



PROVIDENCE HOUSING AUTHORITY
100 BROAD STREET
PROVIDENCE, RI 02903
TEL: (401) 751-6400



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

This **notice** was delivered by mail to every unit

January 20, 2026

Dear Dexter Manor Resident:

You are invited to a resident meeting to talk about Providence Housing Authority (PHA) plans to convert **Dexter Manor** from the public housing program to Section 8 rental assistance under the Rental Assistance Demonstration (RAD). Two meetings are currently scheduled for your convenience and will be held in the Dexter Manor community room. Each meeting will cover the same information; therefore, it is not necessary to attend both meetings. The meeting information is:

- Meeting #1 – 5:30pm February 04, 2026
- Meeting #2 – 2:00pm February 26, 2026

If you require translation, sign language interpretation or other accommodations to be able to participate in the meeting, please call Angie Osorio at (401) 709-3344 or email aosorio@provhousing.org. Please use the AT&T Relay Service for TTY.

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 anticipate submitting an RAD application to HUD in March or April 2026. If we are accepted into the program, we will have at least two (2) additional meetings to provide additional information, status updates, and answer any questions. RAD conversions can take several years to complete, as plans formalize, we will provide notices to residents on the project status. 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.

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.

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.

In some cases, you have additional rights under other Federal laws, such as the Federal Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act, often referred to as the “Uniform Relocation Act.” If the Uniform Relocation Act applies, we must give you a “General Information Notice” which is also referred to as a “GIN.” To make sure we comply with the Uniform Relocation Act, we are including the GIN with this letter. The GIN describes rights you have but may also describe situations that don't apply to you.

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 home. If the plans involve the transfer of the rental assistance to a different site, you may need to move to the new site to keep your rental assistance (provided that it is within a reasonable distance of your current home), but you still have a right to an assisted unit. A transfer of rental assistance is not anticipated for this RAD conversion.

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.

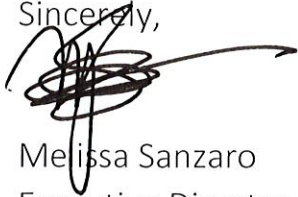
The RAD conversion, and any relocation associated with it, must be implemented in accordance with fair housing and civil rights requirements. If you need a reasonable accommodation due to a disability, or have other questions about the RAD conversion, please contact Tim O'Byrne, PHA Director of Real Estate Planning and Development at tobyne@provhousing.org or (410) 709-1134, 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 Maura O'Brien maura.obrien@hud.gov at the HUD Boston PIH Field Office.

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 series of fact sheets that may help you understand the RAD program better. We

encourage you to come to at least one of 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.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Melissa Sanzaro", with a long horizontal stroke extending to the right.

Melissa Sanzaro
Executive Director

Attachments: Project Narrative (01/20/2026)
General Information Notice
HUD RAD Fact Sheets (1 – 15)

PROJECT NARRATIVE
**Revitalization of Dexter Manor and Construction of a New
Mixed-Use/Income Building on Parcel 41 (the Project)**
January 20, 2026

Introduction

Since 1939, the Providence Housing Authority (PHA) has created 13 affordable housing communities throughout the City of Providence and currently manages 2,606 apartments for families, senior citizens, and adults with disabilities as part of HUD’s public housing program. For the past 86 years, PHA has utilized tenant rental income along with various Federal, State, and local subsidy grants and programs for property maintenance, repairs, and upgrades to sustain its extensive portfolio.

In PHA’s 2020-2025 strategic plan, the Authority restated its longstanding commitment to provide safe and vibrant communities in the City of Providence. In the strategic plan, PHA identified “the preservation and expansion of affordable housing” as a primary objective for the Authority. As part of that objective, PHA is proposing to reposition and preserve 291 deeply affordable rental units at Dexter Manor Apartments and construct 60 – 120 new mixed-income apartments on an adjacent parcel which lies in the I-195 Redevelopment District.

Dexter Manor

Dexter Manor I, built in 1962, is a 200-unit 10-story elderly/adult disabled/general population high-rise building located on the edge of Providence’s downtown neighborhood. In 1984, a new wing (Dexter Manor II) was added to the building, creating an additional 91 apartments and office space for the PHA’s Administrative Offices. The two wings are referred to collectively as “Dexter Manor.”

The first two floors of Dexter Manor II house the Offices of the PHA’s Executive Director and the Departments of Property Management, Leased Housing, Finance, and Strategy and Development. The Resident Services and Property Management offices, which serve tenants of the building, are in Dexter Manor I. In addition to these offices, the property has a community and laundry rooms for residents.

The overall unit mix for Dexter Manor is as follows:

120	studios
144	one-bedroom units
<u>27</u>	<u>two-bedroom units</u>
291	Total Units

To preserve and sustain Dexter Manor as a vital source of deeply affordable units in the downtown core of Providence, the buildings require moderate to substantial renovation. A 2023 draft capital needs assessment observed that the buildings were in fair to good condition; however, individual building components and systems had reached the end of their estimated useful life (EUL). The report specifically identified the following critical and non-critical repairs: roof replacement, exterior wall repairs and building-envelope improvements for energy efficiency, window replacement, water supply and waste plumbing replacement, heating and cooling system equipment replacement, electric system distribution system replacement, ventilation system replacement, and fire alarm control panel.

Additionally, the report recommended upgrades to meet current building codes and accessibility standards, including the Uniform Federal Accessibility Standards (UFAS) and those under the Americans with Disabilities Act of 1990. The project would also include a comprehensive hazardous material inspection and abatement, new kitchens and baths, and a refresh of common areas to enhance resident quality of life.

New Mixed-Use/Income Building on Parcel 41 (of the I-195 Redevelopment District)

The I-195 Redevelopment District (195 District or District) was created in 2011 when a section of Interstate 195 was relocated, freeing over 26 acres of former highway land for redevelopment. The 195 District and its oversight Commission were created to manage the sale, marketing and redevelopment of this land. Seven acres were designated as open space, and 19 acres were slated for redevelopment. The mission of the 195 District is to develop the former 195 land in Providence to create a thriving “innovation district” and neighborhood that attracts investment and fosters economic growth and opportunity.

Fourteen projects totaling over 2.1 million square feet have been completed, planned, or are under construction in the 195 District. This includes 1,100 housing units, including 177 workforce and/or affordable units; 400,000 square feet of office and lab; an Aloft hotel; and over 35,000 square feet of retail. The District also owns and operates 195 District Park, a vibrant riverfront open space hosting more than 300 events annually.

Parcel 41 of the 195 District is located at the intersection of East Franklin Street and Pine Street, directly adjacent to Dexter Manor. The 195 District approached the PHA to explore possible redevelopment scenarios that combined a portion of the Dexter Manor parcel with Parcel 41 to create a redevelopment site which would be mutually beneficial to both agencies and maximize the development potential for housing on both sites. It is estimated that this collaborative approach could yield between 60 and 120 new housing units (initial studies assumed a five-story wood framed structure over a podium building typology).

The goal of the new development is to create a financially sustainable, mixed-use/income community that complements Dexter Manor, provides high-quality new housing units that help address the state’s housing crisis, and contributes to the revitalization of the surrounding downtown neighborhood. The project is expected to include ground-level activation such as community services and/or amenities that are accessible to the new community and the existing families at the adjacent Dexter Manor site.

Project Financing

To facilitate the renovation, the PHA is prepared to utilize HUD’s Rental Assistance Demonstration Program (RAD) or a RAD/Section 18 Blend to convert the 291 public housing units to the Housing Choice Voucher (HCV) Section 8 funding platform. This subsidy conversion will allow the PHA to leverage debt and to apply for LIHTCs through RI Housing.

The PHA (or to be formed nonprofit affiliate) expects to provide a ground lease for the development, to serve as a co-developer, be in the ownership structure as general partner or managing member and be the property manager of the completed Dexter Manor project.

Schedule

Over the past year, the PHA and District have mutually agreed to collaborate and advance plans for the Project. The PHA has issued an RFQ for a development partner with a review and selection process to be completed in March 2026.

Beginning in March 2026, the development team will initiate preparation of market studies, environmental reports, architectural/engineering plans and reports, and prepare financing plans and proformas. Documentation and applications for public housing repositioning (HUD's Rental Assistance Demonstration Program (RAD) or a RAD/Section 18 Blend) will be prepared and submitted to HUD in the first or second quarter of 2026. Concurrently, applications for LIHTCs and other funding sources will be prepared for submission to RI Housing and financing institutions for the fall of 2026.

Subject to available funding, an equity closing and construction start is expected as early as 2027.

*****END*****

Addresses and Assessor's Plat Numbers:

Dexter Manor
100 Broad Street
Providence, RI 02903
Lot 22, Plat 24

Parcel 41
295 Pine Street
Providence, RI 02903
Lot 666, Plat



PROVIDENCE HOUSING AUTHORITY
100 BROAD STREET
PROVIDENCE, RI 02903
TEL: (401) 751-6400



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

Este aviso se envió por correo a cada unidad

20 de Enero de 2026

Estimado residente de Dexter Manor:

Le invitamos a una reunión de residentes para hablar sobre los planes de la Autoridad de Vivienda de Providence (PHA) para convertir **Dexter Manor** del programa de vivienda pública al programa de asistencia para el alquiler de la Sección 8 bajo el Programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD). Actualmente, hay dos reuniones programadas para su conveniencia, que se llevarán a cabo en la sala comunitaria de Dexter Manor. Ambas reuniones cubrirán la misma información; por lo tanto, no es necesario asistir a ambas. La información de las reuniones es la siguiente:

- Reunión #1 – 5:30pm - 4 de Febrero de 2026
- Reunión #2 – 2:00pm - 26 de Febrero de 2026

Si necesita traducción, interpretación en lenguaje de señas u otras adaptaciones para poder participar en la reunión, comuníquese con Angie Osorio al (401) 709-3344 o envíe un correo electrónico a aosorio@provhousing.org. Utilice el Servicio de Retransmisión de AT&T para TTY.

RAD es un programa voluntario administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Bajo RAD, HUD cambiará la forma en que proporciona asistencia para el alquiler a la propiedad, pasando 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 a fondos para reparar y mejorar la propiedad, ya sea ahora o en el futuro.

Esta carta describe sus derechos bajo RAD y explica cómo una conversión a RAD podría afectarle. Independientemente de si participamos en RAD o no, usted seguirá recibiendo 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 el programa RAD y nuestras ideas actuales con más detalle. Anticipamos presentar una solicitud de RAD a HUD en marzo o abril de 2026. Si somos aceptados en el programa, tendremos al menos dos (2) reuniones adicionales para proporcionar más información. Las conversiones RAD pueden tardar varios años en completarse; a medida que se formalicen los planes, **notificaremos a los residentes sobre el estado del proyecto.** Usted tiene derecho a estar informado sobre los cambios importantes en los planes del proyecto, y lo invitaremos a reuniones adicionales si cambian aspectos clave de los planes. También tiene derecho a organizarse y formar un consejo de residentes para que represente sus intereses y le ayude a estar bien informado sobre los planes RAD.

Su derecho a la asistencia para el alquiler

Nuestra decisión de participar en RAD no afecta su elegibilidad para la asistencia para el alquiler. No estará sujeto a una nueva evaluación de elegibilidad. Si cumplimos con todos los requisitos del HUD y la propiedad se incluye en un contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda (HAP) de la Sección 8, usted tiene derecho a recibir asistencia para el alquiler de forma continua 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 Sección 8.** En el caso excepcional de que cambie el cálculo de su alquiler (generalmente, cuando paga una "renta fija"), el aumento se implementará gradualmente si el aumento es superior al 10% o a \$25 al mes.

Su derecho a asistencia para la reubicación

En algunas situaciones, es posible que necesitemos reubicarlo temporalmente de su vivienda para realizar reparaciones o trabajos de construcción. Dado que nos encontramos al comienzo del proceso de planificación para la conversión RAD, aún no sabemos si será necesario que se mude. **No necesita** mudarse ahora.

Si le solicitamos que se mude, usted tiene derecho a ciertas protecciones de reubicación según las normas RAD, incluyendo, en todos los casos, una notificación por escrito con anticipación e información detallada sobre la mudanza. Las demás protecciones de reubicación específicas dependen de la situación, pero pueden incluir servicios de asesoramiento, asistencia para la mudanza, pagos y otro tipo de ayuda.

En algunos casos, usted tiene derechos adicionales según otras leyes federales, como la Ley Federal de Asistencia Uniforme para la Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes

Inmuebles, a menudo denominada "Ley de Reubicación Uniforme". Si la Ley de Reubicación Uniforme es aplicable, debemos entregarle un "Aviso de Información General", también conocido como "GIN". Para asegurarnos de cumplir con la Ley de Reubicación Uniforme, incluimos el GIN con esta carta. El GIN describe los derechos que usted tiene, pero también puede describir situaciones que no le corresponden.

Su derecho a regresar

Si necesita mudarse temporalmente debido a reparaciones, tiene derecho a regresar a una unidad con subsidio de vivienda una vez finalizadas las obras. Sin embargo, es posible que tengamos que reubicarlo durante la construcción, y su vivienda después de la construcción podría ser una unidad diferente a la actual. Si los planes implican la transferencia del subsidio de alquiler a otro lugar, es posible que deba mudarse a la nueva ubicación para mantener su subsidio (siempre que esté a una distancia razonable de su vivienda actual), pero aun así tiene derecho a una unidad con subsidio. **No se prevé la transferencia del subsidio de alquiler para esta conversión del programa RAD.**

Usted podrá regresar a una unidad del programa RAD Sección 8 a menos **que decida** mudarse a otro lugar. Si considera que los planes le impiden ejercer su derecho a regresar, tiene derecho a oponerse a dichos planes. Las normas del programa RAD nos exigen garantizar que cualquier persona que desee regresar pueda hacerlo.

¡No ponga en riesgo sus derechos!

Siempre puede mudarse según las necesidades de su hogar y sus objetivos personales. Sin embargo, si el programa RAD requiere reubicación y usted decide mudarse de la propiedad por su cuenta sin esperar nuestras instrucciones, podría perder su derecho a los pagos y la asistencia para la reubicación.

La conversión RAD, y cualquier reubicación asociada, debe implementarse de acuerdo con las leyes de vivienda justa y derechos civiles. Si necesita una adaptación razonable debido a una discapacidad, o tiene otras preguntas sobre la conversión RAD, comuníquese con Tim O'Byrne, Director de Planificación y Desarrollo Inmobiliario de la Autoridad de Vivienda Pública (PHA), al correo electrónico tobyrne@provhousing.org o al teléfono (410) 709-1134, quien le brindará asistencia. Si necesita apelar una decisión nuestra, o si cree que no se están protegiendo sus derechos, puede comunicarse con Maura O'Brien al correo electrónico maura.obrien@hud.gov en la Oficina Regional de Vivienda Pública de HUD en Boston.

Dado que nos encontramos en las primeras etapas del proceso, es probable que los planes para la conversión RAD cambien. Estamos celebrando reuniones con los residentes para compartir nuestras ideas actuales y les mantendremos informados sobre los cambios importantes a medida que desarrollemos nuestros planes. También les agradeceríamos que compartieran con nosotros cualquier información que tengan sobre las reparaciones necesarias, ya que ustedes conocen mejor la propiedad. Transmitiremos esa información a las personas que nos están ayudando a determinar qué trabajos se necesitan realizar en la propiedad.

Esperamos que esta carta les proporcione información útil sobre sus derechos. También adjuntamos una serie de **folletos informativos** que les ayudarán a comprender mejor el programa RAD. Les animamos a asistir al menos a una de las reuniones con los residentes para obtener más información sobre cómo la conversión RAD afectará a su propiedad y a ustedes. Si tienen preguntas adicionales sobre RAD y desean comunicarse directamente con el HUD, pueden hacerlo enviando un correo electrónico a rad@hud.gov.

Atentamente,



Melissa Sanzaro
Directora Ejecutiva

Adjuntos: Descripción del proyecto (20/01/2026)

Aviso de información general

Folletos informativos del programa RAD del HUD (1-15)

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Revitalización de Dexter Manor y construcción de un nuevo edificio de uso mixto y viviendas de ingresos mixtos en la Parcela 41 (el Proyecto)

20 de Enero de 2026

Introducción

Desde 1939, la Autoridad de Vivienda de Providence (PHA) ha creado 13 complejos de viviendas asequibles en toda la ciudad de Providence y actualmente administra 2.606 apartamentos para familias, personas mayores y adultos con discapacidades como parte del programa de vivienda pública del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Durante los últimos 86 años, la PHA ha utilizado los ingresos por alquiler de los inquilinos, junto con diversas subvenciones y programas de subsidio federales, estatales y locales, para el mantenimiento, las reparaciones y las mejoras de sus propiedades, con el fin de mantener su extenso portafolio.

En su plan estratégico 2020-2025, la PHA reafirmó su compromiso de larga data de proporcionar comunidades seguras y dinámicas en la ciudad de Providence. En dicho plan estratégico, la PHA identificó la "preservación y expansión de la vivienda asequible" como un objetivo principal. Como parte de este objetivo, la PHA propone reestructurar y preservar 291 unidades de alquiler a precios muy asequibles en Dexter Manor Apartments y construir entre 60 y 120 nuevos apartamentos de ingresos mixtos en una parcela adyacente ubicada en el Distrito de Reurbanización de la I-195.

Dexter Manor

Dexter Manor I, construido en 1962, es un edificio de 10 pisos y 200 unidades, destinado a personas mayores, adultos con discapacidad y población general, ubicado en las afueras del centro de Providence. En 1984, se añadió una nueva ala (Dexter Manor II) al edificio, creando 91 apartamentos adicionales y espacio de oficinas para las oficinas administrativas de la PHA. Las dos alas se conocen colectivamente como "Dexter Manor".

Los dos primeros pisos de Dexter Manor II albergan las oficinas del Director Ejecutivo de la PHA y los departamentos de Administración de Propiedades, Vivienda de Alquiler, Finanzas y Estrategia y Desarrollo. Las oficinas de Servicios para Residentes y Administración de

Propiedades, que atienden a los inquilinos del edificio, se encuentran en Dexter Manor I. Además de estas oficinas, la propiedad cuenta con una sala comunitaria y lavandería para los residentes.

La distribución total de unidades en Dexter Manor es la siguiente:

120 estudios

144 apartamentos de un dormitorio

27 apartamentos de dos dormitorios

291 Unidades totales

Para preservar y mantener Dexter Manor como una fuente vital de viviendas a precios asequibles en el centro de Providence, los edificios requieren renovaciones de moderadas a sustanciales. Un borrador de la evaluación de necesidades de capital de 2023 indicaba que los edificios se encontraban en buen estado general; sin embargo, algunos componentes y sistemas individuales habían llegado al final de su vida útil estimada. El informe identificó específicamente las siguientes reparaciones críticas y no críticas: reemplazo del tejado, reparaciones de las paredes exteriores y mejoras en la envolvente del edificio para aumentar la eficiencia energética, reemplazo de ventanas, reemplazo de las tuberías de suministro de agua y desagüe, reemplazo del equipo del sistema de calefacción y aire acondicionado, reemplazo del sistema de distribución eléctrica, reemplazo del sistema de ventilación y reemplazo del panel de control de la alarma contra incendios.

Además, el informe recomendó realizar mejoras para cumplir con los códigos de construcción y las normas de accesibilidad vigentes, incluidas las Normas Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS) y las establecidas en la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990. El proyecto también incluiría una inspección y eliminación integral de materiales peligrosos, cocinas y baños nuevos, y la renovación de las áreas comunes para mejorar la calidad de vida de los residentes.

Nuevo edificio de uso mixto y viviendas de diferentes niveles de ingresos en la Parcela 41 (del Distrito de Reurbanización I-195)

El Distrito de Reurbanización I-195 (Distrito 195) se creó en 2011 cuando se reubicó un tramo de la Interestatal 195, liberando más de 26 acres de terreno que antes ocupaba la autopista para su reurbanización. El Distrito 195 y su Comisión de supervisión se crearon para gestionar la venta, la comercialización y la reurbanización de este terreno. Siete acres se destinaron a espacio verde y 19 acres se reservaron para la reurbanización. La misión del Distrito 195 es desarrollar el antiguo terreno de la I-195 en Providence para crear un próspero "distrito de

innovación" y un vecindario que atraiga inversiones y fomente el crecimiento económico y las oportunidades.

Catorce proyectos que suman más de 2,1 millones de pies cuadrados se han completado, planificado o están en construcción en el Distrito 195. Esto incluye 1.100 unidades de vivienda, de las cuales 177 son viviendas para trabajadores o de precio asequible; 400.000 pies cuadrados de oficinas y laboratorios; un hotel Aloft; y más de 35.000 pies cuadrados de espacio comercial. El Distrito también posee y administra el Parque del Distrito 195, un vibrante espacio verde a orillas del río que alberga más de 300 eventos al año.

La Parcela 41 del Distrito 195 está ubicada en la intersección de East Franklin Street y Pine Street, justo al lado de Dexter Manor. El Distrito 195 se puso en contacto con la Autoridad de Vivienda Pública (PHA) para explorar posibles escenarios de reurbanización que combinaran una parte de la parcela de Dexter Manor con la Parcela 41, con el fin de crear un sitio de desarrollo que fuera mutuamente beneficioso para ambas entidades y maximizara el potencial de construcción de viviendas en ambos terrenos. Se estima que este enfoque colaborativo podría generar entre 60 y 120 nuevas unidades de vivienda (los estudios iniciales consideraron una estructura de cinco pisos con armazón de madera sobre una base de hormigón).

El objetivo del nuevo desarrollo es crear una comunidad de uso mixto y de ingresos mixtos, financieramente sostenible, que complementa a Dexter Manor, proporcione nuevas viviendas de alta calidad que contribuyan a paliar la crisis de vivienda del estado y fomente la revitalización del barrio céntrico circundante. Se prevé que el proyecto incluya espacios a nivel de calle con servicios y/o comodidades comunitarias accesibles tanto para los nuevos residentes como para las familias que viven en el complejo adyacente de Dexter Manor.

Financiamiento del Proyecto

Para facilitar la renovación, la Autoridad de Vivienda Pública (PHA) está preparada para utilizar el Programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) del HUD o una combinación de RAD/Sección 18 para convertir las 291 unidades de vivienda pública a la plataforma de financiamiento de la Sección 8 del Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV). Esta conversión de subsidios permitirá a la PHA obtener financiamiento mediante deuda y solicitar Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) a través de RI Housing.

La PHA (o su filial sin fines de lucro que se constituirá) prevé otorgar un contrato de arrendamiento del terreno para el desarrollo, actuar como codiseñadora, participar en la

estructura de propiedad como socia general o miembro gerente y ser la administradora de la propiedad del proyecto Dexter Manor una vez finalizado.

Cronograma

Durante el último año, la PHA y el Distrito han acordado colaborar y avanzar en los planes para el Proyecto. La PHA ha emitido una solicitud de calificaciones (RFQ) para un socio de desarrollo, cuyo proceso de revisión y selección se completará en marzo de 2026.

A partir de marzo de 2026, el equipo de desarrollo comenzará la preparación de estudios de mercado, informes ambientales, planos e informes arquitectónicos/de ingeniería, y elaborará planes de financiamiento y proyecciones financieras. La documentación y las solicitudes para la reestructuración de viviendas públicas (Programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) del HUD o una combinación de RAD/Sección 18) se prepararán y presentarán al HUD en el primer o segundo trimestre de 2026. Simultáneamente, se prepararán las solicitudes de LIHTC y otras fuentes de financiamiento para su presentación a RI Housing e instituciones financieras en el otoño de 2026.

Sujeto a la disponibilidad de fondos, se espera el cierre financiero y el inicio de la construcción a principios de 2027.

*****FIN*****

Direcciones y números de plano catastral:

Dexter Manor
100 Broad Street
Providence, RI 02903
Lote 22, Plano 24

Parcela 41
295 Pine Street
Providence, RI 02903
Lote 666, Plano



PROVIDENCE HOUSING AUTHORITY
100 BROAD STREET
PROVIDENCE, RI 02903
TEL: (401) 751-6400



RENTAL ASSISTANCE DEMONSTRATION PROGRAM (RAD) GENERAL INFORMATION NOTICE (GIN)

This notice was delivered by mail to every unit

January 20, 2026

Dear Dexter Manor Resident:

The property you currently occupy is being proposed for participation in the Department of Housing and Urban Development's (HUD) Rental Assistance Demonstration (RAD) program. At this time, we expect that the proposed rehabilitation may require you to be temporarily relocated from your unit. We will provide further details to you as plans develop. This notice does not mean that you need to leave the property at this time. This is not a notice of eligibility for relocation assistance. The remainder of this letter only applies to situations where you will need to be relocated from your unit.

This notice serves to inform you of your potential rights under the RAD program and a federal law known as the Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act (URA). If the proposed RAD project receives HUD approval and if you are displaced as a result, you may become eligible for relocation assistance and payments under the URA, including:

1. Relocation advisory services that include referrals to replacement properties, help in filing payment claims and other necessary assistance to help you successfully relocate;
2. At least 90 days' advance written notice of the date you will be required to move;
3. Payment for moving expenses; and
4. Payments to enable you to rent a similar replacement home.

NOTE: Aliens not lawfully present in the United States are not eligible for URA relocation assistance, unless such ineligibility would result in exceptional and extremely unusual hardship to a qualifying spouse, parent, or child as defined at 49 CFR 24.208(h). All persons seeking relocation assistance will be required to certify that they are a United States citizen or national, or an immigrant lawfully present in the United States.

As a resident of a property participating in RAD, you have the right to return to the project after the project is complete. You will be able to lease and occupy a unit in the converted project when rehabilitation is complete.

If you are permanently displaced from your home, you will not be required to move until you are given at least 90-day advance written notice of any required move and at least one comparable replacement dwelling has been made available to you. If you are temporarily relocated and your temporary relocation lasts more than one year, you will be contacted and offered permanent relocation assistance as a displaced person under the URA. This assistance would be in addition to any assistance you may receive in connection with temporary relocation and will not be reduced by the amount of any temporary relocation assistance you have already received.

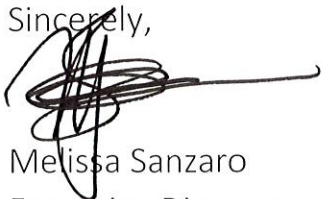
If you are required to relocate from the property in the future, you will be informed in writing.

The Providence Housing Authority (PHA) will inform you of what assistance and payments you are eligible for (if you are relocated because of RAD) and how you will receive these payments. If you become a displaced person, you will be provided reasonable assistance necessary to complete and file any required claim to receive a relocation payment. If you feel that your eligibility for assistance is not properly considered, you will also have the right to appeal a determination on your eligibility for relocation assistance.

You should continue to pay your rent and meet any other requirements specified in your lease. If you fail to do so, PHA may have cause for your eviction. If you choose to move, or if you are evicted, prior to receiving formal notice of relocation eligibility, you may become ineligible to receive relocation assistance. It is very important for you to contact us before making any moving plans.

You will be contacted soon so that we can provide you with more information about the proposed project. If the project is approved, we will make every effort to accommodate your needs. In the meantime, if you have any questions about our plans, please contact: Tim O'Byrne, Director of Real Estate Planning and Development at tobyrne@provhousing.org or (401) 709-1134. This letter is important to you and should be retained.

Sincerely,



Melissa Sanzaro
Executive Director

Attachments: HUD Brochure "Relocation Assistance to Residents Displaced from their Homes"

RELOCATION ASSISTANCE TO TENANTS DISPLACED FROM THEIR HOMES

U.S. Department of Housing
and Urban Development
Office of Community Planning
and Development

www.hud.gov/relocation

Introduction

This booklet describes the relocation payments and other relocation assistance provided under the Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970, as amended (URA) to tenants displaced from their homes. This includes any family or individual that must move as a direct result of rehabilitation, demolition or acquisition for a project in which Federal funds are used.

If you are notified that you will be displaced, it is important that you **do not move** before you learn what you must do to receive the relocation payments and other assistance to which you are entitled.

Pursuant to Public Law 105-117, aliens not lawfully present in the United States are not eligible for relocation assistance, unless such ineligibility would result in exceptional and extremely unusual hardship to a qualifying spouse, parent, or child as defined at 49 CFR 24.208(h). All persons seeking relocation assistance will be required to certify that they are a United States citizen or national, or an alien lawfully present in the United States.

This booklet may not answer all of your questions. If you have more questions about your relocation, contact the Agency responsible for the project. (Check the back of this booklet for the name of the person to contact at the Agency.) Ask your questions before you move. Afterwards, it may be too late.

Summary of Relocation Assistance

As an eligible tenant displaced from your home, you will be offered the following advisory and financial assistance:

- **Advisory Services.** This includes referrals to comparable and suitable replacement homes, the inspection of replacement housing to ensure that it meets established standards, help in preparing claim forms for relocation payments and other assistance to minimize the impact of the move.
- **Payment for Moving Expenses.** You may choose either a:
 - * **Payment for Your Actual Reasonable Moving and Related Expenses,** or
 - * **Fixed Moving Expense and Dislocation Allowance,** or
 - * **A combination of both, based on circumstances.**
- **Replacement Housing Assistance.** To enable you to rent, or if you prefer, buy a comparable or suitable replacement home, you may choose either:

- * **Rental Assistance**, or
- * **Purchase Assistance**.

If you disagree with the Agency's decision as to the relocation assistance for which you are eligible, you may appeal that decision.

General Questions

How Will I Know I Am Eligible For Relocation Assistance?

You should receive a written notice explaining your eligibility for relocation assistance. You should not move before receiving that notice. If you do, you may not receive relocation assistance.

How Will The Agency Know How Much Help I Need?

You will be contacted at an early date and personally interviewed by a representative of the Agency to determine your relocation needs and preferences for replacement housing and advisory services. The interviewer will ask certain questions about you and other members of your household, including questions about your income. It is to your advantage to provide the information so that the Agency can assist you in moving with a minimum of hardship. The information you give will be kept in confidence.

How Soon Will I Have To Move?

If possible, a mutually agreeable date for the move will be worked out. You will be given enough time to make plans for moving. Unless there is a health or safety emergency, you will not be required to move without at least 90 days advance written notice of (1) at least one "comparable replacement home" that is available to you and (2) the earliest date by which you must move.

What Is A Comparable Replacement Home?

