



HOUSING AUTHORITY of the CITY of PASSAIC

52 ASPEN PLACE
PASSAIC, NEW JERSEY 07055
TELEPHONE (973) 365-6330
FAX (973) 365-0017



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

3 de junio del 2024

Dear Alfred Speer Village Resident:

Estimado residente de Alfred Speer Village:

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

Lugar: 33 Aspen Place, Passaic, NJ – Salón Comunitario

Fecha: 13 de junio del 2024 & 27 de junio del 2024

Hora: 6:00 PM

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

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

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

Su derecho a la información

Con esta carta, hemos incluido el "Anexo # 1", que es una descripción de nuestros planes actuales para la propiedad. En la reunión, describiremos el programa RAD y nuestras ideas actuales con más detalle. Si enviamos una solicitud a HUD y somos aceptados en el programa, tendremos al menos una reunión adicional con usted sobre nuestros planes. Usted tiene derecho a escuchar sobre cambios importantes en los planes para el proyecto, y lo invitaremos a reuniones adicionales si cambian las características clave de los planes. También tiene derecho a organizarse y formar una organización de residentes que sirva como su voz y le ayude a informarse bien sobre los planes de RAD.

Su derecho a asistencia para el alquiler

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

Su derecho a regresar

Tiene derecho a regresar a una unidad asistida una vez que se haya realizado cualquier trabajo de construcción. Sin embargo, es posible que necesitemos mudarlo durante la construcción y su casa posterior a la construcción puede ser una unidad diferente a su casa actual. Si los planes implican la transferencia de la asistencia para el alquiler a un sitio diferente, es posible que deba mudarse al nuevo sitio para mantener su asistencia para el alquiler (siempre que esté a una distancia razonable de su hogar actual), pero aún tiene derecho a una unidad asistida.

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

Su derecho a asistencia de reubicación

En algunas situaciones, es posible que necesitemos reubicarlo temporalmente de su unidad para completar reparaciones o realizar construcciones. Dado que estamos al comienzo del proceso de planificación para la conversión de RAD, aún no sabemos si tendrá que mudarse. No es necesario que te muevas ahora. Si le exigimos que se mude, tiene derecho a ciertas protecciones de reubicación en virtud de las normas de RAD, que incluyen, en todos los casos, un aviso previo por escrito e información detallada sobre la mudanza. Las otras protecciones específicas de reubicación dependen de la situación, pero pueden incluir servicios de asesoramiento, asistencia para mudanzas, pagos y otra asistencia.

En algunos casos, usted tiene derechos adicionales en virtud de otras leyes federales, como la Ley Federal de Asistencia Uniforme para la Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles, a menudo denominada "Ley Uniforme de Reubicación". Si se aplica la Ley Uniforme de Reubicación, debemos darle un "Aviso de información general", que también se conoce como "GIN". Para asegurarnos de que estamos cumpliendo con la Ley Uniforme de Reubicación, incluimos el GIN con esta carta. La GIN describe los derechos que tienes, pero también puede describir situaciones que no se aplican a ti.

¡No pongas en riesgo tus derechos!

Siempre es bienvenido a mudarse en función de las necesidades y objetivos personales de su hogar. Sin embargo, si el esfuerzo de RAD requerirá una reubicación y usted decide mudarse de la propiedad por su cuenta sin esperar nuestras instrucciones, puede perder su elegibilidad para los pagos y la asistencia de reubicación. **Si desea conservar sus derechos de reubicación, espere hasta que reciba un Aviso de reubicación e instrucciones para mudarse de nosotros.**

La conversión de RAD, y cualquier reubicación asociada con ella, debe implementarse de acuerdo con los requisitos de vivienda justa y derechos civiles. Si necesita una adaptación razonable debido a una discapacidad, o tiene otras preguntas sobre la conversión de RAD, comuníquese con [inserte el nombre del contacto y la forma de contacto], quien lo ayudará. Si necesita apelar una decisión tomada por nosotros, o si cree que sus derechos no están siendo protegidos, puede comunicarse con la Oficina Regional de Newark del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

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

Esperamos que esta carta le brinde información útil sobre sus derechos. También incluimos con esta carta una lista de preguntas y respuestas frecuentes que pueden ayudarlo a comprender mejor el programa RAD. Lo alentamos a que asista a las reuniones de residentes para obtener más información sobre cómo la conversión de RAD afectaría a su propiedad y a usted.

