

RENTAL ASSISTANCE DEMONSTRATION PROGRAM (RAD)  
RESIDENT INFORMATION NOTICE (RIN)

November 6, 2024

Dear Resident of Liberty Towers:

You are invited to a resident meeting to talk about the Newton Housing Authority's plans to convert Liberty Towers from the public housing program to Section 8 rental assistance under the Rental Assistance Demonstration (RAD). The meeting information is:

**3:00 PM, Monday, November 25th, 2024**

**In the Liberty Towers Community Room**

RAD is a voluntary program run by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). Under RAD, HUD will change the way it provides rental assistance to the property from public housing to a long-term Section 8 assistance contract. The Section 8 program would make it easier for us to access money to repair and improve the property, either now or in the future.

**This letter describes your rights under RAD and explains how a RAD conversion might affect you.**

**Whether we participate in RAD or not, you will still get rental assistance.**

Your Right to Information

With this letter, we have included "Attachment #1," which is a description of our current plans for the property. At the meeting, we will describe the RAD program and our current ideas in more detail. We will have a follow-up meeting to provide more information and answer any questions that have come up for you on If we submit an application to HUD and are accepted into the program, we have had at least two (2) additional meetings with you about our plans. You have the right to hear about major changes in the plans for the project, and we will invite you to additional meetings if key features of the plans change. You also have a right to organize and to form a resident council to serve as your voice and to help you become well informed about the RAD plans.

PROGRAMA DE DEMOSTRACIÓN DE ASISTENCIA PARA EL ALQUILER (RAD) AVISO  
DE INFORMACIÓN PARA RESIDENTES (RIN)

2024

6 de noviembre de

Estimado residente de Liberty Towers:

Está invitado a una reunión de residentes para hablar sobre los planes de la Autoridad de Vivienda de Newton para convertir Liberty Towers del programa de vivienda pública a la asistencia de alquiler de la Sección 8 bajo la Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD). La información de la reunión es:

**3:00 PM, lunes 25 de noviembre de 2024**

**En el Salón Comunitario de Liberty Towers**

RAD es un programa voluntario administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). Bajo RAD, HUD cambiará la forma en que proporciona asistencia para el alquiler de la propiedad de vivienda pública a un contrato de asistencia a largo plazo de la Sección 8. El programa de la Sección 8 nos facilitaría el acceso al dinero para reparar y mejorar la propiedad, ya sea ahora o en el futuro.

**Esta carta describe sus derechos en virtud de RAD y  
explica cómo podría afectarle una conversión de RAD.**

**Ya sea que participemos en RAD o no,  
aún recibirá asistencia para el alquiler.**

Su derecho a la información

Con esta carta, hemos incluido el "Anexo # 1", que es una descripción de nuestros planes actuales para la propiedad. En la reunión, describiremos con más detalle el programa RAD y nuestras ideas actuales. Tendremos una reunión de seguimiento para proporcionar más información y responder cualquier pregunta que le haya surgido. Si presentamos una solicitud a HUD y somos aceptados en el programa, hemos tenido al menos dos (2) reuniones adicionales con usted sobre nuestros planes. Usted tiene derecho a escuchar sobre cambios importantes en los planes para el proyecto, y lo invitaremos a reuniones adicionales si las características clave de los planes cambian. También tiene derecho a organizarse y formar un consejo de residentes que sirva como su voz y le ayude a informarse bien sobre los planes de RAD.

### Your Right to Rental Assistance

Our decision to participate in RAD does not affect your rental assistance eligibility. You are not subject to new eligibility screening. If we satisfy all HUD requirements and the property is placed under a Section 8 Housing Assistance Payment (HAP) contract, you have a right to ongoing rental assistance as long as you comply with the requirements of your lease. **In most cases, your rent will not change with the conversion from public housing to Section 8.** In the rare event that your rent calculation would change (most commonly, when you are paying a “flat rent”), the increase would be phased in over time if the increase is more than 10% or \$25/month.]

### Your Right to Relocation Assistance

In some situations, we may need to relocate you from your unit temporarily in order to complete repairs or do construction. Since we are at the beginning of the planning process for the RAD conversion, we don't yet know whether you will need to move. You **do not** need to move now. We do not contemplate that anyone will have to move during construction!

If we require you to move, you are entitled to certain relocation protections under the RAD rules, including, in all cases, advance written notice and detailed information about the move. The other specific relocation protections depend on the situation, but may include advisory services, moving assistance, payments and other assistance.

### Your Right to Return

If you need to move temporarily for repairs, you have a right to return to an assisted unit once any construction work is done. However, we may need to move you during construction and your post-construction home may be a different unit than your current unit

You get to return to a RAD Section 8 unit unless **you choose** to move somewhere else. If you believe the plans prevent you from exercising your right to return, you have the right to object to the plans. RAD program rules require us to make sure that anyone who wants to return can do so.

