

Propuesta de Plan anual de Moving to Work (MTW) para el año fiscal 2024 - Resumen breve

Desde 2008, la Autoridad de vivienda del condado de Santa Clara (**SCCHA**) ha introducido cambios reconocidos a nivel nacional a sus programas de vivienda asequible a través del programa de demostración Moving to Work (**MTW**). MTW es una iniciativa federal creada por el congreso que promueve que las autoridades de vivienda seleccionadas promuevan e implementen, con la aprobación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (**HUD**) de los Estados Unidos, cambios diseñados localmente a la forma en que se administran los programas de vivienda asequible.

Los objetivos del programa MTW son:

- Aumentar la costo efectividad a las operaciones del programa de vivienda;
- Promover la auto-suficiencia económica de los participantes; y
- Expandir las alternativas de vivienda para los participantes.

SCCHA ha preparado su borrador del plan MTW anual para describir cómo la Agencia planea implementar su programa de demostración MTW para el año fiscal 2024, desde el 1 de julio de 2023 hasta el 30 de junio de 2024. En el plan, SCCHA solicita la aprobación del HUD para añadir las siguientes actividades:

Actividad propuesta 2024-01: Inclusión digital

Existe una desigualdad o brecha digital documentada, bien investigada y significativa entre las familias de bajos ingresos y el acceso a la tecnología y la internet de banda ancha. Esta brecha digital afecta de forma desproporcionada a familias de bajos ingresos al crear barreras al empleo y la educación, entre otras oportunidades importantes. Una encuesta de los residentes de la SCCHA indica que cerca de un 40 % necesita apoyo para acceder a la internet de forma significativa. Para mejorar el acceso a la tecnología, la SCCHA propone usar su fondo único flexiblemente para implementar un programa de servicios de apoyo no tradicional local para proporcionar a los residentes que califiquen por ingresos servicio de internet asequible, dispositivos, capacitación digital y apoyo para su adopción. Esta actividad ayudará a nuestras familias a conectarse más con las oportunidades.

Actividad propuesta 2024-02: Apoyando las oportunidades ser propietario de una vivienda

El gobierno y los colaboradores sin fines de lucro en el Condado de Santa Clara están colaborando en una iniciativa para crear una cooperativa de vivienda de equidad limitada (limited equity housing cooperative, LEHC) en San José. La LEHC ofrecerá a las familias de un vecindario objetivo la oportunidad de adquirir una participación en un edificio multifamiliar, lo que les permitirá ser propietarios de su hogar sin obtener una hipoteca individual. A través de esta actividad propuesta de MTW, la SCCHA ayudará a los residentes de la cooperativa de ingresos muy bajos e ingresos extremadamente bajos a pagar los costos mensuales de propiedad después de que hayan comprado participaciones y se hayan mudado a sus viviendas. Para recibir asistencia de la SCCHA, las familias deben ser calificadas como elegibles para el programa HCV; sin embargo otros aspectos del programa tradicional de propiedad del Artículo 8 no aplicarán. La cantidad de asistencia a la propiedad mensual se basará en los ingresos de la familia. Las familias pueden decidir vender su unidad en cualquier momento (pero entonces dejarán de recibir asistencia de vivienda al salir de la cooperativa). Todavía no se ha determinado el número de familias que recibirá la asistencia ni el costo estimado del programa. Se determinarán los detalles adicionales del programa a medida que la iniciativa progrese y se cree la LEHC.

Re-propuesta la actividad de 2022-03: Vivienda provisional

Debido al éxito de esta actividad en el breve tiempo transcurrido desde su implementación, la SCCHA quiere ahora expandir la actividad de vivienda provisional para incluir sitios adicionales y socios comunitarios adicionales. Para ese fin, la SCCHA planea ampliar el alcance de esta actividad, desde un único edificio de vivienda provisional previsto originalmente, a varios edificios.

Actividad propuesta 2024-04: Asistencia para alquiler para padres estudiantes que están cursando la educación post-secundaria

Los cabezas de hogar con niños pequeños a menudo enfrentan muchos obstáculos para avanzar en su educación y obtener empleo que proporcionará a sus familias el ingreso adecuado para lograr ser autosuficientes. Los padres de bajos ingresos a veces se ven desalentados a cursar un grado o una certificación debido a otras prioridades contrapuestas como la vivienda estable y el cuidado infantil. Esta actividad tiene como fin asegurar fondos para la organización de un servicio para brindar vivienda, asesoramiento académico y profesional y cuidado infantil para las familias de bajos ingresos mientras completan su programa de educación postsecundario. Los solicitantes derivados del proveedor de servicio deben cumplir los requisitos de elegibilidad del Programa de Vales para elección de vivienda (HCV), ser padre/madre de al menos un niño pequeño y proporcionar verificación de la inscripción en un centro educativo. La SCCHA y sus socios colaborarán para desarrollar los componentes del programa basados en las mejores prácticas. El participante recibirá preferencia para el programa HCV al completar su programa educativo.

