

Moverse al Trabajo Plan Juicio Publico

Rockville Housing Enterprises

Noviembre 18, 2020

Moverse al Trabajo (MTW) Programa

- Programa de Demostración de HUD que brinda a las autoridades de Vivienda Pública (PHA) la oportunidad de diseñar y probar estrategias innovadoras impulsadas por las necesidades de la comunidad local.
- MTW otorga exenciones de PHA de muchas reglas de alojamiento público y cupones existentes y más flexibilidad con la forma en que utilizan sus fondos federales.

MTW Proceso de Aplicacion

- RHE presentó su solicitud MTW original en Diciembre de 2018.
- RHE fue notificado de la selección preliminar el 28 de agosto de 2020.
- RHE tuvo 4 reuniones de residentes
- Publicado el proyecto de plan en el sitio web de RHE para revisión pública y comentarios el 16 de octubre de 2020.
- Sosteniendo audiencia pública 18 de noviembre de 2020
- La Junta de RHE votará para aprobar el proyecto de plan y la solicitud final para la presentación de HUD el 3 de diciembre de 2020
- Plan Final y presentación actualizada de la solicitud debido a HUD el 4 de diciembre de 2020
- Se estima que la implementación del programa es de otoño de 2021.

MTW

Objetivos Estatutarios de HUD 3

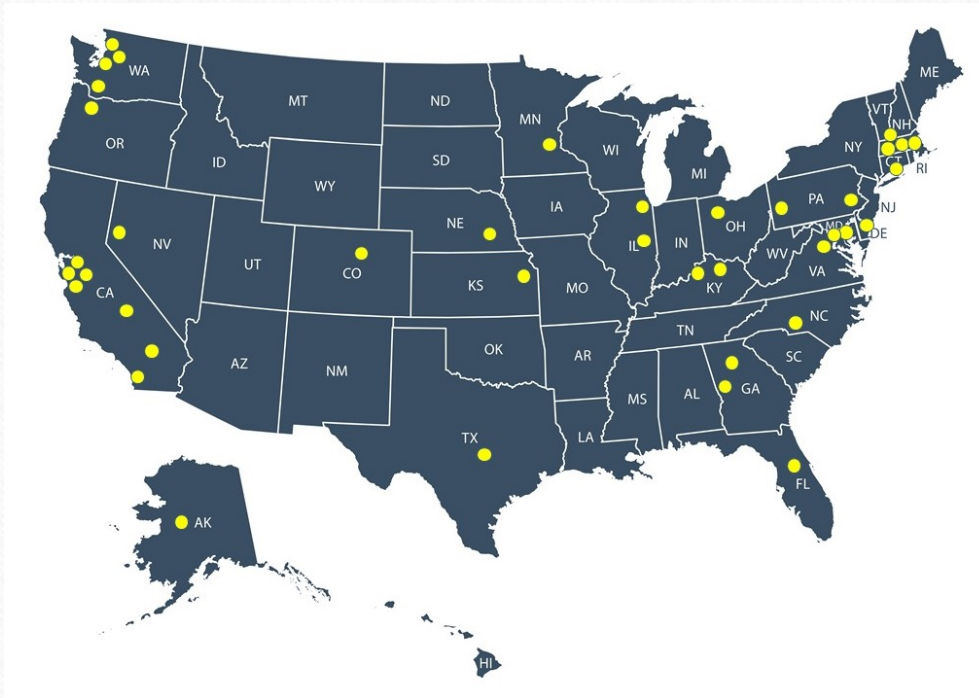
1. Reducir los costos y lograr una mayor efectividad de los costos en los gastos federales
2. Dar incentivos a las familias con niños donde el jefe de familia está trabajando, está buscando trabajo, o se está preparando para el trabajo participando en capacitación laboral, programas educativos o programas que ayudan a las personas a obtener empleo y ser económicamente autosuficientes
3. Aumentar las opciones de vivienda para las familias de bajos ingresos

MTW

Requisitos Legales HUD 5

1. Las agencias de MTW deben asegurarse de que al menos el 75% de las familias asistidas sean familias de muy bajos
2. Las agencias de MTW deben establecer una política de alquiler razonable que fomente el empleo y la autosuficiencia.
3. Las agencias MTW deben mantener una combinación comparable de familias
4. Las agencias de MTW deben seguir ayudando sustancialmente al mismo número total de familias de bajos ingresos elegibles
5. Las agencias de MTW deben asegurarse de que la vivienda cumpla con hqS establecida por el Secretario.