### Don't Put Your Rights at Risk!

You are always welcome to move based on your household's needs and personal goals. However, if the RAD effort will require relocation and you choose to move from the property on your own without waiting for instructions from us, you may lose your eligibility for relocation payments and assistance.

The RAD conversion, and any relocation associated with it, must be implemented consistent with fair housing and civil rights requirements. If you need a reasonable accommodation due to a disability, or have other questions about the RAD conversion, please contact the Executive Director at 973 383-5191 (Opt. 2), who will assist you. If you need to appeal a decision made by us, or if you think your rights aren't being protected, you may contact the Newark Field Office of HUD at 973 776-7200.



### Su derecho a la asistencia para el alquiler

Nuestra decisión de participar en RAD no afecta su elegibilidad para la asistencia de alquiler. No está sujeto a una nueva evaluación de elegibilidad. Si cumplimos con todos los requisitos de HUD y la propiedad se coloca bajo un contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda (HAP) de la Sección 8, usted tiene derecho a recibir asistencia continua para el alquiler siempre que cumpla con los requisitos de su contrato de arrendamiento. **En la mayoría de los casos, su alquiler no cambiará con la conversión de vivienda pública a la Sección 8.** En el raro caso de que el cálculo de su alquiler cambie (más comúnmente, cuando paga un "alquiler fijo"), el aumento se introduciría gradualmente con el tiempo si el aumento es más del 10% o \$25 / mes.]

### Su derecho a la asistencia de reubicación

En algunas situaciones, es posible que necesitemos reubicarlo de su unidad temporalmente para completar reparaciones o realizar construcciones. Dado que estamos al comienzo del proceso de planificación para la conversión de RAD, aún no sabemos si tendrá que mudarse. No es necesario que te muevas ahora. ¡No contemplamos que nadie tenga que moverse durante la construcción!

Si requerimos que se mude, tiene derecho a ciertas protecciones de reubicación bajo las reglas de RAD, que incluyen, en todos los casos, un aviso previo por escrito e información detallada sobre la mudanza. Las otras protecciones específicas de reubicación dependen de la situación, pero pueden incluir servicios de asesoramiento, asistencia para la mudanza, pagos y otra asistencia.

### Su derecho a devolver

Si necesita mudarse temporalmente para reparaciones, tiene derecho a regresar a una unidad asistida una vez que se haya realizado cualquier trabajo de construcción. Sin embargo, es posible que necesitemos mudarlo durante la construcción y que su casa posterior a la construcción sea una unidad diferente a su unidad actual

Puede regresar a una unidad RAD Sección 8 a menos que **elij**a mudarse a otro lugar. Si cree que los planes le impiden ejercer su derecho a regresar, tiene derecho a oponerse a los planes. Las reglas del programa RAD nos exigen que nos aseguremos de que cualquier persona que quiera regresar pueda hacerlo.

### ¡No pongas en riesgo tus derechos!

Siempre es bienvenido a mudarse en función de las necesidades y objetivos personales de su hogar. Sin embargo, si el esfuerzo de RAD requerirá una reubicación y usted decide mudarse de la propiedad por su cuenta sin esperar nuestras instrucciones, puede perder su elegibilidad para los pagos y la asistencia de reubicación.

La conversión de RAD, y cualquier reubicación asociada con ella, debe implementarse de conformidad con los requisitos de vivienda justa y derechos civiles. Si necesita una adaptación razonable debido a una discapacidad, o tiene otras preguntas sobre la conversión de RAD, comuníquese con el Director Ejecutivo al 973 383-5191 (Opt. 2), quien lo ayudará. Si necesita



Because we are very early in the process, the plans for the RAD conversion are likely to change. We are holding resident meetings to share our current ideas and will keep you informed about major changes to these ideas as we develop our plans. You should also share with us any information you have on repairs that need to be made, since you know the property best. We will give that information to the people who are helping us figure out what work needs to be done at the property.

We hope this letter gives you useful information about your rights. We are also including with this letter a fact sheet that may help you understand the RAD program better. We encourage you to come to the resident meetings to learn more about how the RAD conversion would impact your property and you. If you have additional questions about RAD and would like to contact HUD directly, you can do so by sending an email to [rad@hud.gov](mailto:rad@hud.gov).

Sincerely,

WILLIAM F. SNYDER

Executive Director

Attachments:      Project-Specific Fact Sheet  
                            Fact Sheet #1: RAD Overview

apelar una decisión tomada por nosotros, o si cree que sus derechos no están siendo protegidos, puede comunicarse con la Oficina Regional de Newark de HUD al 973 776-7200.