Sinceramente,

Ronald Van Rensalier

RONALD VAN RENSALIER
Director Ejecutivo

Adjuntos: Planes actuales para la propiedad
Preguntas y respuestas frecuentes
Aviso de información general

Anexo #1

Planes actuales para la propiedad

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

La Autoridad de Vivienda de Passaic propone reconstruir el complejo Alfred Speer Village en tres (3) fases. Cuatro de los edificios existentes permanecerán y serán rehabilitados y los dos edificios de State Street serán demolidos. Se construirán dos nuevos edificios en el lugar como parte de los desarrollos de la Fase 1 y la Fase 3. El pueblo de Speer fue construido originalmente en 1953 y actualmente está obsoleto. La Autoridad de Vivienda propone reurbanizar este complejo de la siguiente manera:

Fase 1

La demolición del edificio de oficinas ubicado en 52 Aspen Place y la construcción de 120 unidades multifamiliares de nueva construcción en este sitio. Sesenta y cuatro (64) de estas unidades se utilizarán para reubicar a los residentes como resultado de la demolición propuesta de dos 2 edificios existentes en el desarrollo de la Fase 3.

Fase 2

Esta fase incluye la rehabilitación de cuatro (4) de los edificios existentes (264 unidades) a través del Programa de Asistencia para la Demolición de Alquiler (RAD). La rehabilitación será robusta e incluirá el reemplazo de todos los sistemas y acabados obsoletos para garantizar la viabilidad a largo plazo. Todas las unidades serán subsidiadas a través del Programa de Vales Basados en Proyectos de la Sección 8.

Fase 3

La fase final incluirá la demolición de los 2 edificios restantes en State Street y la construcción de 120 unidades adicionales de ingresos mixtos.

El actual Alfred Speer Village incluye 383 unidades. Contemplamos que el sitio remodelado incluirá hasta 504 unidades. A todos los residentes existentes y restantes de Speer Village se les ofrecerá permanecer en el lugar o se les ofrecerá otra unidad en el complejo.

Anexo #2
Preguntas y respuestas frecuentes
sobre la conversión de RAD

¿La conversión de RAD afectará mi asistencia de vivienda?

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

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

¿Afectará la conversión de RAD a mi alquiler?

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

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

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

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

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

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

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

¿Qué pasa si necesito adaptaciones para participar?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¿RAD aumentará mi capacidad de elegir dónde vivir?

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

¿Podré seguir participando en programas de autosuficiencia?

El Programa de Autosuficiencia Familiar de Vivienda Pública (PH FSS, por sus siglas en inglés) ayuda a las familias a obtener y mantener un empleo con un salario digno (ingresos que cubren las necesidades básicas de una familia) conectando a los residentes con los servicios. Si usted es un participante actual en un programa de FSS, aún podrá participar en FSS después de la conversión de RAD.

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

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

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

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

¿Qué pasa si necesito más información?

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

Anexo #3
Aviso de información general



HOUSING AUTHORITY of the CITY of PASSAIC

52 ASPEN PLACE
PASSAIC, NEW JERSEY 07055
TELEPHONE (973) 365-6330
FAX (973) 365-0017



DEMOSTRACIÓN DE ASISTENCIA PARA EL ALQUILER CON MEMBRETE DE LA PHA (RAD)
AVISO DE INFORMACIÓN GENERAL (GIN)

3 de junio del 2024

Estimado residente de Alfred Speer Village:

La propiedad que ocupa actualmente está siendo propuesta para participar en el programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). En este momento, esperamos que [la adquisición, rehabilitación o demolición propuesta, puede requerir que usted sea reubicado (temporal o permanentemente) de su unidad].

