

AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE NEWTON

32 LIBERTY STREET, NEWTON, NUEVO 07860 JERSEY
Teléfono: (973) 383-5191 • Fax: (973) 383-1181 • TDD: 800-545-1833 Ext.428

Correo electrónico: libtowers@nac.net

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

13 de enero de 2025

Para: Todos los residentes de las Torres de la Libertad:

La Autoridad de Vivienda de Newton ha recibido la aprobación de su solicitud RAD por parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Lo invitamos a una reunión de residentes para hablar sobre los planes 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). Esta reunión es la tercera que hemos llevado a cabo y es necesaria para proceder al siguiente paso en el proceso de conversión (Concept Call). La reunión se llevará a cabo de la siguiente manera:

Miércoles 29 de enero de 2025, 14:00 hrs.

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. Si presentamos una solicitud a HUD y somos aceptados en el programa, tendremos al menos una reunión adicional 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 una organización de residentes que sirva como su voz y que le ayude a informarse bien sobre los planes de RAD.

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 cambiara (más comúnmente, cuando paga un "alquiler máximo"), el aumento se introduciría gradualmente con el tiempo.

Su derecho a devolver

Usted 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 casa actual. Si los planes implican la transferencia de la asistencia para el alquiler a un sitio diferente, es posible que deba mudarse al nuevo sitio para conservar su asistencia para el alquiler (siempre que esté a una distancia razonable de su hogar actual), pero aún tiene derecho a una unidad asistida.

Puede regresar a una unidad RAD Sección 8 a menos que **elija** 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.

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.

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.

¡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. **Si desea conservar sus derechos de reubicación, espere hasta que reciba un Aviso de reubicación e instrucciones para mudarse de nosotros.**

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 Karen Colello,

quien lo ayudará. Si necesita apelar una decisión tomada por nosotros, o si cree que sus derechos no están siendo protegidos, puede comunicarse con Newark Field de HUD

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 lista de preguntas y respuestas frecuentes que pueden 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.

Sinceramente

WILLIAM F. SNYDER
Directora Ejecutiva

Archivos adjuntos: Planos actuales de la propiedad Preguntas y respuestas frecuentes

Anexo #1 Current planos del inmueble

Nota: Estos planes pueden cambiar a medida que investiguemos más. A medida que mejoremos los planes, tendremos en cuenta lo siguiente: sus opiniones; el análisis de un profesional independiente de lo que debe repararse en la propiedad; el costo de mantener la propiedad a largo plazo; y la financiación que podamos conseguir.

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 RAD (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.

Adjunto #2Frequently Preguntas Frecuentes sobre las Conversiones RAD

¿Una conversión de RAD afectará mi asistencia de vivienda?

No perderá su asistencia de vivienda y no estará sujeto a una nueva evaluación de elegibilidad como resultado de la conversión de RAD. Puede permanecer en su unidad independientemente de sus ingresos actuales. Sin embargo, su PHA continuará siguiendo sus procesos de reevaluación anuales e interinos, incluida la reevaluación de sus ingresos para ajustar su alquiler. Estos requisitos estarán en su contrato de arrendamiento.

En una conversión de RAD, su asistencia para la vivienda cambiará de ser asistencia de vivienda pública a ser asistencia de vivienda de la Sección 8 bajo el programa de Vales Basados en Proyectos (PBV) o el programa de Asistencia de Alquiler Basada en Proyectos (PBRA). La PHA elige si convertir la unidad a PBV o PBRA.

¿Una conversión de RAD afectará mi alquiler?

La mayoría de los residentes no tendrán un aumento de alquiler como resultado de una conversión de RAD. Sin embargo, si estás pagando un alquiler fijo en una vivienda pública, lo más probable es que tengas que pagar más en alquiler con el tiempo. Si su alquiler cambia en más del 10% y requiere que pague más de \$25 por mes en alquiler adicional, su nuevo alquiler se introducirá gradualmente. Si el aumento en su alquiler es menos del 10% o \$25 por mes, el cambio en el alquiler entrará en vigencia de inmediato.

¿Cómo puedo participar en el proceso de planificación de RAD?

Antes de participar en RAD, HUD requiere que las PHA:

- Notificar a todos los residentes de la propiedad sobre sus planes RAD, y
- Llevar a cabo al menos dos (2) reuniones con los residentes.

Estas reuniones son una oportunidad para discutir los planes de conversión propuestos con su PHA, hacer preguntas, expresar inquietudes y proporcionar comentarios. Estas reuniones también son una oportunidad para decirle a la PHA lo que cree que necesita ser reparado en la propiedad. La PHA puede tener en cuenta esa información a la hora de elaborar planes para la propiedad.

La PHA debe tener al menos una reunión más con todos los residentes de la propiedad antes de que HUD apruebe la conversión final de RAD. Esta reunión adicional es otra oportunidad para que la PHA lo mantenga informado y para que usted brinde comentarios sobre los planes de conversión RAD de la PHA.

