



RENT REFORM EN HOME FORWARD

¿Qué es Rent Reform?

“Rent Reform” (Reforma del Alquiler) significa hacer cambios en la forma de calcular el alquiler por parte de la administración de vivienda pública o del programa Sección 8. A las autoridades de vivienda, como Home Forward, que son parte de Moving to Work (MTW) (Ir al Trabajo) de HUD se les pide hacer la Rent Reform, en especial para fomentar el empleo y la autosuficiencia y simplificar el cálculo del alquiler.

¿Cuándo Home Forward inició Rent Reform?

Home Forward cambió a todas las familias al cálculo de reforma del alquiler el 1° de abril de 2012. A principios de 2013 el gobierno federal impuso el embargo: reducción general de los fondos federales. Debido a esos recortes de fondos, Home Forward hizo cambios al cálculo de reforma del alquiler para aumentar la cantidad con la que los residentes y participantes contribuyen al alquiler, con el fin de ayudar a cubrir el hueco en los fondos. Estos incrementos entraron en vigor el 1° de agosto de 2013 para las familias.

¿Quién se ve afectado por Rent Reform?

Rent Reform se aplica a personas que habitan viviendas públicas de Home Forward, a personas que tienen un vale para elegir vivienda y a personas que viven en la Sección 8 basada en un proyecto. En total, son alrededor de 10,000 familias. Hay dos métodos diferentes de alquiler: uno para las personas mayores e individuos con incapacidad, y otro para las familias trabajadoras.

¿A quién se considera una persona mayor y a quién una persona con incapacidad?

- HUD define como “mayor” a toda persona de 62 años o más. Home Forward ha reducido la edad a 55 años y más para los propósitos de Rent Reform.
- Home Forward utiliza la definición de HUD de “persona con incapacidad”.
- Para Rent Reform, una familia cae en este grupo si la cabeza de la familia, co-cabeza o cónyuge es una persona mayor o una persona con incapacidad.

¿Cuándo se considera que una familia es trabajadora?

Todas las familias que no son personas mayores ni personas con incapacidad son consideradas familias trabajadoras. Esto incluye a las familias de un solo miembro.

PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON INCAPACIDAD

¿En qué consiste el nuevo método de alquiler para este grupo?

El cálculo del alquiler se basa en el 28.5% del ingreso familiar, sin deducciones. Parte de la ayuda se da en la forma de un subsidio a los servicios, excepto en los edificios de Home Forward donde esos servicios ya están pagados.

Las personas mayores y aquellas con incapacidad tendrán una revisión de ingresos cada tres años. Si una familia sufre una pérdida sustancial de ingresos, puede solicitar una revisión para que se le reduzca el alquiler.

FAMILIAS TRABAJADORAS

¿En qué consiste el nuevo método de alquiler para este grupo?

El cálculo del alquiler para este grupo se ve diferente con el tiempo.

- Las nuevas familias que ingresan al programa de vivienda pública o de la Sección 8 comienzan con un alquiler basado en el 29.5% del ingreso familiar, sin deducciones. Parte de la ayuda se da como un subsidio a los servicios, excepto en los edificios de Home Forward, donde esos servicios ya están pagados.
- Comenzando en el tercer año de su participación en Rent Reform, las familias trabajadoras pueden ver aumentada su contribución a los costos de vivienda. Su alquiler se basará en el 29.5% del ingreso o en una cantidad mínima de \$100, lo que sea mayor. Las familias que no paguen alquiler y reciban un reembolso por servicios ya no recibirán el reembolso y se les pedirá que paguen la cantidad mínima. Habrá una política sobre adversidades para ayudar a la gente que se esfuerza por encontrar un empleo o que lo ha perdido.
- Comenzando en el quinto año de participación, la contribución a los costos de vivienda aumentará de nuevo. El alquiler se basará en el 31% del ingreso o en una cantidad mínima de \$200, lo que sea mayor.
- Las familias trabajadoras tendrán una revisión de ingresos cada dos años después del quinto año.

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué pasa si mi familia es trabajadora y no puede pagar el alquiler mínimo en los años 3 y 5?

Tendremos una política sobre adversidades que las familias pueden solicitar cuando su situación financiera cambie y se les dificulte pagar el alquiler.

¿Qué pasa si vivo en una comunidad de apartamentos que está adscrita al programa de créditos fiscales?

Si usted vive en una comunidad de apartamentos adscrita al programa de créditos fiscales para vivienda de bajos ingresos, se reunirá cada año con el personal de la administración de la propiedad para realizar su certificación de crédito fiscal. Sin embargo, la revisión de ingresos para vivienda pública o de la Sección 8 ocurrirá cada dos años (para familias trabajadoras) o cada tres años (para familias mayores o con incapacidad).