

Moving to Work (MTW) FY2020 AMENDED Annual Plan BRIEF SUMMARY



Since 2008, Santa Clara County Housing Authority (SCCHA) has introduced nationally recognized changes to its affordable housing programs through the Moving to Work (MTW) demonstration program. MTW is a federal initiative established by Congress that encourages selected housing authorities to propose and implement, upon the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) approval, locally-designed changes to the way affordable housing programs are administered.

The goals of the MTW program are:

- To increase cost effectiveness in housing program operations;
- To promote participants' economic self-sufficiency; and
- To expand participants' housing choices.

SCCHA previously prepared and submitted to HUD for approval, its annual MTW plan for FY2020 describing how the Agency plans to implement its MTW demonstration program for Fiscal Year 2020, from July 1, 2019 to June 30, 2020.

SCCHA is now seeking approval to **amend** the previously submitted plan for FY2020 and add the following activities to its current FY2020 MTW Plan:

Proposed Activity 2020-4: Rent to Owners & Rent Reasonableness

HUD regulations require that during an assisted tenancy, the rent paid to owner not exceed the reasonable rent as determined by the Public Housing Authority (in comparison with similar units in the current rental market). Occasionally, upon an owner's request for a rent adjustment of a specific amount (which can be done annually), the reasonable rent for the unit according to rental comparisons of similar units will not only not support the increased rent amount the owner is requesting but will be lower than the current approved rent for the unit. In these situations, HUD regulations require that SCCHA reduce the approved contract rent to reflect the current reasonable rent.

This situation is problematic as owners are generally not receptive to a reduction in monthly rent, however small the amount may be. The shortage of available housing, especially affordable housing, coupled with the high-priced rental market in Santa Clara County means that landlords can be more selective in choosing their tenants and are not forced to accept a lower amount of rent to maintain their unit's occupancy.

This activity will allow SCCHA to maintain its affordable housing inventory by honoring owners' current contract rent on their unit despite a rent reasonableness review that supports a slightly lower rent.

Re-Proposed Activity 2014-1b: Focus Forward Part II, Time Limit, Rent Structure & Limited Portability

SCCHA is re-proposing 2014-1b to waive the provisions of 24 CFR Part 982 relating to portability. Due to the unique nature of the FFP program, the specialized administration of counseling, case management, and escrow account services, and the time-limited housing assistance, portability outside of SCCHA's jurisdiction would not be appropriate in most cases.

SCCHA originally proposed the Focus Forward Program (FFP) as Activity 2014-1 as a modified version of the Family Self Sufficiency program, then amended and separated out elements the FFP in the FY2018 MTW Annual Plan. The case management, escrow account, and economic incentives aspects were consolidated into the re-proposed Activity 2014-1a, and the time-limit of the housing voucher and modified rent structure were re-proposed as Activity 2014-1b.

The current re-proposal of Activity 2014-1b is to incorporate certain restrictions on the mobility and portability of the voucher for a participant in the FFP. Instead of granting outgoing portability requests automatically, SCCHA will implement a review process where requests due to qualified hardships, obtaining full-time employment, or attending an accredited education institution outside the borders of Santa Clara County will be considered.

PUBLIC HEARING

SCCHA will hold a public hearing on the FY2020 MTW **AMENDED** Annual Plan on

Wednesday, July 10, 2019

3:30 p.m. to 4:30 p.m.

at the following location:

**Santa Clara County Housing Authority
Yosemite Conference Room
505 West Julian Street, San Jose, CA 95110**

A preliminary draft of the FY2020 MTW Amended Annual Plan will be available for review at this location and public comments on the plan will be accepted from July 1, 2019 – July 30, 2019. The draft plan will also be available online on the SCCHA website at www.scchousingauthority.org.

Comments may be submitted electronically to: Aimee.Escobar@scchousingauthority.org or by U.S. mail to the attention of Aimée Escobar, Senior Housing Policy Analyst, 505 West Julian Street San Jose, CA 95110.

The final proposed FY2020 MTW Amended Annual Plan will be presented to the SCCHA Board of Commissioners for approval on August 2, 2019 and will be submitted to HUD for final approval no later than August 8, 2019.

In accordance with the Rehabilitation Act of 1973, the Housing Authority will make reasonable efforts to accommodate persons with disabilities. Please call (408) 275-8770 at least three days in advance of the public hearing if you require special accommodations. TDD/TTY users call 408-993-3041.