Debido a que estamos en una etapa muy temprana del proceso, es probable que los planes para la conversión de RAD cambien. Estamos llevando a cabo reuniones de residentes para compartir nuestras ideas actuales y los mantendremos informados sobre los cambios importantes en estas ideas a medida que desarrollemos nuestros planes. También debe compartir con nosotros cualquier información que tenga sobre las reparaciones que deben realizarse, ya que usted es quien mejor conoce la propiedad. Le daremos esa información a las personas que nos están ayudando a determinar qué trabajo se debe hacer en la propiedad.

Esperamos que esta carta le brinde información útil sobre sus derechos. También incluimos con esta carta una hoja informativa que puede ayudarlo a comprender mejor el programa RAD. Lo alentamos a que asista a las reuniones de residentes para obtener más información sobre cómo la conversión de RAD afectaría a su propiedad y a usted. Si tiene preguntas adicionales sobre RAD y desea comunicarse directamente con HUD, puede hacerlo enviando un correo electrónico a [rad@hud.gov](mailto:rad@hud.gov).

Sinceramente

WILLIAM F. SNYDER

Directora Ejecutiva

Accesorios: Hoja informativa específica del proyecto  
Hoja Informativa #1: Resumen de RAD

**Attachment #1**  
**Project-Specific Fact Sheet**



# Newton Housing Authority

## RAD/BLEND FOR SMALL HOUSING AUTHORITY

The Newton Housing Authority, NJ076, is proposing to convert its entire public housing portfolio to Section 8 under the RAD/Blend for Small Housing Authorities Program (SVC). The conversion includes one (1) site listed in the PIC system as one (1) Asset Management Project (AMP) as Project NJ076000001.

The Newton Housing Authority will retain title to the property and continue to administer it as affordable housing for low-income families after release of the Annual Contributions Contract/ Declaration of Trust. Three resident meetings were conducted on 6/15/22, 3/20/23 & 10/16/24 to explain the conversion process and resident impact under RAD and SVC. The Newark Field Office of HUD was invited to attend the resident meetings. Residents were informed about all of their rights under the RAD Program.

The Newton Housing Authority, NJ076, is proposing to convert its entire public housing portfolio to Section 8 under the Streamlined Voluntary Conversion Program (SVC). The conversion includes one (1) separate site listed in the PIC system as Project NJ076000001.

The Newton Housing Authority anticipates closing on the conversion in 2025.

The entire process can be expedited due to there being no relocation contemplated. However, the schedule is subject to change due to factors beyond the control of the Housing Authority

In conclusion, it should be noted that the conversion of these apartments will enable the housing authority to have a better and more reliable funding source for its maintenance and operations of the units. In light of the fact that the capital funds for maintenance of public housing have never been enough to keep up with the demand, the additional funds generated through the conversion will enable the housing authority to upgrade its housing stock and maintain it for years to come. This conversion will ensure the long-term viability of both properties for the elderly and families.

It should also be noted that the Housing Authority switched from the SVC program due to issues that prevented it from providing any significant benefit to the Residents. Our application was at the point where we were waiting on our approval. In consultation with HUD, the Housing Authority determined that it would be prudent to proceed with a RAD/Blend.

**Hoja informativa específica del #1Project adjunto**

# Autoridad de Vivienda de Newton

## RAD/BLEND PARA LA PEQUEÑA AUTORIDAD DE VIVIENDA

La Autoridad de Vivienda de Newton, NJ076, propone convertir toda su cartera de viviendas públicas a la Sección 8 bajo el Programa RAD/Blend for Small Housing Authorities (SVC). La conversión incluye un (1) sitio listado en el sistema PIC como un (1) Proyecto de Gestión de Activos (AMP) como Proyecto NJ076000001.

La Autoridad de Vivienda de Newton conservará el título de la propiedad y continuará administrándola como vivienda asequible para familias de bajos ingresos después de la publicación del Contrato de Contribuciones Anuales / Declaración de Fideicomiso. Se llevaron a cabo tres reuniones con residentes el 15/06/22, el 20/03/23 y el 16/10/24 para explicar el proceso de conversión y el impacto de los residentes bajo RAD y SVC. La Oficina de Campo de Newark de HUD fue invitada a asistir a las reuniones de residentes. Los residentes fueron informados sobre todos sus derechos bajo el Programa RAD.

La Autoridad de Vivienda de Newton, NJ076, propone convertir toda su cartera de viviendas públicas a la Sección 8 bajo el Programa de Conversión Voluntaria Simplificada (SVC). La conversión incluye un (1) sitio separado que figura en el sistema PIC como Proyecto NJ076000001.

La Autoridad de Vivienda de Newton anticipa cerrar la conversión en 2025.

