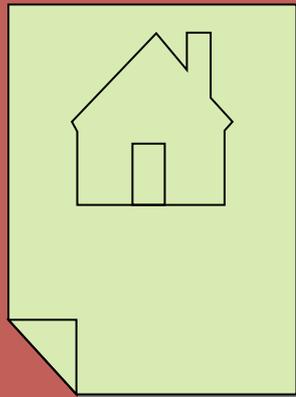


Programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD)



Autoridad de Vivienda de Newton

Presentación 16/04/24

Presentadores:

William F. Snyder

Execu-Tech, Inc.



Opciones de reposicionamiento de activos de Newton

- Programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD)
- Convierte la actual Sección 9 (Vivienda Pública) en la Sección 8 Vales Basados en Proyectos (PBV).
- Los alquileres se basan en el monto mensual prorrateado del Subsidio Operativo (OFP) y el Fondo de Capital (CFP). Los alquileres de los inquilinos se mantendrían en gran medida igual.
- RAD proporcionaría menos flujo de caja que la otra opción. Menos flujo de caja significa menos mejoras.



¿Qué es RAD?

- Es la conversión de la Sección 9 de Asistencia de Vivienda Pública a la Asistencia de la Sección 8 Basada en Proyectos.
- Se le liberará de su Contrato de Contribuciones Anuales de Vivienda Pública y de la Declaración de Fideicomiso.
- Tendrá menos carga administrativa (HUD estima alrededor del 15%).
- Será liberado de las cargas impuestas por REAC (PASS, FASS, MASS).
- RAD es un intento de recapitalizar la vivienda pública a través de la deuda privada y el capital.



Opciones de reposicionamiento de activos de Newton HA

Mezcla RAD/Sección 18

Convierte la actual Sección 9 (Vivienda Pública) en la Sección 8 Vales Basados en Proyectos (PBV).

El 20% de los alquileres serán a los alquileres RAD y el 80% puede ser a la Sección 8 Estándar de Pago. La mayoría de los inquilinos seguirán pagando la misma cantidad de alquiler.

Los inquilinos recibirán vales base del proyecto.

La mezcla proporcionaría más flujo de efectivo que permitiría más mejoras de capital en Liberty Towers.



Conversión Voluntaria Simplificada-SVC

La Autoridad de Vivienda de Newton se ha retirado de este programa por recomendación de HUD y una demanda que ya no hace que este programa sea atractivo para NHA.

El RAD/Blend para Pequeñas Autoridades de Vivienda proporcionará mucho más flujo de efectivo que el actual Programa SVC o los alquileres básicos del Programa RAD.

Esta es la mejor alternativa al Programa SVC.



Evaluación de la Condición Física Verde-PCA

- El PCA está en el centro del proceso de conversión.
- Proporciona las necesidades de capital a 20 años para la propiedad.
- No es lo mismo que su Evaluación de Necesidades Físicas-PNA.
- Es muy importante para la financiación general del proyecto.
- Todas las necesidades de capital de la PCA deben estar respaldadas por el financiamiento inicial y un depósito anual en una reserva de reemplazo (R&R) o una combinación de ambos.
- Si esto no se puede lograr, ¡el proyecto no es factible!



El plan de financiación incluye lo siguiente:

- Elección del tipo de conversión:
- PBV
- PBRA
- Miembros del equipo de desarrollo
- Evaluación de la Condición Física (PCA)
- Revisión ambiental
- Lista de verificación de accesibilidad
- Presupuesto de costos de desarrollo
- Proyecto Proforma
- Propuesta de financiación
- Estudio de mercado
- Gestión de la Construcción
- Ítems varios: Adquisición de GC. Inspecciones de obra, etc.



Cierre

Paso oficial para retirar su proyecto del Programa de Vivienda Pública

- Se le asignará un Coordinador de Cierre.
- El proyecto pasó de la Sección 9 a la Sección 8
- Colocado bajo un contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda (HAP) de la Sección 8
- Todo el financiamiento está cerrado en este momento
- Usted queda liberado del Contrato de Contribuciones Anuales y de la Declaración de Fideicomiso relacionada
- ¡Localice el DOC antes de cerrar!



Cierre

dentro de los 360 días posteriores a la emisión de CHAP

- El cierre incluirá lo siguiente:
- Liberación de la Declaración de Fideicomiso
- Retiro de la vivienda pública ACC
- Ejecución del nuevo contrato PBRA o PBV HAP
- Cierre de cualquier puente, construcción o financiamiento permanente de deuda o capital.
- Cierre de los Términos y Condiciones del RCC



Construcción

 Comenzará poco después del cierre.



Derechos de los residentes

- Ningún residente puede ser desplazado permanentemente. No anticipamos ninguna reubicación durante la construcción.
- Los residentes tienen derecho a mantener o formar una asociación de residentes que pueda abordar cualquier cuestión relativa a sus condiciones de vida, incluidos los términos y condiciones de residencia.
- El proceso del Procedimiento de Quejas permanecerá en vigor para cualquier acción tomada por la Autoridad de Vivienda.
- El residente seguirá pagando el 30% de sus ingresos anuales ajustados para su alquiler (a menos que se trate de un alquiler fijo).



Próximos pasos

- Presentar la solicitud de RAD en línea
- HUD emite un CHAP
- Actualización con la Evaluación de la Condición Física.
- Finalice una proforma financiera para determinar el monto potencial de la rehabilitación.
- Proceder al cierre
- **RECUERDE QUE PUEDE RETIRARSE DEL PROCESO EN CUALQUIER MOMENTO ANTES DEL CIERRE.**



Preguntas y respuestas

¡Gracias!