Moving to Work (MTW)

Plan anual enmendado del año fiscal 2020

RESUMEN BREVE

Desde el 2008, la Autoridad de Vivienda del Condado de Santa Clara (**SCCHA**) ha introducido cambios a nivel nacional americano reconocidos en sus programas de vivienda accesibles a través del programa de muestra Moving to Work (**MTW**). MTW es una iniciativa federal establecida por el Congreso que alienta a las autoridades de vivienda seleccionadas a proponer e implementar, con la aprobación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (**HUD**) de EE. UU., cambios diseñados a nivel local al modo en que se administran los programas de vivienda accesible.

Los objetivos del programa MTW son:

- incrementar la rentabilidad en las operaciones del programa de vivienda;
- promover la autosuficiencia económica de los participantes; y
- ampliar las opciones de vivienda de los participantes.

La SCCHA previamente preparó y presentó al HUD para su aprobación su plan MTW anual para el año fiscal 2020, que describe cómo la agencia planea implementar su programa de muestra MTW para el año fiscal 2020, desde el 1 de julio de 2019 hasta el 30 de junio de 2020.

La SCCHA ahora está buscando la aprobación para **enmendar** el plan presentado anteriormente para año fiscal 2020 y agregar las siguientes actividades a su plan MTW actual del año fiscal 2020:

Actividad propuesta 2020-4: Pago de renta al propietario y Razonabilidad de renta

Las regulaciones del HUD requieren que durante un alquiler asistido, la renta pagada al propietario no exceda la renta razonable según lo determina la Autoridad de Vivienda Pública (en comparación con unidades similares en el mercado de alquiler actual). Ocasionalmente, con la solicitud del propietario para un ajuste de renta de una cantidad específica (que puede hacerse anualmente), la renta razonable para la unidad según las comparaciones de renta de unidades similares no solo no apoyará la cantidad de renta incrementada que el propietario está solicitando, sino que también será más baja que la actual renta aprobada para la unidad. En estas situaciones, las regulaciones del HUD requieren que la SCCHA reduzca la renta por contrato aprobada para reflejar la renta razonable actual.

Esta situación es problemática ya que los propietarios generalmente no son receptivos a una reducción en la renta mensual, por muy pequeña que sea la cantidad. La escasez de viviendas disponibles, especialmente viviendas accesibles, junto con el mercado de renta de alto precio en el condado de Santa Clara significa que los propietarios pueden ser más selectivos al elegir a sus inquilinos y no están obligados a aceptar una cantidad menor de renta para mantener la tenencia de su unidad.

Esta actividad permitirá a la SCCHA mantener su inventario de viviendas accesibles cumpliendo con la renta por contrato actual de los propietarios en su unidad a pesar de la revisión de razonabilidad de la renta que respalda una renta ligeramente más baja.

Actividad repropuesta 2014-1b: Focus Forward Parte II, límite de tiempo, estructura de renta y portabilidad limitada

La SCCHA está volviendo a proponer 2014-1b para renunciar a las disposiciones de Código de Regulaciones Federales (CFR) 24, Parte 982, relacionadas con la portabilidad. Debido a la naturaleza única del programa Focus Forward (FFP), la administración especializada de asesoría, administración de casos y servicios de cuentas de depósito en garantía, y la asistencia de vivienda por tiempo limitado, la portabilidad fuera de la jurisdicción de la SCCHA no sería apropiada en la mayoría de los casos.

La SCCHA originalmente propuso el FFP como Actividad 2014-1 como una versión modificada del programa de Autosuficiencia Familiar, luego modificó y separó los elementos del FFP en el Plan anual MTW del año fiscal 2018. La gestión de casos, la cuenta de depósito en garantía y los aspectos de incentivos económicos se consolidaron en la Actividad 2014-1a repropuesta, y el límite de tiempo del vale de vivienda y la estructura de renta modificada se volvieron a proponer como Actividad 2014-1b.

La actual repropuesta de la Actividad 2014-1b es incorporar ciertas restricciones en la movilidad y la portabilidad del vale para un participante en el FFP. En lugar de otorgar automáticamente solicitudes de portabilidad salientes, la SCCHA implementará un proceso de revisión donde se considerarán las solicitudes por dificultades calificadas, la obtención de un empleo a tiempo completo o la asistencia a una institución educativa acreditada fuera de las fronteras del Condado de Santa Clara.