Le proporcionaremos más detalles a medida que se desarrollen los planes. Este aviso no significa que deba abandonar la propiedad en este momento. Este no es un aviso de elegibilidad para la asistencia de reubicación. El resto de esta carta solo se aplica a situaciones en las que será necesario reubicarlo de su unidad. Este aviso sirve para informarle de sus posibles derechos bajo el programa RAD y una ley federal conocida como la Ley Uniforme de Asistencia de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles (URA, por sus siglas en inglés). Si el proyecto RAD propuesto recibe la aprobación de HUD y si usted es desplazado permanentemente como resultado, puede ser elegible para recibir asistencia de reubicación y pagos bajo la URA, que incluyen:

- 1) Servicios de asesoramiento de reubicación que incluyen referencias a propiedades de reemplazo, ayuda para presentar reclamos de pago y otra asistencia necesaria para ayudarlo a reubicarse con éxito;
- 2) Aviso por escrito con al menos 90 días de anticipación de la fecha en que se le pedirá que se mude;
- 3) Pago de gastos de mudanza; y
- 4) Pagos para permitirle alquilar una vivienda de reemplazo similar.

NOTA: Los extranjeros que no están legalmente presentes en los Estados Unidos no son elegibles para la asistencia de reubicación de URA, a menos que dicha inelegibilidad resulte en dificultades excepcionales y extremadamente inusuales para un cónyuge, padre o hijo calificado según se define en 49 CFR 24.208

(h). Todas las personas que soliciten asistencia para la reubicación deberán certificar que son ciudadanos o nacionales de los Estados Unidos, o inmigrantes que se encuentran legalmente en los Estados Unidos. Como residente de una propiedad que participa en RAD, usted tiene derecho a regresar al proyecto después de que el proyecto esté completo. Podrá arrendar y ocupar una unidad en el proyecto convertido cuando se complete la rehabilitación.

Si usted es desplazado permanentemente de su hogar, no se le pedirá que se mude hasta que se le notifique por escrito con al menos 90 días de anticipación de cualquier mudanza requerida y se haya puesto a su disposición al menos una vivienda de reemplazo comparable. Si usted es reubicado temporalmente y su reubicación temporal dura más de un año, se le contactará y se le ofrecerá asistencia permanente para la reubicación como persona desplazada bajo la URA. Esta asistencia se sumará a cualquier asistencia que pueda recibir en relación con la reubicación temporal y no se reducirá por el monto de la asistencia de reubicación temporal que ya haya recibido.

Si se le exige que se traslade de la propiedad en el futuro, se le informará por escrito. La Autoridad de Vivienda de Passaic le informará de la asistencia y los pagos para los que es elegible si será reubicado debido a RAD y cómo recibirá estos pagos. Si se convierte en una persona desplazada, se le brindará la asistencia razonable necesaria para completar y presentar cualquier reclamo requerido para recibir un pago de reubicación. Si cree que su elegibilidad para recibir asistencia no se considera adecuadamente, también tendrá derecho a apelar una determinación sobre su elegibilidad para la asistencia de reubicación.

Debe continuar pagando su alquiler y cumplir con cualquier otro requisito especificado en su contrato de arrendamiento. Si no lo hace, [PHA] puede tener causa para su desalojo. Si decide mudarse, o si es desalojado, antes de recibir un aviso formal de elegibilidad para la reubicación, es posible que no sea elegible para recibir asistencia para la reubicación. Es muy importante que se ponga en contacto con nosotros antes de hacer cualquier plan de mudanza.

Próximamente nos pondremos en contacto contigo para que podamos facilitarte más información sobre el proyecto propuesto. Si el proyecto es aprobado, haremos todo lo posible para satisfacer sus necesidades. Mientras tanto, si tiene alguna pregunta sobre nuestros planes, comuníquese con: Lismarie Guerrero, Secretario Confidencial, 52 Aspen Place, Passaic, NJ 07055, 973-405-5934, Lguerrero@passaichousing.org.

Esta carta es importante para usted y debe conservarse.

Sinceramente,

Ronald Van Rensalier

RONALD VAN RENSALIER
Director Ejecutivo