A comparable replacement home is:

- Decent, safe, and sanitary.
- Functionally equivalent to (and equal or better than) your present home.
- Actually available for you to rent.
- Affordable.
- Reasonably accessible to your place of employment.
- Generally as well located with respect to public and commercial facilities, such as schools and shopping, as your present home.
- Not subject to unreasonable adverse environmental conditions.
- Available to all persons regardless of race, color, religion, sex, or national origin.

What is Decent, Safe, and Sanitary Housing?

Decent, safe, and sanitary housing is housing that:

- Meets applicable housing and occupancy requirements.
- Is structurally sound, weathertight, and in good repair.
- Contains a safe, adequate electrical wiring system.
- Has adequate living space for the occupants.
- Has a kitchen with a sink, hot and cold running water, and connections for a stove and refrigerator (if you were displaced from a housekeeping unit).
- Has a separate, complete bathroom with hot and cold running water.
- Has heating as required by climatic conditions.
- Has an unobstructed exit to safe, open space at ground level.
- Meets standards protecting occupants from lead-based paint hazards.
- If you are person with a physical disability, is free of any barriers which would preclude your reasonable use of the unit.

Will The Agency Help Me Find A Replacement Home?

Yes. You will be provided with referrals to housing that has been inspected to ensure that it meets established standards. If possible, you will be referred to at least three comparable replacement homes. The maximum financial assistance for which you may qualify will be based on the cost of the most representative comparable replacement home that is available to you. Promptly after you become eligible for relocation assistance, the Agency will inform you of such unit and the maximum payment available.

Once the Agency representative has a clear understanding of your needs and preferences, he or she will work with you to assure that you are given the best possible choice of housing. The Agency will offer you appropriate transportation to inspect these units.

If you would like to move to government-owned housing or obtain a Housing Choice Voucher (HCV) let the Agency representative know of your interest. Generally, an eligible displaced person receives preference for such long term housing assistance. You will be given assistance in completing any required application forms.

What If I Find My Own Replacement Housing?

You have every right to find your own replacement housing. However, before you rent or buy, ask the Agency to inspect the unit to make sure that it is decent, safe, and sanitary. If the housing unit is not decent, safe, and sanitary, you will not receive a replacement housing payment.

What If I Encounter A Problem In Obtaining Housing Of My Choice?

If you encounter a problem in buying or renting housing of your choice, notify the Agency immediately. The Agency will look into the matter and try to resolve it. You will receive this help whether you were referred to the housing unit or found it yourself.

If you are unable to buy or rent a housing unit because of discriminatory practices on the part of a real estate broker, rental agent, lender, or a property owner, the Agency will help you file a formal housing discrimination complaint with the U.S. Department of Housing and Urban Development or the appropriate State or local fair housing agency.

What Other Services Will I Receive?

In addition to help in obtaining a comparable replacement home, other assistance, as necessary, will be provided in order to minimize the impact of your move. This assistance may include referral to appropriate public and private agencies that provide services concerning housing financing, employment, health, welfare, or legal assistance. The range of services depends on the needs of the person being displaced. You should ask the Agency representative to tell you about the specific services that will be available to help you and your family.

What Is a Payment For Actual Reasonable Moving and Related Expenses?

You may choose to receive a relocation payment to cover the reasonable cost of your move. If you choose a Payment For Actual Reasonable Moving And Related Expenses, you may include in your claim the reasonable and necessary costs for:

- Transportation for you and your family.
- Packing, moving and unpacking your household goods.
- Disconnecting and reconnecting household appliances and other personal property (e.g., telephone and cable TV).
- Storage of household goods, as may be necessary.
- Insurance for the replacement value of your property during the move and necessary storage.
- The replacement value of property lost, stolen or damaged in the move (but not through your neglect) if insurance is not reasonably available.

The Agency will explain all eligible moving costs, as well as those which are not eligible. You must be able to account for any costs that you incur, so keep all your receipts. Select your mover with care. The Agency can help you select a reliable and reputable mover.

You may elect to pay your moving costs yourself and be repaid by the Agency or, if you prefer, you may have the Agency pay the mover. In either case, let the Agency know before you move.

What Is A Fixed Moving Expense And Dislocation Allowance?

If you choose a Fixed Moving Expense and Dislocation Allowance, you will receive an allowance which is based on the number of rooms in your home or the number of rooms

of furniture you will be moving, as shown on a schedule. The Agency has a copy of the schedule and will help you decide whether choosing this allowance is in your best interest.

If you do not have a large amount of personal property to move, this payment should be more advantageous. No special documentation is required to support your claim. You need only move your personal property and complete the appropriate claim form in order to receive your payment.

How Much Rental Assistance Will I Receive?

You may be eligible to receive Rental Assistance for a 42-month period. The assistance is computed in the following manner:

The assistance needed for one month is determined by subtracting the "base monthly rent" for your present home from the cost of rent and utilities for your new home (or a comparable replacement home, if that cost is lower). That monthly need, if any, is multiplied by 42, to determine the total amount that you will receive. This amount will be paid directly to you. The Agency must provide the assistance in monthly installments or other periodic payments. Generally, the base monthly rent for your present home is the lesser of: (1) the monthly rent and average monthly cost for utilities, or (2) thirty (30) percent of your average monthly gross household income, if you are low-income based on HUD income limits.

Examples: Let's say that the monthly rent and average cost for utilities for your present home are \$250; the monthly rent and estimated average utility costs for a comparable replacement home are \$350; and your monthly gross income is \$700. In this case your "base monthly rent" would be \$210 because you are low-income and that amount (30 percent of your income) is less than the monthly cost of rent and utilities at your present home (\$250).

- If you rent a replacement home for \$360 per month, including estimated average monthly utility charges, you will receive \$5,880. That amount is 42 times \$140 (the difference between the "base monthly rent" for your present home (\$210) and the cost for a comparable replacement home (\$350)).
- If you rent a replacement home for \$310, including estimated average monthly utility charges, you will receive \$4,200. That amount is 42 times \$100 (the difference between the "base monthly rent" for your present home (\$210) and the actual cost of your new home (\$310)).

To qualify for rental assistance, you must rent and occupy a decent, safe, and sanitary home within one year after the date you move. However, the Agency will extend this period for good cause.

If I Decide to Buy, Rather Than Rent, How Much Assistance Will I Receive?

If you buy a replacement home, you may be eligible for assistance to make a down

payment equal to the amount you would receive if you rented a comparable replacement home (i.e., 42 times the amount obtained by subtracting the "base monthly rent" for your present home from the monthly rent and estimated average monthly utility costs for a comparable replacement home). A down payment assistance payment will be paid in a lump sum.

Example: Assuming the information in the prior examples, the downpayment assistance payment would be \$5,880. That amount is 42 times \$140 (the difference between the "base monthly rent" for your present home (\$210) and the monthly rent and estimated average monthly utilities cost for a comparable replacement home (\$350). The full amount of the payment must be applied to the purchase of the replacement dwelling.

Must I File A Claim To Obtain A Relocation Payment?

Yes. You must file a claim for each relocation payment. The Agency will, however, provide you with the required claim form, help you to complete it, and explain the type of documentation, if any, that you must submit in order to receive the payment.

If you must pay any relocation expenses before you move (e.g., a security deposit when you sign a lease for your new home), discuss your financial needs with the Agency. While refundable deposits are not covered by URA payments, you may be able to obtain an advance payment to meet these costs. An advance payment may be placed in "escrow" or paid directly to a contractor to ensure that the move will be completed on a timely basis.

You must file your claim within 18 months after the date you move. However, it is to your advantage to file as soon as possible after you move. The sooner you submit your claim, the sooner it can be processed and paid. If you are unable to file your claim within 18 months, ask the Agency to extend this period.

Be careful not to confuse this 18-month period with the 12-month period within which you must rent (or buy) and occupy a replacement dwelling in order to be eligible for a replacement housing payment.

You will be paid promptly after you file an acceptable claim. If there is any question regarding your right to a relocation payment or the amount of the payment, you will be notified, in writing, of the problem and the action you may take to resolve the matter.

Will I Have To Pay Rent To The Agency Before I Move?

If the Agency acquires the property in which you live, you may be required to pay a fair rent to the Agency for the period between the acquisition of the property and the date that you move. Such rent will not exceed the market rent for comparable properties in the area.

Do I Have To Pay Federal Income Taxes On My Relocation Payments?

No. Section 216 of the URA states that you need not report relocation payments as part of your gross income for Federal tax purposes. For information on State or local income taxes, you should check with the State or local income tax office in your area or with your personal

tax advisor.

What If I Don't Receive The Required Assistance. Can I Appeal?

If you disagree with the Agency's decision as to your right to relocation assistance or the amount of a payment, or the adequacy of the housing to which you have been referred, you may appeal the decision to the Agency.

The Agency will inform you of its appeal procedures. At a minimum, you will have 60 days to file your appeal with the Agency after you receive written notification of the Agency's determination on your claim. Your appeal must be in writing. However, if you need help, the Agency will assist you in preparing your appeal.

If you are a low- or moderate-income person and are dissatisfied with the Agency's determination on your appeal, you may have an additional right to request administrative review of that decision (e.g., by HUD or the State).

You can expect a fair decision on any appeal. However, if you are not satisfied with the final administrative decision on your appeal, you may seek review of the matter by the courts.

I Have More Questions. Who Will Answer Them?

If you have further questions after reading this booklet, contact the Agency and discuss your concerns with an Agency representative.

Agency : Providence Housing Authority

Address: 100 Broad Street, Providence, RI 02903

Office Hours:

Telephone No.: (401) 709-1134 Email: tobyne@provhousing.org

Person to Contact: Tim O'Byrne, Director of Real Estate Planning and Development



PROVIDENCE HOUSING AUTHORITY
100 BROAD STREET
PROVIDENCE, RI 02903
TEL: (401) 751-6400



PROGRAMA DE DEMOSTRACIÓN DE ASISTENCIA DE ALQUILER (RAD) AVISO DE INFORMACIÓN GENERAL (GIN)

Este aviso fue entregado por correo a cada unidad

20 de enero de 2026

Estimado residente de Dexter Manor:

La propiedad que usted ocupa actualmente está siendo propuesta para participar en el programa de Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). En este momento, esperamos que la rehabilitación propuesta pueda requerir que se traslade temporalmente de su unidad. Le proporcionaremos más detalles a medida que los planes se desarrollen. Este aviso no significa que deba abandonar la propiedad en este momento. Esto no constituye un aviso de elegibilidad para asistencia de reubicación. El resto de esta carta solo se aplica a situaciones en las que será necesario que se traslade de su unidad.

Este aviso tiene como objetivo informarle sobre sus posibles derechos bajo el programa RAD y una ley federal conocida como la Ley de Asistencia para la Reubicación Uniforme y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles (URA). Si el proyecto RAD propuesto recibe la aprobación de HUD y usted se ve desplazado como resultado, podría ser elegible para asistencia y pagos por reubicación bajo la URA, incluyendo:

1. Servicios de asesoramiento para la reubicación que incluyen referencias a propiedades de reemplazo, ayuda para presentar reclamaciones de pago y otra asistencia necesaria para ayudarlo a reubicarse con éxito;
2. Un aviso por escrito con al menos 90 días de anticipación sobre la fecha en que se le requerirá mudarse;
3. Pago de los gastos de mudanza;
4. Pagos para permitirle alquilar un hogar de reemplazo similar.

NOTA: Los extranjeros que no se encuentren legalmente en los Estados Unidos no son elegibles para la asistencia de reubicación de la URA, a menos que tal inelegibilidad resulte en dificultades excepcionales y extremadamente inusuales para un cónyuge, padre o hijo calificado según lo definido en 49 CFR 24.208(h). Todas las personas que busquen asistencia para la reubicación deberán certificar que son ciudadanos o nacionales de los Estados Unidos, o inmigrantes legalmente presentes en los Estados Unidos.

Como residente de una propiedad que participa en RAD, usted tiene el derecho de regresar al proyecto una vez que este se haya completado. Podrá alquilar y ocupar una unidad en el proyecto convertido cuando la rehabilitación esté terminada.

Si se ve obligado a abandonar su hogar de manera permanente, no se le requerirá mudarse hasta que se le haya dado un aviso previo por escrito de al menos 90 días de cualquier mudanza requerida y mientras se le haya ofrecido al menos una vivienda de reemplazo comparable. Si se le reubica temporalmente y su reubicación temporal dura más de un año, se le contactará y se le ofrecerá asistencia para la reubicación permanente como persona desplazada bajo la URA. Esta asistencia sería además de cualquier asistencia que pueda recibir en relación con la reubicación temporal y no se reducirá en función de la cantidad de asistencia por reubicación temporal que ya haya recibido.

Si en el futuro se le requiere reubicarse de la propiedad, se le informará por escrito.

La Autoridad de Vivienda de Providence (PHA, por sus siglas en inglés) le informará sobre la asistencia y los pagos para los que es elegible (si se traslada debido al RAD) y cómo recibirá estos pagos. Si se convierte en una persona desplazada, se le proporcionará la asistencia razonable necesaria para completar y presentar cualquier reclamo requerido para recibir un pago de reubicación. Si considera que su elegibilidad para la asistencia no ha sido correctamente evaluada, también tendrá el derecho de apelar una determinación sobre su elegibilidad para la asistencia de reubicación. Debe continuar pagando su renta y cumplir con cualquier otro requisito especificado en su contrato de arrendamiento. Si no lo hace, la PHA podría tener motivo para su desalojo. Si decide mudarse, o si lo desalojan, antes de recibir un aviso formal sobre su elegibilidad para la reubicación, podría volverse inelegible para recibir asistencia de reubicación. Es muy importante que se comunique con nosotros antes de hacer cualquier plan de mudanza.

Se le contactará pronto para poder proporcionarle más información sobre el proyecto propuesto. Si el proyecto es aprobado, haremos todo lo posible por satisfacer sus necesidades. Mientras tanto, si tiene alguna pregunta sobre nuestros planes, comuníquese con: Tim O'Byrne, Director de Planificación y Desarrollo Inmobiliario, en tobyrne@provhousing.org o al (401) 709-1134. Esta carta es importante para usted y debe conservarse.

Atentamente,



Melissa Sanzaro

Directora Ejecutiva

Adjuntos: Folleto de HUD "Asistencia para la Reubicación de Residentes Desalojados de sus Hogares"

ASISTENCIA PARA LA
REUBICACIÓN
INQUILINOS DESALOJADOS DE
SUS HOGARES

**Departamento de Vivienda
de los Estados Unidos
Desarrollo Urbano**
Oficina de Planificación y
Desarrollo Comunitario

www.hud.gov/relocation

Introducción

Este folleto describe los pagos de reubicación y otra asistencia de reubicación proporcionada bajo las Políticas uniformes de asistencia de reubicación y adquisición de bienes inmuebles. Acto de 1970, como enmendado (URA) a inquilinos desplazado de su casas. Esto incluye a cualquier familia o individuo que deba mudarse como resultado directo de la rehabilitación, demolición o adquisición para un proyecto en el que se utilizan fondos federales.

Si tú son notificado eso tú voluntad ser desplazado, él es importante eso tú hacer no mover antes de saber qué debe hacer para recibir los pagos de reubicación y otra asistencia a la que tiene derecho.

De conformidad con la Ley Pública 105-117, los extranjeros que no se encuentran legalmente en los Estados Unidos no son elegibles para recibir asistencia de reubicación, a menos que dicha inelegibilidad resulte en dificultades excepcionales y extremadamente inusuales para un cónyuge calificado. padre, o niño como definido en 49 CFR 24.208(h). Todo personas buscando reubicación asistencia voluntad ser requerido para certificar que es ciudadano o nacional de los Estados Unidos, o un extranjero legalmente presente en los Estados Unidos.

Es posible que este folleto no responda todas sus preguntas. Si tiene más preguntas sobre su reubicación, comuníquese con la Agencia responsable del proyecto. (Consulte el reverso de este folleto) para el nombre de el persona a contacto en el Agencia.) Preguntar su preguntas Antes de mudarte. Después puede que sea demasiado tarde.

Resumen de Asistencia para la reubicación

Como un elegible arrendatario desplazado de su hogar, se le ofrecerá el siguiente asesoramiento y asistencia financiera:

• **Servicios de Acesoramiento:** Este incluye referencias a comparable y adecuado viviendas de reemplazo , la inspección de la vivienda de reemplazo para garantizar que cumple con los estándares establecidos, ayuda para preparar formularios de reclamo para pagos de reubicación y otra asistencia para minimizar el impacto de la mudanza.

- **Pago para por Gastos de Mudanza.** Tú puedes elegir cualquiera a:

Pago para Su Actual Razonable de Mudanza y Gastos Relacionados,

- * Gastos de mudanza fijos y asignación por reubicación, o
- * Una combinación de ambos, según las circunstancias.

• **Asistencia para Vivienda de Reemplazo.** Para permitirle alquilar o, si lo prefiere, comprar una vivienda de reemplazo comparable o adecuada, puede elegir cualquiera de las siguientes opciones

- **Alquiler Asistencia, o**
- **Compra Asistencia.**

Si no está de acuerdo con la decisión de la Agencia sobre la asistencia para reubicación a la que tiene derecho, puede apelar esa decisión

Preguntas Generales

¿Cómo sabré si soy elegible para la asistencia de reubicación?

Debería recibir un aviso por escrito que explique su elegibilidad para la asistencia de reubicación. No debe mudarse antes de recibir ese aviso. Si lo hace, es posible que no reciba la asistencia de reubicación.

¿Cómo sabrá la Agencia cuánta ayuda necesito?

Se le contactará en una fecha temprana y un representante de la Agencia lo entrevistará personalmente para determinar sus necesidades de reubicación y sus preferencias sobre la vivienda de reemplazo y los servicios de asesoramiento. El entrevistador le hará ciertas preguntas sobre usted y otros miembros de su hogar, incluyendo preguntas sobre sus ingresos. Es beneficioso que proporcione la información para que la Agencia pueda ayudarlo a mudarse con el mínimo de dificultades. La información que proporcione se mantendrá confidencial

Que tan pronto debo de mudarme?

Si es posible, se acordará una fecha mutuamente aceptable para la mudanza. Se le dará suficiente tiempo para hacer planes para mudarse. A menos que haya una emergencia de salud o seguridad, no se le requerirá mudarse sin un aviso por escrito con al menos 90 días de anticipación acerca de (1) al menos una "vivienda de reemplazo comparable" que esté disponible para usted y (2) la fecha más temprana en la que debe mudarse.

¿Qué es una vivienda de reemplazo comparable?

Una vivienda de reemplazo comparable es:

- Decente, segura, y sanitaria.
- Funcionalmente equivalente a (y igual o mejor que) su casa actual
- De hecho disponible para tú a alquilar.
- Asequible.
- Razonablemente accesible a su lugar de empleo.
- Generalmente como bien situado con respecto a público y comercial instalaciones, como escuelas y tiendas, como su hogar actual.
- No sujeto a irrazonable adverso ambiental condiciones.
- Disponible a todo personas sin importar el color, religión, sexo, o nacional origen.

¿Qué es una vivienda digna, segura y saludable?

Una vivienda digna, segura y saludable aquella que:

- Cumple con los requisitos de vivienda y ocupación aplicables.
- Es estructuralmente sólida, impermeable y está en buen estado de reparación.
- Contiene un sistema eléctrico seguro y adecuado.
- Tiene un espacio habitable adecuado para los ocupantes.
- Tiene una cocina con lavadero, agua corriente caliente y fría, y conexiones para una estufa y un refrigerador (si fue desplazado de una unidad doméstica).
- Tiene un baño completo y separado con agua corriente caliente y fría.
- Tiene calefacción según lo exijan las condiciones climáticas.
- Tiene una salida despejada hacia un espacio abierto y seguro a nivel del suelo.
- Cumple con las normas que protegen a los ocupantes de los peligros de la pintura a base de plomo.
- Si usted es una persona con discapacidad física, está libre de cualquier barrera que impediría su uso razonable de la unidad.

¿Me ayudará la agencia a encontrar una vivienda de reemplazo?

Sí. Se le proporcionarán referencias de viviendas que han sido inspeccionadas para asegurar que cumplan con los estándares establecidos. Si es posible, se le remitirá al menos a tres viviendas de reemplazo comparables. La asistencia financiera máxima para la que puede calificar se basará en el costo de la vivienda de reemplazo comparable más representativa que esté disponible para usted. Poco después de que se vuelva elegible para la asistencia de reubicación, la Agencia le informará sobre dicha unidad y el pago máximo disponibles

Una vez que el representante de la Agencia tenga una comprensión clara de sus necesidades y preferencias, trabajará con usted para asegurarse de que se le ofrezca la mejor opción de vivienda posible. La Agencia le proporcionará el transporte adecuado para inspeccionar estas unidades..

Si desea mudarse a una vivienda propiedad del gobierno o obtener un Vale de Elección de Vivienda (HCV, por sus siglas en inglés), informe al representante de la Agencia sobre su interés. Generalmente, una persona desplazada elegible recibe preferencia para recibir este tipo de asistencia de vivienda a largo plazo. Se le brindará ayuda para completar cualquier formulario de solicitud requerido.

¿Y si encuentro mi propia vivienda de reemplazo?

Usted tiene todo el derecho de encontrar su propia vivienda de reemplazo. Sin embargo, antes de alquilar o comprar, solicite a la Agencia que inspeccione la unidad para asegurarse de que sea adecuada, segura y sanitaria. Si la unidad de vivienda no es adecuada, segura y sanitaria, no recibirá un pago por vivienda de reemplazo.

¿Qué pasa si encuentro un problema al obtener la vivienda de mi elección?

Si encuentra un problema al comprar o alquilar la vivienda de su elección, notifique a la Agencia de inmediato. La Agencia investigará el asunto e intentará resolverlo. Recibirá esta ayuda tanto si la vivienda le fue recomendada como si la encontró por su cuenta.

Si no puede comprar o alquilar una vivienda debido a prácticas discriminatorias por parte de un corredor de bienes raíces, agente de alquiler, prestamista o propietario, la Agencia le ayudará a presentar una queja formal por discriminación en vivienda ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. o ante la agencia estatal o local de vivienda justa correspondiente.

Que otros servicios voy a recibir ?

Además de ayudar a obtener una vivienda de reemplazo comparable, se proporcionará otra asistencia, según sea necesario, para minimizar el impacto de su mudanza. Esta asistencia puede incluir la referencia a agencias públicas y privadas adecuadas que ofrezcan servicios relacionados con financiamiento de vivienda, empleo, salud,

bienestar o asistencia legal. El rango de servicios depende de las necesidades de la persona que será desplazada. Debe pedir al representante de la Agencia que le informe sobre los servicios específicos que estarán disponibles para ayudarle a usted y a su familia.

¿Qué es un pago por gastos de mudanza y relacionados realmente razonables?

Puede optar por recibir un pago de reubicación para cubrir el costo razonable de su traslado. Si elige un pago por gastos de mudanza y relacionados reales y razonables, puede incluir en su reclamación los costos razonables y necesarios para:

- Transporte para usted y su familia
- Empaque, mudanza y desembalaje de sus bienes domésticos
- Desconexión y reconexión de electrodomésticos y otros bienes personales (por ejemplo, teléfono y televisión por cable)
- Almacenamiento de bienes domésticos, según sea necesario.
- Seguro por el valor de reemplazo de sus pertenencias durante la mudanza y el almacenamiento necesario.
- El valor de reemplazo de los bienes perdidos, robados o dañados durante la mudanza (pero no por su negligencia) si el seguro no está razonablemente disponible.

La Agencia explicará todos los costos de mudanza que son elegibles, así como aquellos que no lo son. Debe poder justificar cualquier gasto que incurra, así que conserve todos sus recibos. Elija su empresa de mudanzas con cuidado. La Agencia puede ayudarle a seleccionar un mudador confiable y de buena reputación.

Puede optar por pagar usted mismo los costos de mudanza y que la Agencia se lo reembolse, o, si lo prefiere, puede hacer que la Agencia pague directamente al mudador. En cualquier caso, informe a la Agencia antes de mudarse.

¿Qué es un Gasto Fijo de mudanza y una asignación por desplazamiento?

Si eliges un gasto fijo de mudanza y una asignación por desplazamiento, recibirás una asignación basada en el número de habitaciones de tu hogar o en el número de habitaciones de muebles que vas a trasladar, según se muestra en un calendario. La Agencia tiene una copia del calendario y te ayudará a decidir si elegir esta asignación es lo más conveniente para ti.

Si no tiene una gran cantidad de bienes personales para mover, este pago debería ser más ventajoso. No se requiere documentación especial para respaldar su reclamación.

Solo necesita trasladar sus bienes personales y completar el formulario de reclamación correspondiente para recibir su pago.

¿Cuánta ayuda para el alquiler recibiré?

Es posible que usted sea elegible para recibir ayuda para el alquiler durante un período de 42 meses. La asistencia se calcula de la siguiente manera:

La ayuda necesaria para un mes se determina restando la "renta mensual base" de su hogar actual del costo del alquiler y los servicios públicos de su nuevo hogar (o un hogar de reemplazo comparable, si ese costo es menor). Esa necesidad mensual, si la hay, se multiplica por 42 para determinar la cantidad total que recibirá. Este monto se le pagará directamente a usted. La Agencia debe proporcionar la asistencia en pagos mensuales o en otros pagos periódicos. Generalmente, la renta mensual base de su hogar actual es la menor de: (1) el alquiler mensual y el costo promedio mensual de los servicios públicos, o (2) el treinta (30) por ciento de su ingreso mensual bruto promedio del hogar, si tiene bajos ingresos según los límites de ingresos del HUD.

Ejemplos: Supongamos que el alquiler mensual y el costo promedio de los servicios públicos de su vivienda actual son de \$250; el alquiler mensual y los costos estimados promedio de servicios públicos para una vivienda de reemplazo comparable son de \$350; y su ingreso bruto mensual es de \$700. En este caso, su "alquiler mensual base" sería de \$210 porque tiene ingresos bajos y esa cantidad (el 30 por ciento de su ingreso) es menor que el costo mensual de alquiler y servicios públicos de su vivienda actual (\$250).

- Si alquila una vivienda de reemplazo por \$360 al mes, incluyendo los cargos estimados promedio de servicios públicos mensuales, recibirá \$5,880. Esa cantidad es 42 veces \$140 (la diferencia entre el "alquiler mensual base" de su vivienda actual (\$210) y el costo de una vivienda de reemplazo comparable (\$350)).
- Si alquila una vivienda de reemplazo por \$310, incluyendo los cargos estimados promedio mensuales de servicios públicos, recibirá \$4,200. Esa cantidad es 42 veces \$100 (la diferencia entre la "renta mensual base" de su vivienda actual (\$210) y el costo real de su nueva vivienda (\$310)).

¿Debo presentar Una reclamación Para obtener un pago por reubicación?

Sí. Debe presentar una reclamación por cada pago de reubicación. Sin embargo, la Agencia le proporcionará el formulario de reclamación requerido, le ayudará a completarlo y le explicará el tipo de documentación, si la hubiera, que debe presentar para recibir el pago.

Si debe pagar algún gasto de reubicación antes de mudarse (por ejemplo, un depósito de seguridad al firmar el contrato de arrendamiento de su nuevo hogar), discuta sus

necesidades financieras con la Agencia. Aunque los depósitos reembolsables no están cubiertos por los pagos de URA, es posible que pueda obtener un pago por adelantado para cubrir estos costos. Un pago por adelantado puede ser colocado en "depósito en garantía" o pagado directamente a un contratista para asegurar que la mudanza se completará de manera oportuna.

Debe presentar su reclamación dentro de los 18 meses posteriores a la fecha en que se mude. Sin embargo, le conviene presentar la reclamación lo antes posible después de mudarse. Cuanto antes presente su reclamación, antes podrá ser procesada y pagada. Si no puede presentar su reclamación dentro de los 18 meses, solicite a la Agencia que extienda este período.

Tenga cuidado de no confundir este período de 18 meses con el período de 12 meses dentro del cual debe alquilar (o comprar) y ocupar una vivienda de reemplazo para ser elegible para un pago de vivienda de reemplazo.

Se le pagará de manera rápida después de presentar una reclamación aceptable. Si surge alguna duda respecto a su derecho a un pago por reubicación o al monto del pago, se le notificará por escrito sobre el problema y las acciones que puede tomar para resolverlo.

¿Tendré que pagar alquiler a la agencia antes de mudarme?

Si la Agencia adquiere la propiedad en la que vive, es posible que se le requiera pagar un alquiler justo a la Agencia por el período entre la adquisición de la propiedad y la fecha en que se mude. Dicho alquiler no excederá el alquiler de mercado para propiedades comparables en la zona.

¿Tengo que pagar impuestos federales sobre la renta por mis pagos de reubicación?

No. La Sección 216 de la URA establece que no necesita informar los pagos de reubicación como parte de sus ingresos brutos para fines fiscales federales. Para obtener información sobre impuestos estatales o locales sobre la renta, debe consultar con la oficina de impuestos sobre la renta del estado o localidad en su área, o con su asesor personal o asesor fiscal.

¿Qué sucede si no recibo la asistencia requerida? ¿Puedo apelar?

Si no está de acuerdo con la decisión de la Agencia sobre su derecho a asistencia para la reubicación o la cantidad de un pago, o con la adecuación de la vivienda a la que ha sido referido, puede apelar la decisión ante la Agencia.

La Agencia le informará sobre sus procedimientos de apelación. Como mínimo, tendrá 60 días para presentar su apelación ante la Agencia después de recibir la notificación por escrito de la determinación de la Agencia sobre su reclamo. Su apelación debe

presentarse por escrito. Sin embargo, si necesita ayuda, la Agencia le asistirá en la preparación de su apelación.

Si usted es una persona de ingresos bajos o moderados y no está satisfecho con la determinación de la Agencia respecto a su apelación, puede tener un derecho adicional a solicitar una revisión administrativa de esa decisión (por ejemplo, por parte de HUD o del Estado). Puede esperar una decisión justa sobre cualquier apelación. Sin embargo, si no está satisfecho con la decisión administrativa final sobre su apelación, puede solicitar que los tribunales revisen el asunto.

Tengo más preguntas. ¿Quién las responderá?

Si tiene más preguntas después de leer este folleto, comuníquese con la Agencia y converse sobre sus inquietudes con un representante de la Agencia.

Agencia: Autoridad de Vivienda de Providence

Dirección: 100 Broad Street, Providence, RI 02903

Horario de atención: M-F 8:00am -4:00pm

Número de teléfono: (401) 709-1134

Persona de contacto: Tim O'Byrne, Director de Planificación y Desarrollo Inmobiliario

Correo electrónico: tobyne@provhousing.org

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 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.