AUDIENCIA PÚBLICA

La SCCHA llevará a cabo una audiencia pública sobre el Plan anual MTW **ENMENDADO** del año fiscal 2020 el

miércoles, 10 de julio de 2019

de 3:30 p. m. a 4:30 p. m.

en el siguiente lugar:

**Santa Clara County Housing Authority
Yosemite Conference Room
505 West Julian Street, San Jose, CA 95110**

Un borrador preliminar del Plan anual MTW enmendado del año fiscal 2020 estará disponible para su revisión en este lugar y los comentarios públicos sobre el plan se aceptarán del 1 de julio de 2019 al 30 de julio de 2019. El borrador del plan también estará disponible en línea en el sitio web de la SCCHA en www.scchousingauthority.org.

Los comentarios pueden enviarse electrónicamente a: Aimee.Escobar@scchousingauthority.org o por correo de los EE. UU. a Aimée Escobar, Senior Housing Policy Analyst, 505 West Julian Street San Jose, CA 95110.

El Plan anual MTW enmendado del año fiscal 2020 final propuesto se presentará a la Junta de Comisionados de la SCCHA para su aprobación el 2 de agosto de 2019 y se presentará al HUD para su aprobación final a más tardar el 8 de agosto de 2019.

De acuerdo con la Ley de Rehabilitación de 1973, la Autoridad de Vivienda hará esfuerzos razonables para acomodar a las personas con incapacidades. Llame al (408) 275-8770 al menos tres días antes de la audiencia pública si necesita adaptaciones especiales. Los usuarios de TDD/TTY deben llamar al 408-993-3041.

Moving to Work (MTW)

Kế Hoạch Hàng Năm Sửa Đổi FY2020

TÓM TẮT NGẮN

Từ năm 2008, Cơ quan Gia cư Hạt Santa Clara (SCCHA) đã áp dụng các thay đổi được công nhận trên toàn quốc đối với các chương trình nhà ở giá rẻ của mình thông qua thực hiện chương trình Moving to Work (MTW). MTW là một sáng kiến liên bang do Quốc hội đề xuất nhằm khuyến khích một số cơ quan gia cư đề xuất và thực hiện những thay đổi do địa phương đề xuất về cách quản lý các chương trình nhà ở giá rẻ sau khi được Bộ Phát triển Nhà và Đô thị Hoa Kỳ (HUD) phê duyệt.

Mục tiêu của chương trình MTW là:

- Để tăng hiệu quả chi phí trong điều hành chương trình nhà ở;
- Để thúc đẩy sự tự chủ về kinh tế của người tham gia; và
- Để mở rộng lựa chọn nhà ở của người tham gia.

Trước đây SCCHA đã chuẩn bị và đệ trình lên HUD để phê duyệt kế hoạch MTW hàng năm cho năm tài khóa 2020 mô tả cách Cơ quan này dự kiến thực hiện chương trình MTW cho năm tài khóa 2020, từ ngày 1 tháng 7 năm 2019 đến ngày 30 tháng 6 năm 2020.

SCCHA hiện đang chờ được chấp thuận cho **sửa đổi** kế hoạch đã nộp trước đó cho năm tài khóa 2020 và bổ sung thêm các hoạt động sau vào Kế hoạch MTW năm 2020 hiện tại của mình:

Hoạt động dự kiến 2020-4: Tiền thuê trả cho chủ nhà & Tiền thuê nhà hợp lý

Các quy định của HUD yêu cầu trong thời gian được hỗ trợ thuê nhà, tiền thuê trả cho chủ nhà không được vượt quá tiền thuê nhà hợp lý theo quy định của Cơ quan Gia cư Công cộng (so với các căn hộ tương tự trên thị trường cho thuê hiện tại). Đôi khi, theo yêu cầu của chủ nhà về việc điều chỉnh tiền thuê nhà với một số tiền cụ thể (có thể được thực hiện hàng năm), giá thuê hợp lý cho căn hộ đó theo so sánh tiền thuê của các căn hộ tương tự sẽ không chỉ không hỗ trợ số tiền thuê tăng thêm mà chủ nhà đang yêu cầu mà còn thấp hơn giá thuê hiện tại được phê duyệt cho căn hộ đó. Trong những trường hợp này, các quy định của HUD yêu cầu SCCHA giảm tiền thuê nhà theo hợp đồng được phê duyệt để phản ánh đúng mức giá thuê hợp lý hiện tại.

Quy định này có vấn đề vì chủ nhà thường không chấp nhận giảm tiền thuê nhà hàng tháng, tuy nhiên có thể giảm số tiền nhỏ. Việc thiếu nhà ở, đặc biệt là nhà ở giá rẻ, cùng với giá thị trường cho thuê cao ở Hạt Santa Clara có nghĩa là chủ nhà có nhiều quyền hơn trong việc chọn người thuê nhà và không bị buộc phải chấp nhận giá cho thuê thấp hơn để nhà không bị bỏ trống.