Todo el proceso se puede agilizar debido a que no se contempla la reubicación. Sin embargo, el horario está sujeto a cambios debido a factores fuera del control de la Autoridad de Vivienda

En conclusión, cabe señalar que la conversión de estos apartamentos permitirá a la autoridad de vivienda contar con una mejor y más confiable fuente de financiamiento para su mantenimiento y operación de las unidades. A la luz del hecho de que los fondos de capital para el mantenimiento de la vivienda pública nunca han sido suficientes para satisfacer la demanda, los fondos adicionales generados a través de la conversión permitirán a la autoridad de vivienda mejorar su parque de viviendas y mantenerlo en los años venideros. Esta conversión garantizará la viabilidad a largo plazo de ambas propiedades para los ancianos y las familias.

También debe tenerse en cuenta que la Autoridad de Vivienda cambió del programa SVC debido a problemas que le impidieron brindar algún beneficio significativo a los residentes. Nuestra solicitud estaba en el punto en el que estábamos esperando nuestra aprobación. En consulta con HUD, la Autoridad de Vivienda determinó que sería prudente proceder con un RAD/Blend.



**Attachment #2**  
**Fact Sheet #1: RAD Overview**

# FACT SHEET #1

## RAD Overview



### What is RAD?

RAD stands for Rental Assistance Demonstration. RAD is a tool developed by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) to address living conditions in public housing properties. RAD allows public housing authorities to “convert” public housing subsidy into a Section 8 subsidy that is tied to the property. **These fact sheets are intended for residents of public housing properties that may be participating in RAD.**



### Why was RAD Created?

Public housing properties across the country need billions of dollars to pay for the repair of broken systems or replacement of outdated appliances. Public housing authorities (PHAs) do not have enough money to keep their public housing properties in good condition and make the necessary repairs. As a result, many public housing residents nationwide have seen conditions at their property worsen.

RAD was created to allow PHAs to access additional sources of funding to maintain, repair, and replace public housing properties. After a RAD conversion, the federal government continues to provide rental assistance through a Section 8 contract and ensures the property remains permanently affordable; residents continue to benefit from the same rights and protections that they had under the public housing program.



### What is a RAD Conversion?

**A RAD Conversion** is the process of changing how the rent subsidy is delivered to a property from the Public Housing program to a Project-Based Section 8 program.



## What are PHAs Required to do in a RAD Conversion?

The requirements that PHAs must follow in order for a public housing property to participate in RAD is described in the RAD Implementation Notice published by HUD (PIH 2019-23/H 2019-09). They include:

- ☑ **The PHA is required to consult with residents throughout the conversion process and consult with the community and Resident Advisory Board (RAB) through the PHA Plan process.**
- ☑ **No resident may be displaced involuntarily. Every resident has a right to remain in the property or to return to the property if temporary relocation is necessary in order to complete repairs or construction.**
- ☑ **The PHA is required to show that it is repairing or replacing all broken or outdated items at the property.** While an inspector will identify the items that need to be replaced or repaired, residents are encouraged to communicate known issues directly to the PHA.
- ☑ **The public housing units must be replaced one-for-one, with limited exceptions.** This means that generally there must be the same amount of affordable housing after the RAD conversion. HUD allows units to be eliminated that have been vacant for 2 or more years, permits up to 5% reduction in total affordable housing units, and allows housing units to convert to community space for services. However, such reductions are rare.
- ☑ **The PHA or a non-profit must continue to own or control the property following RAD conversion.** In most cases the PHA continues to own the property directly. In some cases, the PHA will partner with other affordable housing providers.
- ☑ **All properties enter a long-term (15 to 20 years) Section 8 contract that must be renewed each time that it expires.** This ensures that the property will remain affordable permanently.
- ☑ **Residents keep the same basic rights from public housing and gain a new right to request a “choice-mobility” voucher.** After living in a RAD property for either 1 or 2 years, a family may request a voucher that they can use to rent a qualifying home of their choosing. With the voucher they will continue to pay 30% of their adjusted income towards rent.

These and many other topics are covered in the remaining fact sheets.





### Will I Keep My Rental Assistance?

In a word...Yes. **No resident can be displaced involuntarily or pay an unaffordable rent.**

Residents of public housing developments participating in RAD are guaranteed the right to ongoing housing assistance. All residents will either remain in their property, or if temporary relocation is needed to make repairs, be offered the opportunity to return to the property after repairs have been completed. Residents may also choose to accept an alternative housing option, if offered. **Residents under lease in the public housing program cannot be rescreened when the property comes under a Section 8 contract.**



### Will RAD Affect My Rent?

**Most residents will not have rent increases because of RAD.** Like in most public housing, Section 8 residents pay 30% of their income towards rent and utilities. As in public housing, your rent will increase if your income increases and decrease if your income decreases.