FACT SHEET #2

Overview of Resident Rights after a RAD Conversion



RAD was designed with a strong set of resident rights and protections to ensure that current residents benefit from the RAD conversion.



Will I Be Able to Participate in the RAD Process?

Yes. The PHA must engage with residents through both written notifications and at least five meetings during the RAD process. PHAs must use effective communication for people with disabilities including, as needed, providing materials in alternative formats and providing alternative meeting options, sign language interpreters and assistive listening devices at meetings. The PHA must also provide meaningful access to its programs and activities for people who have a limited ability to read, speak, or understand English, using, as needed, translation of written information and oral interpretation of meetings. (For more information, see [Fact Sheet #5: Resident Engagement and Consultation](#).)



Will I Still Have Rental Assistance After a RAD Conversion?

Yes. Each resident in good standing at the public housing property has a right to live in the property after a RAD conversion. In some cases, a resident may need to be relocated temporarily to facilitate rehabilitation but will have a right to return to an assisted unit at the property once rehabilitation or construction is complete. **No resident can be displaced permanently against their wishes.**

Residents under lease in the public housing program cannot be re-screened for income or criminal background when the property comes under a Section 8 contract. Each resident will be offered a new lease that cannot be terminated and must be renewed, unless there is good cause. (For more information, see [Fact Sheet #9: RAD and Relocation](#))



Will I Need to Move Out of My Home?

It depends on the construction that will occur at your property. If relocation is necessary, the housing authority must provide you with advanced written notice. Relocation assistance will be provided and relocation costs will be covered. Residents will continue to pay the same amount of rent during the temporary relocation. You will also have the right to return to an assisted unit at the property when repairs are completed. (For more information, see [Fact Sheet #9: RAD and Relocation](#))



Will My Rent Change?

Most residents' rent will remain the same. As in most public housing, rents at RAD (Section 8) properties are set at 30% of your adjusted household income.

However, if you currently pay 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. As in public housing, you will have to recertify your income annually and report any changes. And, if your income decreases, you have a right to request an interim recertification and an adjustment in your rent. 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 a New Lease?

After HUD has fully approved a property for conversion, you will need to sign a new Section 8 lease and other paperwork regarding your rights and responsibilities under the Section 8 program. Make sure that everyone in your household is on your public housing lease to ensure that they have the right to remain or return to the property after conversion. (For more information, see [Fact Sheet #7: Your Lease](#))



Will Residents Continue to Be Able to Form Resident Organizations or Associations After a RAD Conversion?

As with public housing, after a property converts through RAD, residents have the right to form and maintain a resident organization. The resident organization will be eligible to receive at least \$15 per occupied apartment each year to support resident organizing and participation activities. (For more information, see [Fact Sheet #8: Resident Organizing and Funding](#))



May I Request a Reasonable Accommodation After Conversion?

If you or a member of your household has a disability or medical condition, you may request a reasonable accommodation, such as a larger apartment or an alternative form of communication for the blind, visually impaired, deaf or hearing impaired. To request a reasonable accommodation, you should contact the property manager.



Can I Be Evicted or Lose My Housing Assistance Because of RAD?

After a RAD conversion your lease must be renewed each year. The only reason a lease can be ended is for "good cause." This means that the owner must have a good reason for eviction, usually that a tenant has seriously and repeatedly broken the rules in their lease. Under RAD, you maintain the rights you had

Fact Sheet #2: Overview of Resident Rights after a RAD Conversion

related to eviction from public housing. Any eviction must include a written notice of termination and an opportunity for a hearing (unless the eviction is related to criminal activity). Your lease will describe these rights. You may only be evicted through court action. All state and local regulations regarding eviction must also be followed. (For more information, see [Fact Sheet #7: Your Lease](#) and [Fact Sheet #10: Resident Grievance and Termination Rights](#))



Am I Able to Receive a Tenant-Based Voucher After RAD Conversion?

Any household that has lived at the RAD property for least one year (if the property converted to Project-based Vouchers, or PBV) or two years (if the property converted to Project-based Rental Assistance, or PBRA) has the option to request a tenant-based (or Choice Mobility) voucher. A Choice Mobility voucher can be used to rent a home in the private market. If a voucher is not immediately available, the household will be placed at the top of the waitlist. (For more information, see [Fact Sheet #12: Choice Mobility](#))



North Bern, Victor Taylor: Mr. Taylor stands in front of the newly renovated unit where he was born. Mr Taylor, a veteran and former City Alderman who continues to advocate for the community, was excited to see the upgrades and new community center.

FACT SHEET #3

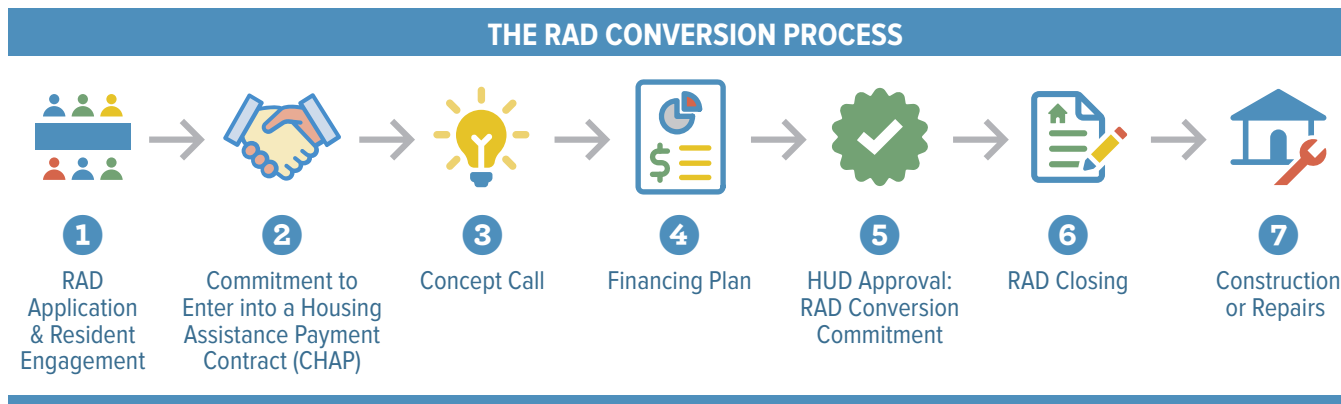
The RAD Conversion Process



A typical RAD conversion takes between one and three years and includes multiple steps required by HUD. The major steps are discussed in this Fact Sheet.

What are the Steps in a RAD Conversion?

The RAD conversion process refers to all the steps for a property currently supported under the public housing program to move to “project-based” assistance under the Section 8 program. It includes the process of planning, financing, and carrying out repairs and renovations to ensure the building is in good physical condition. The total length of the RAD conversion process varies greatly between properties. Generally, properties that need less renovations and that do not require resident relocation will go through the process faster.



1. RAD Application & Resident Engagement

When a PHA decides it is interested in using RAD to help preserve a property, one of the first things it needs to do is bring its ideas to the residents.

Before submitting a RAD application to HUD, a PHA delivers notices to residents and then holds at least two resident meetings. The notice called a “RAD Information Notice” provides information on

- residents’ rights,
- basic information about RAD, and

Fact Sheet #3: The RAD Conversion Process

- information about the PHA's RAD conversion plans, including any proposed change to the number or size of units and whether the PHA plans to partner with another affordable housing firm.

Residents may also receive a **“General Information Notice”** letting you know that you would be eligible for relocation assistance if temporary relocation ends up being necessary. At this stage the PHA will likely have little detail regarding relocation but will be able to provide more detail later in the process.

At the resident meetings the PHA will discuss the proposed conversion plans and ask for feedback. Because the PHA is engaging with residents very early in its planning process, the PHA will likely only have general plans and goals for the RAD conversion and details may change. It is a great opportunity to ask questions, help to shape the goals, and learn how you can remain informed and engaged in the process.

Only after a PHA has held these meetings and consulted with its Board may the PHA submit a RAD Application. This is the first submission the PHA makes to HUD and starts the RAD process. The PHA must include its responses to any resident comments or questions as part of the application. The PHA must also include information on its efforts to make meetings accessible to residents including accommodating resident schedules, and accommodating residents with disabilities and with Limited English Proficiency.



For more information on resident engagement throughout the RAD process, see [Fact Sheet #5: Resident Engagement and Consultation](#).



2. Commitment to Enter into a Housing Assistance Payment Contract (CHAP)

HUD reviews the PHA's application, including the resident comments, and provides an initial approval by issuing a “Commitment to enter into a Housing Assistance Payment” contract (a “CHAP”). Once a PHA receives a CHAP, it begins to focus on the details of its plans. The PHA will:

- get reports on the property's repair needs and environmental conditions,
- develop a strategy to obtain funding for repairs,
- identify affordable housing partners, if needed,
- develop a relocation plan, if needed

After receiving the CHAP, the PHA must have at least two more meetings with all residents of the property before it requests a “Concept Call” with HUD. The meetings must provide an update on conversion plans and solicit feedback on proposed improvements, management, and services. These two meetings should be spaced out to provide meaningful updates and solicit relevant feedback at each meeting. During this period, HUD encourages the PHA to hold quarterly meetings with residents. These meetings provide opportunities for residents to ask questions, provide comments, and collaborate with the PHA and its partners.



3. Concept Call

As specific plans are being finalized, the PHA will have a concept call with HUD to discuss its proposed plans and to show that it is on track to submit a Financing Plan to HUD. If the PHA seems prepared, then

Fact Sheet #3: The RAD Conversion Process

HUD will invite it to submit a Financing Plan. Before submitting the financing plan, the PHA must ensure that RAD plans are included in an approved Five-Year Plan, Annual Plan, MTW Plan or Significant Amendment. For more information, see [Fact Sheet #5: Resident Engagement and Consultation](#).



4. Financing Plan

In order for a property to convert, the PHA must show that it has a clear plan that meets HUD's requirements. The Financing Plan includes the following information:

- Type of conversion: Project-based vouchers (PBV) or Project-based Rental Assistance (PBRA)
- Capital Needs Assessment (CNA)
- Plans for rehabilitation or new construction
- Environmental Review
- Resident comments and PHA responses
- Fair housing and relocation documents
- Development budget
- Development team
- Operating and maintenance costs
- A HUD letter approving the Five-Year Plan, Annual Plan, MTW Plan or Significant Amendment that includes the planned RAD conversion(s).



For information on PBV and PBRA, see [Fact Sheet #4: The Difference Between Project-Based Vouchers and Project-Based Rental Assistance](#).



5. HUD Approval: RAD Conversion Commitment

After HUD reviews and approves the Financing Plan, it will issue a RAD Conversion Commitment (RCC) to the PHA. Receiving this commitment means that HUD has approved the PHA's RAD plans and that the property can prepare to complete the conversion process. The official RAD conversion ("closing") will usually happen 30-90 days after this point.

At this stage, the PHA must notify each household that the RAD conversion has been approved for closing and remind households of the specific rehabilitation or construction plans. Residents must be informed about the:

- timing of the conversion
- expected length of the work (if any)
- revised terms of the lease and house rules
- any expected relocation and when it is expected to begin,
- and opportunities to take advantage of the "choice-mobility" option.

This notification must be provided through both a written notification and then at a meeting.

Fact Sheet #3: The RAD Conversion Process

If there are substantial change to the conversion plan, additional resident meetings are required if one of the required meetings does not occur within three months following the change.

If the work that will be completed on the property requires residents to move temporarily from their apartment, the PHA may now begin to temporarily relocate residents in anticipation of the upcoming work, according to the relocation plan. Residents must be provided with advanced written notice of this relocation:

- at least 30 days' notice to residents who will be relocated for 12 months or less
- at least 90 days' notice to residents who will be relocated for more than 12 months



For more information on relocation, see [Fact Sheet #9: RAD and Relocation](#).



6. RAD Closing

At closing, the property converts from public housing to Section 8 with either a PBV or PBRA contract. A legal document called a RAD Use Agreement is attached to the property requiring the owner to use the property as affordable housing. The PHA and its partners close on any new financing and the property may in some cases change ownership.

As closing approaches, residents who are not relocating will be asked to sign a new lease with certain RAD-specific attachments (“addenda”) that HUD requires to ensure each resident’s rights. While residents cannot be re-screened for Section 8 rental assistance eligibility, in some cases residents may be asked to provide documentation to certify their income for other subsidy programs that are being used to repair the property, for example, the Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) program.

Residents will become participants in the Section 8 program either at closing, if they are not relocating, or when they return to the property and sign the new lease. **Residents cannot lose rental assistance or be involuntarily displaced due to the RAD conversion.**



For more information, see [Fact Sheet #4: The Difference Between Project-Based Vouchers and Project-Based Rental Assistance](#) and [Fact Sheet #13: RAD and Low Income Housing Tax Credits](#).



7. Construction or Repairs

Any construction or repairs will take place after the conversion has occurred. However, the PHA should know before conversion roughly how long the repairs will take, whether relocation will be needed, and other details of the construction. If any residents need to be temporarily relocated because of the construction or repairs, you will have a right to return to the property once construction is completed.



Accessibility

Throughout the RAD process, the PHA must promote tenant participation in meetings by working to ensure that meeting dates, times, and locations work for varied resident schedules and that other efforts are made to overcome barriers to participation. For example, if a meeting occurs during a traditional mealtime, the PHA may want to provide refreshments.

The PHA must ensure that meetings, written notifications and materials are accessible to people with disabilities. This includes providing written materials in accessible formats and sign language interpreters and assistive listening devices at meetings as needed.

The PHA must provide language assistance including translated notices and oral interpretation of meetings for Limited English Proficient residents.

For more information, see **Fact Sheet #5: Resident Engagement**.



Lyman Terrace, Holyoke, MA: Lyman Terrace was originally built in 1939 and is one of the oldest public housing projects in the country. It covers three city blocks and has 160 affordable apartments.

FACT SHEET #4

The Difference Between Project-Based Vouchers (PBV) and Project-Based Rental Assistance (PBRA)



*Under the Rental Assistance Demonstration (RAD), a public housing authority (PHA) may convert assistance from the public housing program to long-term, project-based Section 8 assistance. A PHA must choose between two forms of project-based Section 8 assistance: **Project-Based Vouchers (PBVs)** and **Project-Based Rental Assistance (PBRA)**. This Fact Sheet discusses these two forms of project-based Section 8 assistance.*



What Is Project Based Section 8?

Under Section 8, a family pays 30% of their adjusted income in rent. The owner then receives a subsidy from HUD or from a housing authority to cover the rest of the rent. Section 8 assistance may be project-based or tenant-based.

Any assistance that is project-based is attached to specific units in a building (often all the units in the building). The unit can only be rented to a very low or low-income family who will pay 30% of their adjusted income towards rent. If the family moves out, the unit must be leased to a new family in need of rental assistance.

Under RAD, a public housing property can convert to one of two types of project-based Section 8 programs: **Project-based Vouchers (PBV)** and **Project-based Rental Assistance (PBRA)**.

Project-Based vs. Tenant-Based Section 8

When most people hear Section 8, they likely think about a “tenant-based” voucher that allows a family to find privately owned housing and use the voucher to subsidize their rent. In project-based Section 8, the HUD subsidy is connected to the property for the benefit of current and future residents.



What Is the Project-Based Voucher (PBV) Program?

PBV is part of the **Housing Choice Voucher (HCV)** program, which is operated by the local public housing authority (PHA). PHAs use some of their HCV funding for long-term contracts that tie funding to a specific building (“project-based”). These “project-based” contracts make up the PBV program and operate under regulations at 24 CFR 983.

Fact Sheet #4: The Difference Between Project-Based Vouchers (PBV) and Project-Based Rental Assistance (PBRA)



What Is the Project-Based Rental Assistance (PBRA) Program?

PBRA is another form of a project-based Section 8 contract and is operated by HUD's Office of Multifamily Housing Programs. Under PBRA, the contract is between HUD and the property owner. The projects operate under the regulations at 24 CFR 880.



Will My Property Remain Affordable?

The PBV and PBRA programs use a **Housing Assistance Payment (HAP) Contract** that sets the terms and conditions that the owner is agreeing to in order to receive subsidy.

PBV For PBV, the initial HAP Contract term will be at least 15 years (or up to 20 years with the PHA's approval) and must be renewed at the end of that term and each renewal term.

PBRA For PBRA, the initial HAP Contract term will be 20 years and must be renewed at the end of that term and each renewal term.



Who Will I Sign a Lease With? Who Will Conduct Recertifications?

PBV For PBV, you will execute a lease with the Project Owner or the property manager acting on their behalf. The PHA will conduct your annual and interim income recertifications.

PBRA For PBRA, you will execute a lease with the Project Owner or the property manager acting on their behalf. The project manager will also conduct the annual and interim income recertification.



Philadelphia, PA: Using Project Based Vouchers, the PHA was able to "transfer assistance" from several existing projects to new, better located affordable housing sites.

Fact Sheet #4: The Difference Between Project-Based Vouchers (PBV) and Project-Based Rental Assistance (PBRA)



Will I Be Able to Choose Where I Live Through RAD?

If your property converts through RAD, after a certain amount of time, you may request a **tenant-based voucher** through the “choice-mobility” option. A tenant-based voucher allows you to rent housing in the private rental market. (For more information, see **Fact Sheet #12: Choice Mobility**)

PBV For PBV, you may request a tenant-based voucher after living in a RAD property for one year.

PBRA For PBRA, you may request a tenant-based voucher after living in a RAD property for two years.

Project-Based Voucher	Project-Based Rental Assistance
Affordability stays with the property	Affordability stays with the property
Initial rental assistance contract is for 15 or 20 years and must be renewed	Initial rental assistance contract is for 20 years and must be renewed
Lease signed with property owner / manager	Lease signed with property owner / manager
PHA conducts recertifications	Property manager conducts recertifications
You may request a tenant-based voucher after 1 year	You may request a tenant-based voucher after 2 years



Northfield, MN: Three Links Apartments is a senior living community. Through RAD, apartments were made accessible and the buildings upgraded. Residents did not need to relocate.

FACT SHEET #5

Resident Engagement and Consultation



The public housing authority (PHA) is required to meet with residents throughout the RAD process to educate them about the conversion and their rights, to seek feedback on proposed plans, and to respond to questions and concerns. The PHA must give reasonable consideration to all comments or concerns raised by residents or by a resident association.



How Are Residents Engaged in the RAD Process?

As residents of a property being considered for RAD, you are the experts on the needs of your property and community. Engaging in the process and working with your neighbors will ensure the best outcomes for your home.

HUD requires that PHAs notify residents and resident associations early on, consult with residents throughout the conversion process, and discuss RAD in public hearings. Additionally, resident councils or associations are encouraged to meet independently to discuss the RAD plans, come up with questions, and provide feedback. If your property does not yet have a resident association, you can receive training and support from the PHA, another resident association, or a community organization to start one.

Accessibility

All materials and meetings must be made accessible to people with disabilities. Language assistance, including interpretation and translation, must also be provided so that all residents can participate in meetings, read materials, and provide comments.



For more information, see [Fact Sheet #8: Resident Organizing and Funding](#).



Are There Resident Meetings About the RAD Process?

Throughout the RAD process the PHA must hold meetings with residents. These are opportunities to learn about the plans for your property, ask questions, and provide feedback. After your comments and questions are received, your PHA will need to provide written responses to them. Both your comments and the PHA's written responses must be submitted to HUD. While the PHA, and other partners, may hold additional resident meetings, the following meetings are required:

- **Two meetings before submitting an application to HUD to convert through RAD.** These meetings are held very early in the RAD conversion process well before the PHA has developed all of its plans.

Fact Sheet #5: Resident Engagement and Consultation

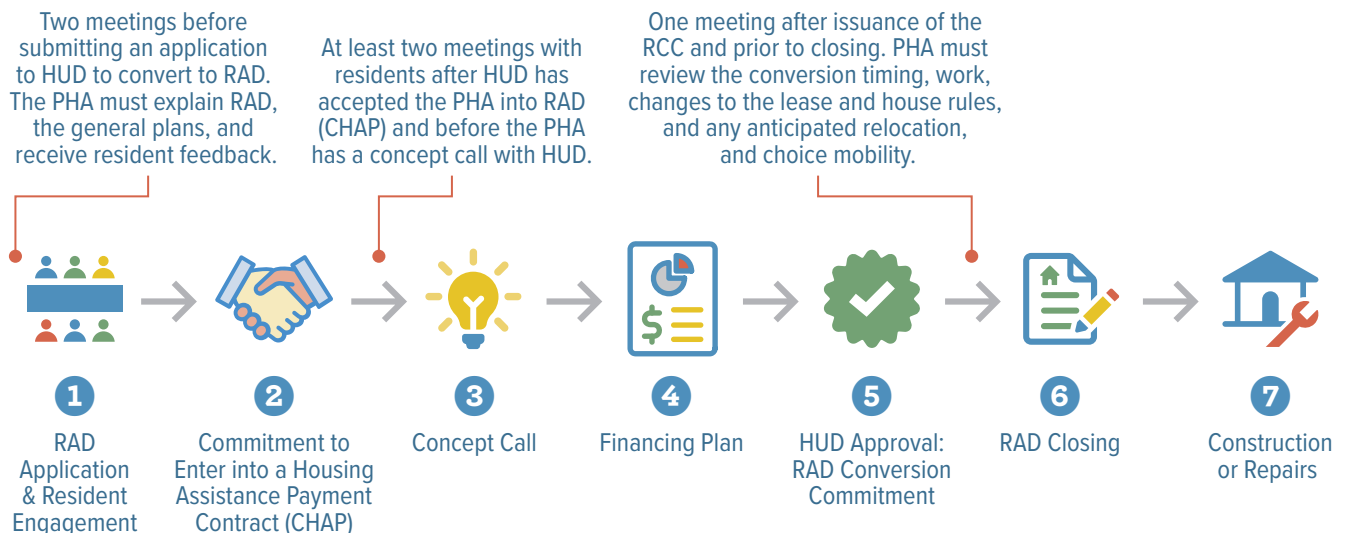
At these meetings the PHA must explain RAD, the general plans, and receive resident feedback. Meeting topics must include:

- » A description of the resident rights and protections in a RAD conversion, including your right to remain at the property or to return to the property;
 - » Whether there are expected to be repairs or construction;
 - » Whether there are plans to move the affordable housing subsidy to a new location and what the potential locations are (a “transfer of assistance”);
 - » Whether the PHA plans to partner with another affordable housing organization; and
 - » Whether there may be a change in the number or type of units.
- **Two meetings with residents after HUD has accepted the PHA into RAD** (this approval is called a “Commitment to enter into a Housing Assistance Payment” or CHAP) **and before the PHA has a “concept call”** with HUD to discuss their plans to fund renovations and ongoing operation of the property. Further, meetings every quarter with written documentation of meeting agenda with residents are encouraged.
 - **One meeting before closing and after the PHA receives a RAD Conversion Commitment.** The PHA must provide updates on the anticipated timing of the conversion, the planned work, the lease and house rules, anticipated relocation and choice mobility. The PHA must also provide access or copies of the new lease and any applicable house rules.

At each meeting, the PHA must provide updates on topics discussed at earlier meetings and ask for feedback from residents on the proposed improvements to the property. For example, you can make sure the PHA will be able to address broken items in the building and fix issues that have repeatedly come up in your apartment, such as leaks, or add items to the property that could make it a nicer place to live, like meeting space or landscaping.

Additional meetings are required if there are substantial changes to the conversion plan and a required meeting does not occur within three months.

REQUIRED PHA MEETINGS DURING THE RAD CONVERSION PROCESS





Will There Also Be a Public Hearing? Will the Resident Advisory Board (RAB) Be Involved?

HUD will not approve a RAD conversion until the conversion has been incorporated into the PHA Plan. Every PHA has an Annual or Five-Year Plan (the “Plan”), which provides details about the programs and services that the PHA offers. Any changes that will happen at your property because of RAD will have to be approved and included in the PHA’s Plan or in a significant amendment.

The PHA must have a **Resident Advisory Board (RAB)** that includes public housing residents. The PHA must work with the Resident Advisory Board (RAB) through the Plan process and whenever it makes significant changes to the PHA Plan.

The PHA may only submit the PHA Plan, or a significant amendment, to HUD after:

- Providing the RAB with information, including on any proposed RAD conversion;
- Consulting the RAB;
- Conducting broad outreach to the general public for a public hearing;
- Notifying all residents served by the PHA of a public hearing;
- Holding a public hearing; and
- Inviting public comment around the Plan.

The RAB must have enough time to review the description of the RAD conversion in the **PHA Plan** and provide comments. The PHA must consider the comments from the public and RAB but does not have to agree with them. The PHA must provide a written explanation why comments were not accepted.

If the RAB feels that the PHA did not provide adequate notice and opportunity for comment, the RAB may ask HUD to determine whether the PHA met these requirements.



Are Meetings and Materials Required to Be Accessible to People with Disabilities or for Individuals With Limited English Proficiency?

The PHA must make materials available in accessible formats for people with disabilities and must make meetings accessible for people with disabilities. 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. Resident meetings must be held in a venue that is physically accessible to people with disabilities or offer in-home meetings. Meetings must be held in the most integrated setting appropriate for the needs of the person(s) with disabilities that enables them to fully interact with staff and other participants.

In addition, the PHA must also provide language assistance to people that are not proficient in English so that they can read materials, participate in meetings, and provide comments on the proposed RAD conversion. This may include providing translation of written materials and providing interpreters at meetings.

FACT SHEET #6

Rent



Under the project-based Section 8 program, tenants continue to pay 30% of their adjusted income towards rent.



How is Rent Calculated in Public Housing and in Section 8?

Most public housing residents already have an *income-based rent* where residents pay 30% of adjusted income towards rent and utilities. Section 8 (Project-based Vouchers or Project-based Rental Assistance) also bases rent on 30% of a resident's income. The way income is calculated under the two programs is slightly different so there may be a small change. However, most residents will **not** have a rent increase because of RAD. (As explained below, residents paying a flat rent may see an increase.)



What Happens if My Income Changes After a RAD Conversion?

In Section 8, as in public housing, when your income changes, your rent changes. If your income goes down, your rent will go down. And if your income goes up, your rent will increase as well. Your income and rent will be recalculated during your next annual re-examination and, if your income has changed, your rent payment will be adjusted. In addition, changes in rent may occur between your annual reexaminations. Exactly how this happens depends on which Section 8 program the PHA uses for your building after the RAD conversion. If the building is subsidized with Project-Based Vouchers (PBV), the PHA can set their own policy for evaluating income. If the building is subsidized using Project-Based Rental Assistance (PBRA), the building owner must adjust your rent every time your income changes by \$200 or more per month. (For more general information on differences between PBV and PBRA, see [Fact Sheet #4: The Difference Between Project-Based Vouchers and Project-Based Rental Assistance](#))



What about Residents Paying Flat Rent?

Some public housing residents pay a **flat rent** that is not based on income and does not increase or decrease as their income changes. Public housing households who currently pay a flat rent may have a rent change because Section 8 does not allow flat rents. If a resident's rent would increase, RAD allows the increases to be "phased-in." Under RAD, you will never pay more than 30% of your household's adjusted income towards rent.

Fact Sheet #6: Rent

For residents paying flat rent whose building is now transitioning to RAD, you will pay the lower amount of two numbers: the Total Tenant Payment minus any utility allowance or a number based on other rents in the area. This second number will be either 110% of the fair market rent in your area minus the utility allowance or a lower rent based on another affordable housing requirement that the property has. Your rent will be based on the lowest number and will never be more than 30% of your family's adjusted income. If your income does fall so that 30% of your adjusted income minus any utility allowance would be less than the rent you are paying, you will then start paying 30% of adjusted income to rent and utilities.

If your building transitioned to RAD before July 27, 2023 and you moved from paying flat rent to income-based rent set at 30% of your household's adjusted income you will continue to pay rent based on this standard.

If this transition would cause your rent to increase by 10% or \$25, or more, your new rent will be phased in. This means you will not have to start paying the full amount of the income-based rent immediately. Instead, your rent will increase a little over 3 to 5 years.



Nashville, TN: Audrey Bone was a Cayce Place public housing resident for 17 years. Through RAD, she was able to move into her first brand-new rental home while staying in her neighborhood.

FACT SHEET #7

Your Lease



When your property converts through the Rental Assistance Demonstration (RAD), you will sign a new lease.



What is a Lease?

A lease is a legally binding contract between the property owner or manager and you, the resident.

Your lease explains the rules for living in your unit. A lease will contain certain information, including:

- The names of everyone living in the unit,
- The address of your unit,
- The start and end date of the lease term,
- What you must pay the property owner, including rent, security deposit, late fees for unpaid rent, or excess utility charges,
- The subsidy you can receive to help pay the rent,
- What the property owner must provide for you, such as making sure that your housing is decent, safe, and sanitary,
- What you must do, including following the property's rules and maintaining a clean and safe unit,
- Rules for annual and interim reexaminations of your family income,
- Rules for any changes needed to the lease, and
- Rules for lease termination or eviction.



IMPORTANT! Read your new lease and if you have questions about the lease, ask the public housing authority, property manager, or an attorney. You can find legal assistance by going to <https://www.hud.gov/states>, choosing your state, and choosing “legal assistance” under “Local Resources.” You can also do an internet search for a Legal Aid or other legal service office in your area.



Does RAD Affect My Lease?

After the RAD conversion, the property is no longer eligible to receive public housing subsidy. The property becomes eligible for a different kind of subsidy—Section 8. In order to continue receiving rental assistance you need a lease that matches the Section 8 subsidy the property is eligible to receive. **You will enter into a new lease for the Section 8 program.** You will not be re-screened. You will only be asked for updated income and family information if your annual recertification happens to occur at the same time or if your property is using the Low-Income Housing Tax Credit Program to fund repairs. **The new lease will protect the same basic residency rights you have under public housing, including requiring that the property owner renew your lease each time it expires.**



For more information on the Low-Income Housing Tax Credit Program, see [Fact Sheet #13: RAD and Low-Income Tax Credits.](#)



Does RAD Affect the Lease Termination and Eviction Process?

Just as in public housing, the property owner must renew your lease each year, unless they have “good cause” not to do so. If the property owner has “good cause” to end your lease, they must give you the same type of written notice required in public housing: they must notify you in advance and explain that you have the right to file a grievance and request a hearing. In limited cases, the right to a hearing is not provided, for example, in the case of criminal activity. Good cause for eviction generally means you have seriously or repeatedly broken the rules in your lease. The owner will also need to follow state and local laws related to evictions.



