando lo solicite.

Opciones de vivienda alternativas

Para maximizar las opciones de los residentes, las PHA pueden ofrecer opciones de vivienda alternativas, como vales, oportunidades de propiedad de vivienda, etc.

Los residentes pueden declinar voluntariamente su derecho de regreso. El consentimiento por escrito del residente debe ser:

- **Informado:** notificación por escrito con asesoramiento
- **Voluntario:** no puede ser presionado y se le debe dar al menos 30 días para decidir.
- **Documentado:** conserve la evidencia de los avisos, el asesoramiento y la decisión del residente.

Alquileres para residentes después de la conversión

Los alquileres para residentes siguen siendo asequibles después de la conversión

Bajo los programas de la Sección 8, los residentes pagan el 30% de su ingreso bruto ajustado en alquiler. Esto es principalmente cierto para los residentes de viviendas públicas, excepto para aquellos que pagan un "alquiler fijo".

Si el alquiler del inquilino aumentara más del 10% o \$25 por mes, el aumento del alquiler se introducirá gradualmente a lo largo de 3 o 5 años, lo que sea mayor.

Sección 3 y RAD

- Cualquier rehabilitación o construcción realizada como parte de una conversión de RAD está sujeta a los requisitos de contratación y contratación de bajos ingresos de la Sección 3.
- Las PHA deben tomar medidas proactivas para contratar a personas locales de bajos ingresos y adjudicar contratos a empresas que sean propiedad de esas personas o que empleen sustancialmente a esas personas.
- Se da preferencia a las oportunidades de contratación para las viviendas públicas y los residentes de la Sección 8.

Derechos Procesales de los Residentes

- Protección de los derechos de organización de los residentes (24 CFR Parte 245):
 - Formación de organizaciones de residentes
 - Organización de actividades
 - Espacio para reuniones
 - Organizadores residentes
 - Escrutinio
- Financiamiento de participación de los residentes (\$25 por unidad por año)
- Procedimientos de quejas y terminación consistentes con los requisitos de vivienda pública
- Los derechos deben incorporarse al contrato de arrendamiento del residente

Elección- Movilidad

Después de la conversión, los residentes pueden solicitar un cupón basado en el inquilino después de un período de residencia en la propiedad convertida ("movilidad de elección"), excepto para ciertas conversiones en las que la PHA no tiene un programa de cupones.

Esta es una opción voluntaria para los residentes de RAD que no está disponible para los residentes de Viviendas Públicas.

Antes del cierre, la PHA debe notificar a los residentes sobre las oportunidades y procedimientos para ejercer la opción de elección de movilidad.

En el caso de la PBV, el residente puede solicitar un bono después de un año de residencia.

Para PBRA, el residente puede solicitar un cupón después de dos años de residencia y el PHA/propietario puede adoptar otras limitaciones de uso. En algunos casos, HUD puede aprobar una exención por causa justificada.

Este derecho debe estar incluido en el contrato de arrendamiento.

Recomendaciones

01

Revise los Avisos para obtener información sobre el proceso RAD

02

Asistir a las reuniones de residentes

03

Hacer preguntas

04

Solicitar aclaraciones o más información antes de firmar documentos

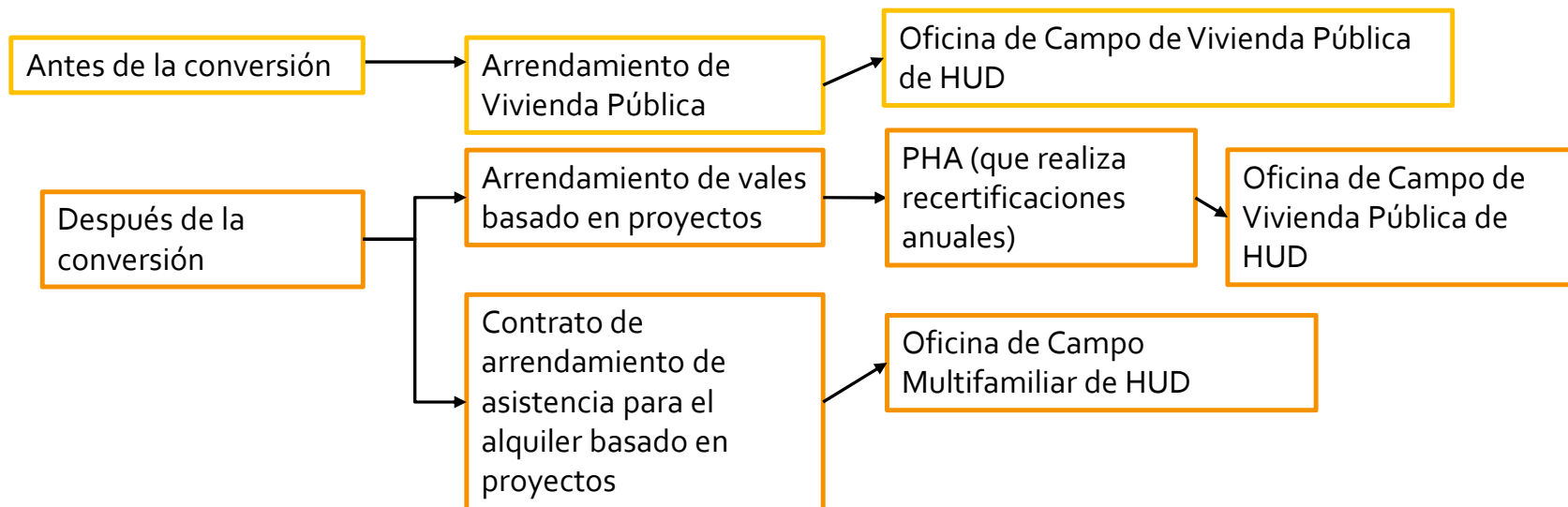
05

Indica si necesitas asistencia adicional

¿Preguntas/Problemas?

Por lo general, el mejor lugar para comenzar cuando tiene preguntas o problemas relacionados con la conversión de RAD es hablar con el administrador de su propiedad o el propietario / PHA.

Para obtener asistencia adicional, consulte a continuación.



- Oficinas Locales de Vivienda Pública: www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/about/field_office
- Oficinas de campo multifamiliares: www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/hsgmfbus/about/subpcs

Agradecimientos y preguntas

Para obtener más información, visite: www.hud.gov/rad
Contacto: Personal de HACM, 209-722-3501
rad@hud.gov

Únete a la [RAD LISTSERV](#) para recibir noticias y actualizaciones periódicas
(enlace disponible en la parte inferior derecha de la www.hud.gov/rad página web)

Planes de conversión específicos de HACM

- Propiedad de la propiedad: la Autoridad de Vivienda del Condado de Merced conservará la propiedad a través de su entidad sin fines de lucro
- El subsidio de vivienda se basará en proyectos en las unidades existentes, no se planea ninguna reubicación como parte de estas conversiones.
- Los contactos y la administración de la propiedad notarán cambios en este momento.
- Próximos pasos - RAD
- 1 Reunión Residente más antes de la Presentación de la Solicitud
- Después de que se apruebe la solicitud, HUD emitirá CHAP y tendremos reuniones de residentes adicionales
- Gateway Homes se convertirá primero, seguido de Scatter Site Homes