



RENTAL ASSISTANCE DEMONSTRATION (RAD): FAQS

1. WHY DOES LENOX NEED TO BE REVITALIZED AND RENOVATED?

The Lenox development is comprised of 285 units of federally subsidized public housing in three-story brick walk-up buildings in the Lower Roxbury neighborhood of Boston. Due to its major capital needs, Lenox requires revitalization and renovation. The Boston Housing Authority's (BHA) goal is to upgrade the properties while avoiding displacement of current residents and to preserve affordability for extremely low-income households. The BHA is committed to preserving affordable housing at Lenox. The BHA intends to submit an application to HUD's Rental Assistance Demonstration Program (RAD).

2. WHAT IS RAD?

The Rental Assistance Demonstration (RAD) is a voluntary program of the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD). RAD seeks to preserve affordable housing by providing continued subsidies to residents and housing providers with access to more stable funding in order to replace obsolete public housing. In addition, RAD encourages the development of other types of housing which can support low-income housing that is part of the new development.

Congress has not provided enough funding for Public Housing Authorities (PHAs) to keep up with public housing capital needs. As a result, PHAs have had to make tough choices on maintenance and repairs.

RAD provides PHAs a way to rehabilitate, repair and replace public housing units without depending on additional money from Congress.

3. HOW DOES A RAD CONVERSION WORK?

RAD allows PHAs to preserve or redevelop a property using HUD funding contracts which are tied to a specific development when public housing units are converted to Project-Based Section 8.

These contracts are 15-or-20 years long and are a more stable funding source. There is a mandatory renewal provision in both the RAD Statute and Federal Regulations designed to keep the units available to low-income families well into the foreseeable future.

This shift will make it easier for providers to borrow money and use low income housing tax credits (LIHTCs) as well as other forms of financing. These private sources of additional money will enable PHAs and their partners to renovate and preserve low income housing.

As a voluntary, limited demonstration program, less than 185,000 public housing units nationwide can be selected for RAD. The BHA plans to submit an application to HUD for Lenox to the RAD waiting list and hopes that the program will be expanded to provide funding for Lenox next year.

4. WILL A RAD CONVERSION AFFECT RESIDENTS' HOUSING ASSISTANCE?

Residents will not lose their housing assistance and **will not be rescreened** because of a RAD conversion.

Even though a RAD property can use private money to revitalize its affordable housing, it will still receive money from HUD and be required to stay as affordable to low-income families for the foreseeable future.

5. WILL A RAD CONVERSION AFFECT RESIDENTS' RENTS?

Since the project-based Section 8 programs also set resident rents at 30% of adjusted monthly income, most residents will not have rent increases as a result of a RAD conversion. The exception would be residents who are paying flat-rate rent because there will no longer be the option for flat-rate rent.

6. HOW CAN RESIDENTS BE INVOLVED IN THE RAD PROCESS?

HUD encourages residents and their PHAs to work together during the RAD application and conversion process and it has always been the BHA's policy to engage residents in any significant changes to policy or amendment to the Agency's annual plan.

Before PHAs can apply to participate in RAD, HUD requires them to:

- Notify all residents in a development proposed for RAD conversion about their plans; and
- Conduct at least two meetings with those residents.

These meetings are an opportunity for residents to discuss the proposed conversion plans with their PHA, ask questions, express concerns, and provide comments. The PHA is required to submit resident comments and its response to them as part of the RAD application.

Once HUD selects the PHA and property to participate in RAD, the PHA must have at least one additional meeting with all residents of the property before HUD approves the final conversion. This is another opportunity for residents to provide comments about the conversion plan.

7. WILL RESIDENTS HAVE TO MOVE DURING RENOVATIONS?

We are working to ensure residents are inconvenienced as little as possible during construction, and we will keep residents involved and informed as the process moves forward.

Most residents will not need to relocate out of their unit during construction and will be able to return to their units each evening. When necessary, the team will facilitate a unit transfer or alternative temporary accommodation for residents who need to be out of their units during rehab, or to allow for more significant interior unit work (as may be required for top floor apartments and in unit conversions for handicapped accessibility).

8. WILL RAD INCREASE RESIDENTS ABILITY TO CHOOSE WHERE THEY LIVE?

In addition to improved, better quality housing, residents will have greater choice in where to live under the RAD "choice-mobility option." Under choice mobility, current residents will be able to apply for a Housing Choice Voucher (HCV) two years after the development undergoes a RAD conversion.

9. WILL RAD AFFECT RESIDENT RIGHTS & PARTICIPATION?

RAD keeps many of the resident processes and rights available under public housing, such as the ability to request a grievance process and the timelines for termination notification. RAD requires that there can be no re-screening of residents upon conversion.

