

**Autoridad de Vivienda de Brookline (*Brookline Housing Authority, BHA*)
PROGRAMA DE DEMOSTRACIÓN DE ASISTENCIA DE ALQUILER (*RENTAL
ASSISTANCE DEMONSTRATION, RAD*)
AVISO PARA INFORMACIÓN DE RESIDENTES**

Estimado Residente de BHA,

2 de octubre de 2017

Lo invitamos a una reunión esta semana para conocer más sobre los planes *preliminares* de *Brookline Housing Authority* (BHA) para realizar importantes mejoras a nuestros edificios y hacer la conversión de asistencia de Vivienda Pública a asistencia de alquiler de la Sección 8 bajo el programa de Demostración de Asistencia de Alquiler (*Rental Assistance Demonstration, RAD*) del HUD.

BHA está en las etapas iniciales de hacer planes. No se han tomado decisiones finales. Por favor, asista a una reunión para conocer sus derechos y los beneficios del programa RAD. Queremos escuchar sus preguntas e inquietudes.

Reunión de Residentes #1A

Miércoles 4 de octubre, 3:00 pm, 61 Park Street

Reunión de Residentes #1B – Traducción a ruso y chino mandarín

Miércoles 4 de octubre, 5:00 pm, 61 Park Street

Reunión de Residentes #2

Viernes 6 de octubre, 4:00 pm, 90 Longwood Avenue

SE SERVIRÁN PIZZA Y BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS EN TODAS LAS REUNIONES

Cada reunión cubrirá la misma información. Usted solo necesita asistir a una reunión. Estas son reuniones especiales para residentes de BHA, no son Reuniones de la Junta de BHA. El Director Ejecutivo de BHA, Patrick Dober, describirá el Programa RAD con ayuda del personal de BHA y los consultores de BHA. Habrá tiempo suficiente para responder sus preguntas.

This is an important notice. Please have it translated
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。

Это важное уведомление. Просим перевести его.

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

PORQUÉ BHA NECESITA REPARAR SUS EDIFICIOS

Como usted sabrá, los apartamentos BHA le proporcionan a usted y a sus vecinos vivienda segura, bien mantenida y económicamente accesible en una gran ubicación, la Ciudad de Brookline. BHA opera nueve propiedades y un total de 922 apartamentos. Esta carta y las reuniones son para residentes de las propiedades de Vivienda Pública “Federal” de BHA. Las propiedades federales son financiadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Housing and Urban Development, HUD*). Las propiedades federales son:

- O’Shea House at 61 Park Street
- Sussman House at 50 Pleasant Street
- Morse Apartments at 90 Longwood Avenue
- Walnut Street Apartments at Walnut Street and 22 High Street
- Col. Floyd Apartments at Foster and Marion Streets
- Kickham Apartments at 190 Harvard Street

Las propiedades se construyeron entre la década de 1950 y la década de 1970. Todas las propiedades tienen por lo menos 40 años de antigüedad. **Todas las propiedades necesitan grandes mejoras para su conservación y preservación, y para poder brindar viviendas de calidad a usted y a futuras generaciones. El costo de hacer grandes reparaciones es muy superior al monto que el HUD puede otorgar a BHA bajo el programa de Vivienda Pública.**

CÓMO FUNCIONA EL PROGRAMA RAD DEL HUD

La buena noticia es que hay un nuevo programa del HUD disponible, que BHA puede usar para realizar la reparación de sus apartamentos y áreas comunes. El nuevo programa se llama Demostración de Asistencia de Alquiler (*Rental Assistance Demonstration, RAD*). El programa RAD tiene muchos beneficios para los residentes de BHA. El proceso RAD se divide en tres grandes partes:

- Grandes reparaciones a las propiedades.
- Se realiza la conversión de las propiedades del programa de asistencia de alquiler de Vivienda Pública al programa de asistencia de alquiler según la Sección 8.
- El cambio del programa de Vivienda Pública al programa de la Sección 8 permite a la Autoridad de Viviendas reunir los millones de dólares necesarios para llevar a cabo las reparaciones necesarias a las propiedades.

El HUD está alentando a las Autoridades de Viviendas de todo el país a que suscriban al programa RAD. Cientos de Autoridades de Viviendas están usando el programa RAD con éxito.

A fin de octubre, BHA planea presentar una Solicitud RAD **Preliminar** “Multi-Fase” a HUD. La Solicitud Preliminar establecerá la opción para que BHA convierta y repare hasta el total de los seis edificios federales a lo largo de un período de tiempo. Llevará muchos años de planificación y mucho trabajo realizar la conversión de todos los edificios. La Solicitud propondrá que se convierta y repare el primer edificio. La intención **preliminar** de BHA es convertir y reparar 61 Park Street (O’Shea House) como el primer edificio RAD. Esta es una decisión preliminar y puede cambiar. El menor plazo en que el primer edificio puede convertirse y repararse es de entre 18 a 24 meses a partir de este momento.