For more information, see [Fact Sheet #10: Resident Grievance and Termination Rights.](#)



FACT SHEET #8

Resident Organizing and Funding



When a public housing property converts through RAD, residents keep their rights to organize and receive funding from the property owner to support resident participation. This Fact Sheet explains how those rights work under RAD.



Will I Have a Right to Organize After a RAD Conversion?

YES! Residents of properties converted through RAD have the right, and are encouraged, to form and operate a **Resident Organization**. HUD recognizes the importance of resident involvement in improving the quality of life for residents. Resident organizations and councils work to improve resident satisfaction and participate in initiatives that enable residents to create a positive living environment for all families.

Under the public housing program these rights are guaranteed under the regulation 24 CFR Part 964. HUD has maintained these rights after conversion. Property owners must continue to recognize legitimate resident organizations, encourage the formation of an organization if one does not exist, provide funding to support these organizations, and give reasonable consideration to the concerns raised by these organizations. Resident councils are encouraged to meet regularly with the property owner, often the PHA, to discuss issues, plan activities, and review progress. **However, instead of looking to 24 CFR Part 964 for tenants' rights, residents at RAD properties will now be covered under 24 CFR Part 245.** This section includes stronger and more specific protections for tenant organizing. In addition to the rights included in this section, resident councils at RAD properties continue to be eligible for tenant participation funds.



What Makes a Resident Organization “Legitimate”?

To be considered “legitimate,” your resident organization must:

- Be established by the residents of the property;
- Meet regularly;
- Operate democratically;
- Represent all residents at the property; and
- Be completely independent from the property owner, management and their representatives, and public housing authority.

If there is no legitimate resident organization at your property, HUD encourages your property owner to actively engage residents and develop a constructive working relationship.



What Are Protected Resident Organizing Activities?

The owner must allow residents and resident organizers to:

- Contact other residents;
- Conduct surveys of residents to determine interest in establishing an organization or to offer information about an organization;
- Distribute leaflets in the lobby and common areas and place leaflets at or under residents' doors;
- Post information on bulletin boards;
- Assist residents to participate in resident organization activities;
- Hold regularly scheduled meetings in a location where residents can easily attend and which management staff may not attend unless invited;
- Conduct other reasonable activities; and
- Coordinate a response on behalf of residents to proposed actions such as changing from owner-paid utilities to resident-paid utilities, reducing resident utility allowances, increase rent, and major construction or modernization work at your property.

In addition to these activities, property owners must allow residents and resident organizers to conduct other reasonable activities related to the establishment or operation of a resident organization. Property owners cannot require residents and resident organizers to obtain permission before taking the actions described here. Owners and managers must also allow the resident association, or residents looking to create an association, use of any community room or other available and appropriate space for meetings, though they may charge a reasonable fee.



Will My Resident Organization Still Receive Resident Participation Funding After RAD?

After a RAD conversion, your property owner must continue to set aside **resident participation funding in the amount of \$25 per occupied unit per year**. For example, in a 100-unit property, the owner must make available \$2,500 each year to support resident participation. These funds follow the same rules and procedures that apply under the public housing program.

Of the \$25 per occupied unit, the project owner must make at least \$15 of this amount available to the “legitimate” resident organization to fund resident participation activities such as resident education, organizing around tenancy issues, and training activities. The owner may provide the entire \$25 per occupied unit to the tenant organization or may use up to \$10 of this amount to directly pay for costs to administer resident participation activities.

If your resident council had unused resident participation funds before participating in RAD, that money will still be available for your resident organization's use after the conversion.

Fact Sheet #8: Resident Organizing and Funding

A resident council and owner must enter into a written agreement on the use of the Tenant Participation Fund. The written agreement should include:

1. Eligible uses of funds;
2. A budget from the resident organization;
3. How the resident organization will request funds; and
4. How the resident council will account for funds that have been spent.

Residents organizations may consult their local legal aid office with questions or concerns before signing a written agreement with your new property owner.

Role of Project Owner

- Enter into a written agreement with the resident organization;
- Provide tenant participation funds to the resident organization;
- Administer funds reasonably, including establishing a policy on how the resident organization makes requests for funds; and
- Ensure that funds are used for eligible purposes.

Role of Resident Organization

- Enter into a written agreement with the Project Owner;
- Submit a budget for the use of the Tenant Participation funds;
- Certify that all resident council expenditures will be used for eligible uses; and
- Provide accounting to Project Owner for the use of the funds.

Eligible Uses of Funds

A complete list of eligible uses of funds is in [PIH Notice 2021-16](#). Allowable uses include, but are not limited to:

1. Consultation and outreach efforts that support active interaction between the owner and residents,
2. Activities that inform residents on issues that affect resident households and their living environment,
3. Resident surveys,
4. Community activities that enhance resident participation,
5. Leadership development, household training, and orientation and training for new and existing residents on resident responsibilities,
6. Resident council elections and organizing,
7. Planning revitalization, safety and security, property management and maintenance, and capital improvements,

Fact Sheet #8: Resident Organizing and Funding

8. The cost of reasonable refreshments and light snacks at resident meetings,
9. Stipends to elected resident council officers who serve as volunteers, and
10. Self-sufficiency and capacity building activities.

Please note that even where a property has not established a resident organization, the owner is still required to utilize the resident participation funding to support the creation of a resident organization and for eligible uses listed above.



What Are Resident Organizers?

A “resident organizer” is a person who assists other residents in establishing and operating a resident organization, and who is not an employee or representative of current or prospective owners, managers, or their agents. Under RAD, property owners must allow resident organizers to assist residents in establishing and operating resident organizations. Resident organizers can be residents of the property they are organizing, or they can live elsewhere. If a property has a consistently enforced, written policy against canvassing, then a resident organizer who does not live at the property must be accompanied by a resident while on the property. If a property has a written policy favoring canvassing, or no policy about canvassing, any resident organizer must be afforded the same privileges and rights of access as other uninvited outside parties in the normal course of operation.



Cleveland, OH: Resident leaders from Bohn Tower and staff from the Cuyahoga Metropolitan Housing Authority discuss the completed RAD conversion and the role residents played in the process.

FACT SHEET #9

RAD and Relocation



As a public housing resident, you have the right to live in the rent assisted property after a RAD conversion. In some cases, you may need to be relocated temporarily while repairs are occurring, but you have a right to return to an assisted unit at the property once rehabilitation or construction is complete.



YOU CANNOT LOSE RENTAL ASSISTANCE AS A RESULT OF RAD.



Will I Have to Move from My Home Due to RAD?

Most RAD conversions do not require relocation but in some cases you may need to move temporarily during or after the RAD conversion for repairs to take place. If so, you will receive advanced notice, must be provided temporary housing, and have the right to return to the rent assisted property.

Special Cases

In some cases, a housing authority can propose to move the the housing subsidy (the rental assistance) to a different property so that another property becomes affordable instead of the one you have been living in. This is called a **transfer of assistance**. In this case, you will have the right to a rent assisted unit at the new property once any construction is done, though the PHA may also offer other affordable housing options.



Can I Be Permanently Displaced?

All residents have a guaranteed right to return to the RAD property. You may not be permanently moved against your will.

If the public housing authority (PHA) proposes a plan for the property that would mean you could not return to the property (this scenario is rare), you must be given an opportunity to comment and/or object. The housing authority may offer you another affordable housing option, but you are not required to accept one of these other options. If you object because you want to return to the property the plans must be changed.

For example, Ms. Smith is living in 4-bedroom apartment, which is the appropriate size based on the members of her family. Her housing authority proposes to change the 4-bedroom unit into a 3-bedroom apartment

and does not have another 4-bedroom apartment on-site to offer Ms. Smith. Ms. Smith may accept another affordable housing option offered to her or may object in which case the PHA must make a 4-bedroom apartment available to her at the property.



If I Do Have to Move, When Would That Happen?

A PHA cannot begin relocation until HUD has issued a “RAD Conversion Commitment” (for more information, see **Fact Sheet #3: The RAD Conversion Process**) and after you have received a notice alerting you that you will need to relocate. The notice will provide you at least 30 days advanced notice, and in some cases 90 days, before you would need to move. You may choose to move earlier if the option is offered to you, but you cannot be required to move earlier.



If I Do Have to Move, Where Will I Move?

Relocation can take many forms. Residents can relocate within the property or may be temporarily relocated off-site to another property. Alternatively, a resident may choose to accept an offer to permanently live somewhere else. In such a case, the PHA may not require you to live elsewhere and must get your written consent that you are accepting another housing option.



If I Do Have to Move, Will I Receive Relocation Assistance?

In all cases, the PHA must pay for reasonable increases in housing costs, packing and moving assistance, costs associated with transferring utilities, and associated deposits.

If the relocation will be longer than a year, then you will have a choice of either temporarily relocating and keeping your right of return to the property or requesting permanent relocation assistance under the Uniform Relocation Act. This includes housing assistance and advisory support to find new housing.

Persons with a disability should receive any additional, reasonable moving expenses that are necessary. Accessible units, and any necessary accommodations, must be provided for persons with disabilities returning to the renovated property.



Is There a Relocation Plan? What Are the Major Steps a Housing Authority Must Follow to Plan and Prepare for Relocation?

Proper relocation planning occurs over a long period, including notice well in advance that relocation might be needed, developing a plan, and then coordinating with residents about details and options:

- **Early Notice:** The PHA must let you know through a notice (the General Information Notice) before they submit the RAD application that they are considering a rehabilitation plan that could require resident relocation. This notice will let you know that if there is a need for relocation you will be eligible for

Fact Sheet #9: RAD and Relocation

assistance. There will not be specific information yet and there is no need for you to take any action. You and your neighbors should consider any questions and feedback you have regarding the tentative plans. (For more information, see [Fact Sheet #3: The RAD Conversion Process](#))

- **Engagement:** You and your neighbors are encouraged to ask questions and ensure you understand your rights and the relocation process. After the property is permitted by HUD to participate in RAD, the PHA must have additional meetings with the residents before converting. Each resident meeting is a good opportunity to ask any questions you may have about relocation, though you can submit questions to the PHA at any point in the process. You will receive separate notices and likely have further discussions with the PHA to go over relocation options. (For more information, see [Fact Sheet #5: Resident Engagement and Consultation](#))
- **Written relocation plan:** The PHA must always conduct relocation planning and typically creates a written relocation plan so that the relocation process can be established and communicated clearly. HUD requires a written relocation plan if relocation will last longer than 12 months or if the housing subsidy will transfer to another property.
- **Notice of Relocation:** If the construction plans for your home require relocation, you will receive a “Notice of Relocation” which will give you a time frame for relocation. It must give at least 30 days’ notice for relocation that will last for a year or less or at least 90 days for relocation lasting more than a year.
- **Beginning relocation.** Relocation cannot begin until HUD issues the “RAD Conversion Commitment” approving the PHA’s conversion plans or the PHA gets special permission for early relocation.



Can I Choose to Permanently Relocate?

A resident may accept an option to permanently relocate elsewhere. The PHA must inform you of your right to return and give you at least 30 days to decide whether to accept another housing option. A PHA cannot use any tactics to pressure you into agreeing to permanently relocate. The PHA must give you information about the relocation rights and payments you are entitled to, any additional benefits or payments you might receive if you choose to accept the alternative, and advice so you can make an informed decision. If the PHA offers you an alternative housing option, it is your choice whether to permanently relocate or to retain your right to return. If you agree to permanently relocate, you will be asked to sign a consent form stating that you have chosen not to return to the property.



Philadelphia, PA: Resident Keith Washington.

FACT SHEET #10

Resident Grievance and Termination Rights



After a RAD conversion, if you have a dispute with the property manager or owner, you will continue to be able to request a hearing to resolve a dispute and in most cases you must be provided advanced written notice if your lease will be terminated.

What Is the Grievance Process?

A **grievance** is any dispute you may have with the PHA about an action involving your lease, or other PHA actions that you believe negatively affect you. The **grievance process** involves **Procedural Rights** or steps the property owner must follow when taking specific actions that may have a negative effect on you. These steps are established for you and the PHA to follow to resolve disputes.

How Will RAD Affect the Grievance Process?

The RAD Program continues similar grievance and lease termination provisions available under the public housing process (under Section 9 of the Housing Act of 1937). The **RAD Final Implementation notice (Revision 4)** details residents' rights related to the grievance process.

Whether your property is a part of the public housing program, or has been converted to Section 8 through RAD, you will receive a written notice of the reasons for an action. The notice must also tell you how to request a hearing where you can present the reasons why you think the action is wrong.

If your property converts under RAD, you are still entitled to receive a fair hearing and a written decision within a reasonable timeframe, just like under public housing. The PHA must follow the grievance hearing decision unless it notifies you that the:

- The grievance hearing covered issues outside the scope of the hearing officer's authority or the hearing officer proposed a solution outside their authority; or
- The hearing officer's decision conflicts with laws or HUD regulations.

Requesting or participating in a hearing does not affect your right to take your case to trial if you think your dispute was not settled correctly.



What if I Receive a Termination Notice?

Similar to public housing, under RAD the property owner may only **terminate your lease** or not renew your lease if it follows certain procedures and if it has **cause**. An owner has cause if you seriously or repeatedly violated your lease terms, including:

- Not making payments due under the lease, such as rent or utility payments;
- Not following the rules listed in the lease, such as keeping your unit clean and safe;
- Involvement in criminal activity or alcohol abuse, depending on the seriousness of the activity; or
- Making false statements in your initial application or during your annual recertification, for example about your income or family size.

Converted properties must follow the PBV and PBRA rules regarding notification and termination of the rental subsidy. Generally, you must receive adequate written notice of termination of lease:

- At least 14 days for nonpayment of rent;
- No more than 30 days if other tenants' health and safety is threatened;
- No more than 30 days for any drug-related or violent crime activity;
- No more than 30 days for a felony conviction.



Portland, ME: Loring House.

FACT SHEET #11

Family Self-Sufficiency (FSS) & Resident Opportunities and Self-Sufficiency (ROSS)



Residents will continue to be able to benefit from “self-sufficiency” programs such as the Family Self-Sufficiency and Resident Opportunities for Self-Sufficiency programs



After RAD Can I Still Participate in FSS or ROSS?

Yes. If you currently participate in these programs at your public housing property, you may continue to participate in the Family Self-Sufficiency (FSS) and Resident Opportunities and Self-Sufficiency (ROSS) programs once your property is converted through the Rental Assistance Demonstration (RAD).



What Is the FSS Program?

FSS is a voluntary program that helps families obtain and maintain living wage employment (meaning jobs that provide enough income to cover a family’s basic needs) by connecting residents to services like childcare, transportation, education, job training, employment counseling, job placement, and substance or alcohol abuse treatment or counseling. If you chose to participate in the FSS program at your public housing property, you entered into a five-year **Contract of Participation**, which identified program rules, activities you would complete, and your program goals.

To operate the program, the public housing authority (PHA) could have applied to HUD for one-year grants to fund a **Service Coordinator** who connected residents to resources. The PHA would have also established an FSS **escrow account** for you. If your earned income increased during the program, you paid increased rent to your PHA like any other resident, but the PHA put the additional rent into your escrow account. The funds placed in the escrow account are available to you upon successful completion of the FSS program.



How Does RAD Impact FSS?

When a public housing property goes through RAD, the source of funding to maintain and operate the property and the rules governing the property switch from HUD’s public housing program to HUD’s Section 8 programs. Through RAD, the PHA can convert public housing to either Project-based Vouchers (PBV) or Project-based Rental Assistance (PBRA). Depending on which program your housing converts to after RAD, the property owners may or may not be able to accept new participants to the FSS program. **However, in**

Fact Sheet #11: Family Self-Sufficiency (FSS) & Resident Opportunities and Self-Sufficiency (ROSS)

either case, if you already participate in FSS at your public housing property, you will still be able to participate in FSS after the RAD conversion.

If your property is converted to Project-Based Vouchers, it is part of HUD's Housing Choice Voucher (HCV) program. The HCV program has a FSS program (called HCV FSS) for residents in the same way that the public housing program has a FSS program for residents. If you participate in the FSS program at your public housing property and:

- **The PHA has an HCV FSS program**, the PHA must convert you to the HCV FSS program. In this scenario, the PHA can also enroll new participants in the HCV FSS program if there is space.
- **The PHA does not have an HCV FSS program**, the PHA must establish an HCV FSS program and convert you to the program. In this scenario, the PHA is not required to enroll any new participants in the HCV FSS program.

Generally, for new participants in the HCV FSS program, the rules allow a PHA to terminate your rental assistance if you do not comply with your Contract of Participation. However, if you **currently participate** in the FSS program in public housing and then convert to the HCV FSS program through RAD, the PHA may **not** terminate your rental assistance for this reason.

If your property is converted to Project-Based Rental Assistance and you participate in the FSS program at your public housing property, you will continue to participate in the same FSS program once your housing is converted under RAD. The property owner will continue to provide you with a Service Coordinator and make payments to your escrow account until the end of your Contract of Participation. The owner is not required to enroll new participants but may choose to run its own voluntary FSS program.



What Is the ROSS Program?

The ROSS program provides supportive services and empowerment activities at public housing properties. ROSS **Service Coordinators** work with families to increase their income and become self-sufficient, and with elderly residents or residents with disabilities to improve living conditions so they can age-in-place. In public housing, PHAs, resident councils, and nonprofit organizations can apply to HUD for three-year grants to fund ROSS Service Coordinators.



How Does RAD Impact ROSS?

If your public housing property currently has a ROSS Service Coordinator and your property converts through RAD, you may continue participating in the ROSS program until the three-year grant funding is spent. Once the funds are spent, the property can no longer be served by ROSS funding because Section 8 does not have a ROSS program.

FACT SHEET #12

Choice Mobility



Once the property has been converted, residents of most properties will have a new “Choice Mobility” option, which will allow the resident to request a voucher that the household can use to apply HUD rental assistance to a rental unit they choose in the private market.



What Is Choice Mobility?

After a public housing property converts through RAD you may have a greater choice in where to live through the “Choice Mobility” option. Choice Mobility gives you the right to request a tenant-based voucher after living at the property for at least one or two years. A tenant-based voucher allows you to rent housing in the private rental market. With this voucher, you may choose to leave your current property if you need to move closer to family, a job, a school, or for any other reason, while continuing to benefit from rental subsidy.

In limited cases, certain public housing properties converted through RAD do not have the choice-mobility option because the PHA does not have a voucher program. You should discuss this with your PHA.



When Am I Eligible To Request A Tenant-Based Voucher?

It depends on the type of subsidy the property uses after the RAD conversion:

- If the property uses **Project-Based Vouchers (PBV)**, residents can request a tenant-based voucher after living in the property for **1 year after it becomes RAD/ Section 8**.
- If the property uses **Project-Based Rental Assistance (PBRA)**, residents can request a voucher after living in the property for **2 years once it becomes RAD/ Section 8**.



What Happens After I Request A Voucher?

Residents who request a tenant-based voucher from the PHA will receive priority for the PHA’s next available voucher. You will not need to complete a full Section 8 application and will be able to request a voucher even if the Section 8 waiting list is closed.



How Do Tenant-Based Vouchers Work?

With a tenant-based voucher you can choose to rent a unit in the private market with HUD assistance. If the rent for the unit is reasonable and an inspection of the unit shows that the unit meets HUD's housing quality standards, the PHA will approve the unit.

Once approved, **(1)** you sign a lease with the owner and pay about 30% of your income for rent, and **(2)** the PHA signs a contract with the owner to pay the difference between the rent you pay and the total rent for the unit.



Where Can I Live with a Tenant-Based Voucher?

With a tenant-based voucher, you may rent a unit within your PHA's region, or you may choose to rent a unit in another part of the country where a different PHA operates a voucher program. The ability to rent outside of your PHA's region is called portability. You can learn more about voucher portability by going to [HUD's portability webpage](#) and reading the [Housing Choice Voucher Program Handbook on Moves and Portability](#).

When choosing a new place to live with a tenant-based voucher, you may think about things like the quality of schools for your children, access to public transportation, and ability to get to and from places of work.



Is the PHA Required to Give Me a Tenant-Based Voucher?

Yes, though you may have to wait for the PHA to have an available voucher to provide you. To issue vouchers through choice mobility, the PHA uses vouchers that become available as other families stop using them. Also, PHAs may adopt certain limits to the number of vouchers it uses for choice-mobility. For specific information, consult your PHA. (PHAs that do not have a voucher program will not have a choice mobility option.)



Chicago, IL: A resident in the newly renovated Fannie Emanuel apartment complex.

FACT SHEET #13

RAD and Low-Income Tax Credits



HUD created Rental Assistance Demonstration (RAD) to bring needed funding to repair and maintain public housing. One of the common funding sources used in RAD conversions is known as Low-Income Housing Tax Credits, often called LIHTC (pronounced lie-tec) or just “tax credits.”



What Are Low-Income Housing Tax Credits (LIHTC) or “Tax Credits”?

The Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) program provides a financial incentive, through tax breaks, for investors to pay for the construction and/or rehabilitation of affordable rental housing for low-income households.

State housing agencies award the credits to developers of affordable rental housing through a competitive process. Developers generally sell the credits to private investors. This money provides funding to support construction or rehabilitation of affordable housing. Once the housing is rented, investors can begin to claim the credit on their taxes as long as the property follows the rules of the LIHTC program.

Generally, projects that receive LIHTC funding must have rents that are affordable to people earning 60% of the “Area Median Income” or less. Because of the income restrictions, LIHTC often works well with HUD-assisted housing where most residents earn less than the income limits allowed under LIHTC.



How Will Low-Income Housing Tax Credits Affect the Property Ownership and Management?

Under RAD, generally, the public housing authority (PHA) will own the property directly or through a related non-profit. However, under the tax credit program a for-profit company, will be the primary owner of the building. The investor generally owns 99% of the building and is a “silent” partner who leaves the running of the building to a “general partner,” which could be the PHA, a nonprofit, or another affordable housing operator who technically owns a very small share of the property but has control over major decisions.

HUD requires that in these cases the PHA or an approved non-profit must maintain an interest (some ownership) in the property. The PHA or non-profit can preserve an interest in the building by serving as the general partner so that they continue to manage the building. Another common way that a PHA or non-profit can maintain oversight is for the PHA to continue to own the land to ensure that the property continues to be used as affordable housing and that the PHA or non-profit remains invested in the property for the long-term.

While the LIHTC program requires the property to be affordable for a certain period, HUD requires the property to remain affordable permanently, so your housing affordability will not be impacted by the LIHTC program.



How Will Low-Income Housing Tax Credits Affect My Rent as a RAD Tenant?

Tax credits will not affect your rent. Your rent will be based on Section 8 rules and you will continue to pay 30% of your income on rent and utilities.

The fact that the building has tax credits (and potentially other financing) in addition to Section 8 will not affect your rent. When Section 8 and LIHTC work together, residents pay rents based on the Section 8 program.

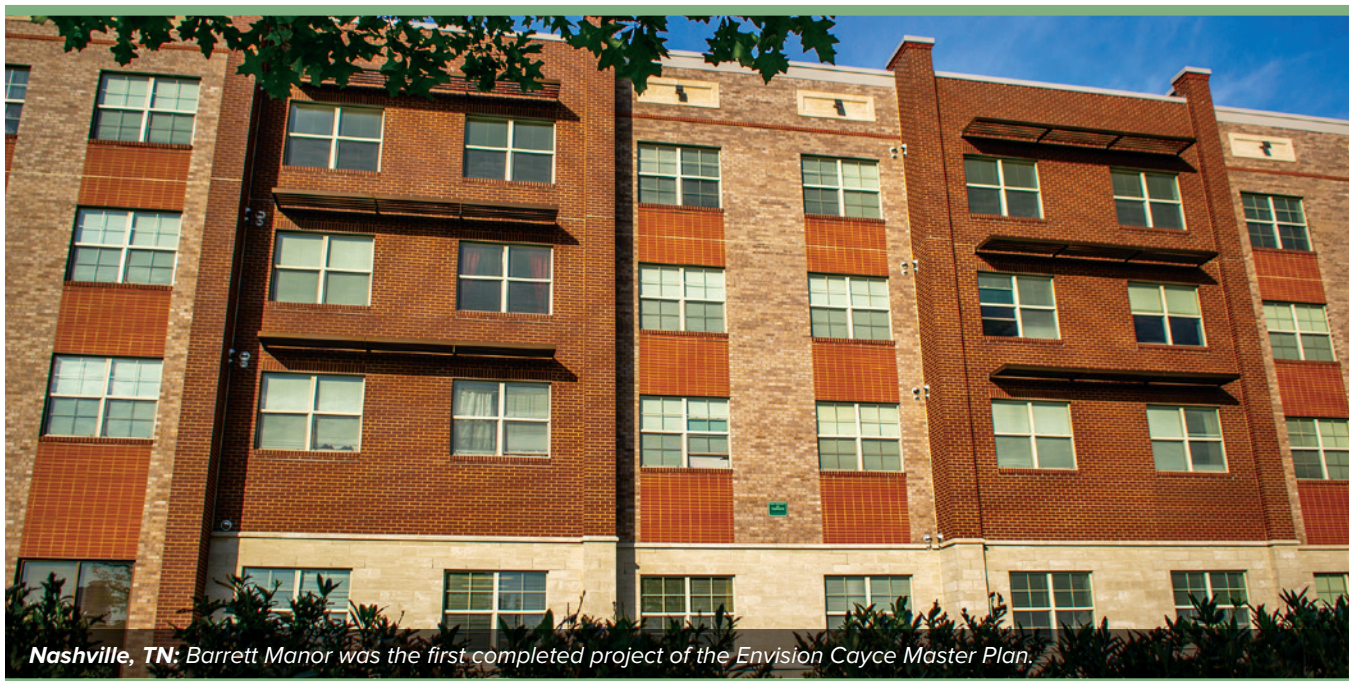


How Will Tax Credits Impact Me as a Resident?

The only differences that you are likely to notice because of tax credits will be your lease and your recertification.

Lease: Your lease will include some language that is specific to the tax credit program. You should review this information, along with the rest of the lease, and ask any questions that you have. No features of the LIHTC program may reduce your rights as a resident of Section 8.

Recertification: As with Section 8 (or public housing) the tax credit program requires resident incomes to be recertified annually at each property. However, the information that is requested of you might be different. Each year, the property owners or the managers will work with residents to complete the recertification process. This recertification cannot be used to deny you your right to return to a RAD project.



Nashville, TN: Barrett Manor was the first completed project of the Envision Cayce Master Plan.

FACT SHEET #14

RAD and Section 18 Blends



Section 18 of the Housing Act of 1937 provides authority for public housing properties to be demolished or sold. Sometimes, Section 18 is used together with RAD in order to preserve or replace the affordable housing.



What Is Section 18?

Section 18 is a program that allows public housing authorities (or “PHAs”) to sell or demolish public housing properties. A “sale” can be from the PHA to an affiliate of the PHA or to a completely new owner. In the RAD context, the PHA often stays involved in the ownership. When HUD approves a property for sale under Section 18, HUD provides the PHA with new Section 8 voucher funding so that the PHA can continue providing rental assistance to the same number of families that were assisted through the public housing program. Section 18 was originally designed for properties that are physically obsolete or that pose a health or safety risk to residents. More recently, PHAs have used Section 18 to switch from the public housing program to the Section 8 program because the voucher funding provides more resources to the property than the public housing funding would, resources which can be used to make improvements to the property.



What Is a RAD/Section 18 Blend?

In some cases, a PHA may choose to use both RAD and Section 18 together in order to preserve or renovate a property. A PHA may do this because it can allow the property to generate more funding to pay for the construction or rehab. When this occurs, the units assisted under public housing must be fully replaced with Section 8 assistance—Project-based Voucher (PBV) or Project-based Rental Assistance (PBRA). Further, all the former residents have the same rights and protections described in these Fact Sheets.



How Will I Know If My Property Is Undergoing a RAD/Section 18 Conversion?

Any PHA that wants to pursue a RAD/Section 18 blend must adhere to the RAD resident consultation and meeting requirements. A PHA must state their intent in their PHA Plan and must host a public hearing to allow for resident and community input. For more information, see **Fact Sheet #5: Resident Engagement and Consultation**.



What Are My Rights Under a RAD / Section 18 Conversion?

Under a RAD/Section 18 blend, a resident has all the protections that would come with a RAD conversion including:

- Right to return;
- Right to tenant participation funds;
- Right to tenant grievance procedures;
- Protection for residents who may be over-income or over-housed;
- Continued Participation in the Family Self Sufficiency (FSS) & Resident Opportunity for Self Sufficiency (ROSS) programs;
- Resident notice and meeting requirements; and
- Relocation assistance and payments.



FACT SHEET #15

RAD and Resident Employment (Section 3)



Any construction work completed through RAD is subject to “Section 3” which prioritizes providing jobs for residents and awarding contracts to businesses who employ individuals receiving certain types of HUD financial assistance.



Will Residents Get to Work on the Repairs to Our Buildings?

As part of the Rental Assistance Demonstration (RAD) conversion process, the development team doing rehabilitation and construction work on your building **is required to prioritize training and job opportunities for residents**, for both temporary construction jobs and permanent positions. This requirement is often referred to as Section 3.



What Is Section 3?

Section 3 refers to Section 3 of the Housing and Urban Development Act of 1968, which created the requirement that projects paid for with certain federal funds prioritize training, employment, and contracting opportunities for people living in federally assisted housing (like public housing or project-based Section 8 housing) or receiving voucher assistance, other low- and very-low-income people, and businesses that are owned by or employ low- and very-low-income people.

Residents included under Section 3, who must receive priority for training and job opportunities include:

- Residents of the housing development where funding is being used
- Residents of other housing developments managed by the public housing authority (PHA)
- Residents of public housing or Section 8 assisted housing
- Participants in YouthBuild programs (which train youth to work in construction-related jobs)
- A low-income or very low-income person that lives in the metropolitan area or county where the funding is being spent. (Very Low-income people are defined as part of a household earning up to 50% of the Area Median Income (AMI). Low-income is defined as earning up to 80% of the Area Median Income. To see the AMI for your area, go to: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>. You will select the year, “Access Individual Income Limits Areas”, and then choose your state and county).

Fact Sheet #15: RAD and Resident Employment (Section 3)

Businesses covered under Section 3, that must receive priority for contracting opportunities, are those that meet **at least one** of the following criteria:

- The business is at least 51% owned by low- or very-low-income people, such as residents of public housing or Section 8 assisted housing; or
- Over 75% of the labor hours worked for the business are by low- or very-low-income people.



How Will I Know About Training and Job Opportunities?