10. WHAT IS THE BHA DOING TO INVOLVE RESIDENTS, PARTNERS AND THE COMMUNITY IN THE LENOX REVITALIZATION PROCESS?

The BHA has a strong tradition and ongoing commitment to involving residents, its partners and the community in changes that need to be made. The BHA is making every effort to inform and include residents and key constituencies in the redevelopment process, including:

- Hosting frequent meetings with residents and others from the community to share information and seek input
- Having BHA staff attend and participate in neighborhood meetings, community forums and other gatherings in the community to both listen and share information
- Identifying key constituency contacts for communication and outreach
- Identifying key areas of redevelopment activities and creating specific fact and informational pieces, e.g., relocation Rights, FAQs, etc.
- Hosting key events: Meet the developer, planning for amenities, etc.

NOVEMBER 2016



EMOSTRACIÓN DEL SERVICIO DE ALQUILER: PREGUNTAS FRECUENTES

1. ¿POR QUÉ LENOX NECESITA SER REVITALIZADO Y RENOVADO?

El desarrollo de Lenox se compone de 285 unidades de vivienda pública subsidiadas por el gobierno federal en 3 edificios de ladrillo en el vecindario de Lower Roxbury en Boston. Debido a sus grandes necesidades de capital, Lenox requiere revitalización y renovación. La meta de Boston Housing Authority (BHA) es mejorar las propiedades evitando el desplazamiento de los residentes actuales y preservar la asequibilidad para los hogares de muy escasos recursos. BHA se compromete a preservar viviendas asequibles en Lenox. BHA tiene la intención de presentar una solicitud al Programa de Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD por sus siglas en Inglés) de HUD (Housing and Urban Development).

2. ¿QUÉ ES RAD?

La Demostración del Servicio de Alquiler (RAD - Rental Assistance Demonstration) es un programa voluntario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD - Housing and Urban Development). La RAD busca preservar la vivienda asequible, proporcionando continuos subsidios a los residentes y proveedores de viviendas con acceso a una financiación más estable con el fin de reemplazar la vivienda pública obsoleta. Además, la RAD fomenta el desarrollo de otros tipos de viviendas que pueden apoyar a las viviendas de escasos recursos que forma parte del nuevo desarrollo. El Congreso no ha proporcionado los fondos suficientes para que las Autoridades de Vivienda Pública (PHAs - Public Housing Authorities) se mantengan al día con las necesidades de capital de la vivienda pública. Como resultado, las PHA han tenido que tomar decisiones difíciles en cuanto a mantenimiento y reparaciones.

La RAD ofrece a las PHA una manera de rehabilitar, reparar y reemplazar las unidades de vivienda pública sin depender del dinero adicional del Congreso.

3. ¿CÓMO FUNCIONA UN CONVERSIÓN RAD?

La RAD permite a las PHA preservar o revalorizar una propiedad mediante los contratos de financiación del HUD que

están vinculados a un desarrollo específico cuando las unidades de vivienda pública se convierten a la Sección 8 basada en un proyecto.

Estos contratos son a 15 ó 20 años y son una fuente de financiación más estable. Hay una disposición obligatoria de renovación en el Estatuto de la RAD y en los Reglamentos Federales diseñada para mantener las unidades disponibles para las familias de escasos recursos, firmemente en un futuro previsible.

Este cambio hará que sea más fácil para los proveedores pedir dinero prestado y el uso de créditos fiscales para viviendas de escasos recursos (LIHTC), así como otras formas de financiación. Estas fuentes privadas de fondos adicionales permitirán a las PHA y sus socios renovar y preservar las viviendas de escasos recursos.

Como un programa voluntario de demostración limitada, se pueden seleccionar menos de 185,000 unidades de vivienda pública en todo el país para la RAD. La BHA planea presentar al HUD una solicitud para Lenox a la lista de espera de la RAD y espera que el programa sea ampliado para proporcionar fondos a Lenox el próximo año.

4. ¿AFECTARÁ LA CONVERSIÓN RAD LA AYUDA PARA LA VIVIENDA DE LOS RESIDENTES?

Los residentes no perderán su ayuda para la vivienda y **no serán reevaluados** debido a una conversión RAD.

Aún cuando una propiedad RAD puede utilizar dinero privado para revitalizar su vivienda asequible, esta seguirá recibiendo dinero del HUD y deberá mantenerse lo más asequible para las familias de escasos recursos en un futuro previsible.

