

Programa de Transición Voluntaria al Programa de Sección 8 Preguntas Frecuentes

¿Qué es el Programa de Transición Voluntaria de Sección 8?

Como parte de su "Plan para Preservar la Vivienda Pública" publicado en abril del 2006, la Autoridad de la Vivienda de la ciudad de Nueva York (NYCHA) propuso transferir al Programa de Sección 8, 8,400 apartamentos de entre más de 20,000 en 21 residenciales, originalmente construidos por el Estado o la Ciudad. En la primavera del 2006 esta propuesta fue presentada a los residentes a través de una serie de reuniones públicas. NYCHA se reunirá nuevamente con los residentes para proveer detalles adicionales del Programa de Transición Voluntaria de Sección 8, de cómo podría beneficiar a sus familias, y obtener los comentarios de los residentes antes que NYCHA haga la solicitud oficial al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

¿Por qué está NYCHA ofreciendo comprobantes de Sección 8 solamente a los residenciales municipales y estatales?

A diferencia de los residenciales federales, los 21 residenciales de NYCHA construidos por la Ciudad y el Estado, no reciben ninguna clase de subsidio operativo. De hecho, en el 2005, los costos operativos en estos 21 residenciales excedieron la renta que se cobró por un monto de \$82 millones, forzando a NYCHA a utilizar los subsidios que pertenecían a otros residenciales para así asegurar la operación continua de estas propiedades no-federales. La propuesta del Programa de Transición Voluntaria de Sección 8 brindará los recursos necesarios a los residenciales municipales y estatales y asegurará que los alquileres permanezcan a bajo costo. La meta de NYCHA es preservar la vivienda pública y asegurar la futura viabilidad de estos 21 residenciales municipales y estatales.

¿Por qué NYCHA está proponiendo esto ahora?

NYCHA empezó su año fiscal 2006 con un déficit de \$168 millones, la mitad del cual se debe a los costos que ocasionan los residenciales municipales/estatales. Hasta ahora, NYCHA ha usado su subsidio federal para proveer fondos para las operaciones de estos 21 residenciales. Dado que el fondo federal no se mantiene al paso con el aumento de los costos, NYCHA no puede ya mantener una cantidad de vivienda pública sin un nuevo origen de fondos. Por ello, se usarán 8,400 comprobantes de Sección 8 en los residenciales municipales/estatales como una de las muchas medidas que intentan cerrar el déficit de \$168 millones en la Autoridad.

¿Continuará NYCHA siendo dueño, operando y proveyendo servicios en estas propiedades?

Sí.

¿Qué es la Sección 8?

La Sección 8, también conocida como el programa de Comprobantes de Vivienda, provee subsidios de alquiler a familias de bajos ingresos que son elegibles. Los subsidios de alquiler, en forma de comprobantes de Sección 8, permiten que las familias paguen de alquiler el 30% de su ingreso familiar mientras que el programa paga la diferencia según el alquiler equitativo del mercado establecido por HUD (siglas en inglés, FMR).

Los comprobantes de Sección 8 son también transferibles y pueden ser usados ahora, o en cualquier momento, en el futuro, para reubicarse en otro apartamento donde el casero acepte la Sección 8 en cualquier lugar de la ciudad de Nueva York, los Estados Unidos u otros territorios americanos.

¿Qué significa este programa para los residentes actuales de residenciales municipales y estatales?

Los residentes de residenciales municipales y estatales tienen las siguientes opciones: ellos pueden permanecer en sus apartamentos como residentes de la vivienda pública, o pueden elegir aplicar para un comprobante de Sección 8 ya sea para permanecer en sus apartamentos o reubicarse en cualquier lugar en la ciudad de Nueva York, o en cualquier lugar en el país (incluyendo Puerto Rico). Los residentes pueden elegir solicitar una transferencia a cualquier otro residencial federal de vivienda pública (NYCHA cubriría los gastos) y recibir la máxima prioridad en la lista de espera si es que optan por la transferencia.

¿Cuáles son los beneficios del programa de Sección 8?

La Sección 8 beneficia a los residentes con la opción de transferencia; lo que significa que ellos pueden elegir utilizar su comprobante en su apartamento actual o usarlo para cualquier otro apartamento en la ciudad o a través del país. Además, los residentes que están viviendo en apartamentos más pequeños al tamaño de su familia, pueden recibir un comprobante de Sección 8 para su apartamento actual y un segundo comprobante para permitir a miembros de su familia reubicarse.

