

布鲁克赖恩住房处 (Brookline Housing Authority — BHA)
致租金补助示范计划 (RAD) 居民的
信息通知

尊敬的 BHA 居民

2017 年 10 月 2 日

我们诚挚邀请您参加本周的一次会议，了解布鲁克赖恩住房处 (BHA) 的初步规划，借以按联邦 HUD 部的租金补助 (RAD) 计划，整修我们的建筑，以及从公共住房转换到第八章的租金补助。

BHA 当前正在拟定计划的初期阶段，尚未做出任何最终决定。因此邀请您参加会议，以便于了解您的权利，并获知 RAD 计划的好处。我们也想听取您的问题和关注。

第 1A 号居民会议

10 月 4 日 (周三) 下午 3:00，地址：61 Park Street

第 1B 号居民会议 -- 提供普通话和俄语翻译。

10 月 4 日 (周三) 下午 5:00，地址：61 Park Street

第 2 号居民会议

10 月 6 日 (周五) 下午 4:00，地址：90 Longwood Avenue

所有会场都会提供比萨饼和饮料

每场会议将讨论相同的信息。您只需要参加一次会议即可。这些是专为 BHA 居民举办的会议，不是 BHA 委员会的会议。BHA 的行政总监 Patrick Dober (帕特里克·多贝尔) 将在 BHA 工作人员和 BHA 顾问们的协助下，为您介绍这项 RAD 计划。也将有充分时间答复您的提问。

这是一份重要的通知。请找人翻译它

Esta es una notificación importante. Por favor, mande a traducirla.

Sa a se yon avi enpòtan. Tanpri fè tradui l.

これは重要な通知です。これを翻訳してもらってください。

זוהי הודעה חשובה. אנא תדאגו לתרגומה.

Đây là một thông báo quan trọng. Vui lòng cho dịch ra.

這是個重要通告，請予翻譯。

Э то в а ж н о е у в е д о м л е н и е. П р о с и м
п е р е в е с т и е г о .

Este é um aviso importante. Por favor traduza o mesmo.

为什么 BHA 必须维修它的大楼？

如您所知，BHA 的公寓都在很好的地点——布鲁克赖恩，为您和您的邻居们提供了安全、维修良好、又廉价的住房。BHA 运营九幢物业，共计 922 个公寓单位。这封通知信和上述会议，都是专为 BHA 的“联邦”公共住房物业里的居民提供的。联邦物业都是由联邦住房与城市发展部（HUD）资助的。这些联邦物业有：

- O’Shea (奥史亚)大楼，地址 61 Park Street
- O’Shea (奥史亚)大楼，地址 50 Park Street
- Morse (莫尔斯) 公寓，地址 90 Longwood Avenue
- Walnut Street (胡桃街)公寓，地址 Walnut Street 和 22 High Street
- Col. Floyd (佛罗伊德上校)公寓，地址 Foster 和 Marion Streets
- Kickham (科可姆)公寓，地址 190 Harvard Street

这些是在 1950 年代和 1970 年代间建成的物业。所有物业的屋龄至少已有 40 年。所有物业都需要进行重大改善，才能保持它们继续作为您和您的子孙们的优质住房。但进行重大整修的费用远远超出 HUD 按公共住房计划能给 BHA 提供的资金。

HUD 的 RAD 计划如何运作

好消息是，现在有一个新的 HUD 计划，而 BHA 可以用它来整修您的公寓住家和公共区。这项新计划叫做租金补助示范计划（RAD）。RAD 计划会给 BHA 居民带来很多好处。

RAD 的过程共有三大部分：

- 物业的重大整修。
- 物业都从公共住房租金补助计划，转换为第八章的租金补助计划。
- 从公共住房转换到第八章，让住房处能够筹到进行所需物业整修必备的数百万元资金。

