



Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Milwaukee

Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD)

2 Desarrollos

Reuniones de Información General para Residentes

Enero 29, 2018 – Febrero 15, 2018



Agenda

- Introducciones
- El Estado de la Viviendas Públicas
- Fundamentos RAD
- Impacto de Residente
- Cronología de Conversión
- Preguntas y Respuestas



Becher Court

Resident Information Notice - RAD



HOUSING AUTHORITY OF THE
CITY OF MILWAUKEE

October 16, 2017

Resident Information Notice – Rental Assistance Demonstration Program

Dear Becher Court Resident:

In July 2015, Housing Authority of the City of Milwaukee (HACM) invited you to an information session, to learn about our plans to apply for the U.S. Department of Housing and Urban Development's (HUD) Rental Assistance Demonstration (RAD) Program. RAD is designed to help housing authorities like HACM preserve and improve affordable housing. We are pleased to share with you that HACM has been selected to participate in the program.

Becher Court is one of the developments that has been selected to participate in the RAD program, and we want to invite you to an upcoming meeting to learn more about what RAD would mean for the residents of Becher Court. We plan to hold this meeting in January 2018 and will inform you of that date when we get closer to it.

The meeting is optional, but we highly recommend attending to learn more about RAD and so you can ask questions.

RAD is a 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.

To highlight some of the resident rights under RAD:

- Residents will not be subject to rescreening as a result of the conversion;
- Residents will continue to pay no more than 30% of adjusted income;
- Residents will continue to have the right to establish and operate a resident organization, and the resident organization will receive annual funding per occupied unit; and
- At any time after the first year of occupancy, the family has the opportunity to request a tenant-based voucher if they are available or to be placed on a waitlist. A tenant-based voucher allows residents to use the housing subsidy at any building that participates in the Section 8 Rent Assistance Program.

Tom Barrett
Mayor

Antonio M. Perez
Secretary-Executive Director

Board of Commissioners

RESIDENTS OF BECHER COURT: In order to participate in the RAD Program, we are required to provide you with the notice below regarding relocation. Becher Court has been proposed to receive renovations. If the project is approved, we will contact you to discuss the renovation plans and if any work may require you to relocate temporarily. HACM is committed to make every effort to accommodate your needs and thanks you for your participation.

- You do not need to move right now.
- This is not a notice to vacate the premises.
- This is not a notice of relocation eligibility.
- You must continue to pay your rent.

Thank you.
Housing Authority of the City of Milwaukee

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 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. Housing Authority of the City of Milwaukee will inform you of your eligibility for assistance and payments if you will be relocated because of RAD. 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.

Housing Management
809 N. Broadway, 3rd Floor
Milwaukee, WI 53202
(414) 286-5824 Voice
(414) 286-0833 Fax

Community Services
600 W. Reservoir Ave.
Milwaukee, WI 53212
(414) 286-5100 Voice
(414) 286-3183 Fax
(414) 286-3044 TDD

Housing Operations
5125 W. Lisbon Ave.
Milwaukee, WI 53212
(414) 286-2192 Voice
(414) 286-3142 Fax

Maintenance Operations
2411 N. 51st St.
Milwaukee, WI 53210
(414) 286-2911 Voice
(414) 286-0208 Fax

Modernization & Development
5125 W. Lisbon Ave.
Milwaukee, WI 53210
(414) 286-2921 Voice
(414) 286-0142 Fax

Rent Assistance
5011 W. Lisbon Ave.
Milwaukee, WI 53210
(414) 286-5850 Voice
(414) 286-0814 Fax
(414) 286-5845 TDD