Para la mayoría de los residentes (71%), los alquileres en el programa de Sección 8 permanecerían igual pero con la opción de transferirse con su comprobante en cualquier momento. Para el resto o sea el 29% de las familias, que opten por participar, el nuevo alquiler sería más alto que su alquiler actual. El nuevo alquiler será fijado en el 30% de su ingreso, pero en ningún caso será mayor al nivel de alquiler equitativo del mercado (FMR) establecido por HUD anualmente. Asimismo, dando cumplimiento a las leyes federales, la Sección 8 no obedece al requisito de servicio comunitario, de esta forma los residentes que participen en el Programa de Transición Voluntaria de Sección 8, no están requeridos a realizar el servicio comunitario.

¿Son todos los residentes de residenciales municipales y estatales elegibles para un comprobante de Sección 8?

La mayoría de residentes son elegibles para recibir un comprobante bajo el programa de Transición Voluntaria de la Sección 8. Solamente aquellos residentes donde el 30% de su ingreso familiar mensual es más alto que el alquiler equitativo del mercado (FMR), no son

elegibles. Sin embargo, aquellas familias pueden permanecer en sus apartamentos como residentes de vivienda pública o pueden transferirse, con la prioridad más alta (NYCHA cubriría los gastos) a un residencial federal.

Qué es FMR?

El alquiler equitativo del mercado (siglas en inglés, FMR) es determinado cada año por HUD y es el alquiler más alto que NYCHA o cualquier casero de Sección 8 puede cobrar a los residentes de Sección 8. La tabla de abajo contiene información detallada con respecto al alquiler equitativo del mercado para el año 2006 según el número de dormitorios para la ciudad de Nueva York

Alquiler Equitativo del Mercado 2006 (siglas en inglés, FMR) según el número de dormitorios para la Ciudad de Nueva York

Tamaño del Apartamento	Estudio	1 Dormitorio	2 Dormitorios	3 Dormitorios	4 Dormitorios	5 Dormitorios	6 Dormitorios
Alquiler	\$940	\$1,003	\$1,133	\$1,406	\$1,556	\$1,789	\$2,057
Ingreso Máximo	\$37,600	\$ 40,120	\$ 45,320	\$ 56,240	\$62,240	\$71,560	\$82,280

¿Qué significa el ingreso máximo en la tabla del Alquiler Equitativo del Mercado?

El ingreso máximo indicado en la tabla del FMR es el ingreso máximo que un inquilino puede tener, según el tamaño del apartamento, para ser elegible para el subsidio del Programa de Sección 8. En otras palabras, los inquilinos que tienen un ingreso que sobrepasa el ingreso máximo, no recibirán el subsidio y pagarán el Alquiler Equitativo del Mercado. Un inquilino con ingreso menor al ingreso máximo pagaría de alquiler sólo el 30% de su ingreso

¿Cuándo estarán los comprobantes de Sección 8 disponibles en estos residenciales?

Si este plan es aprobado por HUD, los comprobantes estarían disponibles al inicio del año 2007.

¿Qué deberían hacer los residentes actuales si están interesados en aceptar un comprobante?

Los residentes interesados deben comunicarse con su Oficina de Administración para que de esta forma sus nombres sean colocados en la lista de espera de Sección 8 en su residencial. Si se recibe la aprobación de HUD, el personal de NYCHA ayudará a los residentes a completar la solicitud para la Sección 8.

¿Pueden los residentes actuales aceptar un comprobante de Sección 8 ahora y luego en el futuro volver a transferirse a la vivienda pública?

No. En este caso, el residente necesitaría completar una solicitud para vivienda pública como solicitante nuevo.

¿Qué sucede cuando el ingreso de los residentes actuales que eligen participar en el programa de Sección 8, se incrementa?

Se requiere que los residentes de Sección 8 paguen como alquiler el 30% de su ingreso hasta un monto equivalente al alquiler equitativo del mercado (FMR). Una vez que el ingreso del residente es suficiente para pagar el alquiler completo, ellos ya no serán elegibles para recibir subsidio de Sección 8, pero podrán permanecer en sus apartamentos sin importar su ingreso.

¿Qué sucede si el ingreso sube hasta un nivel donde ya la familia no es elegible para recibir el subsidio de Sección 8?

Se permitirá, que cualquier residente, cuyo ingreso sube hasta el punto en que ellos pueden pagar el alquiler equitativo del mercado, permanezca en su apartamento siempre y cuando continúe cumpliendo con todos los requisitos (por ejemplo, las inspecciones anuales, la provisión de información sobre el ingreso y la composición familiar) de su contrato de arrendamiento.

¿Qué sucede en casos donde el ingreso disminuye hasta un nivel dentro de los límites del programa de Sección 8?