The development team that will be doing rehabilitation and/or construction work at your building must include **a plan for training and hiring residents** as part of its proposal to the PHA. The property manager at your building is required to notify residents about all such training and job opportunities. Residents should ask about potential job opportunities at meetings held by the PHA.



Comparison of Resident Rights under Public Housing and RAD

As part of the Rental Assistance Demonstration (RAD), properties “convert” the federal assistance received from HUD, transitioning from Public Housing either to Section 8 Project-Based Rental Assistance (PBRA) or Project-Based Vouchers (PBV). Covering three key topic areas, the charts below are designed to assist public housing residents in understanding how their rights might be impacted when the property they live in converts from Public Housing to either a Section 8 PBRA or PBV contract.



Lease and Occupancy Rights

- Tenant Rents
- Protections against eviction, and
- Rights to organize



Rules When the Property Will Undergo Rehabilitation


- Consultation with residents
- Relocation rights, and
- Employment opportunities





Long-term Ownership and Affordability


- The management and ownership of the property.
- Requirements for long-term affordability

According to the law, residents of properties that have converted from public housing to a Section 8 PBRA or PBV contract must maintain, at a minimum, the same statutory rights as are provided under the public housing program. The following chart details these requirements.


 Lease and Occupancy Rights	Public Housing	RAD PBRA	RAD PBV
Rent	Residents will not pay over 30% of their adjusted gross income in rent and utilities. Some higher income residents may pay a “flat rent”.	Residents will not pay over 30% of their adjusted gross income in rent and utilities.	Residents will not pay over 30% of their adjusted gross income in rent and utilities.
Lease	A resident’s lease cannot be terminated and must be renewed, except without good cause.	A resident’s lease cannot be terminated and must be renewed, except without good cause.	A resident’s lease cannot be terminated and must be renewed, except without good cause.
Community Service Requirements	Certain adult residents are mandated to perform community service or attend education self-sufficiency programs.	No longer mandated under RAD.	No longer mandated under RAD.
Termination Notification	<p>A lease can only be terminated for good cause (e.g., serious or repeated violation of material terms of the lease) See 24 CFR Part 966</p> <p>If the PHA is terminating the lease, the PHA must provide advanced written notice, which must be:</p> <p>(A) at least 30 days in the case of failure to pay rent;</p> <p>(B) A reasonable period, but not to exceed 30 days):</p> <p style="padding-left: 40px;">(1) If the health or safety of other residents, employees,</p>	<p>A lease can only be terminated for good cause (e.g., serious or repeated violation of material terms of the lease). See 24 CFR Part 247</p> <p>If the PHA is terminating the lease, the PHA must provide advanced written notice, which must be:</p> <p>(A) at least 30 days in the case of failure to pay rent;</p>	<p>A lease can only be terminated for good cause (e.g., serious or repeated violation of material terms of the lease) See 24 CFR 983.257</p> <p>If the PHA is terminating the lease, the PHA must provide advanced written notice, which must be:</p>


 Lease and Occupancy Rights	Public Housing	RAD PBRA	RAD PBV
	<p>or persons residing in the immediate vicinity of the premises is threatened; or (2) In the event of any drug-related or violent criminal activity or any felony conviction; (C) at least 30 days in any other case, except that if a State or local law allows a shorter notice period, such shorter period shall apply.</p> <p>See 24 CFR 966</p>	<p>(B) A reasonable period, but not to exceed 30 days): (1) If the health or safety of other residents, employees, or persons residing in the immediate vicinity of the premises is threatened; or (2) In the event of any drug-related or violent criminal activity or any felony conviction; (C) at least 30 days in any other case, except that if a State or local law allows a shorter notice period, such shorter period shall apply.</p> <p>See RAD Notice, Section 1.7.a</p>	<p>(A) at least 30 days in the case of failure to pay rent; (B) A reasonable period, but not to exceed 30 days): (1) If the health or safety of other residents, employees, or persons residing in the immediate vicinity of the premises is threatened; or (2) In the event of any drug-related or violent criminal activity or any felony conviction; (C) at least 30 days in any other case, except that if a State or local law allows a shorter notice period, such shorter period shall apply.</p> <p>See RAD Notice, Section 1.6.a</p>
Grievance Procedures	<p>Residents must be provided with notice of the specific grounds of the Project Owner’s proposed adverse action, as well as their right to an informal hearing.</p> <p>Residents have the right to request an informal hearing and receive a written decision in a reasonable time frame.</p>	<p>Residents must be provided with notice of the specific grounds of the Project Owner’s proposed adverse action, as well as their right to an informal hearing.</p> <p>Residents have the right to request an informal hearing and receive a written decision in a reasonable time frame.</p>	<p>Residents must be provided with notice of the specific grounds of the Project Owner’s proposed adverse action, as well as their right to an informal hearing.</p> <p>Residents have the right to request an informal hearing and receives a written decision in a reasonable time frame.</p>


 Lease and Occupancy Rights	Public Housing	RAD PBRA	RAD PBV
	<p>An informal hearing is to be conducted by an impartial hearing officer, selected by the PHA.</p> <p>See 24 CFR 966</p>	<p>An informal hearing is to be conducted by the PHA contract administrator.</p> <p>See RAD Notice, Section 1.7.b</p>	<p>An informal hearing is to be conducted by an impartial hearing officer, selected by the Project Owner.</p> <p>See RAD Notice, Section 1.6.b</p>
Right to Organize	<p>Residents have the right to establish and operate a resident organization (aka “resident council”) for the purpose of addressing issues related to their living environment. PHAs must reasonably make available the use of any community room or other available space appropriate for meetings.</p> <p>The PHA must provide \$25 per occupied unit per year for tenant participation activities. Of this amount, at least \$15 per unit per year must be provided to a duly elected resident council</p> <p>See 24 CFR 964</p>	<p>Residents have the right to establish and operate a resident organization for the purpose of addressing issues related to their living environment. Project Owners must reasonably make available the use of any community room or other available space appropriate for meetings. See 24 CFR part 245</p> <p>The PHA must provide \$25 per occupied unit per year for tenant participation activities. Of this amount, at least \$15 per unit per year must be provided to a duly elected resident council. See RAD Notice, Attachment 1B.2.A</p>	<p>Residents have the right to establish and operate a resident organization for the purpose of addressing issues related to their living environment. Project Owners must reasonably make available the use of any community room or other available space appropriate for meetings.</p> <p>The PHA must provide \$25 per occupied unit per year for tenant participation activities. Of this amount, at least \$15 per unit per year must be provided to a duly elected resident council.</p> <p>See RAD Notice, Attachment 1B.2.B</p>
Choice to move with a tenant-based voucher (aka “Choice Mobility”)	<p>Not available to public housing residents.</p>	<p>Residents may request to move with a tenant-based voucher after 2 years in residence.</p>	<p>Residents may request to move with a tenant-based voucher any time after 1 year in residence.</p> <p>See 24 CFR § 983.261</p>

 Lease and Occupancy Rights	Public Housing	RAD PBRA	RAD PBV
		See RAD Notice, Section 1.7.A.5	


The following table shows the differences in requirements that would apply if a public housing property is rehabilitated or will be demolished following public housing rules or if the work is done under RAD. This chart does not cover the requirements that would apply if a project received a Choice Neighborhoods Implementation grant.

 Rehabilitation or Demolition	Public Housing	RAD PBV and RAD PBRA
Right to Remain or Return	Residents do not have a right to return. PHAs are encouraged to accommodate residents, but residents may be moved permanently to other properties or be given Section 8 vouchers.	Residents have an absolute right of return to a properly sized unit at the property. While temporary relocation may be necessary, no resident can be permanently, involuntarily displaced. See RAD Relocation Notice.
Re-Screening	Residents moving back into public housing units are not re-screened for public housing eligibility requirements. However, if residents do not meet income screening required by new financing (LIHTC), they may be excluded from the property. Residents moving into Section 8 units are subject to Section 8 screening requirements as “new admissions.”	Residents may not be re-screened as a new admission into the Section 8 program. See RAD Notice, Section 1.6.C.1 and 1.7.B.1 If residents do not meet income screening required by new financing (LIHTC), the new financing must be structured to accommodate residents wishing to return.
Relocation Rules and Assistance	The Uniform Relocation Act (URA) will generally apply, requiring that residents be provided with advanced notice and relocation assistance. When properties are approved demolition or disposition under Section 18, the URA does not apply but a resident must be provided comparable housing that meets Housing Quality Standards.	The Uniform Relocation Act, supplemented by additional RAD requirements, applies requiring that residents be provided with advanced notice, relocation assistance, and the right to return. See RAD Relocation Notice.
Timing of Relocation	No restrictions but may begin only after required notices have been delivered.	Only permitted when transaction is imminent and after required notices have been delivered.

 Rehabilitation or Demolition	Public Housing	RAD PBV and RAD PBRA
Resident Notification and Consultation	<p>Consultation with affected residents is required, however, no specific measures are identified. HUD staff will discuss consultation measures with PHA during program reviews.</p> <p>When properties are pursuing demolition or disposition under Section 18, there is one required meeting with affected residents before application. After application, PHA must again consult with affected residents.</p>	<p>Before application, residents must receive a RAD Information Notice (RIN) which provides information on resident rights, basic information on RAD and proposed project plans, as well as a General Information Notice (GIN) notifying them of their relocation rights if relocation is needed. At this time the PHA must hold at least two meetings with residents.</p> <p>An additional two meetings are required after the application is submitted and accepted to discuss updated conversion plans and solicit feedback on proposed improvements, management, and services.</p> <p>Prior to Closing, PHA must notify residents in writing and hold an additional meeting to inform residents the RAD conversion has been approved for closing and remind households of the specific rehabilitation or construction plans.</p> <p>Additional meetings may be required if substantial changes are made to the conversion plan.</p>
Replacement of Physical Rent-Assisted Units	<p>No replacement requirement. Assisted units that are approved for removal do not need to be replaced.</p>	<p>All assisted units must be replaced, with a “de-minimis” exception. De-minimis exception permits a reduction of up to 5% of units converted, of long-term vacant units, for the purpose of consolidating efficiencies, or for the purpose of providing services.</p>

 Rehabilitation or Demolition	Public Housing	RAD PBV and RAD PBRA
		A reduction could only be approved if all residents still have a right of return.
PHA Plan Requirements	Demolition or disposition must be described in the PHA Plan, but rehab does not need to be covered.	All RAD conversions must be described in the PHA Plan, regardless of the scope of rehabilitation or new construction proposed.
“Section 3” Hiring of Low-Income	Applies to any capital repairs.	Applies to any capital repairs performed through RAD.

The following table shows the differences in requirements between public housing and those that apply after a property has been converted through RAD governing ownership and control of the property and long-term affordability requirements.

 Long-term Affordability and Control	Public Housing	RAD PBV and PBRA
Ownership and Control	A property assisted under the public housing program can be owned by a public, non-profit, or private owner.	A non-profit or public entity must own or control the properties. If LIHTC is used, a non-profit or public entity must have a controlling interest in the property.
Property Management	The property can be managed by the housing authority or by another private entity	The property can be managed by the housing authority or by another private entity.
Long term-Affordability	Declaration of Trust requires the property to be used to serve low-income households participating in the public housing program	Long-term HAP Contract must renew at each expiration. RAD Use Agreement requires the property to be used for low-income housing.

HOJA INFORMATIVA N.º 1

Descripción general sobre el RAD



¿Qué significa RAD?

RAD significa, por su sigla en inglés, Demostración de Asistencia para el Alquiler (Rental Assistance Demonstration). RAD es un programa desarrollado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) de los Estados Unidos para abordar las condiciones de vida en las viviendas públicas. El RAD permite a las autoridades de vivienda pública “convertir” los subsidios de vivienda pública en un subsidio de la Sección 8 vinculado a la propiedad. **Estas hojas informativas están destinadas a los residentes de viviendas públicas que estén participando en el RAD.**



¿Por qué se creó el RAD?

Las viviendas públicas de todo el país necesitan miles de millones de dólares para pagar la reparación de sistemas averiados o la sustitución de electrodomésticos obsoletos. Las autoridades de vivienda pública (Public Housing Authorities, PHA) no disponen de fondos suficientes para mantener sus viviendas públicas en buen estado y realizar las reparaciones necesarias. Como resultado, muchos residentes de viviendas públicas en todo el país han visto empeorar las condiciones de sus propiedades.

El RAD se creó para permitir a las PHA acceder a fuentes adicionales de financiación para mantener, reparar y sustituir las propiedades de vivienda pública. Una vez realizada la conversión a RAD, el gobierno federal sigue proporcionando ayuda para el alquiler a través de un contrato de la Sección 8 y garantiza que la propiedad siga siendo asequible de forma permanente; los residentes siguen beneficiándose de los mismos derechos y protecciones que tenían en el marco del programa de vivienda pública.



¿Qué es una conversión a RAD?

Una **conversión a RAD** es el proceso de cambiar la forma en que se entrega el subsidio de alquiler a una propiedad, pasando del programa de vivienda pública al programa de la Sección 8 basado en proyectos.



¿Qué deben hacer las PHA en una conversión a RAD?

Los requisitos que deben cumplir las PHA para que una propiedad de vivienda pública participe en el RAD se describen en la Notificación de implementación del RAD publicada por el HUD ([PIH 2019-23/H 2019-09](#)). Incluyen los siguientes:

- ✓ **La PHA debe consultar con los residentes durante todo el proceso de conversión y consultar con la comunidad y la Junta Asesora de Residentes (Resident Advisory Board, RAB) a través del proceso del Plan de la PHA.**
- ✓ **Ningún residente puede ser desplazado de manera involuntaria. Todos los residentes tienen derecho a permanecer en la propiedad o a regresar a ella si es necesario un traslado temporal para completar las reparaciones o la construcción.**
- ✓ **La PHA debe demostrar que está reparando o sustituyendo todos los elementos rotos u obsoletos de la propiedad.** Aunque un inspector identificará los elementos que deben sustituirse o repararse, se anima a los residentes a comunicar los problemas que conozcan directamente a la PHA.
- ✓ **Las viviendas públicas deben ser sustituidas una por una, con excepciones limitadas.** Esto significa que, en general, debe haber la misma cantidad de viviendas asequibles después de la conversión a RAD. El HUD permite eliminar las unidades que hayan estado vacías durante dos años o más, autoriza una reducción de hasta el 5 % en el total de viviendas asequibles y permite convertir las viviendas en espacios comunitarios para servicios. Sin embargo, estas reducciones son poco frecuentes.
- ✓ **La PHA o una organización sin ánimo de lucro deben seguir siendo propietarias o controlando la propiedad tras la conversión a RAD.** En la mayoría de los casos, la PHA sigue siendo la propietaria directa de la propiedad. En algunos casos, la PHA se asociará con otros proveedores de viviendas asequibles.
- ✓ **Todas las propiedades firman un contrato a largo plazo (de 15 a 20 años) en virtud de la Sección 8, que debe renovarse cada vez que vence.** Esto garantiza que la propiedad seguirá siendo asequible de forma permanente.
- ✓ **Los residentes conservan los mismos derechos básicos de la vivienda pública y obtienen un nuevo derecho para solicitar un vale de “movilidad de elección”.** Después de vivir en una propiedad RAD durante 1 o 2 años, una familia puede solicitar un vale que puede utilizar para elegir una vivienda que cumpla los requisitos y alquilarla. Con el vale, seguirán pagando el 30 % de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler.

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



¿Conservaré mi ayuda para el alquiler?

En una palabra... sí. **Ningún residente puede ser desalojado involuntariamente ni pagar un alquiler que no sea asequible.**

Los residentes de complejos de viviendas públicas que participan en el RAD tienen garantizado el derecho a recibir asistencia continua para la vivienda. Todos los residentes permanecerán en su propiedad o, si es necesario un traslado temporal para realizar reparaciones, se les ofrecerá la oportunidad de regresar a la propiedad una vez que las reparaciones hayan finalizado. Los residentes también pueden optar por aceptar una opción de vivienda alternativa, si se les ofrece. **No se puede reevaluar a los residentes con contrato de arrendamiento en el programa de viviendas públicas cuando la propiedad pasa a estar sujeta a un contrato de la Sección 8.**



¿El RAD afectará a mi alquiler?

La mayoría de los residentes no sufrirán aumentos de alquiler debido al RAD. Al igual que en la mayoría de las viviendas públicas, los residentes de la Sección 8 pagan el 30 % de sus ingresos en concepto de alquiler y servicios públicos. Al igual que en las viviendas públicas, su alquiler aumentará si sus ingresos aumentan y disminuirá si sus ingresos disminuyen.

Sin embargo, si actualmente paga un “alquiler fijo” en una vivienda pública, su alquiler pasará a una nueva fórmula basada en el menor de los siguientes importes: el Pago Total del Inquilino menos cualquier subsidio para servicios públicos u otros alquileres en la zona. Si esta transición da lugar a un aumento del alquiler, su nuevo alquiler puede introducirse gradualmente en un plazo de 3 a 5 años. Con el RAD, nunca pagará más del 30 % de los ingresos ajustados de su hogar en concepto de alquiler. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 6: Alquiler](#)).



¿Tendré que mudarme?

La mayoría de las reparaciones realizadas como parte del 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 del RAD. Tendrá **derecho a regresar** a la propiedad una vez que se complete la construcción.

Si las obras en su propiedad se prolongan, la PHA puede ofrecerle otras opciones de vivienda, como otra unidad de vivienda pública o un **vale para inquilinos** que puede utilizar para elegir una vivienda que cumpla los requisitos y alquilarla, y seguir pagando el 30 % de sus ingresos en concepto de alquiler. (Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación](#)).



¿El RAD afectará mis derechos según mi contrato de arrendamiento?

El RAD mantiene los procesos y derechos de los residentes en materia de vivienda pública, entre los que se incluyen los siguientes:

- Exige la renovación del contrato de arrendamiento, salvo que exista una causa justificada. (Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 7: Su contrato de arrendamiento](#)).
- El derecho a organizarse y a tener acceso a fondos de participación de los inquilinos para apoyar la organización y la participación de los residentes. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 8: Organización y financiación de los residentes](#)).
- Procedimientos para la audiencia de quejas y plazos mínimos para ser notificado si se cancela su asistencia. (Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 10: Derechos de los residentes en materia de reclamaciones y rescisión](#)).
- Participación continua en FSS, ROSS o Jobs Plus, mientras haya fondos disponibles. (Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 11: Autosuficiencia familiar y oportunidades de autosuficiencia para residentes](#)).

El RAD también otorga a los residentes un nuevo derecho significativo para solicitar un vale de “movilidad de elección” basado en el inquilino. (Para obtener más información, consulte [la hoja informativa n.º 12: Movilidad a elección](#)).



¿Quién será el propietario y administrador de la propiedad?

La mayoría de las viviendas públicas, aunque no todas, son propiedad de una autoridad de vivienda pública (PHA), y la mayoría de las propiedades convertidas mediante el RAD, aunque no todas, también son propiedad de una PHA. En ocasiones, el dueño de la propiedad cambia a través del RAD. Sin embargo, en todos los casos, el RAD exige que una entidad pública, generalmente la PHA, o una organización sin ánimo de lucro, conserve la propiedad o el control de la propiedad. En algunos casos, especialmente cuando la PHA utiliza el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (Low-Income Housing Tax Credit, LIHTC) para financiar las reparaciones, la PHA puede asociarse con otras organizaciones de vivienda para ser propietarias conjuntas de la propiedad. Al igual que ocurre con algunas propiedades de vivienda pública en la actualidad, la PHA puede asociarse con otra empresa, incluida una con ánimo de lucro, para gestionar la propiedad en el día a día.



¿Cómo puedo participar?

El HUD anima a los residentes y a sus PHA a colaborar durante el proceso de conversión a RAD. Las PHA deben celebrar reuniones con los residentes y enviar avisos en las distintas fases del proceso de conversión para informar a los residentes sobre el RAD y proporcionarles información actualizada sobre los planes. Una vez aceptada la solicitud del RAD, el HUD anima a las PHA a celebrar reuniones trimestrales con los residentes. Durante estas reuniones, usted puede **informarse sobre los planes de conversión, hacer preguntas, expresar sus inquietudes y aportar comentarios**. La PHA debe enviar sus comentarios y sus respuestas al HUD. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#)).



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

Las PHA deben notificar adecuadamente las reuniones y trabajar para reducir las barreras que impiden la participación de los residentes. Por ejemplo, proporcionando servicios de guardería o refrigerios. Las reuniones deben ser convenientes (en cuanto a 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 eficaz para las personas con discapacidades, lo que incluye proporcionar materiales en formatos alternativos adecuados (braille, letra grande, correo electrónico accesible, etc.) y proporcionar intérpretes de lengua de señas y dispositivos de ayuda auditiva en las reuniones, según sea necesario. Se deben ofrecer reuniones electrónicas (virtuales) o en el hogar cuando sea necesario.

La PHA debe proporcionar un acceso significativo a sus programas y actividades a las personas que tienen una capacidad limitada para leer, hablar o comprender el inglés. La asistencia lingüística puede incluir el suministro de avisos traducidos y la interpretación oral de 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 a RAD y los planes específicos para su propiedad. También puede dirigir cualquier pregunta al HUD en rad@hud.gov y el personal de la Oficina de Recapitalización le responderá confirmando la recepción e indicando los siguientes pasos.



Chicago, Illinois: Un residente disfruta de su cocina recién renovada en los apartamentos Fannie Emanuel. El edificio de apartamentos para personas mayores, con 181 unidades, fue la primera conversión a RAD realizada por la Autoridad de Vivienda de Chicago.



HOJA INFORMATIVA N.º 2

Resumen de los derechos de los residentes tras una conversión a RAD



El RAD se diseñó con un sólido conjunto de derechos y protecciones para los residentes, con el fin de garantizar que los residentes actuales se beneficien de la conversión a RAD.



¿Podré participar en el proceso RAD?

Sí. La PHA debe comunicarse con los residentes mediante notificaciones por escrito y al menos cinco reuniones durante el proceso RAD. Las PHA deben utilizar medios de comunicación eficaces para las personas con discapacidades, lo que incluye, según sea necesario, proporcionar materiales en formatos alternativos y ofrecer opciones alternativas para las reuniones, intérpretes de lengua de señas y dispositivos de asistencia auditiva en las reuniones. La PHA también debe proporcionar un acceso significativo a sus programas y actividades a las personas que tienen una capacidad limitada para leer, hablar o comprender el inglés, utilizando, según sea necesario, la traducción de la información escrita y la interpretación oral de las reuniones. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#)).



¿Seguiré teniendo asistencia para el alquiler después de una conversión a RAD?

Sí. Todos los residentes que estén al día en el pago de su alquiler en una vivienda pública tienen derecho a seguir viviendo en la propiedad después de una conversión a RAD. En algunos casos, es posible que un residente tenga que ser reubicado temporalmente para facilitar la restauración, pero tendrá derecho a regresar a una unidad asistida en la propiedad una vez que se haya completado la restauración o la construcción. **Ningún residente puede ser desplazado permanentemente en contra de su voluntad.**

Los residentes con contrato de arrendamiento en el programa de vivienda pública no pueden ser sometidos a una nueva evaluación de ingresos o antecedentes penales cuando la propiedad pasa a estar sujeta a un contrato de la Sección 8. A cada residente se le ofrecerá un nuevo contrato de arrendamiento que no podrá rescindirse y deberá renovarse, salvo que exista una causa justificada. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación](#)).



¿Tendré que mudarme de mi vivienda?

Depende de las obras que se vayan a realizar en su propiedad. Si es necesario trasladarse, la autoridad de vivienda debe notificárselo por escrito con antelación. Se le proporcionará ayuda para la reubicación y se cubrirán los gastos de traslado. Los residentes seguirán pagando la misma cantidad de alquiler durante la reubicación temporal. También tendrá derecho a volver a una unidad asistida en la propiedad cuando se completen las reparaciones. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación](#)).



¿Mi alquiler cambiará?

El alquiler de la mayoría de los residentes seguirá siendo el mismo. Al igual que en la mayoría de las viviendas públicas, los alquileres de las propiedades RAD (Sección 8) se fijan en el 30 % de los ingresos ajustados de su hogar.

Sin embargo, si actualmente paga un alquiler fijo en una vivienda pública, su alquiler pasará a una nueva fórmula basada en el menor de los siguientes importes: el Pago Total del Inquilino menos cualquier subsidio por servicios públicos u otros alquileres en la zona. Si esta transición da lugar a un aumento del alquiler, su nuevo alquiler puede introducirse gradualmente en un plazo de 3 a 5 años. Al igual que en las viviendas públicas, tendrá que recertificar sus ingresos anualmente e informar de cualquier cambio. Además, si sus ingresos disminuyen, tiene derecho a solicitar una recertificación provisional y un ajuste de su alquiler. Con el RAD, nunca pagará más del 30 % de los ingresos ajustados de su hogar en concepto de alquiler. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 6: Alquiler](#)).



¿Tendré un nuevo contrato de arrendamiento?

Una vez que el HUD haya aprobado completamente la conversión de una propiedad, deberá firmar un nuevo contrato de arrendamiento de la Sección 8 y otros documentos relacionados con sus derechos y responsabilidades en virtud del programa de la Sección 8. Asegúrese de que todos los miembros de su hogar figuren en su contrato de arrendamiento de vivienda pública para garantizar que tengan derecho a permanecer o regresar a la propiedad después de la conversión. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 7: Su contrato de arrendamiento](#)).



¿Podrán los residentes seguir formando organizaciones o asociaciones de residentes después de una conversión a RAD?

Al igual que en las viviendas públicas, después de que una propiedad se convierta a través del RAD, los residentes tienen derecho a formar y mantener una organización de residentes. La organización de residentes tendrá derecho a recibir al menos \$15 por apartamento ocupado cada año para apoyar las actividades de organización y participación de los residentes. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 8: Organización y financiación de los residentes](#)).



¿Puedo solicitar una adaptación razonable después de la conversión?

Si usted o un miembro de su familia tiene una discapacidad o una afección médica, puede solicitar una adaptación razonable, como un apartamento más grande o una forma alternativa de comunicación para personas ciegas, con discapacidad visual, sordas o con discapacidad auditiva. Para solicitar una adaptación razonable, debe ponerse en contacto con el administrador de la propiedad.



¿Puedo ser desalojado o perder mi asistencia para la vivienda debido al RAD?

Después de una conversión a RAD, su contrato de arrendamiento debe renovarse cada año. La única razón por la que se puede rescindir un contrato de arrendamiento es por "causa justificada". Esto significa que el propietario debe tener una buena razón para el desalojo, normalmente que el inquilino haya incumplido de forma grave y repetida las normas de su contrato de arrendamiento. Con el RAD, usted

Hoja informativa n.º 2: Resumen de los derechos de los residentes tras una conversión a RAD

conserva los derechos que tenía en relación con el desalojo de una vivienda pública. Cualquier desalojo debe incluir una notificación por escrito de la rescisión y la oportunidad de una audiencia (a menos que el desalojo esté relacionado con una actividad delictiva). Su contrato de arrendamiento describirá estos derechos. Solo se lo puede desalojar mediante una acción judicial. También se deben cumplir todas las regulaciones estatales y locales relativas al desalojo. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 7: Su contrato de arrendamiento](#), y [la Hoja informativa n.º 10: Derechos de reclamación y rescisión de los residentes](#)).



¿Puedo recibir un vale basado en el inquilino después de la conversión a RAD?

Cualquier familia que haya vivido en la propiedad RAD durante al menos un año (si la propiedad se convirtió a vales basados en proyectos [Project-based Vouchers, PBV]) o dos años (si la propiedad se convirtió a asistencia para el alquiler basada en proyectos [Project-based Rental Assistance, PBRA]) tiene la opción de solicitar un vale basado en el inquilino (o movilidad a elección). Un vale de movilidad a elección se puede utilizar para alquilar una vivienda en el mercado privado. Si no hay un vale disponible de inmediato, el hogar se colocará en la parte superior de la lista de espera. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 12: Movilidad a elección](#)).



North Bern, Victor Taylor: Taylor posa delante de la vivienda recién renovada en la que nació. Taylor, veterano y antiguo concejal municipal que sigue defendiendo los intereses de la comunidad, se mostró entusiasmado al ver las mejoras y el nuevo centro comunitario.

HOJA INFORMATIVA N.º 3

EL PROCESO DE CONVERSIÓN A RAD



Una conversión a RAD típica lleva entre uno y tres años e incluye varios pasos exigidos por el HUD. Los pasos principales se describen en esta hoja informativa.



¿Cuáles son los pasos de una conversión a RAD?

El proceso de conversión a RAD se refiere a todos los pasos necesarios para que una propiedad que actualmente recibe apoyo del programa de vivienda pública pase a recibir asistencia “basada en proyectos” en virtud del programa de la Sección 8. Incluye el proceso de planificación, financiación y realización de reparaciones y renovaciones para garantizar que el edificio se encuentre en buenas condiciones físicas. La duración total del proceso de conversión a RAD varía mucho entre las propiedades. Por lo general, las propiedades que necesitan menos renovaciones y que no requieren el traslado de los residentes pasarán por el proceso más rápidamente.

EL PROCESO DE CONVERSIÓN A RAD



1. Solicitud para el RAD y participación de los residentes

Cuando una PHA decide que está interesada en utilizar el programa RAD para ayudar a preservar una propiedad, una de las primeras cosas que debe hacer es comunicar sus ideas a los residentes.

Antes de presentar una solicitud para el RAD al HUD, la PHA envía notificaciones a los residentes y tiene al menos dos reuniones con ellos. La notificación, denominada “Notificación informativa del RAD”, proporciona información sobre

- los derechos de los residentes,

Hoja informativa n.º 3: El proceso de conversión a RAD

- información básica sobre el RAD e
- información sobre los planes de conversión RAD de la PHA, incluyendo cualquier cambio propuesto en el número o tamaño de las unidades, y si la PHA tiene previsto asociarse con otra empresa de vivienda asequible.

Los residentes también pueden recibir un **“Aviso de información general”** en el que se les informa que tendrán derecho a recibir ayuda para la reubicación si finalmente es necesario realizar una reubicación temporal. En esta fase, es probable que la PHA disponga de pocos detalles sobre la reubicación, pero podrá proporcionar más información más adelante en el proceso.

En las reuniones con los residentes, la PHA discutirá los planes de conversión propuestos y solicitará comentarios. Debido a que la PHA está involucrando a los residentes desde una etapa muy temprana del proceso de planificación, es probable que solo tenga planes y objetivos generales para la conversión a RAD y que los detalles puedan cambiar. Es una gran oportunidad para hacer preguntas, ayudar a definir los objetivos y aprender cómo mantenerse informado y participar en el proceso.