5. ¿AFECTARÁ LA CONVERSIÓN RAD LA RENTA DE LOS RESIDENTES?

Dado que los programas de la Sección 8 basados en proyectos también establecen rentas para los residentes al 30% del ingreso mensual ajustado, la mayoría de los residentes no tendrán aumentos de alquiler como resultado de una conversión RAD. La excepción sería aquellos residentes que están pagando una tarifa plana de alquiler porque ya no habrá la opción de tarifa plana de alquiler.

6. ¿CÓMO PUEDEN LOS RESIDENTES PARTICIPAR EN EL PROCESO DE LA RAD?

El HUD anima a los residentes y sus PHA a trabajar juntos durante el proceso de solicitud y conversión RAD y siempre ha sido política de la BHA el involucrar a los residentes en cualquier cambio significativo a la política o modificaciones al plan anual de la Agencia.

Antes que las PHA puedan solicitar su participación en la RAD, el HUD requiere que ellas:

- Notifiquen a todos los residentes en un desarrollo puesto para conversión de RAD, acerca de sus planes; y
- Realicen al menos dos reuniones con los residentes.

Estas reuniones son una oportunidad para que los residentes puedan **discutir los planes propuestos de conversión con sus PHA, hacer preguntas, expresar sus inquietudes y proporcionar comentarios**. Se pide que las PHA presenten las observaciones de los residentes y su respuesta a ellos como parte de la solicitud para la RAD.

Una vez que el HUD selecciona la PHA y la propiedad a participar en la RAD, la PHA debe tener al menos una reunión adicional con todos los residentes de la propiedad antes que el HUD apruebe la conversión final. Esta es otra oportunidad para que los residentes proporcionen sus comentarios sobre el plan de conversión.

7. ¿TENDRÁN QUE MUDARSE LOS RESIDENTES DURANTE LA RENOVACIÓN?

Estamos trabajando para garantizar que los residentes sean incomodados lo menos posible durante la construcción, y vamos a mantenerlos involucrados e informados conforme el proceso avanza.

La mayoría de los residentes no tendrá que trasladarse fuera de su unidad durante la construcción y podrá regresar a sus unidades de cada noche. Cuando sea necesario, el equipo va a facilitar una transferencia de la unidad o un alojamiento temporal alternativo para los residentes que necesiten estar fuera de sus unidades durante la rehabilitación, o permitir un trabajo más significativo en el interior de la unidad (como puede ser necesario en los apartamentos de los pisos superiores y en la conversión de las unidades con acceso para discapacitados).

8. ¿AUMENTARÁ LA RAD LA POSIBILIDAD PARA LOS RESIDENTES DE ELEGIR DÓNDE VIVIR?

Además de una vivienda mejorada y de mejor calidad, los residentes tendrán una mayor elección sobre dónde vivir, pues están cubiertos por la "opción de elección de movilidad" de la RAD. Bajo la elección de movilidad, los residentes actuales podrán solicitar un Vale de Elección de Vivienda (HCV - Housing Choice Voucher) dos años después que el desarrollo pasa por una conversión RAD.

9. ¿CÓMO AFECTARÁ LA RAD LOS DERECHOS & PARTICIPACIÓN DE LOS RESIDENTES?

La RAD mantiene muchos de los procesos y derechos de los residentes que están disponibles para las viviendas públicas, tales como la posibilidad de solicitar un proceso de reclamo y los plazos para su terminación. La RAD requiere que no puede haber una reevaluación de residentes después de la conversión.

10. ¿QUÉ ESTÁ HACIENDO LA BHA PARA HACER PARTICIPAR A LOS RESIDENTES, SOCIOS Y COMUNIDAD EN EL PROCESO DE REVITALIZACIÓN DE LENOX?

La BHA tiene una fuerte tradición y compromiso continuo de hacer participar a los residentes, sus socios y la comunidad en los cambios que deben hacerse. La BHA está haciendo todos los esfuerzos posibles para informar e incluir a los residentes y componentes clave en el proceso de reconstrucción, incluyendo:

- Organizar reuniones frecuentes con los residentes y otros de la comunidad para compartir información y buscar opiniones
- Hacer que el personal de BHA atienda y participe en las reuniones vecinales, foros comunitarios y otras reuniones en la comunidad, para escuchar y compartir información
- Identificar los contactos de componentes clave para la comunicación y divulgación
- Identificar las áreas clave de actividades de reconstrucción y crear hechos específicos y piezas de información, por ejemplo, derechos de reubicación, preguntas frecuentes, etc.
- Organizar eventos clave: Conocer al desarrollador, planificar servicios básicos, etc.