Hoạt động này sẽ cho phép SCCHA duy trì dự trữ nhà ở giá rẻ bằng cách tôn trọng giá thuê nhà theo hợp đồng hiện tại của chủ nhà đối với căn hộ của họ cho dù có đánh giá là giá thuê nhà hợp lý phải thấp hơn một chút.

Hoạt động tái đề xuất 2014-5: Chuyển tiếp Tập trung Phần II, Giới hạn thời gian, Cấu trúc tiền thuê nhà và Khả năng di chuyển Hạn chế

SCCHA đang đề xuất lại 2014-1b để từ bỏ các quy định của 24 CFR Phần 982 liên quan đến khả năng di chuyển. Do tính chất độc đáo của chương trình FFP, các quy định đặc biệt về các hoạt động tư vấn, quản lý hồ sơ và tài khoản ký quỹ và trợ cấp nhà ở có giới hạn thời gian, di chuyển ra ngoài khu vực quản lý của SCCHA sẽ không phù hợp trong hầu hết các trường hợp.

Ban đầu SCCHA đề xuất Chương trình Chuyển tiếp Tập trung (FFP) là Hoạt động 2014-1 như là một phiên bản sửa đổi của Chương trình Tự túc Gia đình, sau đó sửa đổi và tách biệt các yếu tố FFP trong Kế hoạch MTW thường niên năm tài khóa 2018. Các vấn đề quản lý hồ sơ, tài khoản ký quỹ và các ưu đãi kinh tế đã được hợp nhất vào Hoạt động 2014-1a

tái đề xuất, và sửa đổi quy định hạn chế thời gian của phiếu trợ cấp nhà ở và cơ cấu tiền thuê nhà và đề xuất lại thành Hoạt động 2014-1b.

Tái đề xuất hiện tại của Hoạt động 2014-1b là sự kết hợp một số hạn chế nhất định về tính linh động và di chuyển của phiếu trợ cấp nhà ở của người tham gia FFP. Thay vì tự động chấp thuận các yêu cầu về di chuyển, SCCHA sẽ thực hiện quy trình xem xét trong đó có bao gồm xem xét các yêu cầu di chuyển như người tham gia khó hội đủ điều kiện, tìm được việc làm toàn thời gian hoặc tham dự một tổ chức giáo dục được công nhận bên ngoài ranh giới Hạt Santa Clara.

ĐIỀU TRẦN CÔNG KHAI

SCCHA sẽ tổ chức một buổi điều trần công khai về Kế hoạch Thường niên **Sửa đổi** MTW Năm tài khóa 2020 vào

Thứ tư ngày 10 tháng 7 năm 2019

3:30 chiều đến 4:30 chiều

tại địa điểm sau:

**Santa Clara County Housing Authority
Phòng hội thảo Yosemite
505 West Julian Street, San Jose, CA 95110**

Một bản dự thảo sơ bộ của Kế hoạch Thường niên sửa đổi MTW năm tài khóa 2020 sẽ có sẵn để xem xét tại địa điểm này và ý kiến đóng góp về kế hoạch sẽ được tiếp nhận từ ngày 1 tháng 7 năm 2019 - ngày 30 tháng 7 năm 2019. Dự thảo Kế hoạch cũng sẽ có trên trang web SCCHA tại www.scchousingauthority.org.

Có thể gửi ý kiến qua đường điện tử đến: Aimee.Escobar@scchousingauthority.org hoặc qua đường bưu tín Hoa Kỳ gửi Aimee Escobar, Senior Housing Policy Analyst, 505 West Julian Street San Jose, CA 95110.

Bản Kế hoạch Thường niên Sửa đổi MTW năm tài khóa 2020 cuối cùng sẽ được trình lên Hội đồng ủy viên SCCHA để phê duyệt vào ngày 2 tháng 8 năm 2019 và sau đó được đệ trình lên HUD để phê duyệt lần cuối vào ngày 8 tháng 8 năm 2019.

Theo Đạo luật Phục hồi năm 1973, Cơ quan Gia cư sẽ có những nỗ lực hợp lý để hỗ trợ người khuyết tật. Vui lòng gọi (408) 275-8770 ít nhất ba ngày trước phiên điều trần công khai nếu quý vị cần những hỗ trợ đặc biệt. Người dùng TDD / TTY xin gọi 408-993-3041.