Antecedentes del Programa MTW



- La Demostración MTW se estableció por primera vez en virtud de la Sección 204 del Título II del artículo 101(e) de la Ley de Rescisión y Asignaciones Consolidadas Omnibus de 1996 para proporcionar cierta flexibilidad legal y reglamentaria a las autoridades de vivienda públicas participantes.
- Las Autoridades de Vivienda Pública (PHA) de MTW han sido pioneras en una serie de intervenciones políticas innovadoras que han demostrado ser exitosas a nivel local y posteriormente se han lanzado al resto de las PHA del país.
- Actualmente, hay 39 PHA MTW. Esta nueva Iniciativa HUD MTW amplía el programa para incluir 100 PHA más para 2022.
- Hay aproximadamente 3400 PHA en el condado

MTW Divulgación para Residentes

- RHE celebró 4 reuniones de zoom separadas para solicitar la salida de los participantes del bono RHE y los residentes de la vivienda pública.
- 14 de Octubre de 2020 a las 2:00 PM
 - 14 de Octubre de 2020 a las 6:00 PM
 - 19 de Octubre de 2020 a las 6:00 PM
 - 20 de Octubre de 2020 a las 2:00 PM
 - Los residentes y los participantes del programa fueron notificados a través de la tarjeta postal de USPS y las explosiones de correo electrónico de contacto constantes

Tipos de Exenciones MTW

- Políticas de Alquiler de Inquilinos
- Estándares de Pago & Razonables de alquiler
 - Horarios de Reexaminaciones Alternativas
 - Adquisición sin Aprobación Previa de HUD
- Debe promover la desconcentración de la pobreza en las flexibilidades del programa de cupones basados en proyectos de políticas PH
- Programa de Autosuficiencia Familiar MTW Flexibilidades
- Utilizar la reurbanización de la vivienda pública como incentivo para el Progreso Economico

RHE Objetivo General de la Implementación del Programa MTW

- Aumentar la eficiencia operativa
- Hacer que la operación del programa de tal manera que promueva la autosuficiencia en lugar de desalentar la autosuficiencia
- Establecer una definición cuantificable de autosuficiencia que pueda utilizarse para establecer metas de graduación del programa alcanzables y poner fin a la dependencia de la asistencia de vivienda pública.

RHE MTW Plan Propuesta de Ideas de Cambio de Políticas

- Los siguientes son cambios de política propuestos que se presentarán a HUD
- Lo siguiente representa las ideas iniciales. No incluye el análisis necesario para elaborar e implementar la política final.
- Tras la aprobación por HUD del cambio propuesto, RHE trabajará con HUD para establecer los detalles sobre cómo se implementará y evaluará el cambio de política a través del programa de demostración.
- Se estableció una política de dificultades para las familias que pueden necesitar una excepción debido a circunstancias especiales.

Establecer la Definición de Familia Viable y Autosuficiencia

- **OBJETIVO:** Ayudar a RHE a desarrollar una línea de base sobre la que se pueden desarrollar políticas, y se pueden establecer los hitos de graduación de los participantes del programa, en función del potencial de ingresos de los participantes del programa.
- La familia “Viable” es cualquier hogar con miembros de 18 años o más que **NO** son ancianos, discapacitados, con ingresos fijos, inscritos en la escuela de tiempo completo o un programa de capacitación laboral, o un cuidador de tiempo completo
- La familia “No Viable” es donde el jefe de familia (así como el co-jefe del hogar, si corresponde) es anciano o discapacitado y está en un ingreso fijo **O** todos los demás miembros del hogar de 18 años o más que son ancianos o discapacitados y con un ingreso fijo o están inscritos en la escuela de tiempo completo o un programa de capacitación laboral.
- La “Autosuficiencia” para las familias viables es el logro de una carga de alquiler después de impuestos del 50%.
-

Aumentar El Período de Tiempo Entre Las Recertificaciones Anuales

- **OBJETIVO:** Permitir a las familias la oportunidad de disfrutar del beneficio de los aumentos de ingresos sin que el aumento se tome para aumentos de alquiler de inmediato
- Pasar de las Recertificaciones Anuales a la Recertificación Bienal para "familias viables"
- Pasar de recertificaciones anuales a recertificación trienal para "familias no viables"
- Las Recertificaciones Anuales permanecerán para las familias que reclaman ingresos cero y las familias que ganan menos del nivel mínimo de ingresos por alquiler.

