

Plan anual propuesto del programa Moving to Work para 2020: resumen breve

Desde 2008, la Autoridad de Vivienda del Condado de Santa Clara (Santa Clara County Housing Authority, **SCCHA**) ha introducido cambios reconocidos a nivel nacional en sus programas de vivienda asequible, a través del programa de demostración Moving to Work (**MTW**). El MTW es una iniciativa federal establecida por el Congreso que alienta a las autoridades de vivienda seleccionadas a proponer e implementar, tras la aprobación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, **HUD**), cambios diseñados localmente a la forma en la que se administran los programas de vivienda asequible.

Los objetivos del programa MTW son los siguientes:

- incrementar la rentabilidad de las operaciones del programa de vivienda;
- fomentar la autosuficiencia económica de los participantes; y
- ampliar las opciones de viviendas para los participantes.

La SCCHA preparó su borrador del plan anual del MTW para describir la manera en la que planea implementar el programa de demostración MTW para el año fiscal 2020 (desde el 1° de julio de 2019 hasta el 30 de junio de 2020). En este plan, la SCCHA busca la aprobación del HUD para agregar las siguientes actividades:

Actividad propuesta para 2020-1: ampliar el límite del programa PBV al 40 por ciento de unidades autorizadas de ACC que estén consolidadas. Esta actividad ampliará el porcentaje máximo admisible para el programa de vales de la SCCHA, el cual se puede asignar a los Vales para Proyectos (Project-Based Vouchers, **PBV**). Las leyes y regulaciones actuales permiten que se asigne hasta el 20 por ciento de los vales de las autoridades de vivienda pública a los PBV, con un 10 por ciento adicional permitido para ciertos tipos de proyectos de vivienda, como aquellos dirigidos a veteranos o personas sin hogar. La SCCHA propone aumentar el límite del programa PBV en un 40 por ciento, sin requerir que los vales superiores al 20 por ciento del programa de la agencia sean destinados a poblaciones específicas o ubicados en áreas particulares del condado. El propósito de esta actividad es ampliar las elecciones de vivienda de los participantes. Aumentará mucho más las opciones de vivienda, al alentar el desarrollo y la construcción de proyectos de vivienda asequibles en la comunidad, lo que incrementará la cantidad de opciones para los participantes de la Sección 8. El Área de la Bahía tiene una gran escasez de viviendas asequibles para aquellos que reciben ingresos medios del área o menos. Actualmente, los titulares de los Vales de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher, **HCV**) de la SCCHA se enfrentan a numerosos desafíos al competir con arrendatarios con tarifas del mercado por unidades de vivienda con tarifas del mercado. Las unidades de vivienda del PBV están dirigidas específicamente a los titulares de los vales de vivienda y, probablemente, contarán con un gestor profesional de propiedad versado en viviendas asequibles. Al aumentar los PBV de la SCCHA, esta alentará la construcción de proyectos de vivienda nuevos y asequibles, lo que hará que haya más viviendas disponibles, menos competencia por ellas y mayor cantidad de arrendadores que estén dispuestos a alquilar a los titulares de vales.

Actividad propuesta para 2020-2: viviendas provisionales. Esta actividad utilizará la flexibilidad del MTW para crear un programa conjunto con la ciudad de San Jose y el condado de Santa Clara, en el cual las unidades de vivienda que se encuentren en complejos multifamiliares u hoteles se subalquilen como viviendas a corto plazo (las unidades de vivienda deben aprobar las inspecciones de los Estándares de Calidad de la Vivienda). Las viviendas provisionales se ofrecerán a individuos o familias que hayan sido remitidos o aceptados en el nuevo proyecto de construcción de Viviendas Auxiliares Permanentes (Permanent Supportive Housing, **PSH**). Las unidades de vivienda provisionales estarán disponibles para albergar a las familias aceptadas durante el período de tiempo entre su aceptación para el proyecto PSH y el momento en que el espacio esté listo para ser habitado. Esta actividad tiene como propósito ampliar las opciones de vivienda de los participantes, al ofrecerles un lugar inmediato para vivir a quienes no tengan o no hayan tenido hogar anteriormente, y que de lo contrario podrían tener dificultades para esperar hasta que se complete la construcción de nuevos proyectos. Para los participantes que no tienen o no hayan tenido hogar, los retrasos en la disponibilidad de una unidad de vivienda podrían significar que no tengan en dónde vivir y que deban verse obligados a regresar a las calles. En el pasado, esto ha tenido como consecuencia que, en ocasiones, los gestores de casos y de propiedades pierdan el contacto con el nuevo participante, antes de la fecha de mudanza. Aunque recientemente se han completado numerosos proyectos de viviendas asequibles, los retrasos en la construcción son muy comunes. Esta actividad dará a los nuevos postulantes un hogar temporal después de haber sido admitidos a la vivienda asequible, en aquellos casos en los que la construcción aún no haya sido finalizada. Esto alivia la carga de los participantes, al mismo que también incrementan las probabilidades de que realmente se muden al nuevo proyecto.