Solo después de que una PHA haya celebrado estas reuniones y consultado con su Junta Directiva, podrá presentar una solicitud para el RAD. Esta es la primera presentación que la PHA realiza al HUD y da inicio al proceso del RAD. La PHA debe incluir sus respuestas a cualquier comentario o pregunta de los residentes como parte de la solicitud. La PHA también debe incluir información sobre sus esfuerzos para que las reuniones sean accesibles a los residentes, incluyendo la adaptación a los horarios de los residentes y la adaptación a los residentes con discapacidades y con dominio limitado del inglés.



Para obtener más información sobre la participación de los residentes a lo largo del proceso del RAD, consulte [la Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#).



2. Compromiso de celebrar un contrato de asistencia para el pago de la vivienda (CHAP)

El HUD revisa la solicitud de la PHA, incluidos los comentarios de los residentes, y otorga una aprobación inicial mediante la emisión de un contrato de “Compromiso de celebrar un contrato de asistencia para el pago de la vivienda” (Commitment to enter into a Housing Assistance Payment, CHAP). Una vez que la PHA recibe un CHAP, comienza a centrarse en los detalles de sus planes. La PHA:

- obtendrá informes sobre las necesidades de reparación y las condiciones ambientales de la propiedad;
- desarrollará una estrategia para obtener financiación para las reparaciones;
- identificará socios de vivienda asequible, si es necesario;
- desarrollará un plan de reubicación, si es necesario.

Después de recibir el CHAP, la PHA debe celebrar al menos dos reuniones más con todos los residentes de la propiedad antes de solicitar una “reunión conceptual” con el HUD. Las reuniones deben proporcionar información actualizada sobre los planes de conversión y recabar opiniones sobre las mejoras, la gestión y los servicios propuestos. Estas dos reuniones deben espaciarse para proporcionar información actualizada significativa y recabar opiniones relevantes en cada reunión. Durante este período, el HUD anima a la PHA a celebrar reuniones trimestrales con los residentes. Estas reuniones brindan a los residentes la oportunidad de hacer preguntas, aportar comentarios y colaborar con la PHA y sus socios.



3. Reunión conceptual

A medida que se vayan ultimando los planes específicos, la PHA mantendrá una reunión conceptual con el HUD para discutir sus planes propuestos y demostrar que está en camino de presentar un plan de



Hoja informativa n.º 3: El proceso de conversión a RAD

financiación al HUD. Si la PHA parece estar preparada, el HUD la invitará a presentar un plan de financiación. Antes de presentar el plan de financiación, la PHA debe asegurarse de que los planes RAD se incluyan en un plan quinquenal, un plan anual, un plan de traslado al trabajo (Moving to Work, MTW) o una enmienda significativa aprobados. Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#).



4. Plan de financiación

Para que una propiedad pueda convertirse, la PHA debe demostrar que tiene un plan claro que cumple los requisitos del HUD. El plan de financiación incluye la siguiente información:

- Tipo de conversión: vales basados en proyectos (PBV) o asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA)
- Evaluación de necesidades de capital (Capital Needs Assessment, CNA)
- Planes de restauración o nueva construcción
- Evaluación medioambiental
- Comentarios de los residentes y respuestas de la PHA
- Documentos sobre vivienda justa y reubicación
- Presupuesto de desarrollo
- Equipo de desarrollo
- Costos operativos y de mantenimiento
- Carta del HUD en la que se aprueba el plan quinquenal, el plan anual, el plan MTW o la enmienda significativa que incluye las conversiones al RAD previstas.



Para obtener información sobre PBV y PBRA, consulte la [Hoja informativa n.º 4: La diferencia entre los vales basados en proyectos y la asistencia para el alquiler basada en proyectos](#).



5. Aprobación del HUD: compromiso de conversión a RAD

Después de que el HUD revise y apruebe el plan de financiación, emitirá un Compromiso de conversión a RAD (RAD Conversion Commitment, RCC) a la PHA. Recibir este compromiso significa que el HUD ha aprobado los planes RAD de la PHA y que la propiedad puede prepararse para completar el proceso de conversión. La conversión a RAD oficial (“cierre”) suele tener lugar entre 30 y 90 días después de este momento.

En esta etapa, la PHA debe notificar a cada familia que se ha aprobado el cierre de la conversión a RAD y recordarles los planes específicos de restauración o construcción. Se debe informar a los residentes sobre lo siguiente:

- el momento de la conversión;
- la duración prevista de las obras (si las hubiera);
- las condiciones revisadas del contrato de arrendamiento y las normas de la vivienda;
- cualquier traslado previsto y cuándo se espera que comience;
- y las oportunidades para aprovechar la opción de “movilidad por elección”.

Esta notificación debe proporcionarse tanto por escrito como en una reunión.



Si se producen cambios sustanciales en el plan de conversión, se requerirán reuniones adicionales con los residentes si una de las reuniones obligatorias no se celebra en los tres meses siguientes al cambio.

Si las obras que se van a realizar en la propiedad requieren que los residentes se trasladen temporalmente de su apartamento, la PHA puede comenzar a realojar temporalmente a los residentes en previsión de las próximas obras, de acuerdo con el plan de realojamiento. Se debe notificar por escrito y con antelación a los residentes sobre este traslado:

- con al menos 30 días de antelación a los residentes que serán reubicados durante 12 meses o menos;
- con al menos 90 días de antelación a los residentes que serán reubicados durante más de 12 meses.



Para obtener más información sobre la reubicación, consulte [la Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación](#).



6. Cierre del RAD

Al cierre, la propiedad pasa de ser vivienda pública al programa de la Sección 8 con un contrato PBV o PBRA. Se adjunta a la propiedad un documento legal denominado "Acuerdo de uso del RAD" que le exige al propietario utilizar la propiedad como vivienda asequible. La PHA y sus socios cierran cualquier nueva financiación y, en algunos casos, la propiedad puede cambiar de dueño.

A medida que se acerque el cierre, se les pedirá a los residentes que no se trasladen que firmen un nuevo contrato de arrendamiento con ciertos anexos específicos del RAD (“apéndices”) que el HUD exige para garantizar los derechos de cada residente. Aunque los residentes no pueden ser reevaluados para determinar su elegibilidad para la ayuda al alquiler de la Sección 8, en algunos casos se les puede pedir que proporcionen documentación para certificar sus ingresos para otros programas de subsidios que se están utilizando para reparar la propiedad, por ejemplo, el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC).

Los residentes pasarán a participar en el programa de la Sección 8, ya sea en el momento del cierre, si no se trasladan, o cuando regresen a la propiedad y firmen el nuevo contrato de arrendamiento. **Los residentes no pueden perder la asistencia para el alquiler ni ser desplazados involuntariamente debido a la conversión a RAD.**



Para obtener información sobre PBV y PBRA, consulte [la Hoja informativa n.º 4: La diferencia entre los vales basados en proyectos y la asistencia para el alquiler basada en proyectos, y la Hoja informativa n.º 13: RAD y Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos](#)



7. Construcciones o reparaciones

Cualquier obra o reparación se llevará a cabo después de que se haya producido la conversión. Sin embargo, la PHA debe saber antes de la conversión aproximadamente cuánto tiempo durarán las reparaciones, si será necesario el traslado y otros detalles de la obra. Si algún residente necesita ser trasladado temporalmente debido a la obra o las reparaciones, tendrá derecho a regresar a la propiedad una vez que la obra haya finalizado.



Accesibilidad

A lo largo del proceso del RAD, la PHA debe promover la participación de los inquilinos en las reuniones asegurándose de que las fechas, horas y lugares de las reuniones se adapten a los horarios de los distintos residentes y que se realicen otros esfuerzos para superar las barreras que impiden la participación. Por ejemplo, si una reunión se celebra durante la hora tradicional de la comida, la PHA puede ofrecer un refrigerio.

La PHA debe garantizar que las reuniones, las notificaciones escritas y los materiales sean accesibles para las personas con discapacidades. Esto incluye proporcionar materiales escritos en formatos accesibles e intérpretes de lengua de señas y dispositivos de asistencia auditiva en las reuniones, según sea necesario.

La PHA debe proporcionar asistencia lingüística, incluyendo avisos traducidos e interpretación oral de las reuniones para los residentes con dominio limitado del inglés.

Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 5: Participación de los residentes](#).



Lyman Terrace, Holyoke, Massachusetts: Lyman Terrace se construyó originalmente en 1939 y es uno de los proyectos de vivienda pública más antiguos del país. Abarca tres manzanas y cuenta con 160 apartamentos asequibles.

HOJA INFORMATIVA N.º 4

La diferencia entre vales basados en proyectos (PBV) y asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA)



En el marco del programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD), una autoridad de vivienda pública (PHA) puede convertir la asistencia del programa de vivienda pública en asistencia a largo plazo basada en proyectos de la Sección 8. Una PHA debe elegir entre dos formas de asistencia basada en proyectos de la Sección 8: **vales basados en proyectos (PBV)** y **asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA)**. En esta hoja informativa se analizan estas dos formas de asistencia basada en proyectos de la Sección 8.



¿Qué es la Sección 8 basada en proyectos?

Según la Sección 8, una familia paga el 30% de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler. El propietario recibe entonces una subvención del HUD o de una autoridad de vivienda para cubrir el resto del alquiler. La ayuda de la Sección 8 puede basarse en proyectos o en el inquilino.

Cualquier ayuda basada en proyectos está vinculada a unidades específicas de un edificio (a menudo, todas las unidades del edificio). La unidad solo puede alquilarse a una familia con ingresos muy bajos o bajos que pagará el 30% de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler. Si la familia se muda, la unidad debe arrendarse a una nueva familia que necesite ayuda para el alquiler.

En el marco del RAD, una propiedad de vivienda pública puede convertirse en uno de los dos tipos de programas de la Sección 8 basados en proyectos: **vales basados en proyectos (PBV)** y **asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA)**.

Sección 8 basado en proyecto vs. Sección 8 basado en el inquilino

Cuando la mayoría de la gente oye hablar de la Sección 8, probablemente piensa en un vale “basado en el inquilino” que permite a una familia encontrar una vivienda de propiedad privada y utilizar el vale para subvencionar su alquiler. En la Sección 8 basada en proyectos, la subvención del HUD está vinculada a la propiedad en beneficio de los residentes actuales y futuros.



¿Qué es el programa de vales basados en proyectos (PBV)?

El PBV forma parte del **programa de vales para la elección de vivienda (Housing Choice Voucher, HCV)**, gestionado por la autoridad local de vivienda pública (PHA). Las PHA utilizan parte de los fondos del HCV para contratos a largo plazo que vinculan la financiación a un edificio específico (“basado en proyectos”). Estos contratos “basados en proyectos” conforman el programa PBV y se rigen por el Título 24 del Código de Regulaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR), sección 983.



¿Qué es el programa de asistencia para el alquiler basado en proyectos (PBRA)?

El PBRA es otra forma de contrato de la Sección 8 basado en proyectos y es gestionado por la Oficina de Programas de Vivienda Multifamiliar del HUD. En el marco del PBRA, el contrato se celebra entre el HUD y el propietario del inmueble. Los proyectos se rigen por el Título 24 del CFR, sección 880.



¿Mi propiedad seguirá siendo asequible?

Los programas PBV y PBRA utilizan un **contrato de Asistencia para el Pago de la Vivienda (Housing Assistance Payment, HAP)** que establece los términos y condiciones que el propietario acepta para recibir la subvención.

PBV Para el PBV, la duración inicial del contrato HAP será de al menos 15 años (o hasta 20 años con la aprobación de la PHA) y deberá renovarse al final de ese plazo y en cada plazo de renovación.

PBRA Para el PBRA, la duración inicial del contrato HAP será de 20 años y deberá renovarse al final de ese plazo y en cada plazo de renovación.



¿Con quién firmaré el contrato de arrendamiento? ¿Quién llevará a cabo las recertificaciones?

PBV Para PBV, usted firmará un contrato de arrendamiento con el propietario del proyecto o con el administrador de la propiedad que actúe en su nombre. La PHA llevará a cabo sus recertificaciones de ingresos anuales y provisionales.

PBRA Para PBRA, usted firmará un contrato de arrendamiento con el propietario del proyecto o con el administrador de la propiedad que actúe en su nombre. El administrador del proyecto también llevará a cabo la recertificación de ingresos anual y provisional.



Filadelfia, Pensilvania: Mediante el uso de vales basados en proyectos, la PHA pudo “transferir la asistencia” de varios proyectos existentes a nuevos emplazamientos de viviendas asequibles mejor ubicados.



¿Podré elegir dónde vivir a través del RAD?

Si su propiedad se convierte a través del RAD, después de un cierto tiempo, puede solicitar un **vale basado en el inquilino** a través de la opción “movilidad de elección”. Un vale basado en el inquilino le permite alquilar una vivienda en el mercado de alquiler privado. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 12: Movilidad a elección](#)).

PBV Para el PBV, puede solicitar un vale basado en el inquilino después de vivir en una propiedad RAD durante un año.

PBRA Para el PBRA, puede solicitar un vale basado en el inquilino después de vivir en una propiedad RAD durante dos años.

Vale basado en proyectos	Asistencia para el alquiler basado en proyectos
La asequibilidad permanece con la propiedad.	La asequibilidad permanece con la propiedad.
El contrato inicial de asistencia para el alquiler tiene una duración de 15 o 20 años y debe renovarse.	El contrato inicial de asistencia para el alquiler tiene una duración de 20 años y debe renovarse.
Contrato de arrendamiento firmado con el propietario/administrador del inmueble.	Contrato de arrendamiento firmado con el propietario/administrador del inmueble.
La PHA lleva a cabo las recertificaciones.	El administrador de la propiedad lleva a cabo las recertificaciones.
Puede solicitar un vale basado en el inquilino después de 1 año.	Puede solicitar un vale basado en el inquilino después de 2 años.



HOJA INFORMATIVA N.º 5

Participación y consulta de los residentes



La autoridad de vivienda pública (PHA) debe reunirse con los residentes a lo largo del proceso del RAD para informarles sobre la conversión y sus derechos, recabar opiniones sobre los planes propuestos y responder a sus preguntas y preocupaciones. La PHA debe considerar de manera razonable todos los comentarios o inquietudes planteados por los residentes o por una asociación de residentes.



¿Cómo participan los residentes en el proceso del RAD?

Como residentes de una propiedad que se está considerando para el RAD, ustedes son los expertos en las necesidades de su propiedad y comunidad. Participar en el proceso y trabajar con sus vecinos garantizará los mejores resultados para su hogar.

El HUD exige que las PHA notifiquen a los residentes y a las asociaciones de residentes desde el principio, consulten con los residentes durante todo el proceso de conversión y debatan el RAD en audiencias públicas. Además, se anima a los consejos o asociaciones de residentes a que se reúnan de forma independiente para debatir los planes del RAD, plantear preguntas y aportar comentarios. Si su propiedad aún no cuenta con una asociación de residentes, puede recibir formación y apoyo de la PHA, otra asociación de residentes o una organización comunitaria para crear una.

Accesibilidad

Todos los materiales y las reuniones deben ser accesibles para las personas con discapacidad. También se debe proporcionar asistencia lingüística, incluyendo interpretación y traducción, para que todos los residentes puedan participar en las reuniones, leer los materiales y aportar sus comentarios.



Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 8: Organización y financiación de los residentes](#).



¿Hay reuniones con los residentes sobre el proceso del RAD?

A lo largo del proceso del RAD, la PHA debe celebrar reuniones con los residentes. Estas reuniones son una oportunidad para conocer los planes para su propiedad, hacer preguntas y dar su opinión. Una vez recibidos sus comentarios y preguntas, la PHA deberá proporcionar respuestas por escrito. Tanto sus comentarios como las respuestas por escrito de la PHA deben enviarse al HUD. Aunque la PHA y otros socios pueden celebrar reuniones adicionales con los residentes, las siguientes reuniones son obligatorias:

- **Dos reuniones antes de presentar una solicitud al HUD para realizar la conversión a través del RAD.** Estas reuniones se celebran en una fase muy temprana del proceso de conversión a RAD, mucho antes de que la PHA haya desarrollado todos sus planes.

Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes

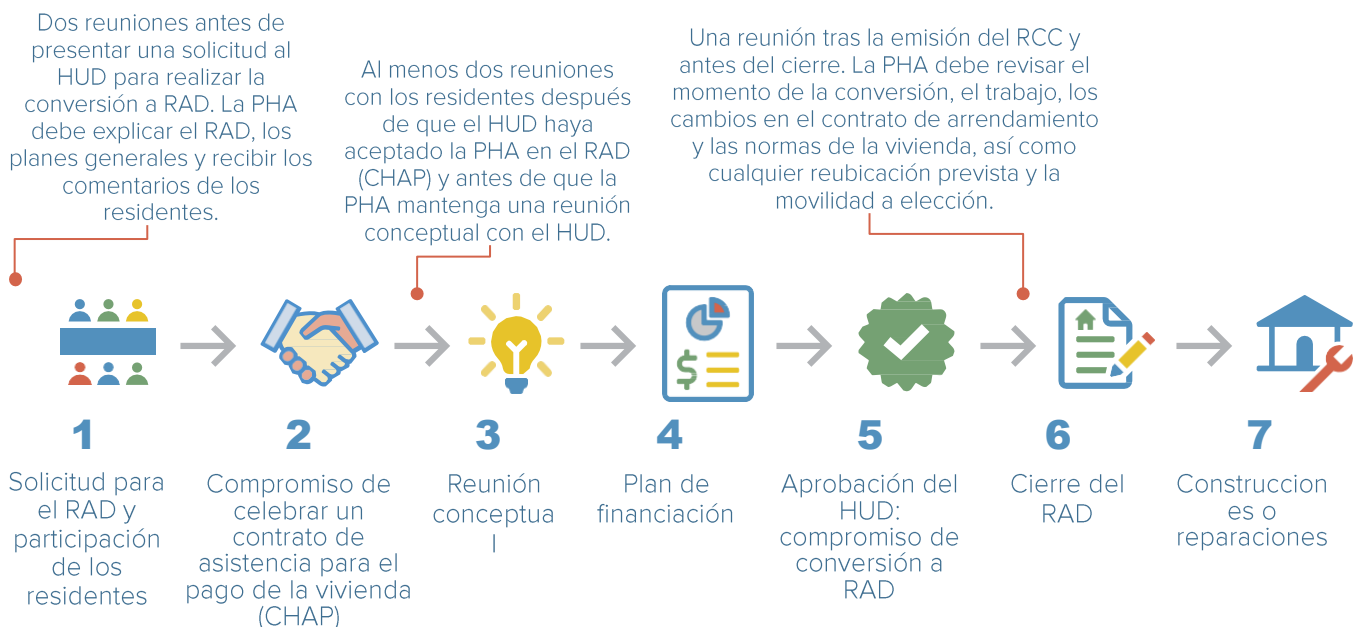
En estas reuniones, la PHA debe explicar el RAD, los planes generales y recibir los comentarios de los residentes. Los temas de la reunión deben incluir lo siguiente:

- » Una descripción de los derechos y protecciones de los residentes en una conversión a RAD, incluido su derecho a permanecer en la propiedad o a regresar a ella.
 - » Si se prevén reparaciones u obras de construcción.
 - » Si hay planes para trasladar la subvención de vivienda asequible a una nueva ubicación y cuáles son las posibles ubicaciones (una “transferencia de asistencia”).
 - » Si la PHA tiene previsto asociarse con otra organización de vivienda asequible.
 - » Si puede haber un cambio en el número o el tipo de unidades.
- **Dos reuniones con los residentes después de que el HUD haya aceptado la PHA en el RAD** (esta aprobación se denomina “Compromiso de celebrar un contrato de asistencia para el pago de la vivienda” o CHAP) **y antes de que la PHA mantenga una “reunión conceptual”** con el HUD para discutir sus planes de financiación de las renovaciones y el funcionamiento continuo de la propiedad. Además, se recomienda celebrar reuniones trimestrales con documentación escrita del orden del día de la reunión con los residentes.
 - **Una reunión antes del cierre y después de que la PHA reciba un compromiso de conversión a RAD.** La PHA debe proporcionar información actualizada sobre el calendario previsto para la conversión, las obras previstas, el contrato de arrendamiento y las normas de la vivienda, la reubicación prevista y la movilidad a elección. La PHA también debe proporcionar acceso o copias del nuevo contrato de arrendamiento y de las normas de la vivienda aplicables.

En cada reunión, la PHA debe proporcionar información actualizada sobre los temas tratados en reuniones anteriores y solicitar a los residentes sus opiniones sobre las mejoras propuestas para la propiedad. Por ejemplo, puede asegurarse de que la PHA pueda ocuparse de los elementos averiados del edificio y solucionar los problemas que se han repetido en su apartamento, como las goteras, o añadir elementos a la propiedad que puedan hacerla más agradable para vivir, como un espacio de reunión o jardinería.

Se requerirán reuniones adicionales si se producen cambios sustanciales en el plan de conversión y no se celebra la reunión requerida en un plazo de tres meses.

REUNIONES OBLIGATORIAS DE LA PHA DURANTE EL PROCESO DE CONVERSIÓN A RAD





¿Habrá también una audiencia pública? ¿Participará la Junta Asesora de Residentes (RAB)?

El HUD no aprobará una conversión RAD hasta que la conversión se haya incorporado al Plan de la PHA. Cada PHA tiene un Plan Anual o Quinquenal (el “Plan”), que proporciona detalles sobre los programas y servicios que ofrece la PHA. Cualquier cambio que se produzca en su propiedad debido al RAD deberá ser aprobado e incluido en el Plan de la PHA o en una enmienda significativa.

La PHA debe contar con una **Junta Asesora de Residentes (RAB)** que incluya a residentes de viviendas públicas. La PHA debe colaborar con la Junta Asesora de Residentes (RAB) durante el proceso del Plan y siempre que realice cambios significativos en el Plan de la PHA.

La PHA solo podrá presentar el Plan de la PHA, o una enmienda significativa, al HUD después de realizar lo siguiente:

- Proporcionar al RAB la información, incluida la relativa a cualquier conversión a RAD propuesta.
- Consultar al RAB.
- Realizar una amplia divulgación al público en general para una audiencia pública.
- Notificar a todos los residentes atendidos por la PHA la celebración de una audiencia pública.
- Celebrar una audiencia pública.
- Invitar al público a presentar comentarios sobre el Plan.

El RAB debe disponer de tiempo suficiente para revisar la descripción de la conversión RAD en el **Plan de la PHA** y proporcionar comentarios. La PHA debe tener en cuenta los comentarios del público y del RAB, pero no está obligada a estar de acuerdo con ellos. La PHA debe proporcionar una explicación por escrito de por qué no se aceptaron los comentarios.

Si el RAB considera que la PHA no proporcionó la notificación y la oportunidad adecuadas para realizar comentarios, el RAB puede solicitar al HUD que determine si la PHA cumplió con estos requisitos.



¿Es necesario que las reuniones y los materiales sean accesibles para las personas con discapacidades o para las personas con dominio limitado del inglés?

La PHA debe poner a disposición de las personas con discapacidad materiales en formatos accesibles y debe hacer que las reuniones sean accesibles para las personas con discapacidad. Las PHA deben utilizar una comunicación eficaz para las personas con discapacidades, lo que incluye proporcionar materiales en formatos alternativos adecuados (braille, letra grande, correo electrónico accesible, etc.) y proporcionar intérpretes de lengua de señas y dispositivos de ayuda auditiva en las reuniones, según sea necesario. Las reuniones de residentes deben celebrarse en un lugar físicamente accesible para las personas con discapacidad o bien ofrecer reuniones a domicilio. Las reuniones deben celebrarse en el entorno más integrado y adecuado a las necesidades de las personas con discapacidad, que les permita interactuar plenamente con el personal y los demás participantes.

Además, la PHA también debe proporcionar asistencia lingüística a las personas que no dominan el inglés para que puedan leer los materiales, participar en las reuniones y aportar comentarios sobre la conversión RAD propuesta. Esto puede incluir la traducción de materiales escritos y la provisión de intérpretes en las reuniones.

Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD)

HOJA INFORMATIVA N.º 6

Alquiler



En el marco del programa de la Sección 8 basado en proyectos, los inquilinos siguen pagando el 30 % de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler.



¿Cómo se calcula el alquiler en los programas de viviendas públicas y en la Sección 8?

La mayoría de los residentes de viviendas públicas ya tienen un alquiler basado en los ingresos, en el que los residentes pagan el 30 % de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos. El programa de la Sección 8 (vales basados en proyectos o asistencia para el alquiler basada en proyectos) también basa el alquiler en el 30 % de los ingresos del residente. La forma de calcular los ingresos en los dos programas es ligeramente diferente, por lo que puede haber un pequeño cambio. Sin embargo, la mayoría de los residentes **no** tendrán un aumento de alquiler debido al RAD. (Como se explica a continuación, los residentes que pagan un alquiler fijo pueden ver un aumento).



¿Qué sucede si mis ingresos cambian después de una conversión a RAD?

En la Sección 8, al igual que en las viviendas públicas, cuando sus ingresos cambian, su alquiler también cambia. Si sus ingresos disminuyen, su alquiler también disminuirá. Y si sus ingresos aumentan, su alquiler también aumentará. Sus ingresos y su alquiler se volverán a calcular durante su próxima revisión anual y, si sus ingresos han cambiado, se ajustará el pago de su alquiler. Además, pueden producirse cambios en el alquiler entre sus revisiones anuales. La forma exacta en que esto ocurre depende del programa de la Sección 8 que la PHA utilice para su edificio después de la conversión a RAD. Si el edificio está subvencionado con vales basados en proyectos (PBV), la PHA puede establecer su propia política para evaluar los ingresos. Si el edificio está subvencionado mediante la asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA), el propietario del edificio debe ajustar su alquiler cada vez que sus ingresos cambien en \$200 o más al mes. (Para obtener más información general sobre las diferencias entre PBV y PBRA, consulte [la Hoja informativa n.º 4: La diferencia entre los vales basados en proyectos y la asistencia para el alquiler basada en proyectos](#)).



¿Qué ocurre con los residentes que pagan un alquiler fijo?

Algunos residentes de viviendas públicas pagan un *alquiler fijo* que no se basa en los ingresos y no aumenta ni disminuye a medida que cambian sus ingresos. Los hogares de viviendas públicas que



Hoja informativa n.º 6: Alquiler

actualmente pagan un alquiler fijo pueden tener un cambio en el alquiler porque el programa de la Sección 8 no permite alquileres fijos. Si el alquiler de un residente aumentara, el RAD permite que los aumentos se “introduzcan gradualmente”. Con el RAD, nunca pagará más del 30 % de los ingresos ajustados de su hogar en concepto de alquiler.

Los residentes que pagan un alquiler fijo y cuyo edificio está pasando al programa RAD pagarán la cantidad más baja de dos cifras: el Pago Total del Inquilino menos cualquier subsidio por servicios públicos o una cifra basada en otros alquileres de la zona. Esta segunda cifra será el 110 % del alquiler justo de mercado en su zona menos el subsidio por servicios públicos o un alquiler más bajo basado en otro requisito de vivienda asequible que tenga la propiedad. Su alquiler se basará en la cifra más baja y nunca superará el 30 % de los ingresos ajustados de su familia. Si sus ingresos disminuyen de tal manera que el 30 % de sus ingresos ajustados menos cualquier subsidio por servicios públicos fuera inferior al alquiler que está pagando, entonces comenzará a pagar el 30 % de los ingresos ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos.

Si su edificio pasó al programa RAD antes del 27 de julio de 2023 y usted pasó de pagar un alquiler fijo a un alquiler basado en los ingresos, fijado en el 30 % de los ingresos ajustados de su hogar, seguirá pagando el alquiler según esta norma.

Si esta transición provocara un aumento de su alquiler del 10 % o \$25, o más, su nuevo alquiler se introducirá gradualmente. Esto significa que no tendrá que empezar a pagar inmediatamente el importe total del alquiler basado en los ingresos. En su lugar, su alquiler aumentará poco a poco durante un período de entre 3 y 5 años.



Nashville, Tennessee: Audrey Bone fue residente de viviendas públicas en Cayce Place durante 17 años. Gracias al programa RAD, pudo mudarse a su primera vivienda de alquiler nueva sin tener que abandonar su vecindario.

HOJA INFORMATIVA N.º 7

Su contrato de arrendamiento



Cuando su propiedad se convierta a través del programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD), firmará un nuevo contrato de arrendamiento.



¿Qué es un contrato de arrendamiento?

Un contrato de arrendamiento es un contrato legalmente vinculante entre el propietario o administrador de la propiedad, y usted, el residente.

Su contrato de arrendamiento explica las normas para vivir en su unidad. Un contrato de arrendamiento contendrá cierta información, incluyendo lo siguiente:

- Los nombres de todas las personas que viven en la unidad.
- La dirección de su unidad.
- La fecha de inicio y finalización del plazo del contrato de arrendamiento.
- Lo que debe pagar al propietario, incluyendo el alquiler, el depósito de garantía, los recargos por alquileres impagados o los cargos por exceso de servicios públicos.
- La subvención que puede recibir como ayuda para pagar el alquiler.
- Lo que el propietario debe proporcionarle, como asegurarse de que su vivienda sea digna, segura y salubre.
- Lo que usted debe hacer, inclusive seguir las normas de la propiedad y mantener la vivienda limpia y segura.
- Las normas para las revisiones anuales y provisionales de los ingresos familiares.
- Las normas para cualquier cambio necesario en el contrato de arrendamiento.
- Las normas para la rescisión del contrato de arrendamiento o el desalojo.



¡IMPORTANTE! Lea su nuevo contrato de arrendamiento y, si tiene alguna pregunta al respecto, consulte a la autoridad de vivienda pública, al administrador de la propiedad o a un abogado. Puede encontrar asistencia legal en <https://www.hud.gov/states>, seleccionando su estado y eligiendo “legal assistance” (asistencia legal) en “Local Resources” (Recursos locales). También puede buscar en Internet una oficina de asistencia legal u otro servicio legal en su zona.



¿Afecta el RAD a mi contrato de arrendamiento?