Actividad propuesta 2024-05: Buena Vista Mobile Home Park

En 2017, la SCCHA, junto con socios locales, compró el parque de viviendas móviles Buena Vista Mobile Home Park en Palo Alto para preservar la vivienda asequible y prevenir el inminente desalojo de los residentes. Desde entonces, la SCCHA ha realizado inversiones sustanciales para mejorar la infraestructura y la calidad de vida para los residentes de Buena Vista. A medida que la Autoridad de Vivienda trabaja para lograr que Buena Vista obtenga el cumplimiento legal y regulatorio, la SCCHA solicita flexibilidades de MTW para: Permitir a los residentes que se muden temporalmente durante la construcción, con la opción de volver al finalizar las obras; para minimizar la perturbación de las inspecciones en situaciones en que la SCCHA no están subsidiando la vivienda; y para brindar asistencia para vivienda a las unidades de vivienda móvil.

Actividad propuesta 2024-06: Préstamo puente a corto plazo

Según la Coalición nacional de vivienda para bajos ingresos (National Low Income Housing Coalition), el Condado de Santa Clara necesita un total de 54,148 nuevas viviendas de alquiler asequible, incluidas 40,550 para ingresos extremadamente bajos o menos simplemente para satisfacer la **necesidad existente**. Para apoyar el stock de viviendas, SCCHA buscará y emprenderá oportunidades para apoyar el desarrollo de nuevas unidades de vivienda para alquiler usando créditos a corto plazo. Estos préstamos a corto plazo ofrecen financiamiento flexible para el predesarrollo, adquisición, construcción/rehabilitación y financiamiento puente para el desarrollo de vivienda asequible multifamiliar de alquiler y de apoyo a través del Condado de Santa Clara y organizaciones sin fines de lucro, asociaciones limitadas y entidades de un solo activo con patrocinadores sin fines de lucro y entidades con fines de lucro en línea con la misión. Esta actividad permitirá a SCCHA poner en marcha la creación y preservación de las unidades de vivienda de alquiler para bajos ingresos que se necesitan desesperadamente en todo el condado.

Actividad propuesta 2024-07: Simplificar la oferta del nuevo proceso de alquiler

De conformidad con 24 CFR 982.308, la SCCHA está obligada a suscribir un nuevo Contrato de pagos para asistencia de vivienda (HAP, por sus siglas en inglés) cuando hay cambios en los requisitos de alquiler que rigen las responsabilidades de utilidades o aparatos o en la duración de un alquiler. La SCCHA se refiere a este proceso como una Oferta de nuevo alquiler (Offer of New Lease). El proceso para actualizar estos dos cambios puede ser largo y complicado para el propietario, el inquilino y la SCCHA, lo que crea retrasos en los pagos de aumento de la renta y confusión sobre las fechas efectivas del contrato HAP. La SCCHA propone agilizar su proceso de Oferta de nuevo alquiler renunciando al requisito de suscribir un nuevo contrato HAP debido a cambios en el alquiler. El personal continuará actualizando los archivos y comunicando los cambios a las partes involucradas. Esta actividad ahorrará tiempo al personal y los costos asociados a la firma de un nuevo contrato HAP, el Anexo del arrendamiento y el alquiler.

Actividad propuesta 2024-08: Rentas suplementarias

En anticipación a las conversiones “Faircloth a RAD” en el año fiscal 2024 (FY2024), la SCCHA está solicitando permiso para usar los fondos de Moving to Work para suplementar los costos operativos de forma que los ingresos operativos de todas las fuentes sean iguales al 110 % de la renta justa de mercado (Fair Market Rent) de HUD.

Actividad propuesta 2024-09: Aumentar el límite total de costo de desarrollo

HUD limita el monto de fondos de Moving to Work que SCCHA puede contribuir a actividades locales de desarrollo y rehabilitación no tradicional. La SCCHA está solicitando permiso para eliminar el límite y permitir que el 100 % de los costos de construcción sean cubiertos por los fondos MTW, cuando sea necesario. El cálculo prorrateado, exigido por el HUD, resulta en aproximadamente un cuarto a la mitad del costo total del proyecto cubierto por los fondos MTW, dejando el resto del proyecto para que sea financiado mediante otras fuentes, principalmente préstamos. Los costos de construcción han aumentado en los últimos años, y especialmente en los meses recientes. La flexibilidad para usar los fondos MTW para el costo total del desarrollo y rehabilitación daría cierta certidumbre y permitiría a SCCHA crear planes concretos al desarrollar y rehabilitar viviendas lo que permitiría un aumento en la vivienda asequible.

Audiencia pública

SCCHA celebrará una audiencia pública sobre el Plan MTW propuesto en persona y por Zoom, el **jueves, 16 de marzo de 2023, desde 11:00 a.m. hasta 12:00 p.m.** Para inscribirse en la reunión por Zoom, visite: https://scchousingauthority-org.zoom.us/webinar/register/WN_W4LpaKwvSIO-E4Z31V-1pw

Un borrador preliminar del Plan MTW estará disponible para su revisión en <https://www.scchousingauthority.org/about-sccha/moving-to-work> y se aceptarán comentarios al plan desde el 1 de marzo de 2023 hasta el 30 de marzo de 2023.

Los comentarios se pueden enviar electrónicamente a: heather.miller@scchousingauthority.org o por correo postal a la atención de Heather Miller, Senior Housing Policy Analyst, 505 West Julian Street San Jose, CA 95110.

La versión final propuesta del Plan Anual MTW para año fiscal 2024 se presentara a la Junta de Comisionados de SCCHA para su aprobación el 6 de abril de 2023, y se enviara al HUD para su aprobación final a más tardar el 15 de abril de 2023.

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