809 N. Broadway, 3rd Floor, Milwaukee, WI 53202
Mailing Address: P.O. Box 324, Milwaukee, WI 53201-0324



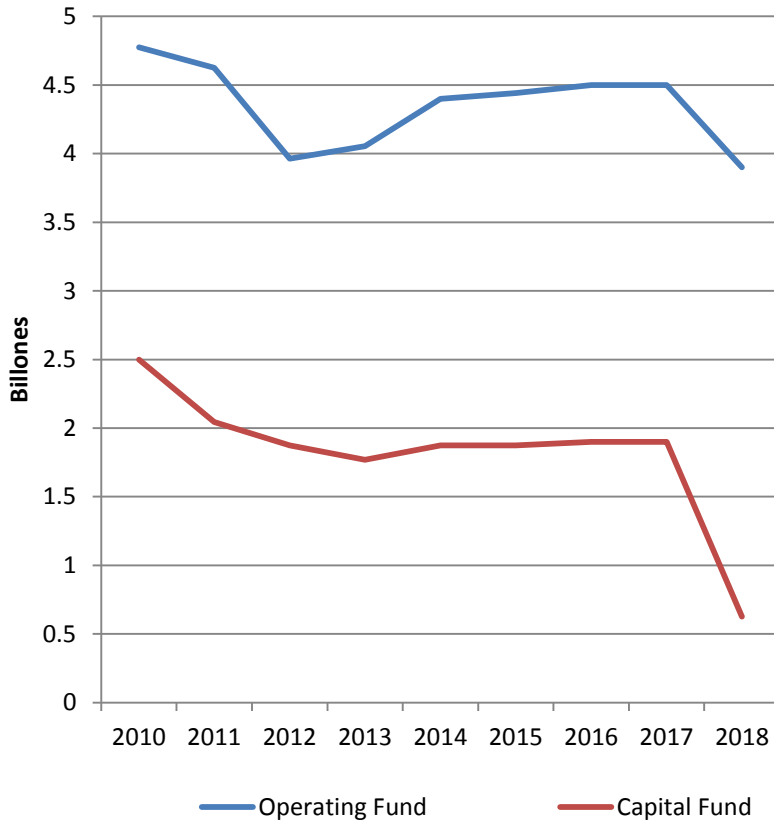
El Estado de las Viviendas Públicas

- Hay aproximadamente 1.2 millones de unidades en el programa de vivienda pública (Sección 9) en más de 3,100 PHA. Esas unidades tienen una acumulación documentada de necesidades de capital de más de \$ 26 mil millones.
- No hay suficientes fondos federales para atender las necesidades de capital de las unidades de vivienda pública. Los créditos para vivienda pública están disminuyendo.
- Como resultado, aproximadamente 10,000 unidades de vivienda pública son demolidas o eliminadas cada año.
- Condiciones y restricciones de propiedad de HUD sobre viviendas públicas hacen que sea difícil acceder a capital privado para la renovación.

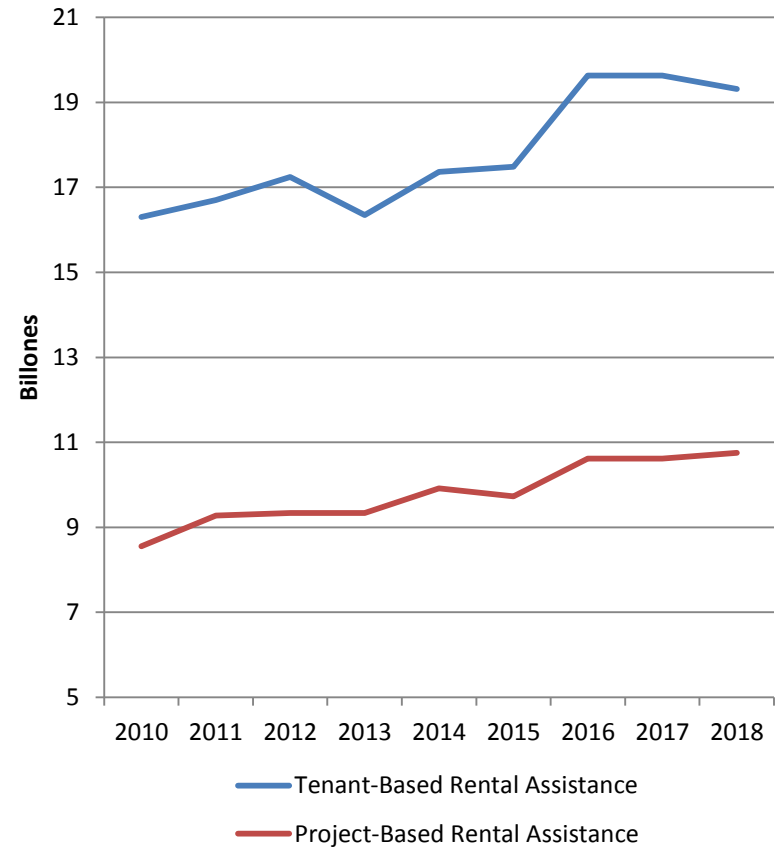


Fondos de HUD

Curva de Financiación de la Viviendas Públicas



Curva de Financiacion de Section 8



Data found on Hud.gov Summary Statement and Initiatives
 2010-2016 Appropriations
 2017 Data Annualized CR
 2018 Request



Apoyo Administrativo

Un enfoque de póliza bipartidista



**“La crisis de la vivienda asequible está creciendo.
RAD es parte de la solución.”**

Julian Castro, Secretario HUD 2014-2017



**“Muy animado "por los primeros resultados de RAD,
y "espero trabajar con el Congreso para expandir
este valioso programa ".- Ben Carson, Secretario HUD**



Que es RAD?