Tras la conversión a RAD, la propiedad ya no es elegible para recibir subsidios de vivienda pública. La propiedad pasa a ser elegible para otro tipo de subsidio: el del programa de la Sección 8. Para seguir recibiendo asistencia para el alquiler, necesita un contrato de arrendamiento que se ajuste al subsidio de la Sección 8 al que la propiedad es elegible. *Usted firmará un nuevo contrato de arrendamiento para el programa de la Sección 8.* No se lo volverá a evaluar. Solo se le pedirá información actualizada sobre sus ingresos y su familia si su recertificación anual coincide con ese momento o si su propiedad utiliza el Programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos para financiar las reparaciones. **El nuevo contrato de arrendamiento protegerá los mismos derechos básicos de residencia que tiene en virtud de la vivienda pública, incluyendo la obligación del propietario de renovar su contrato cada vez que expire.**



Para obtener más información sobre el Programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos, consulte la [Hoja informativa n.º 13: RAD y créditos fiscales para bajos ingresos.](#)



¿Afecta el RAD al proceso de rescisión del contrato de arrendamiento y desalojo?

Al igual que en las viviendas públicas, el propietario debe renovar su contrato de arrendamiento cada año, a menos que tenga una “causa justificada” para no hacerlo. Si el propietario tiene una “causa justificada” para rescindir su contrato de arrendamiento, debe entregarle el mismo tipo de notificación por escrito que se exige en las viviendas públicas: debe notificárselo con antelación y explicarle que tiene derecho a presentar una queja y solicitar una audiencia. En casos limitados, no se concede el derecho a una audiencia, por ejemplo, en caso de actividad delictiva. Una causa justificada para el desalojo generalmente significa que usted ha infringido de manera grave o repetida las normas de su contrato de arrendamiento. El propietario también deberá cumplir las leyes estatales y locales relacionadas con los desalojos.



Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 10: Derechos de los residentes en materia de reclamaciones y rescisión.](#)



HOJA INFORMATIVA N.º 8

Organización y financiación de los residentes



Cuando una propiedad de vivienda pública se convierte a través del RAD, los residentes conservan sus derechos a organizarse y recibir financiación del propietario para apoyar la participación de los residentes. Esta hoja informativa explica cómo funcionan esos derechos en el marco del RAD.



¿Tendré derecho a organizarme después de una conversión a RAD?

¡Sí! Los residentes de propiedades convertidas a través del RAD tienen derecho a formar y gestionar una **organización de residentes**, y se los anima a que lo hagan. El HUD reconoce la importancia de la participación de los residentes en la mejora de su calidad de vida. Las organizaciones y los consejos de residentes trabajan para mejorar la satisfacción de los residentes y participan en iniciativas que permiten a estos crear un entorno de vida positivo para todas las familias.

En el marco del programa de vivienda pública, estos derechos están garantizados por el Título 24 del CFR, Parte 964. El HUD ha mantenido estos derechos tras la conversión. Los propietarios deben seguir reconociendo las organizaciones legítimas de residentes, fomentar la creación de una organización si no existe ninguna, proporcionar financiación para apoyar a estas organizaciones y tener debidamente en cuenta las preocupaciones planteadas por estas organizaciones. Se anima a los consejos de residentes a reunirse periódicamente con el propietario, a menudo la PHA, para debatir cuestiones, planificar actividades y revisar los progresos. **Sin embargo, en lugar de remitirse al Título 24 del CFR, Parte 964, para conocer los derechos de los inquilinos, los residentes de las propiedades RAD estarán ahora cubiertos por el Título 24 del CFR, Parte 245.** Esta sección incluye protecciones más sólidas y específicas para la organización de los inquilinos. Además de los derechos incluidos en esta sección, los consejos de residentes de las propiedades RAD siguen teniendo derecho a los fondos de participación de los inquilinos.



¿Qué hace que una organización de residentes sea “legítima”?

Para ser considerada “legítima”, su organización de residentes debe cumplir con lo siguiente:

- Estar constituida por los residentes de la propiedad.
- Reunirse periódicamente.
- Funcionar de manera democrática.
- Representar a todos los residentes de la propiedad.
- Ser completamente independiente del propietario, la administración y sus representantes, y la autoridad de vivienda pública.

Si no existe una organización legítima de residentes en su propiedad, el HUD anima al propietario a involucrar activamente a los residentes y desarrollar una relación de trabajo constructiva.



¿Qué son las actividades organizativas protegidas de los residentes?

El propietario debe permitir lo siguiente a los residentes y a los organizadores residentes:

- Ponerse en contacto con otros residentes.
- Realizar encuestas a los residentes para determinar su interés en crear una organización u ofrecer información sobre una organización.
- Distribuir folletos en el vestíbulo y las zonas comunes, y colocarlos en las puertas de los residentes o debajo de ellas.
- Publicar información en los tablones de anuncios.
- Ayudar a los residentes a participar en las actividades de la organización de residentes.
- Celebrar reuniones periódicas en un lugar al que los residentes puedan acudir fácilmente y al que el personal de administración no pueda asistir a menos que sea invitado.
- Realizar otras actividades razonables.
- Coordinar una respuesta en nombre de los residentes a las medidas propuestas, como el cambio de los servicios públicos pagados por el propietario a los pagados por los residentes, la reducción de las asignaciones para servicios públicos de los residentes, el aumento del alquiler y las obras importantes de construcción o modernización en su propiedad.

Además de estas actividades, los propietarios deben permitir a los residentes y a los organizadores de residentes realizar otras actividades razonables relacionadas con la creación o el funcionamiento de una organización de residentes. Los propietarios no pueden exigir a los residentes y a los organizadores de residentes que obtengan permiso antes de llevar a cabo las acciones aquí descritas. Los propietarios y administradores también deben permitir a la asociación de residentes, o a los residentes que deseen crear una asociación, el uso de cualquier sala comunitaria u otro espacio disponible y adecuado para reuniones, aunque pueden cobrar una tarifa razonable.



¿Mi organización de residentes seguirá recibiendo fondos para la participación de los residentes después de la conversión a RAD?

Después de una conversión a RAD, el propietario de su inmueble debe seguir reservando **fondos para la participación de los residentes por un importe de \$25 por unidad ocupada al año**. Por ejemplo, en un inmueble de 100 unidades, el propietario debe disponer de \$2,500 al año para apoyar la participación de los residentes. Estos fondos siguen las mismas normas y procedimientos que se aplican en el programa de vivienda pública.

De los \$25 por unidad ocupada, el propietario del proyecto debe poner al menos \$15 de esta cantidad a disposición de la organización de residentes “legítima” para financiar actividades de participación de los residentes, como la educación de los residentes, la organización en torno a cuestiones de arrendamiento y actividades de formación. El propietario puede proporcionar los \$25 por unidad ocupada a la organización de inquilinos o puede utilizar hasta \$10 de esta cantidad para pagar directamente los gastos de administración de las actividades de participación de los residentes.

Si su consejo de residentes tenía fondos de participación de residentes sin utilizar antes de participar en el RAD, ese dinero seguirá estando disponible para que lo utilice su organización de residentes después de la conversión.

Hoja informativa n.º 8: Organización y financiación de los residentes

El consejo de residentes y el propietario deben firmar un acuerdo por escrito sobre el uso del Fondo de Participación de los Inquilinos. El acuerdo por escrito debe incluir lo siguiente:

1. Usos elegibles de los fondos.
2. Un presupuesto de la organización de residentes.
3. Cómo solicitará los fondos la organización de residentes.
4. Cómo rendirá cuentas el consejo de residentes de los fondos que se hayan gastado.

Las organizaciones de residentes pueden consultar a su oficina local de asistencia jurídica si tienen preguntas o inquietudes antes de firmar un acuerdo por escrito con el nuevo propietario.

Funciones del propietario del proyecto

- Celebrar un acuerdo por escrito con la organización de residentes.
- Proporcionar fondos para la participación de los inquilinos a la organización de residentes.
- Administrar los fondos de manera razonable, lo que incluye establecer una política sobre cómo la organización residente solicita los fondos.
- Garantizar que los fondos se utilicen para fines elegibles.

Funciones de la organización de residentes

- Celebrar un acuerdo por escrito con el propietario del proyecto.
- Presentar un presupuesto para el uso de los fondos de participación de los inquilinos.
- Certificar que todos los gastos del consejo de residentes se destinarán a usos elegibles.
- Proporcionar al propietario del proyecto la contabilidad del uso de los fondos.

Usos elegibles de los fondos

La lista completa de usos elegibles de los fondos se encuentra en la [Notificación PIH 2021-16](#). Los usos permitidos incluyen, entre otros, los siguientes:

1. Consultas y actividades de divulgación que apoyen la interacción activa entre el propietario y los residentes.
2. Actividades que informen a los residentes sobre cuestiones que afectan a los hogares residentes y su entorno de vida.
3. Encuestas a los residentes.
4. Actividades comunitarias que mejoran la participación de los residentes.
5. Desarrollo del liderazgo, formación doméstica y orientación y formación para residentes nuevos y existentes sobre las responsabilidades de los residentes.
6. Elecciones y organización del consejo de residentes.
7. Planificación de la revitalización, la seguridad y la protección, la gestión y el mantenimiento de la propiedad, y las mejoras de capital.
8. El costo de refrescos y aperitivos ligeros razonables en las reuniones de residentes.
9. Remuneraciones a los miembros electos del consejo de residentes que prestan servicio como voluntarios.

Hoja informativa n.º 8: Organización y financiación de los residentes

10. Actividades de autosuficiencia y desarrollo de capacidades.

Tenga en cuenta que, incluso cuando una propiedad no haya establecido una organización de residentes, el propietario sigue estando obligado a utilizar los fondos de participación de los residentes para apoyar la creación de una organización de residentes y para los usos elegibles enumerados anteriormente.



¿Qué son los organizadores de residentes?

Un “organizador de residentes” es una persona que ayuda a otros residentes a crear y gestionar una organización de residentes, y que no es empleado ni representante de los propietarios, administradores o sus agentes actuales o futuros. En virtud del RAD, los propietarios deben permitir que los organizadores de residentes ayuden a los residentes a crear y gestionar organizaciones de residentes. Los organizadores de residentes pueden ser residentes de la propiedad que están organizando o pueden vivir en otro lugar. Si una propiedad tiene una política escrita que prohíbe sistemáticamente la captación de votos, los organizadores de residentes que no vivan en la propiedad deben ir acompañados de un residente mientras se encuentren en ella. Si una propiedad tiene una política escrita que favorece la captación de votos, o no tiene ninguna política al respecto, cualquier organizador de residentes debe gozar de los mismos privilegios y derechos de acceso que otras partes externas no invitadas en el curso normal de las operaciones.



Cleveland, Ohio: Los líderes residentes de Bohn Tower y el personal de la Autoridad Metropolitana de Vivienda de Cuyahoga debaten sobre la conversión a RAD completada y el papel que desempeñaron los residentes en el proceso.

HOJA INFORMATIVA N.º 9

RAD y reubicación



Como residente de una vivienda pública, usted tiene derecho a vivir en la propiedad con alquiler asistido después de una conversión a RAD. En algunos casos, es posible que deba ser reubicado temporalmente mientras se realizan las reparaciones, pero tiene derecho a regresar a una unidad asistida en la propiedad una vez que se complete la restauración o la construcción.



NO PUEDE PERDER LA ASISTENCIA PARA EL ALQUILER COMO RESULTADO DEL RAD.



¿Tendré que mudarme de mi hogar debido al RAD?

La mayoría de las conversiones al RAD no requieren reubicación, pero en algunos casos es posible que deba mudarse temporalmente durante o después de la conversión a RAD para que se realicen las reparaciones. Si es así, recibirá un aviso con anticipación, se le debe proporcionar una vivienda temporal y tiene derecho a regresar a la propiedad con asistencia para el alquiler.

Casos especiales

En algunos casos, la autoridad de vivienda puede proponer trasladar la subvención de vivienda (la asistencia para el alquiler) a otra propiedad para que otra propiedad sea asequible en lugar de la que usted ha estado viviendo. Esto se denomina **transferencia de asistencia**. En este caso, usted tendrá derecho a una unidad con asistencia para el alquiler en la nueva propiedad una vez que se hayan realizado las obras, aunque la PHA también puede ofrecer otras opciones de vivienda asequible.



¿Puedo ser desplazado permanentemente?

Todos los residentes tienen garantizado el derecho a regresar a la propiedad RAD. No se lo puede trasladar permanentemente en contra de su voluntad.

Si la autoridad de vivienda pública (PHA) propone un plan para la propiedad que implicaría que usted no podría regresar a ella (esta situación es poco frecuente), se le debe dar la oportunidad de comentar u objetar. La autoridad de vivienda puede ofrecerle otra opción de vivienda asequible, pero usted no está obligado a aceptar ninguna de estas otras opciones. Si usted se opone porque desea regresar a la propiedad, los planes deben modificarse.

Por ejemplo, la Sra. Smith vive en un apartamento de 4 dormitorios, que es el tamaño adecuado según el

Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación

número de miembros de su familia. La autoridad de vivienda propone cambiar la unidad de 4 dormitorios por un apartamento de 3 dormitorios y no tiene otro apartamento de 4 dormitorios en el complejo para ofrecer a la Sra. Smith. La Sra. Smith puede aceptar otra opción de vivienda asequible que se le ofrezca o puede oponerse, en cuyo caso la PHA debe poner a su disposición un apartamento de 4 dormitorios en la propiedad.



Si tengo que mudarme, ¿cuándo ocurriría eso?

Una PHA no puede iniciar la reubicación hasta que el HUD haya emitido un “Compromiso de conversión a RAD” (para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 3: El proceso de conversión a RAD](#)) y después de que usted haya recibido un aviso en el que se le informe de que deberá reubicarse. La notificación le avisará con al menos 30 días de antelación, y en algunos casos con 90 días, antes de que tenga que mudarse. Puede optar por mudarse antes si se le ofrece la opción, pero no se lo puede obligar a hacerlo.



Si tengo que mudarme, ¿a dónde me mudaré?

La reubicación puede adoptar muchas formas. Los residentes pueden reubicarse dentro de la propiedad o pueden ser reubicados temporalmente fuera del sitio a otra propiedad. Alternativamente, un residente puede optar por aceptar una oferta para vivir permanentemente en otro lugar. En tal caso, la PHA no puede exigirle que viva en otro lugar y debe obtener su consentimiento por escrito de que acepta otra opción de vivienda.



Si tengo que mudarme, ¿recibiré ayuda para la reubicación?

En todos los casos, la PHA debe pagar los aumentos razonables en los costos de vivienda, la ayuda para el embalaje y la mudanza, los costos asociados con la transferencia de los servicios públicos y los depósitos correspondientes.

Si la reubicación dura más de un año, usted podrá elegir entre reubicarse temporalmente y conservar su derecho a regresar a la propiedad o solicitar asistencia para la reubicación permanente en virtud de la Ley Uniforme de Reubicación. Esto incluye asistencia para la vivienda y asesoramiento para encontrar una nueva vivienda.

Las personas con discapacidad deben recibir cualquier gasto adicional razonable que sea necesario para la mudanza. Se deben proporcionar unidades accesibles y cualquier adaptación necesaria a las personas con discapacidad que regresen a la propiedad renovada.



¿Existe un plan de reubicación? ¿Cuáles son los pasos principales que debe seguir una autoridad de vivienda para planificar y preparar una reubicación?

Una planificación adecuada de la reubicación se lleva a cabo durante un largo período, que incluye notificar con suficiente antelación que podría ser necesaria una reubicación, desarrollar un plan y luego coordinar con los residentes los detalles y las opciones:

- **Aviso previo:** La PHA debe informarle mediante un aviso (el Aviso de Información General) antes de presentar la solicitud para el RAD que está considerando un plan de restauración que podría requerir la reubicación de los residentes. Este aviso le informará que, si es necesario realizar una reubicación, usted será elegible para recibir asistencia. Aún no habrá información específica y no es necesario que usted tome ninguna medida. Usted y sus vecinos deben considerar cualquier pregunta y comentario que tengan con respecto a los planes provisionales. (Para obtener más

Hoja informativa n.º 9: RAD y reubicación

información, consulte [la Hoja informativa n.º 3: El proceso de conversión a RAD](#)).

- **Participación:** Se los anima a usted y a sus vecinos a que hagan preguntas y se aseguren de que comprenden sus derechos y el proceso de reubicación. Una vez que el HUD haya autorizado la participación de la propiedad en el RAD, la PHA deberá celebrar reuniones adicionales con los residentes antes de la conversión. Cada reunión con los residentes es una buena oportunidad para hacer cualquier pregunta que pueda tener sobre la reubicación, aunque puede enviar sus preguntas a la PHA en cualquier momento del proceso. Recibirá notificaciones por separado y probablemente mantendrá más conversaciones con la PHA para repasar las opciones de reubicación. (Para obtener más información, consulte [la Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#)).
- **Plan de reubicación por escrito:** La PHA siempre debe llevar a cabo la planificación de la reubicación y, por lo general, elabora un plan de reubicación por escrito para que el proceso de reubicación pueda establecerse y comunicarse con claridad. El HUD exige un plan de reubicación por escrito si la reubicación va a durar más de 12 meses o si la subvención para la vivienda se va a transferir a otra propiedad.
- **Aviso de reubicación:** Si los planes de construcción de su vivienda requieren una reubicación, recibirá un “Aviso de reubicación” en el que se le indicará el plazo para la reubicación. Se debe notificar con al menos 30 días de antelación para reubicaciones que duren un año o menos, y con al menos 90 días de antelación para reubicaciones que duren más de un año.
- **Inicio de la reubicación:** La reubicación no puede comenzar hasta que el HUD emita el “Compromiso de conversión a RAD” que apruebe los planes de conversión de la PHA o hasta que la PHA obtenga un permiso especial para la reubicación anticipada.



¿Puedo optar por reubicarme permanentemente?

Un residente puede aceptar la opción de reubicarse permanentemente en otro lugar. La PHA debe informarle de su derecho a regresar y darle al menos 30 días para decidir si acepta otra opción de vivienda. La PHA no puede utilizar ninguna táctica para presionarlo a que acepte reubicarse de forma permanente. La PHA debe proporcionarle información sobre los derechos de reubicación y los pagos a los que tiene derecho, cualquier beneficio o pago adicional que pueda recibir si decide aceptar la alternativa, y asesoramiento para que pueda tomar una decisión informada. Si la PHA le ofrece una opción de vivienda alternativa, usted puede elegir entre reubicarse de forma permanente o conservar su derecho a regresar. Si acepta reubicarse de forma permanente, se le pedirá que firme un formulario de consentimiento en el que declare que ha decidido no regresar a la propiedad.



Filadelfia, Pensilvania: El residente Keith Washington.

HOJA INFORMATIVA N.º 10

Derechos de los residentes en materia de reclamaciones y rescisión



Después de una conversión a RAD, si tiene una disputa con el administrador o propietario de la propiedad, seguirá pudiendo solicitar una audiencia para resolverla y, en la mayoría de los casos, se le deberá notificar por escrito con antelación si se va a rescindir su contrato de arrendamiento.



¿Qué es el proceso de reclamación?

Una **reclamación** es cualquier disputa que pueda tener con la PHA sobre una acción relacionada con su contrato de arrendamiento u otras acciones de la PHA que considere que le afectan negativamente. El **proceso de reclamación** implica **derechos procesales** o pasos que el propietario debe seguir cuando toma medidas específicas que pueden tener un efecto negativo en usted. Estos pasos se establecen para que usted y la PHA los sigan para resolver disputas.



¿Cómo afectará el RAD al proceso de reclamaciones?

El programa RAD mantiene disposiciones similares a las del proceso de vivienda pública (en virtud del artículo 9 de la Ley de Vivienda de 1937) en materia de reclamaciones y rescisión de contratos de arrendamiento. La **notificación de implementación definitiva del RAD (Revisión 4)** detalla los derechos de los residentes en relación con el proceso de reclamaciones.

Tanto si su propiedad forma parte del programa de vivienda pública como si se ha convertido al programa Sección 8 a través del RAD, recibirá una notificación por escrito con los motivos de la medida. La notificación también debe indicarle cómo solicitar una audiencia en la que pueda presentar los motivos por los que considera que la medida es incorrecta.

Si su propiedad se convierte bajo el RAD, usted sigue teniendo derecho a recibir una audiencia imparcial y una decisión por escrito en un plazo razonable, al igual que en el caso de la vivienda pública. La PHA debe acatar la decisión de la audiencia de reclamación, a menos que le notifique algo de lo siguiente:

- La audiencia de reclamación abarcó cuestiones que excedían la autoridad del funcionario de audiencias o este propuso una solución que excedía su autoridad.
- La decisión del funcionario de audiencias entra en conflicto con las leyes o los reglamentos del HUD.

Solicitar o participar en una audiencia no afecta su derecho a llevar su caso a juicio si considera que su disputa no se resolvió correctamente.



¿Qué pasa si recibo una notificación de rescisión?

Al igual que en las viviendas públicas, en virtud del RAD, el propietario solo puede **rescindir su contrato de arrendamiento** o no renovarlo si sigue determinados procedimientos y si tiene **motivos** para ello. El propietario tiene motivos si usted ha incumplido de forma grave o repetida las condiciones del contrato de arrendamiento, como las siguientes:

- No realizar los pagos previstos en el contrato, como el alquiler o los servicios públicos.
- No cumplir las normas establecidas en el contrato de arrendamiento, como mantener su vivienda limpia y segura.
- Participar en actividades delictivas o abusar del alcohol, dependiendo de la gravedad de la actividad.
- Realizar declaraciones falsas en su solicitud inicial o durante su recertificación anual; por ejemplo, sobre sus ingresos o el tamaño de su familia.

Las propiedades convertidas deben cumplir las normas de PBV y PBRA en materia de notificación y rescisión de la subvención al alquiler. Por lo general, debe recibir una notificación por escrito adecuada de la rescisión del contrato de arrendamiento:

- al menos 14 días por falta de pago del alquiler;
- no más de 30 días si se ve amenazada la salud y la seguridad de otros inquilinos;
- no más de 30 días por cualquier actividad relacionada con drogas o delitos violentos;
- no más de 30 días por una condena por delito grave.



Portland, Maine: Loring House.

HOJA INFORMATIVA N.º 11

Autosuficiencia familiar (FSS) y oportunidades de autosuficiencia para residentes (ROSS)



Los residentes seguirán pudiendo beneficiarse de programas de “autosuficiencia”, como los programas **Autosuficiencia Familiar** y **Oportunidades de Autosuficiencia para Residentes**.



Después del RAD, ¿puedo seguir participando en los programas FSS o ROSS?

Sí. Si actualmente participa en estos programas en su vivienda pública, podrá seguir participando en los programas Autosuficiencia Familiar (Family Self-Sufficiency, FSS) y Oportunidades de Autosuficiencia para Residentes (Resident Opportunities and Self-Sufficiency, ROSS) una vez que su propiedad se haya convertido a través del programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD).



¿Qué es el programa FSS?

El FSS es un programa voluntario que ayuda a las familias a obtener y mantener un empleo con un salario digno (es decir, un trabajo que proporcione ingresos suficientes para cubrir las necesidades básicas de la familia) poniendo en contacto a los residentes con servicios como cuidado infantil, transporte, educación, formación laboral, asesoramiento laboral, colocación laboral y tratamiento o asesoramiento para el abuso de sustancias o alcohol. Si decidió participar en el programa FSS en su vivienda pública, firmó un **contrato de participación** de cinco años en el que se identificaban las normas del programa, las actividades que debía completar y sus objetivos en el programa.

Para poner en marcha el programa, la autoridad de vivienda pública (PHA) podría haber solicitado al HUD subvenciones de un año para financiar un **coordinador de servicios** que conectara a los residentes con los recursos. La PHA también habría establecido una **cuenta de depósito en garantía** del FSS para usted. Si sus ingresos aumentaban durante el programa, usted pagaba un alquiler más alto a la PHA como cualquier otro residente, pero la PHA ingresaba el alquiler adicional en su cuenta de depósito en garantía. Los fondos depositados en la cuenta de depósito en garantía están a su disposición una vez completado con éxito el programa FSS.



¿Cómo afecta el RAD al FSS?

Cuando una propiedad de vivienda pública pasa por el RAD, la fuente de financiación para mantener y operar la propiedad y las normas que rigen la propiedad pasan del programa de vivienda pública del HUD a los programas Sección 8 del HUD. A través del RAD, la PHA puede convertir la vivienda pública en vales basados en proyectos (PBV) o en asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA).

Hoja informativa n.º 11: Autosuficiencia familiar (FSS) y oportunidades de autosuficiencia para residentes (ROSS)

Dependiendo del programa al que se convierta su vivienda después del RAD, los propietarios pueden aceptar o no nuevos participantes en el programa FSS. **Sin embargo, en cualquier caso, si ya participa en el FSS en su propiedad de vivienda pública, podrá seguir participando en el FSS después de la conversión a RAD.**

Si su propiedad se convierte a vales basados en proyectos, forma parte del programa de vales para la elección de vivienda (HCV) del HUD. El programa HCV tiene un programa FSS (denominado HCV FSS) para los residentes, del mismo modo que el programa de vivienda pública tiene un programa FSS para los residentes. Si participa en el programa FSS en su propiedad de vivienda pública y:

- **La PHA tiene un programa HCV FSS**, la PHA debe convertirlo al programa HCV FSS. En este caso, la PHA también puede inscribir a nuevos participantes en el programa HCV FSS si hay espacio.
- **La PHA no tiene un programa HCV FSS**, la PHA debe establecer un programa HCV FSS y convertirlo al programa. En este caso, la PHA no está obligada a inscribir a nuevos participantes en el programa HCV FSS.

Por lo general, para los nuevos participantes en el programa HCV FSS, las normas permiten que una PHA rescinda su asistencia para el alquiler si no cumple con su contrato de participación. Sin embargo, si **actualmente participa** en el programa FSS en una vivienda pública y luego se convierte al programa HCV FSS a través del RAD, la PHA **no** puede rescindir su asistencia para el alquiler por este motivo.

Si su propiedad se convierte a asistencia para el alquiler basada en proyectos y usted participa en el programa FSS en su propiedad de vivienda pública, seguirá participando en el mismo programa FSS una vez que su vivienda se convierta bajo el RAD. El propietario seguirá proporcionándole un coordinador de servicios y realizando pagos a su cuenta de depósito en garantía hasta el final de su contrato de participación. El propietario no está obligado a inscribir a nuevos participantes, pero puede optar por gestionar su propio programa FSS voluntario.



¿Qué es el programa ROSS?

El programa ROSS ofrece servicios de apoyo y actividades de empoderamiento en viviendas públicas. Los **coordinadores de servicios** ROSS trabajan con las familias para aumentar sus ingresos y que alcancen la autosuficiencia, y con los residentes mayores o con discapacidades para mejorar sus condiciones de vida y que puedan envejecer en sus hogares. En las viviendas públicas, las PHA, los consejos de residentes y las organizaciones sin ánimo de lucro pueden solicitar al HUD subvenciones de tres años para financiar a los coordinadores de servicios ROSS.



¿Cómo afecta el RAD al ROSS?

Si su propiedad de vivienda pública cuenta actualmente con un coordinador de servicios ROSS y su propiedad se convierte a través del RAD, puede seguir participando en el programa ROSS hasta que se agoten los fondos de la subvención de tres años. Una vez agotados los fondos, la propiedad ya no podrá recibir financiación de ROSS, ya que la Sección 8 no cuenta con un programa ROSS.

HOJA INFORMATIVA N.º 12

Movilidad a elección



Una vez que la propiedad haya sido convertida, los residentes de la mayoría de las propiedades tendrán una nueva opción, denominada “Movilidad a elección”, que les permitirá solicitar un vale que el hogar podrá utilizar para solicitar la asistencia para el alquiler del HUD en una vivienda de alquiler que elijan en el mercado privado.



¿Qué es la movilidad a elección?

Después de que una propiedad de vivienda pública se convierta a través del RAD, es posible que tenga más opciones para elegir dónde vivir gracias a la opción de “movilidad a elección”. La movilidad a elección le da derecho a solicitar un vale basado en el inquilino después de vivir en la propiedad durante al menos uno o dos años. Un vale basado en el inquilino le permite alquilar una vivienda en el mercado de alquiler privado. Con este vale, puede optar por dejar su propiedad actual si necesita mudarse más cerca de su familia, su trabajo, su escuela o por cualquier otro motivo, sin dejar de beneficiarse de la subvención para el alquiler.

En casos limitados, algunas propiedades de vivienda pública convertidas a través del RAD no tienen la opción de movilidad a elección porque la PHA no cuenta con un programa de vales. Debe discutir esto con su PHA.



¿Cuándo puedo solicitar un vale basado en el inquilino?

Depende del tipo de subsidio que utilice la propiedad tras la conversión a RAD:

- Si la propiedad utiliza **vales basados en proyectos (PBV)**, los residentes pueden solicitar un vale basado en el inquilino después de haber vivido en la propiedad durante **1 año tras su conversión a RAD/Sección 8**.
- Si la propiedad utiliza **asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA)**, los residentes pueden solicitar un vale después de vivir en la propiedad durante **2 años una vez que se convierta al RAD/Sección 8**.



¿Qué sucede después de solicitar un vale?

Los residentes que soliciten un vale basado en el inquilino a la PHA tendrán prioridad para el próximo vale disponible de la PHA. No será necesario completar una solicitud completa del programa de la Sección 8 y podrá solicitar un vale incluso si la lista de espera de la Sección 8 está cerrada.



¿Cómo funcionan los vales basados en el inquilino?

Con un vale basado en el inquilino, usted puede elegir alquilar una unidad en el mercado privado con la ayuda del HUD. Si el alquiler de la unidad es razonable y una inspección de la unidad demuestra que esta cumple con los estándares de calidad de vivienda del HUD, la PHA aprobará la unidad.

Una vez aprobada, **(1)** usted firma un contrato de arrendamiento con el propietario y paga aproximadamente el 30 % de sus ingresos en concepto de alquiler, y **(2)** la PHA firma un contrato con el propietario para pagar la diferencia entre el alquiler que usted paga y el alquiler total de la vivienda.



¿Dónde puedo vivir con un vale basado en el inquilino?

Con un vale basado en el inquilino, puede alquilar una vivienda dentro de la región de su PHA, o puede optar por alquilar una vivienda en otra parte del país donde otra PHA gestione un programa de vales. La posibilidad de alquilar fuera de la región de su PHA se denomina "portabilidad". Puede obtener más información sobre la portabilidad de los vales en la [página web de portabilidad del HUD](#) y leyendo el [Manual del Programa de Vales de Elección de Vivienda sobre Mudanzas y Portabilidad](#).

Al elegir un nuevo lugar para vivir con un vale basado en el inquilino, puede tener en cuenta aspectos como la calidad de las escuelas para sus hijos, el acceso al transporte público y la facilidad para desplazarse al lugar de trabajo.