Cambiar la Frecuencia de las Recertificaciones Provisionales

- **OBJETIVO: Permitir a las familias la oportunidad de disfrutar del beneficio de los aumentos de ingresos sin que el aumento se tome para aumentos de alquiler de inmediato**
- Los aumentos provisionales no se tendrán en cuenta hasta la próxima recertificación programada
- Las disminuciones provisionales se limitarán a una durante un año calendario y no habrá disminuciones intermedias durante los primeros seis meses después de la ocupación inicial.
- Las recertificaciones provisionales requeridas para cambios en la composición del hogar o aumentos de alquiler del arrendador no contarán para el límite de recertificaciones provisionales voluntarias.
- Los participantes del programa de autosuficiencia familiar pueden estar exentos del límite de recertificaciones provisionales.

Establecer Límites de Plazo Para la Participación del Programa Aumentos Graduales en el Pago Total de Inquilinos

- **OBJETIVO – Inspirar a las "familias viables" para maximizar su potencial de ingresos para lograr la autosuficiencia.**
- Las "familias viables" aportarán el 30% de sus ingresos mensuales o el alquiler mínimo, lo que sea mayor, durante el primer año.
- El TTP del cliente aumentará constantemente un 5% en cada uno de los años siguientes.
- El TTP del cliente aumentará un 5% del primer año (1) al quinto año (5) y
- Aumento del 10% del año cinco (5) al diez años (10). Los clientes tendrán un plazo de 10 años o hasta que se alcance la autosuficiencia, lo que ocurra primero.
- RHE, en conjunto con sus socios, también ofrecerá servicios y referencias a estos clientes para posicionarlos para aumentar sus ingresos y poder sostener los aumentos en los ingresos.
- Establecer una política de dificultades para circunstancias especiales que podrían incluir una extensión en el límite de plazos.

Requisitos de Ingresos para Lograr la Autosuficiencia Para las Familias Viables

50% Carga de Alquiler Código Postal 20850 (FMR más alto)

Zip Code 20850				
Tamano de Vivienda	HUD FMR	HUD FMR	RHE Estándar de Pago	Estándar de Pago % of
	Efectivo 10-1-2019	Efectivo 10-1-2020	Efectivo October 1, 2020	10-1-2020 FMR
0	\$1,830	\$1,880	\$1,880	100%
1	\$1,880	\$1,920	\$1,920	100%
2	\$2,140	\$2,190	\$2,190	100%
3	\$2,780	\$2,810	\$2,810	100%
4	\$3,390	\$3,400	\$3,400	100%
5	\$3,898	\$3,910	\$3,910	100%
6	\$4,407	\$4,420	\$4,420	100%

Ingresos necesarios para 50% Alquiler Carga Autosuficiencia Código Postal 20850				
Bedroom Size	Tamaño máximo del hogar	Cantidad de Renta Anual	Ingresos netos necesarios para 50% de carga de alquiler (después de los ingresos tributarios necesarios para 50% de carga de alquiler) *supone una carga tributaria del 20%	Ingreso bruto necesario para 50% de carga de alquiler
0	2	\$22,560	\$45,120	\$54,144
1	2	\$23,040	\$46,080	\$55,296
2	4	\$26,280	\$52,560	\$63,072
3	6	\$33,720	\$67,440	\$80,928
4	8	\$40,800	\$81,600	\$97,920
5	10	\$46,920	\$93,840	\$112,608
6	12	\$53,040	\$106,080	\$127,296

Requisitos de ingresos para lograr la autosuficiencia para las familias viables 50% de carga de alquiler