En estos casos, los residentes, pueden volver a ser restaurados en el programa de Sección 8 y pagar solamente el monto de alquiler igual al 30% de su ingreso.

¿Existen otras razones por las cuales los residentes podrían perder sus comprobantes de Sección 8?

De forma similar a la vivienda pública, se requiere que los residentes de Sección 8 cumplan con todos los requisitos obligatorios incluyendo la re-certificación; permitir acceso a las inspecciones anuales; proveer de forma completa todas las fuentes de ingreso; notificar su intención de trasladarse o mudarse. El no cumplir con estos requisitos del programa puede ocasionar la terminación de su subsidio de Sección 8 y/o el desalojo del apartamento.

¿Qué sucede si la composición familiar cambia una vez que el residente ya ha aceptado la Sección 8?

Los comprobantes de Sección 8 se basan en el tamaño de familia. Si la composición familiar es mayor o es menor a la composición requerida para el tamaño de apartamento, entonces se les ofrecerá a los residentes un nuevo apartamento del tamaño adecuado en el residencial cuando haya uno disponible. El no aceptar un nuevo apartamento en los casos en que el tamaño de la familia está por debajo del tamaño mínimo requerido, ocasionará un incremento en el alquiler equivalente al FMR.

¿Qué opciones hay disponibles para las familias con gran número de miembros y que viven en apartamentos pequeños?

Estas familias tienen la opción de recibir un comprobante de Sección 8 para su apartamento actual y un comprobante para una segunda unidad para así aliviar esta situación. El tamaño de familia en ambos apartamentos debe ser aceptable según los estándares de vivienda de HUD. Se ofrecerá esta oportunidad solamente a los residentes actuales de estos residenciales por un período específico.

¿Se hará una verificación de antecedentes penales y de ingreso a aquellos residentes que elijan transferirse al programa de Sección 8?

La verificación de antecedentes penales será omitida y la verificación de ingreso no será necesaria si ya se realizó una revisión anual en los últimos seis meses.

¿El aceptar un comprobante de Sección 8, cambia los derechos y responsabilidades de un residente?

No. Todos los derechos y responsabilidades de los residentes actuales permanecerán en vigencia con excepción de aquella obligación de realizar servicio comunitario de 8 horas, la misma que ya no será requerida.

¿Cómo se ocuparán los apartamentos vacíos en los residenciales municipales/estatales?

Los apartamentos vacíos se llenarán con los solicitantes que se encuentren en la lista de espera existente, la cual incluye los solicitantes nuevos y los que se transfieran al residencial. Después que HUD apruebe el plan, se requiere que los residentes que se mudan a un residencial municipal/estatal acepten la asistencia del pago de alquiler de Sección 8. Los nuevos residentes deben cumplir con todos los requisitos del programa de Sección 8 para cualificar, incluyendo el ingreso límite de la familia, el cual es 50% del ingreso promedio del área.

¿Qué opciones hay disponibles para las familias que se encuentran en la lista de espera actual de los residenciales municipales/estatales?

A los solicitantes ya se les informó que NYCHA busca obtener la autorización de HUD para el programa, y se les ha brindado la opción de permanecer en la lista de espera actual o de ser ubicados en la lista de espera para residenciales federales. Una vez que HUD apruebe el programa, a los solicitantes se les otorgará una segunda oportunidad para que cambien su solicitud a una lista de espera de otro residencial.

¿Los residentes que reciben comprobantes de Sección 8 serán tratados de forma diferente a los residentes de vivienda pública?

No. Todos los residentes tendrán los mismos servicios y serán elegibles para participar en todos los programas de NYCHA que son normalmente disponibles para el residente del residencial. A todos los residentes, sin importar el tipo de subsidio, se les proveerá la misma protección legal que se brinda actualmente a los residentes de vivienda pública.

¿Cómo se determinará el aumento del alquiler bajo el contrato de arrendamiento de alquiler equitativo del mercado (siglas en inglés FMR)?

Los alquileres, que pueden subir o bajar, serán establecidos por HUD basado en los programas anuales de renta equitativa del mercado (siglas en inglés, FMR)

¿Se inspeccionará anualmente los apartamentos de aquellos residentes que se transfieran al contrato de arrendamiento de Sección 8?

Sí, pero HUD requiere que se realice la inspección a través de una entidad que no esté afiliada a NYCHA.

¿Cuán estable son los fondos financieros para el programa de Sección 8?

Aunque no hay garantía alguna, la experiencia de NYCHA en los últimos 10 años es que los fondos federales para vivienda pública han disminuido sustancialmente en comparación con los fondos de sección 8 que aumentaron considerablemente durante ese período.