SUS DERECHOS Y PROTECCIONES – CÓMO PODRÍA AFECTARLO LA CONVERSIÓN RAD

Su derecho a la información

En las reuniones de esta semana, describiremos el programa RAD y los planes preliminares. Cuando BHA sea aceptado al programa RAD por el HUD, tendremos por lo menos una reunión y probablemente varias reuniones adicionales con residentes en los próximos meses y años. Es su derecho estar informado acerca de grandes cambios en los planes. Lo invitaremos a reuniones adicionales en caso de que las características clave de los planes cambien y cuando se produzcan dichos cambios. También tiene el derecho de organizar una asociación de residentes que sirva para hacer oír su voz y lo ayude a mantenerse bien informado.

El **Anexo #1** a esta carta describe los planes *preliminares* para mejoras en O'Shea House. BHA se encuentra en las etapas iniciales de la conversión RAD y es probable que los planes cambien. BHA pide a los residentes que compartan sugerencias sobre reparaciones que consideran que deben hacerse, ya que ustedes son los que mejor conocen su propiedad. Cuando BHA contrate a arquitectos e ingenieros para elaborar los planos técnicos de reforma de las propiedades, las ideas que usted proponga serán compartidas con ellos.

Su derecho a Asistencia Continua de Alquiler

El programa RAD no afecta su elegibilidad para asistencia de alquiler en viviendas económicamente accesibles de BHA. **Usted seguirá siendo elegible para asistencia de vivienda según la Sección 8 del mismo modo en que ahora es elegible bajo Vivienda Pública**, siempre que cumpla con los requisitos de alquiler. No tendrá que pasar por una nueva evaluación de elegibilidad. Nota: La asistencia según la Sección 8 de RAD se relacionará con su apartamento. En otras palabras, el programa RAD no reemplaza los apartamentos de Vivienda Pública por los "vales móviles" de la Sección 8.

Aproximadamente el 99% de los pagos de alquiler de residentes de BHA se mantendrá igual bajo la Sección 8 y bajo Vivienda Pública.

Solo las viviendas que pagan "Alquileres Máximos" ("*Ceiling Rent*") en Vivienda Pública podrían llegar a tener un aumento en el alquiler. Cualquier aumento sería introducido gradualmente a lo largo de por lo menos tres años y nunca sería más del 30% de los ingresos del hogar.

Todos los apartamentos de BHA seguirán siendo viviendas económicamente accesibles para generaciones futuras.

Su derecho a permanecer o volver a Viviendas BHA

Las mejoras edilicias planeadas para por lo menos los próximos dos a tres años, particularmente en O'Shea House, no requerirán que nadie se mude a un apartamento diferente durante o después de la construcción.

Los residentes de O'Shea House no tendrán que mudarse a otro apartamento mientras se realiza la obra. En los días en que se realicen mejoras en el interior de su apartamento, usted deberá dejar su apartamento durante el horario de trabajo. BHA planea dar alojamiento confortable y refrescos durante estos períodos en las salas comunitarias del primer piso.

Es posible que dentro de varios años, las mejoras en una o dos de las propiedades BHA requieran una importante reconstrucción y que algunas personas tengan que mudarse de apartamento o "reubicarse"

durante el período de construcción. **Si esto sucede, usted tendrá derecho a volver a un apartamento económicamente accesible una vez terminada la obra, ya sea a su propiedad anterior o a una propiedad BHA.** El retorno a una propiedad diferente se denomina “Transferencia de Asistencia”.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Brookline Housing Authority

Si tiene preguntas o inquietudes en cualquier momento, contacte al Gerente de su Propiedad.

O’Shea House y Morse Apartments – Carol Porcari
cporcari@brooklinehousing.org, 617-277-2022 x-321 or 617-566-4666

Sussman House - Kelley Chambliss
kchambliss@brooklinehousing.org, 617-734-6349 or 617-713-0486

Kickham Apartments y Col. Floyd – Sheila O’Flaherty
soflaherty@brooklinehousing.org, 617-277-1382 o 617-232-2265

Walnut Street Apartments – Nery Otero-Torres
notero@brooklinehousing.org, 617-734-6348 o 617-232-2238

Nota: Todos los aspectos de las conversiones y mejoras a edificios RAD deberán cumplir con los requisitos de Vivienda Justa y Derechos Civiles. Si usted necesita Adaptaciones Razonables por discapacidad o tiene consultas similares, contacte al Gerente de su Propiedad para solicitar asistencia.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Housing and Urban Development*, HUD)