However, if you are currently paying a “flat rent” in public housing, your rent will transition to a new formula based on the lower of the Total Tenant Payment minus any utility allowance or other rents in the area. If this transition leads to a rent increase, your new rent may be phased in over 3 to 5 years. Under RAD, you will never pay more than 30% of your household’s adjusted income towards rent. (For more information, see [Fact Sheet #6: Rent](#))



### Will I Have to Move?

Most repairs made as part of RAD allow you to stay in your home during construction. However, some apartments and buildings need more extensive repairs that require residents to move out during construction.

In these cases, the PHA will pay for temporary relocation and you will be protected by RAD relocation rules. You will have the **right to return** to the property once construction is completed.

If construction at your property takes longer, the PHA may offer you other housing options, such as another public housing unit or a **tenant-based voucher** that you can use to rent a qualifying home you choose and continue paying 30% of your income towards rent. (For more information, see [Fact Sheet #9: RAD and Relocation](#))



### Will RAD Affect My Rights Under My Lease?

RAD maintains the resident processes and rights under public housing, including:

- Requires lease renewal, except with good cause (For more information, see [Fact Sheet #7: Your Lease](#))
- A right to organize and have access to tenant participation funds to support resident organizing and participation (For more information, see [Fact Sheet #8: Resident Organizing and Funding](#))
- Procedures for hearing grievances and minimum timelines for being notified if your assistance is being terminated. (For more information, see [Fact Sheet #10: Resident Grievance and Termination Rights](#))
- Continued participation in FSS, ROSS, or Jobs Plus, while funding remains available. (For more information, see [Fact Sheet #11: Family Self-Sufficiency & Resident Opportunities And Self-Sufficiency](#))

RAD also gives residents a significant new right to request a tenant-based, “choice-mobility,” voucher. (For more information, see [Fact Sheet #12: Choice Mobility](#))



### Who Will Own and Manage the Property?

Most but not all public housing is owned by a public housing authority (PHA) and most, but not all, RAD converted properties are also owned by a PHA. Sometimes, the owner of the property changes through RAD. However, in all cases RAD requires that a public entity, generally the PHA, or a non-profit retain ownership or control of the property. In some cases, particularly when the PHA is using the Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) program to fund repairs, the PHA may partner with other housing organizations to own the property together. As with some public housing properties today, the PHA may partner with another company, including a for-profit, to manage the property day-to-day.



### How Can I Be Involved?

HUD encourages residents and their PHAs to work together during the RAD conversion process. PHAs are required to hold meetings with residents and send notices at various stages in the conversion process to educate residents about RAD and provide updates on plans. Once the RAD application has been accepted, HUD encourages PHAs to hold quarterly meetings with residents. During these meetings, you can **learn about the conversion plans, ask questions, express concerns, and provide comments**. The PHA must submit your comments and its responses to HUD. (For more information, see [Fact Sheet #5: Resident Engagement and Consultation](#))





## How Will the PHA Ensure Everyone Can Participate in the RAD Process

PHAs must provide adequate notice of meetings and work to reduce barriers to resident participation. For example, by providing childcare or refreshments. Meetings should be convenient (place and time) for residents and accessible to residents with disabilities.