- La Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD) fue creada por HUD en 2012 con el fin de brindar a las autoridades de vivienda pública una poderosa herramienta para preservar y mejorar la vivienda asequible y para hacer frente a la gran acumulación de reparaciones necesarias.
- Bajo RAD, las unidades cambian de viviendas públicas a comprobante de Sección 8 basado en proyectos (asistencia de alquiler) en virtud de un contrato a largo plazo entre HACM y HUD. Esto asegura que las unidades permanezcan permanentemente asequibles para los hogares de bajos ingresos.
- Los residentes continúan pagando no más del 30% de sus ingresos por el alquiler.



Por que se necesita RAD?

- En todo el país y aquí en Milwaukee, el inventario de viviendas públicas está envejeciendo, se está volviendo obsoleto y tiene un retraso acumulado de reparaciones necesarias.
- Al mismo tiempo, el Congreso no ha proporcionado suficientes fondos para viviendas públicas para operar edificios y arreglar estas necesidades de capital. La financiación de capital ha disminuido un 24% en la última década y el subsidio operativo ha disminuido significativamente en los últimos años.



OBJETIVO DE RAD

Con el fin de preservar las viviendas como asequible, el inventario de viviendas públicas se convierte a la comprobante de Sección 8 basada en proyectos, que:

1. Estabiliza la financiación.
2. Crea acceso al capital privado.
3. Agiliza las regulaciones de HUD.
4. Mejora las opciones de vivienda para los residentes.



Por que la Autoridad de Viviendas de la Ciudad de Milwaukee persigue a RAD

- La acumulación actual de necesidades de mantenimiento de propiedad que no son de emergencia supera los \$ 198 millones.
- Con los niveles existentes de fondos de capital, tomaría más de 44 años reparar los pedidos existente de HACM.
- La Autoridad de Vivienda solo recibe un reembolso del HUD por \$.86 de cada \$ 1.00 de gastos de vivienda pública elegibles. En 2014, la Autoridad de Vivienda tuvo que usar más de \$ 6.5 millones de sus propias reservas de efectivo para subsidiar viviendas públicas.



Vision HACM's RAD

RAD preservará y mejorará la vivienda asequible, fortalecerá la capacidad de recuperación de HACM y continuará brindando oportunidades para prosperar.



Impacto RAD en Residentes

1. **DERECHO A REGRESAR: ¿Tendré que moverme?**

No, los residentes no necesitarán moverse. Si hay una necesidad de renovaciones para que tengamos que moverlo temporalmente de su apartamento para permitirnos realizar las renovaciones, tiene derecho a regresar al desarrollo de la vivienda cuando se completen las renovaciones.

2. **CONTRATO: ¿Los residentes tendrán que firmar un nuevo contrato de renta?**

Sí. Sin embargo, los residentes actuales de viviendas públicas no serán evaluados nuevamente o enfrentarán otros criterios de elegibilidad de ingresos o disposiciones de selección de ingresos. Si cumple con el contrato de arrendamiento antes de la conversión de RAD, no se le puede obligar a moverse.

3. **RENTA: ¿Cambiará mi renta?**

Para la mayoría de los residentes, la renta no cambiará. Los residentes continuarán pagando no más del 30% de los ingresos ajustados. Sin embargo, bajo RAD, no hay rentas planas. Para algunos residentes de ingresos más altos que actualmente reciben rentas fijas, es posible que aumente su renta al 30% del ingreso. Si la conversión RAD da como resultado que la renta de un residente aumente en más del 10% o \$25.00 por mes, el aumento se implementará gradualmente durante tres años.



Impacto RAD en Residentes

4. SOBRE INGRESO: Si gano demasiado, ¿tendré que mudarme?

No, como residente existente, no se lo puede obligar a mudarse.

Normalmente, hay límites de ingresos bajo el programa de asistencia de alquiler. Sin embargo, bajo una conversión RAD, los residentes existentes de viviendas públicas que superarían ese límite de ingresos podrían permanecer viviendo en el desarrollo. Los nuevos residentes que se muden más tarde y se conviertan en ingresos excesivos pueden tener que mudarse.

5. NÚMERO DE DORMITORIOS: ¿Qué sucede si estoy en una unidad que no es la cantidad correcta de dormitorios para mi hogar?

Según el tamaño y la composición de su hogar, si se encuentra en un apartamento que es demasiado grande para su hogar, puede quedarse allí hasta que esté disponible una unidad del tamaño correcto. En ese momento, se te pedirá que te mudes.



Impacto RAD en Residentes

6. ORGANIZACIONES RESIDENTES: ¿Seguiremos teniendo una organización residente?

Los residentes continuarán teniendo el derecho de establecer y operar una organización residente, y la organización residente recibirá fondos anuales de participación de residentes basados en la cantidad de unidades ocupadas.