HUD 鼓励全国各住房主管机关登记加入 RAD。数百个住房主管机关已经成功地使用了这项 RAD 计划。

BHA 打算在 10 月底向 HUD 提交一份“多期”的《初步 RAD 申请书》。这份《初步申请书》将确立 BHA 选择了进行转换，并将逐渐整修所有六幢联邦大楼。如果要转换全部大楼，势将耗费很多年的规划和辛勤的工作。这份申请将就首先转换和整修哪幢大楼提出建议。BHA 的初步意向是首先转换和整修位于 61 Park Street 的 O’Shea (奥史亚)大楼，让它作为第一幢 RAD 大楼。这只是初步的决定，日后或会变更。最快进行首幢大楼转换和整修的时间约在今后 18 到 24 个月之间。

您的所有权利和保障 — RAD 转换将如何影响您

您的知情权

在本周的会议里，我们将会为您介绍这项 RAD 计划和我们初步的规划。一旦 HUD 接受 BHA 加入 RAD 计划，我们将在未来的几个月和数年里，和居民们举办额外的至少一场或多场的会议。您有权获知我们计划里的重大变更。因此计划里任何关键特点有所变更时，我们将邀请你参加额外的会议。您也有权组织居民协会来为您发声，并帮助您维护您的充分知情。

本通知信的附件 1 概述了我们改善 O'Shea (奥史亚)大楼的各项**初步**计划。BHA 目前处于 RAD 转换的最初阶段，各项计划都可能会有变动。BHA 要求居民们提供有关您认为必须进行哪些整修的建议，因为您对您的物业最了解。在 BHA 聘请建筑师和工程师起草物业整修的技术计划时，我们会向他们提供您的想法。

您继续享有租金补助的权利

RAD 计划并不影响您享有在 BHA 廉价住房中的租金补助的资格。您将保有按第八章规定得以享有的租金补助资格，如同您目前按公共住房享有的一样，只要您符合租约的要求。您不必再接受新的资格筛选。注：RAD 的第八章补助将会紧跟着您的公寓。换言之，RAD 计划不会用公共住房公寓取代第八章的“移动补助券”。

大约 99%的 BHA 居民按第八章规定的租金付款，将和按公共住房规定的付款相同。只有那些支付公共住房“最高租金”的家庭才会有租金调涨。任何的调涨将在至少三年期间逐渐实施，也绝不会高于家庭收入的 30%。

所有 BHA 的公寓都将继续用作后代子孙的廉价住房。

您有权继续留在或返回 BHA 住房

针对至少未来两三年规划的大楼改善，特别是 O'Shea (奥史亚)大楼的改善，将不会要求任何人在施工期间或之后搬到另一间公寓。奥史亚大楼的居民将不必在施工期间搬到另一间公寓。但在您的公寓内部进行改善期间，您就必须在那些工作天里离开你的公寓。BHA 打算在这些期间，在大楼一层的公共活动室提供舒适的变通设施和点心。

数年后，有可能在所有 BHA 物业中一或两幢的改善必须进行重大的重建，同时有些人将必需在施工期间搬出他们的公寓或“搬迁”。如果发生此事，您将有权在施工完成后回到廉价公寓，不论是您之前的物业或另一间 BHA 物业。回到不同的物业被称作“补助的转移”。

联系方式

Brookline Housing Authority (布鲁克赖恩住房处)

如果您有任何问题或疑虑，欢迎随时联系您的物业经理：

O'Shea (奥史亚)大楼和 Morse (莫尔斯)公寓 — Carol Porcari (卡罗尔·波卡里)
电邮 cporcari@brooklinehousing.org; 电话 617-277-2022 内线 321, 或 617-566-4666

Sussman (萨斯曼)大楼 — Kelley Chambliss (凯利·钱布利斯)
电邮 kchambliss@brooklinehousing.org; 电话 617-734-6349 或 617-713-0486