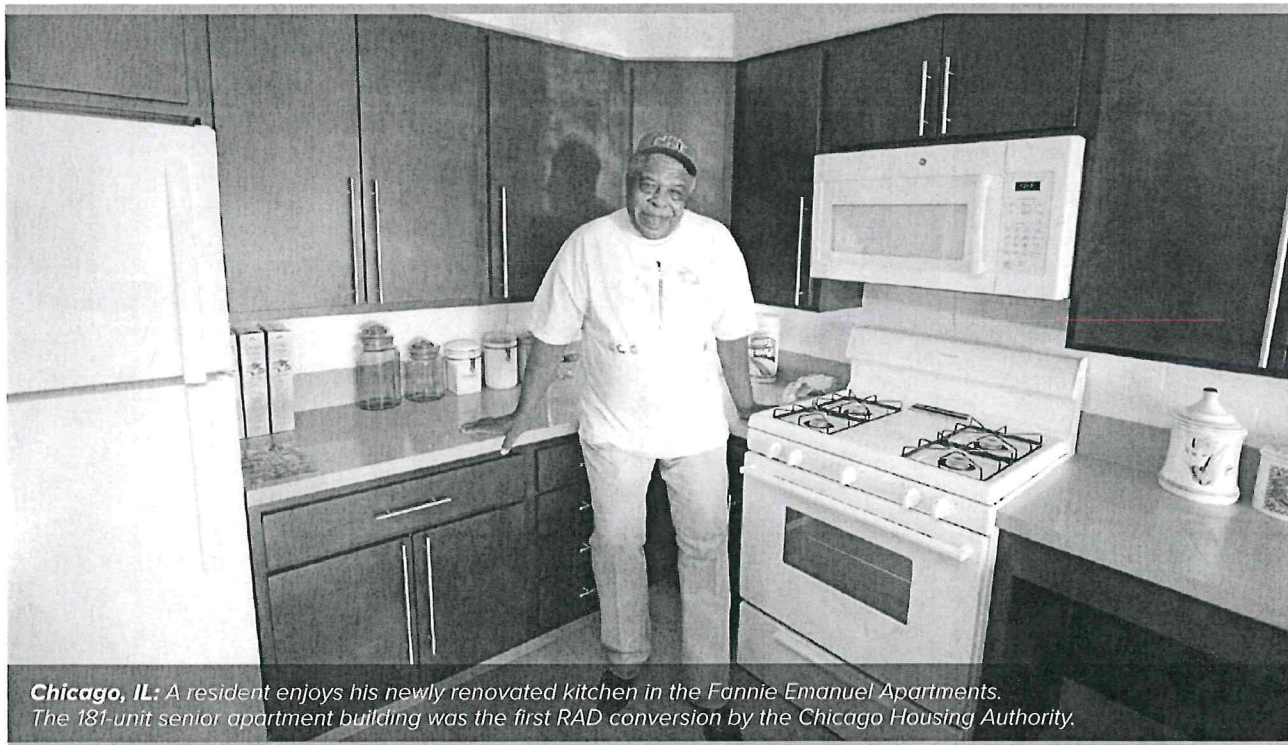
Meeting notifications and materials must be available in accessible formats. PHAs must use effective communication for people with disabilities including providing materials in appropriate alternative formats (Braille, large type, accessible email, etc.), and providing sign language interpreters and assistive listening devices at meetings as needed. Electronic (virtual) or in-home meetings should be offered when needed.

The PHA must provide meaningful access to its programs and activities for people who have a limited ability to read, speak, or understand English. Language assistance may include providing translated notices and oral interpretation of meetings.



## Who Can I Talk to if I Have Questions?

You should talk to a PHA representative if you have specific questions about the RAD conversion process and the specific plans for your property. You may also direct any questions to HUD at [rad@hud.gov](mailto:rad@hud.gov) and Office of Recapitalization staff will respond confirming receipt and indicating next steps.



*Chicago, IL: A resident enjoys his newly renovated kitchen in the Fannie Emanuel Apartments. The 181-unit senior apartment building was the first RAD conversion by the Chicago Housing Authority.*



**Hoja de #2Fact adjunto #1: Descripción general de RAD**

# HOJA INFORMATIVA #1

## Visión General de RAD



### ¿Qué es RAD?

RAD significa demostración de asistencia de alquiler. La RAD es una herramienta desarrollada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) para abordar las condiciones de vida en propiedades de vivienda pública. La RAD permite a las autoridades de vivienda pública “convertir” el subsidio de vivienda pública en un subsidio de la Sección 8 que está vinculado a la propiedad. **Estas hojas informativas están dirigidas a los residentes de las propiedades de vivienda pública que pueden participar en la RAD.**



### ¿Por qué se creó la RAD?

Las propiedades de vivienda pública en todo el país necesitan miles de millones de dólares para pagar la reparación de sistemas averiados o el reemplazo de electrodomésticos obsoletos. Las autoridades de vivienda pública (PHA, por sus siglas en inglés) no tienen suficiente dinero para mantener sus propiedades de vivienda pública en buenas condiciones y hacer las reparaciones necesarias. Como resultado, muchos residentes de viviendas públicas en todo el país han visto empeorar las condiciones en sus propiedades.

La RAD se creó para permitir que las PHA accedan a fuentes de fondos adicionales para mantener, reparar y reemplazar propiedades de vivienda pública. Después de una conversión de RAD, el gobierno federal continúa brindando asistencia para el alquiler a través de un contrato de la Sección 8 y garantiza que la propiedad esté al alcance de los residentes permanentemente. Los inquilinos continúan beneficiándose de los mismos derechos y protecciones que tenían bajo el programa de vivienda pública.



### ¿Qué es una conversión de RAD?

**Una conversión de RAD** es el proceso de cambiar la forma en que se entrega el subsidio de alquiler a una propiedad. El subsidio pasa del programa de vivienda pública a un programa de la Sección 8 para los proyectos.