7. MOVILIDAD DE ELECCIÓN: ¿Puedo obtener un comprobante para mudarme?

En cualquier momento después de vivir en el apartamento durante un año después de la conversión de la vivienda pública, el residente tiene la oportunidad de solicitar un comprobante basado en el inquilino si están disponibles o para ser colocado en una lista de espera para uno. Un comprobante basado en el inquilino permite a los residentes usar el subsidio de vivienda con cualquier propietario que participe en el Programa de Asistencia de Alquiler de la Sección 8.



Impacto de Portafolio de Vivienda

- A HACM se le ha otorgado una Conversión de Portafolio para convertir todas sus unidades de Viviendas Públicas a Vales con Proyecto RAD.
- La conversión RAD ocurrirá en múltiples tramos (grupos) durante varios años.



HACM RAD Cronología Conversión Portafolio

Julio 2015

HACM tuvo 2 secciones de información al residente

Julio 2015

HACM presento solicitud de conversión de Portafolio enviada a HUD

Mayo 2016

HACM Recibio Premio de Portafolio RAD de HUD

Octubre 2016 – 2022 (o más largo!)

Cada Desarrollo tendrá su propia línea de tiempo y un plan adaptado específicamente a las necesidades de esa comunidad



Mejoramiento

- Como parte de la conversión de RAD, HACM buscará diversas fuentes de financiación, incluidos los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos, para realizar las renovaciones necesarias en cada propiedad.
- El equipo de RAD trabajará con los residentes y administradores de propiedades para desarrollar un plan de renovación para cada comunidad.
- Las renovaciones no comenzarían hasta 2018 y se realizarían en fases durante varios años.



Reubicación

Si se necesitan renovaciones importantes, los residentes pueden necesitar ser reubicados temporalmente para la renovación.

HACM es responsable de los gastos de reubicación

Las opciones de reubicación pueden incluir:

(1) trasladarse temporalmente utilizando un Vale de Elección de Vivienda u otro desarrollo de vivienda pública, regresando luego de que se completen las reparaciones; o

(2) reubicar permanentemente usando Vale de Elección de Vivienda si hay un Vale disponible.



Cronología de Desarrollo

Presentación de Solicitud

Requiere 2 Consultas de Residente
Aprobación de la Junta
Cartas de financiamiento de Interés

Recibir el Compromiso de Pago de Asistencia de Vivienda (CHAP)

HUD emite CHAP a PHA
Comience llamadas mensuales con RAD Gerente de Transacción de Preparación

Presentar Plan de Financiamiento

Evaluación de las condiciones físicas de RAD (RPCA)
Opinión PILOT
Desarrollo de Presupuesto
Operando Pro Forma
Estudio de Mercado
Enmienda Significativa al Plan PHA

Compromiso de Conversión de RAD (RCC) Publicado

Al menos una Consulta de Residente Adicional

Clausura

Acuerdo de uso de RAD
Contrato RAD PBV HAP
Lanzamiento de la Declaración de Confianza



Cronología de Desarrollo

- Cada Desarrollo tendrá diferentes alcances de trabajo y cronogramas.
- El Alcance de conversión del trabajo dependerá de varios factores que incluyen, entre otros:
- Disponibilidad de fondos.
- Requisitos mínimos de evaluación de las condiciones físicas de RAD de 20 años.
- Los plazos de conversión no se conocen en este momento.



Conclusión

- El financiamiento para las operaciones de viviendas públicas ha disminuido consistentemente durante muchos años, lo que ha provocado un importante retraso en el mantenimiento de edificios y otros desafíos operativos que amenazan la sostenibilidad a largo plazo de HACM.
- RAD brinda la oportunidad de obtener un financiamiento más estable para las operaciones de vivienda asequible de HACM a través del programa de vales de elección de vivienda basado en proyectos.
- RAD protege a los residentes y proporciona una manera de mantener la vivienda asequible de HACM en Milwaukee.
- HACM se adaptará como lo ha hecho durante muchas décadas para continuar su misión de proporcionar viviendas asequibles.



Gracias!

El éxito de HACM depende de nuestra asociación y comunicación efectiva con los residentes. HACM existe para servirle. Puede haber algunos inconvenientes a corto plazo, pero nuestro objetivo es garantizar la sostenibilidad de nuestras viviendas asequibles para muchas generaciones futuras.



Comunicaciones RAD

Las decisiones de RAD se están realizando de forma continua. Mantener a los socios informados y la información transparente es crucial para nuestro éxito.

- El web de HACM : www.hacm.org and rad.hacm.org
- RAD línea directa : (414) 286-8600
- RAD correo electrónico : RAD@hacm.org
- HUD RAD Web: <https://www.hud.gov/rad>
- RAD Colaborativo : <http://www.radcollaborative.org/residents-rad>



Preguntas y Repuestas