Kickham(科可姆)和 Col. Floyd (佛洛伊德上校) 公寓 — Sheila O'Flaherty (希拉·奥弗莱厄蒂)
电邮 soflaherty@brooklinehousing.org; 电话 617-277-1382 或 617-232-2265

Walnut Street (胡桃街)公寓 — Nery Otero-Torres (奈瑞·奥特罗托雷斯)
电邮 notero@brooklinehousing.org; 电话 617-734-6348 或 617-232-2238

请注意：RAD 转换和建筑改善的方方面面都必须符合公平住房和人权的规定。如果您因为残疾需要合理的变通设施，或有类似问题，请联系您的物业经理要求协助。

住房与城市发展部 (HUD)

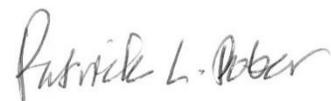
如果您需要上诉 BHA 做出的某一决定，或是您觉得您的权利没有获得保障，或是您有要问 HUD 的问题，请联系 BHA 的 HUD 代表：

Benjamin Palmer (本杰明·帕尔默)
HUD 公共住房办公室
投资组合管理专家
地址：10 Causeway Street, Boston, MA 02222
电话：617-994-8424 或电邮：Benjamin.R.Palmer@hud.gov

HUD 的 RAD 网站上有关于 RAD 计划的广泛材料：www.hud.gov/rad

请参加居民会议，以了解更多有关 RAD 转换的信息。

此致



执行总监 Patrick Dober (帕特里克·多贝尔)

附件 1

O'Shea House (奥史亚大楼) 改善的初步计划

本初步概要可能会变更。在拟定所有计划的细节时，我们将考虑：您的意见、独立建筑师/工程师针对哪些需要整修所做的研究、长期维护物业的成本、以及 BHA 能够筹集到的物业改良所需的资金。

这份转换奥史亚公寓大楼的初步计划，是作为一项多期进行的 RAD 转换的第一期工作，它不涉及任何新的施工、不涉及公寓面积或布局方面任何新的大幅变更、不涉及永久的搬迁、也不涉及租金补助转移到其他的物业。

整修可能包括以下的部分或全部，视资金多寡而定。但完成所有的整修或许是不太可能的。

优先任务之一是更新水电等公共设施系统，包括暖气、热水、水管、和室内的空气循环。公共设施系统的改善将促成更舒适的公寓、较少的工单、和较低的物业运营成本。

- 更换电热系统为新的液体循环加热系统（用水作为基础）
- 更换现有的热水炉
- 用改善的公寓密封和新的屋顶风扇，改善室内的空气循环和质量
- 安装新的节水马桶和浴室莲蓬头
- 更换灯具为节能灯具
- 更换老旧的厨浴配件和固定装置
- 重新装潢和改装公共活动空间
- 改善大楼一层和公共活动室内的暖气/冷气/空气循环
- 翻新和整修景观、路旁人行道、停车位等
- 必要时整修或更换生命安全系统，例如防火警报器

BHA 将负责这些改善，也将在完工后继续担任物业经理，提供服务。

附件 2

有关 RAD 转换的常见问题

RAD 转换的时间表如何？我的大楼需要多久才能修复？

目前，BHA 并不知道每幢大楼需要多久才能完工。粗估是两到八年才能完成所有建筑的整修，并全部转为第八章补助。

我的公寓单位的面积或布局会改变吗？

前期的一些项目，尤其是 O'Shea (奥史亚)大楼，并没有改变任何单位的布局配置或面积的计划。

RAD 转换会影响我的租金补助吗？

您不会丧失您的租金补助，也不会因为 RAD 转换而必须接受资格的重新筛选。BHA 将继续遵行每年度和期中的收入证明程序，并据以调整您的租金。这些规定都会写入您的租约里。

在 RAD 转换里，您的租金补助会按专案补助券 (BPV) 或专案租金补助 (PBRA)，从公共住房补助变为第八章补助。PHA 会选择把该单位转为 PBV 或 PBRA，而这两种计划大致上是相同的。