## ¿Qué deben hacer las PHA en una conversión de RAD?

Los requisitos que deben seguir las PHA para que una propiedad de vivienda pública participe en RAD se describen en el Aviso de Implementación de RAD publicado por HUD (PIH 2019-23/H-2019-09). Incluyen:

- ☑ **La PHA debe mantenerse en contacto con los residentes durante todo el proceso de conversión y consultar con la comunidad y la Junta Asesora de Residentes (RAB, por sus siglas en inglés) a través del proceso del Plan de la PHA.**
- ☑ **Ningún residente podrá ser desplazado involuntariamente. Todo residente tiene derecho a permanecer en la propiedad o regresar a la propiedad si es necesaria una reubicación temporal para completar las reparaciones o la construcción.**
- ☑ **La PHA debe demostrar que está reparando o reemplazando todos los artículos rotos u obsoletos en la propiedad.** Si bien un inspector identificará los elementos que deben reemplazarse o repararse, se alienta a los residentes a comunicar los problemas conocidos directamente a la PHA.
- ☑ **Las unidades de vivienda pública deben ser reemplazadas una por una, con excepciones limitadas.** Esto significa que, en general, debe haber la misma cantidad de viviendas económicas después de la conversión de RAD. HUD permite que se eliminen las unidades que han estado vacantes durante dos años o más, permite una reducción de hasta el 5% en el total de unidades de vivienda económica y permite que las unidades de vivienda se conviertan en espacios comunitarios para servicios. Sin embargo, tales reducciones son raras.
- ☑ **La PHA o una organización sin fines de lucro debe seguir siendo propietaria o controlar la propiedad luego de la conversión de RAD.** En la mayoría de los casos, la PHA sigue siendo propietaria de la propiedad directamente. En algunos casos, la PHA se asociará con otros proveedores de viviendas asequibles.
- ☑ **Todas las propiedades entran en un contrato de la Sección 8 a largo plazo (15 a 20 años) que debe renovarse cada vez que se vence.** Esto asegura que la propiedad seguirá siendo asequible de forma permanente.
- ☑ **Los residentes mantienen los mismos derechos básicos de la vivienda pública y obtienen un nuevo derecho a solicitar un vale para selección de vivienda “Choice Mobility” para inquilinos.** Después de vivir en una propiedad de RAD por 1 o 2 años, una familia puede solicitar un vale que puede usar para alquilar una vivienda de su elección que califique. Con el vale seguirán pagando el 30% de su ingreso ajustado por el alquiler.

Estos y muchos otros temas se tratan en las hojas informativas siguientes.





### ¿Mantendré mi asistencia de alquiler?

En una palabra ... Sí. **Ningún residente puede ser desplazado involuntariamente o pagar un alquiler que no esté a su alcance.**

A los residentes de desarrollos de vivienda pública que participan en RAD se les garantiza el derecho a asistencia continua de vivienda. Todos los residentes permanecerán en su propiedad o, si se necesita una reubicación temporal para hacer reparaciones, se le ofrecerá la oportunidad de regresar a la propiedad después de que se hayan completado las reparaciones. Los residentes también pueden optar por aceptar una opción alterna de vivienda, si se les ofrece. **Los residentes bajo contrato de arrendamiento en el programa de vivienda pública no pueden ser reevaluados cuando la propiedad pasa a un contrato de la Sección 8.**



### ¿La RAD afectará mi alquiler?

**La mayoría de los residentes no tendrán aumentos de alquiler debido a RAD.** Como en la mayoría de las viviendas públicas, los residentes de la Sección 8 pagan el 30% de sus ingresos para el alquiler y los servicios públicos. Al igual que en la vivienda pública, su alquiler aumentará si sus ingresos aumentan y disminuirá si sus ingresos disminuyen.

Sin embargo, si actualmente está pagando un "alquiler fijo" en una vivienda pública, su alquiler pasará a una nueva fórmula basada en el menor entre el Pago Total del Inquilino menos cualquier asignación de servicios públicos u otros alquileres en el área. Si bajo esta transición experimentaría un aumento del alquiler, su nuevo alquiler puede introducirse gradualmente a lo largo de 3 a 5 años. Según RAD, nunca pagará más del 30% de su ingreso ajustado por el alquiler. (Para más información, vea la [Hoja Informativa #6: El Alquiler](#))



### ¿Tendré que mudarme?

La mayoría de las reparaciones realizadas como parte de la RAD le permiten permanecer en su hogar durante la construcción. Sin embargo, algunos apartamentos y edificios necesitan reparaciones más extensas que requieren que los residentes se muden durante la construcción.

En estos casos, la PHA pagará la reubicación temporal y usted estará protegido por las reglas de reubicación de la RAD. Tendrá **derecho a regresar** a la propiedad una vez finalizada la construcción.