Actividad propuesta para 2020-3: familias del PBV sobrehabitadas/subhabitadas. Esta actividad permite, bajo ciertas circunstancias, que las familias del PBV que no estén habitando una unidad de vivienda con el tamaño adecuado (según lo determinado por la cantidad de miembros de la familia o por cualquier adaptación razonable, si corresponde) permanezcan en él hasta que esté disponible uno del tamaño necesario la misma propiedad. Actualmente, los reglamentos del HUD exigen que se muden aquellas familias que habiten unidades de viviendas del PBV de tamaño inadecuado. De aceptarse esta actividad, a estas familias solo se les exigirá la mudanza si 1) el tamaño de la familia infringe los requisitos de espacio de los Estándares de Calidad de las Viviendas (Housing Quality Standards, **HQS**); 2) la vacante del mercado de arrendamiento es de 5 por ciento o más; 3) hay una unidad de vivienda de tamaño adecuado disponible en el mismo lugar; o 4) la familia solicita un vale exclusivo para el inquilino. Esta actividad tiene como objetivo aumentar la eficacia de los costos en las operaciones del programa de viviendas y ampliar las opciones de los participantes. Al limitar las circunstancias bajo las cuales las familias del PBV tendrán la obligación de mudarse, el personal de la SCCHA tendrá menos mudanzas que procesar, lo que resulta en una carga de trabajo general inferior. Esta actividad también amplía las opciones de vivienda, al otorgar a las familias del PBV la opción de quedarse hasta que una nueva unidad de vivienda esté disponible; en lugar de exigir a la familia participante que intente mudarse usando un HCV. Los titulares de HCV en el condado de Santa Clara enfrentan numerosas dificultades para encontrar arrendadores privados que estén dispuestos a alquilarles su propiedad. Los titulares deben competir con los arrendadores con tarifas del mercado, en un área con índices de vacantes extremadamente bajos para unidades de vivienda con rentas que pueden ser mucho mayores a las de los estándares de pago de la SCCHA. Se anticipa que las familias del PBV, de darse la opción, prefieran quedarse en sus unidades de vivienda en lugar de mudarse usando un HCV. Esta actividad limita las circunstancias bajo las cuales dicha mudanza sería obligatoria.

Audiencia pública

La SCCHA llevará a cabo una audiencia pública sobre el plan propuesto del MTW, el **martes 14 de marzo de 2019, de 11:00 a.m. a 12:00 p.m.**, en el siguiente lugar:

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

En esta misma dirección estará disponible un borrador preliminar del plan del MTW para su revisión. Se aceptarán los comentarios públicos sobre este, desde el 25 de febrero de 2019 hasta el 26 de marzo del 2019. El borrador del plan también estará disponible en el sitio web de la SCCHA: www.scchousingauthority.org.

Los comentarios pueden enviarse de manera electrónica a:

Aimee.Escobar@scchousingauthority.org o a través del correo postal de EE. UU., a la atención de Aimée Escobar, Senior Housing Policy Analyst, 505 West Julian Street San Jose, CA 95110.

La propuesta final del plan anual del MTW para el año fiscal (Fiscal Year, FY) 2020 se presentará ante la Junta de Comisionados de la SCCHA para su aprobación, el 4 de abril de 2019, y se entregará al HUD para su aprobación final, a más tardar el 15 de abril de 2019.

De acuerdo con la Ley de Rehabilitación de 1973, la Autoridad de Vivienda hará los esfuerzos necesarios para recibir a las personas con discapacidades. Si necesita adaptaciones especiales, llame al (408) 275-8770, al menos tres días antes de la audiencia pública. Los usuarios de TDD/TTY deben llamar al 408-993-3041.