Además de estas reuniones de residentes, también se consultará a su Junta Asesora de Residentes (RAB, por sus siglas en inglés) y tendrá la oportunidad de hacer recomendaciones sobre los planes de conversión de RAD de su PHA durante el proceso de audiencia pública del Plan PHA.

¿Qué pasa si necesito adaptaciones para participar?

Su PHA debe hacer que los materiales estén disponibles en formatos accesibles para las personas con discapacidades y debe hacer que las reuniones sean accesibles para las personas con discapacidades.

Su PHA también debe proporcionar asistencia lingüística a las personas con dominio limitado del inglés para que pueda comprender los materiales, participar en reuniones y proporcionar comentarios sobre la conversión RAD propuesta. Esto puede incluir la traducción escrita de los materiales escritos de la PHA y el suministro de intérpretes orales en las reuniones.

¿Tendré que mudarme si mi casa o edificio es rehabilitado?

Si las reparaciones planificadas en su propiedad son pequeñas, lo más probable es que pueda permanecer en su casa durante la renovación. Si las reparaciones planificadas en su propiedad son más extensas, lo más probable es que deba ser reubicado durante la rehabilitación. Incluso si se requiere que se mude durante la construcción, tiene derecho a regresar a una unidad asistida por RAD después de que se complete la construcción.

Si la reubicación durará más de 12 meses, usted se beneficia de protecciones adicionales como "persona desplazada" bajo la Ley Uniforme de Reubicación. En esta situación, podrá elegir entre la asistencia de reubicación permanente para la que es elegible según la Ley Uniforme de Reubicación y la asistencia de reubicación temporal (incluido el derecho a regresar) para la que es elegible según RAD. Esta es su elección y la PHA debe trabajar con usted para que tenga la información que necesita para tomar esta decisión.

¿Qué cambios veré en el proceso de renovación de mi contrato de arrendamiento?

En el momento de la conversión de RAD, deberá firmar un nuevo contrato de arrendamiento. A menos que exista una buena causa para el desalojo basada en sus acciones, su nuevo contrato de arrendamiento continuará renovándose. Bajo los programas PBV y PBRA, el dueño de una propiedad que intente terminar su contrato de arrendamiento debe darle aviso y derechos de queja similares a los derechos que tiene bajo la vivienda pública y el propietario debe cumplir con las leyes estatales y locales de desalojo.

¿RAD afectará mis derechos y participación como residente en el desarrollo?

RAD mantiene muchos de los derechos de los residentes disponibles en la vivienda pública, como la capacidad de solicitar una audiencia informal y la puntualidad de la notificación de terminación. También tiene derecho a organizarse, y las organizaciones de residentes continuarán recibiendo hasta \$25 por unidad ocupada cada año.

¿RAD aumentará mi capacidad de elegir dónde vivir?

En la mayoría de los casos, tendrá más opciones sobre dónde vivir a través de la "opción de movilidad de elección" de RAD. Esta opción está disponible bajo PBV después de vivir en una propiedad RAD durante un (1) año y bajo PBRA después de vivir en una propiedad RAD durante dos (2) años. Después del tiempo requerido para vivir en la propiedad RAD después de la conversión, puede solicitar un Vale de Elección de Vivienda (HCV) y tendrá prioridad en la lista de espera de HCV cuando haya un HCV disponible

¿Podré seguir participando en programas de autosuficiencia?

El Programa de Autosuficiencia Familiar de Vivienda Pública (PH FSS, por sus siglas en inglés) ayuda a las familias a obtener y mantener un empleo con un salario digno (ingresos que cubren las necesidades

básicas de una familia) al conectar a los residentes con los servicios. Si usted es un participante actual en un programa de FSS, aún podrá participar en FSS después de la conversión de RAD.

Si su desarrollo se convierte a PBV, usted será trasladado automáticamente del programa FSS de vivienda pública al programa FSS de Vales de Elección de Vivienda si su PHA tiene un programa FSS de Vales de Elección de Vivienda. Las reglas para los programas FSS de vivienda pública y de Vales de Elección de Vivienda son muy similares.

Si su desarrollo se convierte en PBRA, puede continuar su participación en FSS hasta que finalice su contrato de participación actual. Los nuevos participantes pueden inscribirse solo si el propietario establece voluntariamente un programa de FSS en el sitio.

El Programa de Oportunidades para Residentes y Coordinadores de Servicios de Autosuficiencia (ROSS-SC, por sus siglas en inglés) proporciona a los residentes de viviendas públicas coordinadores para conectarlos con servicios de apoyo y actividades de empoderamiento.

Si usted es un participante actual en el ROSS-SC, puede continuar participando en el ROSS-SC hasta que se agoten los fondos del programa. Una vez que se gastan los fondos de la subvención, su PHA no puede solicitar una nueva subvención para una propiedad RAD.

¿Qué pasa si necesito más información?

Para obtener más información, visite el sitio web de RAD, www.hud.gov/rad