Si la construcción en su propiedad toma más tiempo, la PHA puede ofrecerle otras opciones de vivienda, como otra unidad de vivienda pública o un **vale ("voucher") para el inquilino** que puede usar para alquilar una vivienda de su elección que califique y continuar pagando el 30% de sus ingresos para el alquiler. (Para más información, vea la [Hoja informativa #9: RAD y las Reubicaciones](#))





### ¿La RAD afectará mis derechos bajo mi contrato de arrendamiento?

La RAD mantiene los procesos y los derechos de los residentes bajo la vivienda pública, que incluyen:

- Se requiere la renovación del contrato de arrendamiento, excepto por una causa justificada (Para obtener más información, vea la **Hoja Informativa #7: Su Contrato de Arrendamiento**)
- El derecho a organizarse y tener acceso a los fondos para la participación de los inquilinos, para apoyar la organización y la participación de los residentes (Para más información, vea la **Hoja Informativa #8: Organización de los Residentes y Aportación Financiera del Propietario**)
- Los procedimientos para escuchar quejas y los plazos mínimos para ser notificado si se está cancelando su asistencia. (Para más información, vea la **Hoja Informativa #10: Quejas de los Residentes y Derechos de Terminación**)
- La participación continua en FSS, ROSS o Jobs Plus, mientras haya fondos disponibles. (Para más información, vea la **Hoja Informativa #11: Autosuficiencia Familiar (FSS) y Oportunidades y Autosuficiencia de los Residentes (ROSS)**)

La RAD también otorga a los residentes un nuevo e importante derecho a solicitar un vale de “Choice Mobility” para los inquilinos. (Para más información, vea la **Hoja Informativa #12: Vales para Selección de Vivienda “Choice Mobility”**)



### ¿Quién será el propietario y quién administrará la propiedad?

La mayoría de las viviendas públicas, aunque no todas, son propiedad de una autoridad de vivienda pública (PHA, por sus siglas en inglés) y la mayoría de las propiedades convertidas por una RAD también son propiedad de una PHA, aunque no todas. A veces, el dueño de la propiedad cambia por una RAD. Sin embargo, en todos los casos, la RAD requiere que una entidad pública, generalmente la PHA, o una organización sin fines de lucro mantenga la propiedad o el control de esta. En algunos casos, particularmente cuando la PHA está utilizando el programa de Créditos Tributarios para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) para financiar las reparaciones, la PHA puede asociarse con otras organizaciones de vivienda para poseer la propiedad en conjunto. Al igual que con algunas propiedades de vivienda pública en la actualidad, la PHA puede asociarse con otra empresa, incluida una con fines de lucro, para administrar la propiedad día a día.



### ¿Cómo puedo participar?

HUD alienta a los residentes y a sus PHA a trabajar juntos durante el proceso de conversión de RAD. Las PHA deben celebrar reuniones con los residentes y enviar avisos en varias etapas del proceso de conversión para educar a los residentes sobre RAD y ofrecer actualizaciones sobre los planes. Una vez que la solicitud de RAD ha sido aceptada, HUD alienta a las PHA a celebrar reuniones trimestrales con los residentes. Durante estas reuniones, **pueden obtener información sobre los planes de conversión, hacer preguntas, expresar inquietudes y ofrecer comentarios.** La PHA debe enviar sus comentarios y sus respuestas a HUD. (Para más información, vea la [Hoja Informativa #5: Participación y Consulta de los Residentes](#))



### ¿Cómo garantizará la PHA que todos puedan participar en el proceso de RAD?

Las PHA deben notificar adecuadamente de las reuniones y trabajar para reducir las barreras a la participación de los residentes. Por ejemplo, ofreciendo cuidado de niños o refrigerios. Las reuniones deben ser convenientes (en términos de lugar y hora) para los residentes y accesibles para los residentes con discapacidades.

Las notificaciones y los materiales de las reuniones deben estar disponibles en formatos accesibles. Las PHA deben utilizar una comunicación efectiva para las personas con discapacidades, incluyendo suministrar los materiales en formatos alternativos apropiados (Braille, letras grandes, correos electrónicos accesibles, etc.) y proveer intérpretes de lenguaje de señas y dispositivos de asistencia auditiva en las reuniones según sea necesario. Se deben hacer reuniones electrónicas (virtuales) o en el hogar cuando sea necesario.

La PHA debe proporcionar acceso significativo a sus programas y actividades para las personas que tienen una capacidad limitada para leer, hablar o entender el idioma inglés. La asistencia con el idioma puede incluir la traducción de los avisos y la interpretación oral en las reuniones.



### ¿Con quién puedo hablar si tengo preguntas?

Debe hablar con un representante de la PHA si tiene preguntas específicas sobre el proceso de conversión de RAD y los planes específicos para su propiedad. También puede enviar cualquier pregunta a HUD a [rad@hud.gov](mailto:rad@hud.gov) y el personal de la Oficina de Recapitalización responderá confirmando que la recibió e indicando los próximos pasos.



**Chicago, IL:** Un residente disfruta de su cocina recientemente renovada en Fannie Emanuel Apartments. El edificio de apartamentos de 181 unidades para personas mayores fue la primera conversión de RAD de la Autoridad de Vivienda de Chicago.