RAD 转换会影响我的租金吗？

大约 99% 的 BHA 居民不会因为 RAD 转换而造成租金提高。但如果您目前支付的是公共住房的“最高租金”，您很有可能必须在一段时间内支付渐增的房租。如果您的租金增幅超过 10%，并要求您每月多付 \$25 以上的租金，您的新租金将会分期逐渐提高。如果您的租金增幅不超过 10%，或是每个月增加不超过 \$25，租金的变动会立即生效。

我如何加入 RAD 的计划过程？

住房主管机关加入 RAD 前，HUD 会要求所有主管机关：

- 通知其物业里所有居民，有关他们的 RAD 计划，并
- 和居民们进行至少两次会议。

这些会议将是您和您的住房处讨论他们建议的转换计划，并向他们提问、表达您的疑虑和意见的良机。这些会议也让您有机会告诉您的住房处，您觉得物业里有哪些必须整修的地方。住房处在拟定物业的各项计划时，应当考虑这些信息。在 HUD 核准最终的 RAD 转换前，住房处必须先和物业的全体居民再进行至少一次的会议。

除了召开这些居民会议外，住房处还将在每年度的计划公听过程期间，咨询您的居民顾问委员会 (RAB)，让他们也有机会就您的 PHA 的 RAD 转换计划提供建议。

我需要合理的变通设施才能参加时怎么办？

您的住房处必须把材料做成残疾人士可以使用的格式，也必须让他们都能方便地进出会场。您的住房处也必须为英文能力有限的人提供语言协助，让他们能够理解材料、参加会议、并提供意见。这或将包括对重要文件的书面翻译，和在会场的口头翻译。

在我的租约续约过程中，会有哪些改变？

进行 RAD 转换时，您将签署一份新的第八章租约。除非有正当理由驱逐您，您的新租约将继续地续约。住房处必须给您和公共住房规定一样的通知和申诉权，并遵守州和市的租赁法。

RAD 将会影响我作为这项建设里的居民的权利吗？

RAD 保留了许多在公共住房下的居民权利，例如可以要求非正式的听证，以及必须及时给予终止租约的通知。您还有权组织协会，获得认证的居民协将继续收到住房处提供的每年每个入住单位最高\$25 的资助。

如果我的公寓或大楼进行修复，我将必须搬家吗？

在多数情况下，您在装修期间仍可继续住在您的公寓里。如果您的物业计划中的整修比较广泛，您就可能需要搬迁。如果您被要求在施工期间搬家，您有权在完工后回到有补助的公寓。如果搬迁的时间超过 12 个月，您将因为按《统一搬迁法》(URA) 规定成为“被迫离家者”，而获得额外的保障。此时，您将可选择按 URA 规定您可以享有的永久搬迁补助，或是按 RAD 规定的临时搬迁补助。这是您的选择权，PHA 必须为您提供做出这个选择所需的信息。

RAD 会让我更能选择我要住在哪里吗？

在多数情况下，您将可通过 RAD 的“选择行动性的选项”，选择您要住在哪里。这个选项通常是在您已经在某幢 RAD 物业里居住了一到两年后才可以选择。在转换后经过所需的一到两年时间后，您可以申请第八章住房选择券 (HCV)（一种“移动性”补助券），并将在有移动性补助券时，获得住房处 HCV 候补名单上的优先权。

我将可参加 ROSS 服务协调计划吗？

BHA 目前有一项来自 HUD 的 3 年补助款，以便于为在 Walnut-High 物业 (22 Walnut Street) 家庭公寓里的家庭住户，提供服务协调和自给自足的计划。如果您目前符合参加 BHA 的 ROSS 计划的资格，您在这三年的补助款期间仍可继续。一旦补助款期限截止，BHA 不能申请新的 ROSS 补助款，但 BHA 仍打算继续类似的计划。