Si necesita apelar a una decisión tomada por BHA, si piensa que sus derechos no están siendo protegidos o tiene consultas para el HUD, contacte al representante HUD de BHA:

Benjamin Palmer
Portfolio Management Specialist
Office of Public Housing, Department of HUD
10 Causeway Street, Boston, MA 02222
617-994-8424 or Benjamin.R.Palmer@hud.gov

El sitio web RAD del HUD contiene mucho material sobre el programa RAD: www.hud.gov/rad.
Por favor asista a las Reuniones de Residentes para conocer más sobre las conversiones RAD.
Cordiales saludos



Patrick Dober, Director Ejecutivo

Anexo #1

Planes preliminares para mejoras en O'Shea House

Este plan preliminar puede cambiar. Conforme desarrollamos los planes en más detalle, consideraremos: sus opiniones, estudios de arquitectos / ingenieros independientes de lo que debe ser reparado, el costo de mantener la propiedad en el largo plazo, y el monto de los fondos que BHA puede reunir para mejoras a la propiedad.

El plan preliminar para la conversión de los Apartamentos O'Shea como la primera fase de una conversión RAD Multi-Fase no implica nueva construcción, ni cambios significativos en el tamaño ni la disposición de los apartamentos, ni reubicación permanente, ni Transferencia de Asistencia de Alquiler a otras propiedades.

Es probable que las reparaciones incluyan algunos de los siguientes elementos, sujeto a la disponibilidad de fondos. Puede no ser posible completar todos estos elementos.

Una alta prioridad es actualizar los sistemas de servicios, incluyendo calefacción, agua caliente, cañerías y circulación de aire interno. Las mejoras al sistema de servicios darán como resultado apartamentos más confortables, menos órdenes de trabajo y costos reducidos para operar las propiedades.

- Reemplazar el sistema de calefacción eléctrica por un nuevo sistema hidráulico (basado en agua)
- Reemplazar los tanques de agua caliente existentes
- Mejorar la circulación de aire interna y la calidad con sellado mejorado de los apartamentos y nuevas ventilaciones de techo
- Instalar nuevos inodoros y duchas con uso eficiente de agua
- Reemplazar aparatos de iluminación por otros con uso eficiente de energía
- Reemplazar artefactos de cocina y baño desactualizados
- Redecorar y reconfigurar los espacios comunes
- Mejorar la circulación de aire frío/calor para el primer piso y la sala comunitaria
- Renovar y reparar el paisajismo, las veredas, el estacionamiento, etc.
- Reparar o reemplazar sistemas de seguridad de vida, como alarmas de incendio, según sea necesario

BHA estará a cargo de estas mejoras y continuará actuando como gerente de la propiedad una vez que se completan.

Anexo #2

Preguntas frecuentes sobre conversiones RAD

¿Cuál es el plazo para las conversiones RAD? ¿Cuánto tiempo pasará hasta que renueven mi edificio?

En este momento, BHA no sabe cuándo se terminará cada edificio. Una estimación inicial es dos a ocho años para completar reparaciones en todos los edificios y convertirlos a todos al plan de asistencia de la Sección 8.

¿Cambiará la superficie en pies cuadrados o la disposición de mi apartamento?

Para los primeros proyectos, en particular el de O'Shea House, no hay planes de cambiar ni la configuración ni el tamaño de ningún apartamento.

¿Una conversión RAD afectará mi asistencia para vivienda?

Usted no perderá su asistencia para vivienda y no estará sujeto a una re-evaluación de elegibilidad como resultado de la conversión RAD. BHA continuará cumpliendo el programa de recertificación de ingresos anual e interino, y hará los ajustes resultantes a su alquiler. Estos requisitos estarán en su contrato de alquiler.

En una conversión RAD, su asistencia para vivienda cambiará de asistencia de Vivienda Pública a asistencia según la Sección 8 ya sea bajo el programa de Vale Basado en Proyecto (*Project Based Voucher*, PBV) o el programa de Asistencia de Alquiler Basado en Proyecto (*Project Based Rental Assistance*, PBRA). PHA elige si convertirá la unidad a PBV o PBRA, y estos dos programas son iguales en la mayoría de sus aspectos.

¿Una conversión RAD afectará mi alquiler?

Aproximadamente el 99% de los residentes de BHA no tendrán un aumento del alquiler como resultado de una conversión RAD. Sin embargo, si usted está pagando el "Alquiler Máximo" de Vivienda Pública, es muy probable que tenga que pagar más de alquiler con el tiempo. Si su alquiler cambia más del 10% y le exige pagar más de \$25 por mes adicional, su nuevo alquiler será gradual. Si el aumento en su alquiler es menos del 10% o \$25 por mes, el cambio en el alquiler se hará efectivo de inmediato.