¿La PHA está obligada a darme un vale basado en el inquilino?

Sí, aunque es posible que tenga que esperar a que la PHA tenga un vale disponible para proporcionárselo. Para emitir vales a través de la movilidad a elección, la PHA utiliza los vales que quedan disponibles cuando otras familias dejan de utilizarlos. Además, las PHA pueden adoptar ciertos límites en cuanto al número de vales que utilizan para la movilidad a elección. Para obtener información específica, consulte a su PHA. (Las PHA que no tienen un programa de vales no tendrán la opción de movilidad a elección).



Chicago, Illinois: Un residente del complejo de apartamentos Fannie Emanuel, recientemente renovado.

HOJA INFORMATIVA N.º 13

RAD y créditos fiscales para bajos ingresos



El HUD creó el programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) con el fin de aportar los fondos necesarios para reparar y mantener las viviendas públicas. Una de las fuentes de financiación más comunes utilizadas en las conversiones del RAD se conoce como Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos, a menudo denominados (LIHTC) o simplemente “créditos fiscales”.



¿Qué son los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) o “créditos fiscales”?

El programa Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) ofrece un incentivo financiero, a través de desgravaciones fiscales, para que los inversores paguen la construcción o restauración de viviendas de alquiler asequibles para hogares con bajos ingresos.

Las agencias estatales de vivienda otorgan los créditos a los promotores de viviendas de alquiler asequibles mediante un proceso competitivo. Los promotores suelen vender los créditos a inversores privados. Este dinero proporciona financiación para apoyar la construcción o restauración de viviendas asequibles. Una vez que se alquila la vivienda, los inversores pueden empezar a reclamar el crédito en sus impuestos, siempre y cuando la propiedad cumpla con las normas del programa LIHTC.

Por lo general, los proyectos que reciben financiación del LIHTC deben tener alquileres asequibles para personas que ganen el 60 % del “ingreso medio del área” o menos. Debido a las restricciones de ingresos, el LIHTC suele funcionar bien con las viviendas subvencionadas por el HUD, en las que la mayoría de los residentes ganan menos de los límites de ingresos permitidos por el LIHTC.



¿Cómo afectarán los créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos a la propiedad y la gestión de los inmuebles?

En el marco del RAD, por lo general, la autoridad de vivienda pública (PHA) será propietaria del inmueble directamente o a través de una organización sin ánimo de lucro relacionada. Sin embargo, en el marco del programa de créditos fiscales, una empresa con ánimo de lucro será la propietaria principal del edificio. El inversor suele poseer el 99 % del edificio y es un socio “silencioso” que deja la gestión del edificio en manos de un “socio general”, que puede ser la PHA, una organización sin ánimo de lucro u otro operador de viviendas asequibles que, técnicamente, posee una parte muy pequeña de la propiedad, pero tiene el control sobre las decisiones importantes.

El HUD exige que, en estos casos, la PHA o una organización sin ánimo de lucro autorizada mantenga una participación (algún tipo de propiedad) en el inmueble. La PHA o la organización sin ánimo de lucro pueden conservar una participación en el edificio actuando como socio general, de modo que sigan gestionando el edificio. Otra forma habitual en que una PHA o una organización sin ánimo de lucro puede mantener la supervisión es que la PHA siga siendo propietaria del terreno para garantizar que la propiedad se siga utilizando como vivienda asequible y que la PHA o la organización sin ánimo de lucro mantenga su inversión en la propiedad a largo plazo.

Si bien el programa LIHTC exige que la propiedad sea asequible durante un período determinado, el HUD exige que la propiedad siga siendo asequible de forma permanente, por lo que la asequibilidad de su vivienda no se verá afectada por el programa LIHTC.



¿Cómo afectarán los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos a mi alquiler como inquilino RAD?

Los créditos fiscales no afectarán su alquiler. Su alquiler se basará en las normas del programa de la Sección 8 y seguirá pagando el 30 % de sus ingresos en concepto de alquiler y servicios públicos.

El hecho de que el edificio tenga créditos fiscales (y posiblemente otra financiación) además del programa de la Sección 8 no afectará a su alquiler. Cuando la Sección 8 y LIHTC funcionan conjuntamente, los residentes pagan alquileres basados en el programa de la Sección 8.

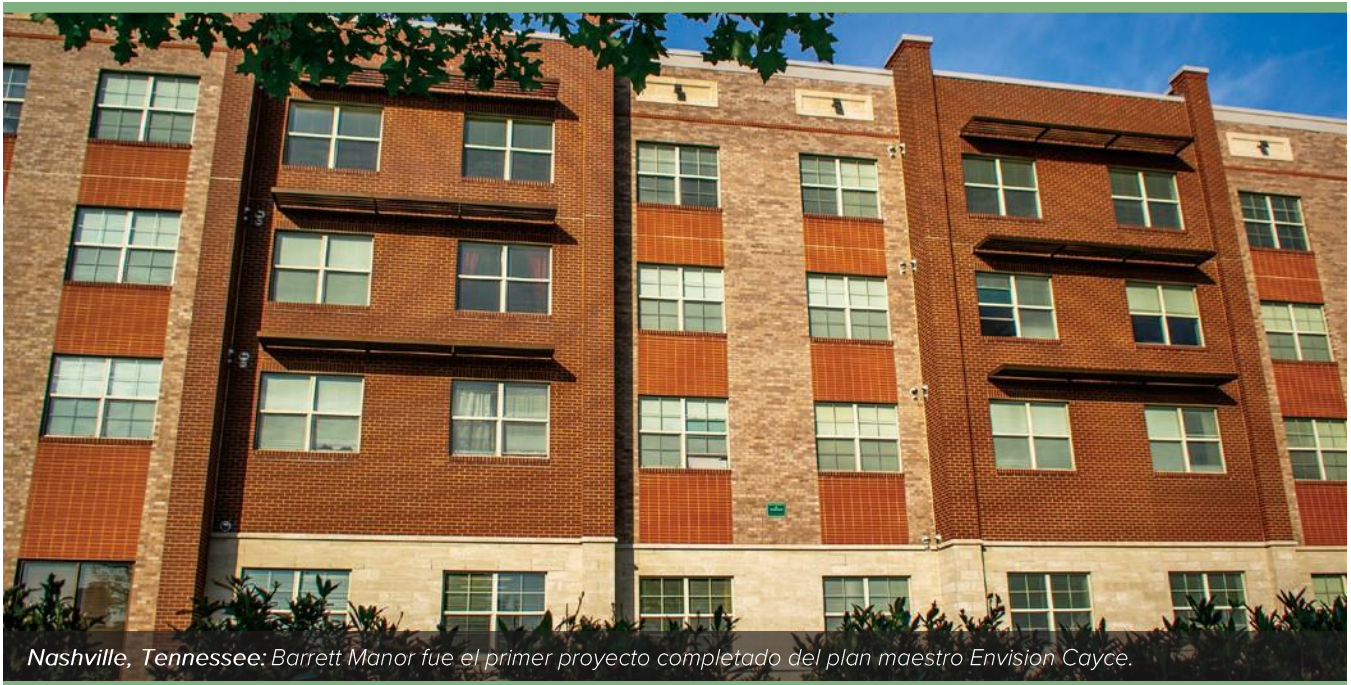


¿Cómo me afectarán los créditos fiscales como residente?

Las únicas diferencias que probablemente notará debido a los créditos fiscales serán su contrato de arrendamiento y su recertificación.

Contrato de arrendamiento: su contrato de arrendamiento incluirá algunas cláusulas específicas del programa de créditos fiscales. Debe revisar esta información, junto con el resto del contrato, y hacer cualquier pregunta que tenga. Ninguna característica del programa LIHTC puede reducir sus derechos como residente de la Sección 8.

Recertificación: Al igual que con la Sección 8 (o vivienda pública), el programa de crédito fiscal exige que los ingresos de los residentes se recertifiquen anualmente en cada propiedad. Sin embargo, la información que se le solicite puede ser diferente. Cada año, los propietarios o los administradores colaborarán con los residentes para completar el proceso de recertificación. Esta recertificación no puede utilizarse para denegarle su derecho a volver a un proyecto RAD.



Nashville, Tennessee: Barrett Manor fue el primer proyecto completado del plan maestro Envision Cayce.

HOJA INFORMATIVA N.º 14

Combinaciones RAD y Sección 18



La Sección 18 de la Ley de Vivienda de 1937 otorga autoridad para demoler o vender propiedades de vivienda pública. En ocasiones, la Sección 18 se utiliza junto con el RAD con el fin de preservar o reemplazar las viviendas asequibles.



¿Qué es la Sección 18?

La Sección 18 es un programa que permite a las autoridades de vivienda pública (“PHA”) vender o demoler propiedades de vivienda pública. Una “venta” puede ser de la PHA a una filial de la PHA o a un propietario completamente nuevo. En el contexto del RAD, la PHA suele seguir participando en la propiedad. Cuando el HUD aprueba la venta de una propiedad en virtud de la Sección 18, proporciona a la PHA nuevos fondos para vales de la Sección 8, de modo que la PHA pueda seguir prestando ayuda para el alquiler al mismo número de familias que recibían ayuda a través del programa de vivienda pública. La Sección 18 se diseñó originalmente para propiedades que están físicamente obsoletas o que suponen un riesgo para la salud o la seguridad de los residentes. Más recientemente, las PHA han utilizado la Sección 18 para pasar del programa de vivienda pública al programa Sección 8, ya que la financiación de los vales proporciona más recursos a la propiedad que la financiación de la vivienda pública, recursos que pueden utilizarse para realizar mejoras en la propiedad.



¿Qué es una combinación RAD/Sección 18?

En algunos casos, una PHA puede optar por utilizar tanto RAD como Sección 18 conjuntamente con el fin de preservar o renovar una propiedad. Una PHA puede hacerlo porque así la propiedad puede generar más fondos para pagar la construcción o la restauración. Cuando esto ocurre, las unidades que reciben ayuda en el marco de la vivienda pública deben sustituirse íntegramente por la ayuda del programa Sección 8: vales basados en proyectos (PBV) o asistencias para el alquiler basadas en proyectos (PBRA). Además, todos los antiguos residentes tienen los mismos derechos y protecciones que se describen en estas hojas informativas.



¿Cómo sabré si mi propiedad está siendo sometida a una conversión RAD/Sección 18?

Cualquier PHA que desee llevar a cabo una combinación RAD/Sección 18 debe cumplir con los requisitos de consulta y reunión con los residentes RAD. Una PHA debe declarar su intención en su Plan de la PHA y debe organizar una audiencia pública para permitir la participación de los residentes y la comunidad. Para obtener más información, consulte la [Hoja informativa n.º 5: Participación y consulta de los residentes](#).



¿Cuáles son mis derechos en virtud de una conversión RAD/Sección 18?

En virtud de una combinación RAD/Sección 18, un residente tiene todas las protecciones que conllevaría una conversión a RAD; entre ellas, las siguientes:

- Derecho a regresar.
- Derecho a los fondos de participación de los inquilinos.
- Derecho a los procedimientos de reclamación de los inquilinos.
- Protección para los residentes que puedan tener ingresos excesivos o viviendas excesivas.
- Participación continua en los programas Autosuficiencia Familiar (FSS) y Oportunidad de Autosuficiencia para Residentes (ROSS).
- Requisitos de notificación y reunión de los residentes.
- Asistencia y pagos para la reubicación.



Chicago, Illinois

HOJA INFORMATIVA N.º 15

RAD y empleo de residentes (Sección 3)



Cualquier obra de construcción realizada a través del RAD está sujeta a la “Sección 3”, que da prioridad a la creación de puestos de trabajo para los residentes y a la adjudicación de contratos a empresas que contratan a personas que reciben determinados tipos de ayuda financiera del HUD.



¿Los residentes podrán trabajar en las reparaciones de nuestros edificios?

Como parte del proceso de conversión del programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD), el equipo de desarrollo que realiza los trabajos de restauración y construcción en su edificio **debe dar prioridad a la formación y las oportunidades de empleo para los residentes**, tanto para puestos de trabajo temporales en la construcción como para puestos permanentes. Este requisito se conoce a menudo como Sección 3.



¿Qué es la Sección 3?

La Sección 3 hace referencia a la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, que estableció el requisito de que los proyectos financiados con determinados fondos federales den prioridad a las oportunidades de formación, empleo y contratación para las personas que viven en viviendas subvencionadas por el Gobierno federal (como viviendas públicas o viviendas de la Sección 8 basadas en proyectos) o que reciben ayuda en forma de vales, otras personas con ingresos bajos y muy bajos, y empresas que son propiedad de personas con ingresos bajos y muy bajos o que las emplean.

Los residentes incluidos en la Sección 3, que deben recibir prioridad para oportunidades de formación y empleo, son los siguientes:

- Residentes de la urbanización en la que se utilizan los fondos.
- Residentes de otras urbanizaciones gestionadas por la autoridad de vivienda pública (PHA).
- Residentes de viviendas públicas o viviendas subvencionadas por la Sección 8.
- Participantes en programas YouthBuild (que forman a jóvenes para trabajar en empleos relacionados con la construcción).
- Personas con ingresos bajos o muy bajos que vivan en el área metropolitana o el condado donde se gastan los fondos. (Las personas con ingresos muy bajos se definen como aquellas que forman parte de un hogar con ingresos de hasta el 50 % del ingreso medio del área (Area Median Income, AMI). Se considera que una persona tiene bajos ingresos si gana hasta el 80 % del ingreso medio del área. Para ver el AMI de su área, ingrese en: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>. Seleccione el año, “Access Individual Income Limits Areas” (Acceder a los límites de ingresos individuales por áreas) y, a continuación, elija su estado y condado.

Las empresas cubiertas por la Sección 3, que deben recibir prioridad para las oportunidades de contratación, son aquellas que cumplen **al menos uno** de los siguientes criterios:

- La empresa es propiedad, al menos en un 51%, de personas con ingresos bajos o muy bajos, como residentes de viviendas públicas o viviendas subvencionadas por la Sección 8.
- Más del 75 % de las horas de trabajo realizadas para la empresa corresponden a personas con ingresos bajos o muy bajos.



¿Cómo me enteraré de las oportunidades de formación y empleo?

El equipo de desarrollo que llevará a cabo las obras de restauración o construcción en su edificio debe incluir **un plan de formación y contratación de residentes** como parte de su propuesta a la PHA. El administrador de la propiedad de su edificio está obligado a informar a los residentes sobre todas estas oportunidades de formación y empleo. Los residentes deben preguntar sobre las posibles oportunidades de empleo en las reuniones celebradas por la PHA.



Holyoke, Massachusetts

Comparación de los derechos de los residentes en viviendas públicas y RAD

Como parte del programa Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD), las propiedades “convierten” la asistencia federal recibida del HUD, pasando de ser viviendas públicas a recibir asistencia para el alquiler basada en proyectos (PBRA) o vales basados en proyectos (PBV) de la Sección 8. Las tablas que figuran a continuación, que abarcan tres áreas temáticas clave, están diseñadas para ayudar a los residentes de viviendas públicas a comprender cómo pueden verse afectados sus derechos cuando la propiedad en la que viven se convierte de vivienda pública a un contrato PBRA o PBV de la Sección 8.



Derechos de contrato de arrendamiento y ocupación

- Alquileres de los inquilinos
- Protecciones contra el desalojo
- Derechos de organizarse



Normas cuando la propiedad se someterá a restauración


- Consulta con los residentes
- Derechos de reubicación
- Oportunidades de empleo





Propiedad a largo plazo y asequibilidad


- La gestión y la propiedad del inmueble
- Requisitos para la asequibilidad a largo plazo

De acuerdo con la ley, los residentes de propiedades que se han convertido de viviendas públicas a un contrato PBRA o PBV de la Sección 8 deben mantener, como mínimo, los mismos derechos legales que se proporcionan en el programa de viviendas públicas. En la siguiente tabla, se detallan estos requisitos.


 Derechos de contrato de arrendamiento y ocupación	Vivienda pública	RAD PBRA	RAD PBV
Alquiler	Los residentes no pagarán más del 30 % de sus ingresos brutos ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos. Algunos residentes con ingresos más altos pueden pagar un “alquiler fijo”.	Los residentes no pagarán más del 30 % de sus ingresos brutos ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos.	Los residentes no pagarán más del 30 % de sus ingresos brutos ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos.
Contrato de arrendamiento	El contrato de arrendamiento de un residente no puede rescindirse y debe renovarse, salvo que exista una causa justificada.	El contrato de arrendamiento de un residente no puede rescindirse y debe renovarse, salvo que exista una causa justificada.	El contrato de arrendamiento de un residente no puede rescindirse y debe renovarse, salvo que exista una causa justificada.
Requisitos de servicio comunitario	Algunos residentes adultos están obligados a realizar servicios comunitarios o asistir a programas educativos de autosuficiencia.	Ya no es obligatorio según el RAD.	Ya no es obligatorio según el RAD.
Notificación de rescisión	<p>Un contrato de arrendamiento solo puede rescindirse por una causa justificada (por ejemplo, incumplimiento grave o reiterado de las condiciones esenciales del contrato). Ver Título 24 del CFR, Parte 966</p> <p>Si la PHA rescinde el contrato de arrendamiento, deberá notificarlo por escrito con antelación, que deberá ser:</p>	<p>Un contrato de arrendamiento solo puede rescindirse por una causa justificada (por ejemplo, incumplimiento grave o reiterado de las condiciones esenciales del contrato). Ver Título 24 del CFR, Parte 247</p> <p>Si la PHA rescinde el contrato de arrendamiento, deberá notificarlo por escrito con antelación, que deberá ser:</p>	<p>Un contrato de arrendamiento solo puede rescindirse por una causa justificada (por ejemplo, incumplimiento grave o reiterado de las condiciones esenciales del contrato). Ver Título 24 del CFR, 983.257</p> <p>Si la PHA rescinde el contrato de arrendamiento, deberá notificarlo por escrito con antelación, que deberá ser:</p>


 Derechos de contrato de arrendamiento y ocupación	Vivienda pública	RAD PBRA	RAD PBV
	<p>(A) de al menos 30 días en caso de impago del alquiler;</p> <p>(B) un plazo razonable, pero que no exceda los 30 días:</p> <p style="padding-left: 40px;">(1) si se ve amenazada la salud o la seguridad de otros residentes, empleados o personas que residen en las inmediaciones del inmueble; o</p> <p style="padding-left: 40px;">(2) en caso de cualquier actividad delictiva relacionada con drogas o violencia, o de cualquier condena por delito grave.</p> <p>(C) de al menos 30 días en cualquier otro caso, salvo que la legislación estatal o local permita un plazo de preaviso más breve, en cuyo caso se aplicará dicho plazo más breve.</p> <p>Ver Título 24 del CFR, 966</p>	<p>(A) de al menos 30 días en caso de impago del alquiler;</p> <p>(B) un plazo razonable, pero que no exceda los 30 días:</p> <p style="padding-left: 40px;">(1) si se ve amenazada la salud o la seguridad de otros residentes, empleados o personas que residen en las inmediaciones del inmueble; o</p> <p style="padding-left: 40px;">(2) en caso de cualquier actividad delictiva relacionada con drogas o violencia, o de cualquier condena por delito grave.</p> <p>(C) de al menos 30 días en cualquier otro caso, salvo que la legislación estatal o local permita un plazo de preaviso más breve, en cuyo caso se aplicará dicho plazo más breve.</p> <p>Ver Notificación del RAD, Sección 1.7.a</p>	<p>(A) de al menos 30 días en caso de impago del alquiler;</p> <p>(B) un plazo razonable, pero que no exceda los 30 días:</p> <p style="padding-left: 40px;">(1) si se ve amenazada la salud o la seguridad de otros residentes, empleados o personas que residen en las inmediaciones del inmueble; o</p> <p style="padding-left: 40px;">(2) en caso de cualquier actividad delictiva relacionada con drogas o violencia, o de cualquier condena por delito grave.</p> <p>(C) de al menos 30 días en cualquier otro caso, salvo que la legislación estatal o local permita un plazo de preaviso más breve, en cuyo caso se aplicará dicho plazo más breve.</p> <p>Ver Notificación del RAD, Sección 1.6.a</p>
Procedimientos de reclamación	<p>Se debe notificar a los residentes los motivos específicos de la acción adversa propuesta por el propietario del proyecto, así como su derecho a una audiencia informal.</p> <p>Los residentes tienen derecho a</p>	<p>Se debe notificar a los residentes los motivos específicos de la acción adversa propuesta por el propietario del proyecto, así como su derecho a una audiencia informal.</p> <p>Los residentes tienen derecho a</p>	<p>Se debe notificar a los residentes los motivos específicos de la acción adversa propuesta por el propietario del proyecto, así como su derecho a una audiencia informal.</p> <p>Los residentes tienen derecho a</p>


 Derechos de contrato de arrendamiento y ocupación	Vivienda pública	RAD PBRA	RAD PBV
	<p>solicitar una audiencia informal y recibir una decisión por escrito en un plazo razonable.</p> <p>La audiencia informal será llevada a cabo por un funcionario imparcial, seleccionado por la PHA. Ver Título 24 del CFR, 966</p>	<p>solicitar una audiencia informal y recibir una decisión por escrito en un plazo razonable.</p> <p>El administrador del contrato de la PHA llevará a cabo una audiencia informal. Ver Notificación del RAD, Sección 1.7.b</p>	<p>solicitar una audiencia informal y recibir una decisión por escrito en un plazo razonable.</p> <p>Se llevará a cabo una audiencia informal a cargo de un funcionario imparcial, seleccionado por el propietario del proyecto. Ver Notificación del RAD, Sección 1.6.b</p>
Derecho a organizarse	<p>Los residentes tienen derecho a crear y gestionar una organización de residentes (también conocida como “consejo de residentes”) con el fin de abordar cuestiones relacionadas con su entorno de vida. Las PHA deben poner a disposición, de forma razonable, cualquier sala comunitaria u otro espacio disponible adecuado para la celebración de reuniones.</p> <p>La PHA debe proporcionar \$25 por unidad ocupada al año para actividades de participación de los inquilinos. De esta cantidad, al menos \$15 por unidad al año deben destinarse al consejo de residentes debidamente elegido. Ver Título 24 del CFR, 964</p>	<p>Los residentes tienen derecho a crear y gestionar una organización de residentes con el fin de abordar cuestiones relacionadas con su entorno de vida. Los propietarios del proyecto deben poner a disposición, de forma razonable, el uso de cualquier sala comunitaria u otro espacio disponible adecuado para reuniones.</p> <p>Ver Título 24 del CFR, Parte 245</p> <p>La PHA debe proporcionar \$25 por unidad ocupada al año para actividades de participación de los inquilinos. De esta cantidad, al menos \$15 por unidad al año deben destinarse al consejo de residentes debidamente elegido.</p>	<p>Los residentes tienen derecho a crear y gestionar una organización de residentes con el fin de abordar cuestiones relacionadas con su entorno de vida. Los propietarios del proyecto deben poner a disposición, de forma razonable, el uso de cualquier sala comunitaria u otro espacio disponible adecuado para reuniones.</p> <p>La PHA debe proporcionar \$25 por unidad ocupada al año para actividades de participación de los inquilinos. De esta cantidad, al menos \$15 por unidad al año deben destinarse al consejo de residentes debidamente elegido. Ver Notificación del RAD,</p>

 Derechos de contrato de arrendamiento y ocupación	Vivienda pública	RAD PBRA	RAD PBV
		Ver Notificación del RAD, Anexo 1B.2.A	Anexo 1B.2.B
Opción de mudarse con un vale basado en el inquilino (también conocido como “movilidad a elección”).	No disponible para residentes de viviendas públicas.	Los residentes pueden solicitar mudarse con un vale basado en el inquilino después de 2 años de residencia. Ver Notificación del RAD, Sección 1.7.A.5	Los residentes pueden solicitar mudarse con un vale basado en el inquilino en cualquier momento después de 1 año de residencia. Ver Título 24 del CFR, § 983.261


La siguiente tabla muestra las diferencias en los requisitos que se aplicarían si una propiedad de vivienda pública se restaura o se va a demoler siguiendo las normas de vivienda pública, o si el trabajo se realiza bajo el RAD. Este cuadro no cubre los requisitos que se aplicarían si un proyecto recibiera una subvención para la implementación del programa Choice Neighborhoods.

 Restauración o demolición	Vivienda pública	RAD PBV y RAD PBRA
Derecho a permanecer o regresar	Los residentes no tienen derecho a regresar. Se anima a las PHA a dar alojamiento a los residentes, pero estos pueden ser trasladados de forma permanente a otras propiedades o recibir vales de la Sección 8.	Los residentes tienen el derecho absoluto de regresar a una unidad del tamaño adecuado en la propiedad. Aunque pueda ser necesario un traslado temporal, ningún residente puede ser desplazado de forma permanente e involuntaria. Ver el Aviso de reubicación del RAD
Reevaluación	<p>Los residentes que vuelven a mudarse a viviendas públicas no son sometidos a una nueva evaluación para determinar si cumplen los requisitos de elegibilidad para viviendas públicas. Sin embargo, si los residentes no cumplen los requisitos de ingresos exigidos por la nueva financiación (LIHTC), pueden ser excluidos de la propiedad.</p> <p>Los residentes que se mudan a viviendas de la Sección 8 están sujetos a los requisitos de evaluación de la Sección 8 como “nuevas admisiones”.</p>	<p>Los residentes no pueden volver a ser evaluados para una nueva admisión en el programa Sección 8. Ver Notificación del RAD, Sección 1.6.C.1 y 1.7.B.1</p> <p>Si los residentes no cumplen con los requisitos de ingresos exigidos por la nueva financiación (LIHTC), esta deberá estructurarse de manera que se permita el regreso de los residentes que lo deseen.</p>
Normas y asistencia para la reubicación	Por lo general, se aplicará la Ley Uniforme de Reubicación (Uniform Relocation Act, URA), que exige que se notifique con antelación a los residentes y se les proporcione asistencia para la reubicación. Cuando se aprueba la demolición o enajenación de propiedades en virtud de la Sección 18, la URA no se aplica, pero se debe proporcionar al residente una vivienda comparable que cumpla con las normas de	La Ley Uniforme de Reubicación, complementada con requisitos adicionales del RAD, se aplica exigiendo que se proporcione a los residentes un aviso previo, asistencia para la reubicación y el derecho a regresar. Ver el Aviso de reubicación del RAD

 Restauración o demolición	Vivienda pública	RAD PBV y RAD PBRA
	calidad de la vivienda.	
Momento de la reubicación Notificación y consulta a los residentes	<p>No hay restricciones, pero solo se puede comenzar después de que se hayan entregado los avisos requeridos.</p> <p>Se requiere consultar con los residentes afectados; sin embargo, no se identifican medidas específicas. El personal del HUD discutirá las medidas de consulta con la PHA durante las revisiones del programa.</p> <p>Cuando se pretende demoler o enajenar propiedades en virtud de la Sección 18, es obligatorio celebrar una reunión con los residentes afectados antes de presentar la solicitud. Tras la presentación de la solicitud, la PHA debe volver a consultar con los residentes afectados.</p>	<p>Solo se permite cuando la transacción es inminente y después de que se hayan entregado los avisos requeridos.</p> <p>Antes de la solicitud, los residentes deben recibir un Aviso de información sobre el RAD (RAD Information Notice, RIN) que proporciona información sobre los derechos de los residentes, información básica sobre el RAD y los planes del proyecto propuesto, así como un Aviso de información general (General Information Notice, GIN) que les notifica sus derechos de reubicación si es necesario. En ese momento, la PHA debe celebrar al menos dos reuniones con los residentes.</p> <p>Se requieren dos reuniones adicionales después de que se presente y se acepte la solicitud para discutir los planes de conversión actualizados y solicitar comentarios sobre las mejoras, la gestión y los servicios propuestos.</p> <p>Antes del cierre, la PHA debe notificar a los residentes por escrito y celebrar una reunión adicional para informarles de que la conversión RAD ha sido aprobada para su cierre y recordar a los hogares los planes específicos de restauración o construcción.</p> <p>Es posible que se requieran reuniones adicionales si se realizan cambios sustanciales en el plan de</p>

 Restauración o demolición	Vivienda pública	RAD PBV y RAD PBRA
		conversión.
Sustitución de unidades físicas con asistencia para el alquiler	No es necesario sustituirlas. Las unidades asistidas cuya retirada haya sido aprobada no necesitan ser sustituidas.	<p>Todas las unidades asistidas deben ser reemplazadas, con una excepción “de minimis”. La excepción de minimis permite una reducción de hasta el 5 % de las unidades convertidas, de las unidades vacías a largo plazo, con el fin de consolidar la eficiencia o prestar servicios.</p> <p>Solo se podrá aprobar una reducción si todos los residentes siguen teniendo derecho a regresar.</p>
Requisitos del Plan de la PHA	La demolición o disposición debe describirse en el Plan de la PHA, pero no es necesario incluir la restauración.	Todas las conversiones al RAD deben describirse en el Plan de la PHA, independientemente del alcance de la restauración o la nueva construcción propuesta.
“Sección 3”, contratación de personas con bajos ingresos	Se aplica a cualquier reparación importante.	Se aplica a cualquier reparación importante realizada a través del RAD.

La siguiente tabla muestra las diferencias entre los requisitos de las viviendas públicas y los que se aplican después de que una propiedad haya sido convertida a través del RAD, que rige la propiedad y el control de esta, así como los requisitos de asequibilidad a largo plazo.

 Asequibilidad y control a largo plazo	Vivienda pública	RAD PBV y PBRA
Propiedad y control	Una propiedad que recibe asistencia en el marco del programa de vivienda pública puede ser propiedad de un organismo público, una organización sin ánimo de lucro o un propietario privado.	Una entidad sin ánimo de lucro o pública debe ser propietaria o controlar las propiedades. Si se utiliza LIHTC, una entidad sin ánimo de lucro o pública debe tener una participación mayoritaria en la propiedad.
Administración de la propiedad	La propiedad puede ser administrada por la autoridad de vivienda o por otra entidad privada.	La propiedad puede ser administrada por la autoridad de vivienda o por otra entidad privada.
Asequibilidad a largo plazo	La Declaración de Fideicomiso exige que la propiedad se utilice para atender a hogares de bajos ingresos que participan en el programa de vivienda pública.	El contrato HAP a largo plazo debe renovarse cada vez que vence. El Acuerdo de Uso RAD exige que la propiedad se utilice para viviendas de bajos ingresos.