¿Cómo puedo participar en el proceso de planificación RAD?

Antes de participar en RAD, el HUD exige a todas las Autoridades de Vivienda que:

- Notifiquen a todos los residentes de la propiedad acerca de sus planes RAD, y
- Realicen por lo menos dos reuniones con los residentes.

Estas reuniones son una oportunidad para que usted converse sobre los planes de conversión propuestos con su Autoridad de Vivienda, haga preguntas, exprese sus inquietudes y haga comentarios. Estas reuniones también son una oportunidad para decirle a su Autoridad de Vivienda lo que usted cree que debe ser reparado en la propiedad. La Autoridad de Vivienda debe considerar esa información al desarrollar planes para la propiedad. La Autoridad de Vivienda debe tener **por lo menos** una reunión adicional con todos los residentes de la propiedad antes de que el HUD apruebe una conversión RAD final.

Además de estas Reuniones de Residentes, su Junta Asesora de Residentes (*Resident Advisory Board*, RAB) también será consultada y tendrá la oportunidad de hacer recomendaciones sobre los planes de conversión RAD de PHA durante el proceso de audiencia pública del Plan Anual de la Autoridad de Vivienda.

¿Qué sucede si necesito Adaptaciones Razonables para participar?

Su Autoridad de Vivienda debe hacer que los materiales estén disponibles en formatos accesibles para personas con discapacidades y debe hacer que las reuniones sean accesibles para personas con discapacidades. Su Autoridad de Vivienda también debe proporcionar asistencia de idioma a personas con limitados conocimientos de inglés para que puedan entender los materiales, participar en reuniones y hacer comentarios. Esto puede incluir la traducción escrita de documentos importantes e intérpretes orales en reuniones.

¿Qué cambios veré en el proceso de renovación de mi alquiler?

En el momento de la conversión RAD, usted firmará un nuevo alquiler según la Sección 8. A menos que haya una causa justificada para desalojo, su nuevo contrato de alquiler seguirá renovándose. La Autoridad de Vivienda deberá darle notificación y derechos de queja similares a los derechos que usted tiene bajo Vivienda Pública y debe respetar la ley de inquilinos local y del estado.

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

RAD mantiene muchos de los derechos de residentes disponibles bajo Vivienda Pública, como la capacidad de requerir una audiencia informal y la oportunidad de la notificación de terminación. Usted también tiene el derecho a organizarse, y las organizaciones de residentes certificadas continuarán recibiendo hasta \$25 por unidad ocupada cada año de la Autoridad de Vivienda.

¿Deberé mudarme si mi apartamento o edificio es renovado?

En la mayoría de los casos, usted podrá seguir viviendo en su apartamento durante la renovación. Si las reparaciones planificadas en su propiedad son más extensas, es posible que tenga que reubicarse. Si usted debe mudarse durante la construcción, tiene el derecho de volver a un apartamento asistido una vez que se complete la obra. Si la reubicación durará más de 12 meses, usted se beneficia con protecciones adicionales, como “persona desplazada” bajo la Ley Uniforme de Reubicación (*Uniform Relocation Act*, URA). En esta situación, podrá elegir entre la asistencia de reubicación permanente para la cual es elegible bajo la URA y la asistencia de reubicación temporaria (incluso el derecho a regresar) bajo RAD. Esta es su elección, y PHA debe proporcionarle la información para darle la opción.

¿RAD aumentará mi capacidad de elegir dónde vivo?

En la mayoría de los casos, tendrá una opción de dónde vivir a través de la “Opción de Elección de Movilidad” (*Choice Mobility Option*) de ROSS. Esta opción está disponible después de vivir en una propiedad RAD durante uno a dos años. Una vez haya pasado el año o los dos años requeridos después de la conversión, usted podrá solicitar un Vale de Elección de Vivienda (*Housing Choice Voucher*, HCV) de la Sección 8 (un “vale móvil”) y tendrá prioridad en la lista HCV de la Autoridad de Vivienda, siempre que los vales móviles estén disponibles.

¿Voy a poder seguir participando en el programa de Coordinación de Servicio ROSS?

BHA actualmente tiene un subsidio de tres años del HUD para proporcionar coordinación y programación de auto-suficiencia para las viviendas en los apartamentos familiares de la propiedad Walnut-High (22 Walnut Street). Si actualmente es elegible para participar o está participando en el programa ROSS de BHA, puede continuar durante el período de subsidio de tres años. Cuando finalice el período de subsidio BHA no puede solicitar un nuevo subsidio ROSS, pero BHA tiene intenciones de continuar una programación similar.