Codigo Postal 20853 FMR mas bajo

Codigo Postal 20853					Ingresos necesarios para 50% de autosuficiencia de carga de alquiler Codigo Postal 20853				
Tamano de Vivienda	HUD FYE 10-1-2019 FMR	HUD FYE 10-1-2020 FMR	Estándar de Pago RHE A partir del 1 de octubre de 2020	Estándar de pago % de	Tamano de Vivienda	Tamaño Máximo del Hogar	Cantidad de Renta Anual	Ingresos netos necesarios para 50% de carga de alquiler (después de los ingresos tributarios necesarios para 50% de carga de alquiler) *supone una carga tributaria del 20%	Ingreso Bruto Necesario para 50% de Carga de Alquiler
				10/1/2020 FMR					
0	\$1,260	\$1,350	\$1,350	100%	0	2	\$16,200	\$32,400	\$38,880
1	\$1,300	\$1,390	\$1,390	100%	1	2	\$16,680	\$33,360	\$40,032
2	\$1,480	\$1,580	\$1,580	100%	2	4	\$18,960	\$37,920	\$45,504
3	\$1,920	\$2,030	\$2,030	100%	3	6	\$24,360	\$48,720	\$58,464
4	\$2,350	\$2,450	\$2,450	100%	4	8	\$29,400	\$58,800	\$70,560
5	\$2,702	\$2,818	\$2,818	100%	5	10	\$33,816	\$67,632	\$81,158
6	\$3,055	\$3,185	\$3,185	100%	6	12	\$38,220	\$76,440	\$91,728

Eliminar el Programa de Cupones de La Regla de Carga de Alquiler del 40%

- **OBJETIVO:** Maximizar las opciones de los residentes en el programa de cupones y ayudar a los residentes a tomar decisiones de vivienda que los hagan acostumbrados a la autosuficiencia
- Renunciar a la regla del programa que limita el alquiler máximo de inquilinos al 40% de los ingresos ajustados.
- Aumenta la elección de la vivienda y permite la implementación de la definición de autosuficiencia.

Eliminar el Alquiler de Pisos en Viviendas Públicas

- **OBJETIVO:** Eliminar el deseo de permanecer en viviendas públicas cuando los ingresos sostengan la vivienda a tasa de mercado.
- Las reglas actuales de HUD dictan que las familias tienen la opción de pagar el alquiler de pisos o el alquiler basado en los ingresos, incluso cuando el alquiler basado en los ingresos sería más alto que el alquiler de piso. Desincentiva a las familias de mudarse del subsidio PH cuando sus ingresos pueden apoyar el alquiler del mercado.
- Flat Rent se basa en la asignación Fair Market Rent less Utility.
- El alquiler basado en los ingresos es el 30% del Ingreso Ajustado de las Familias.

Aumentar el Alquiler Mínimo

Programas de Viviendas Publicas y Cupones

- **OBJETIVO: Incentivar a las familias a mantener el empleo y acostumbrarse a pagar el alquiler para prepararse para la autosuficiencia.**
- Aumente el alquiler mínimo de \$50 a \$130 inicialmente para **“Familias Viables”**, por puerto seguro de HUD, durante el año inicial de MTW
- En los años de procedimiento, RHE aumentará gradualmente el alquiler mínimo de \$130 a \$318 por mes
- **Estándar mínimo de alquiler basado en la siguiente fórmula**
- Un miembro del hogar que trabaja a tiempo parcial (20 horas por semana), ganando el salario mínimo de \$13.25. Este escenario produce un ingreso familiar anual razonable de \$12,270, y 30% de eso equivale a \$318 mensuales en alquiler.
- Este aumento pondrá a los clientes en el camino hacia la autosuficiencia.
- Permita que RHE aumente los ingresos de alquiler para ayudar a financiar programas y operaciones de servicio al cliente.

Optimizar los Subsidios de Servicios Públicos

Programa de Cupones

- **OBJETIVO: Aumentar la eficiencia operativa eliminando el tiempo que se tarda en procesar estructuras de UA complicadas**
- Desarrollar una asignación de servicios públicos simplificada
 -
- Elimine por completo la asignación de servicios públicos para familias viables.
- Se alcanzará una determinación una vez que RHE haya realizado un análisis exhaustivo.

Eliminar el Desprecio de los Ingresos Obtenidos

- **OBJETIVO: Aumentar la eficiencia operativa reduciendo la aplicación de regulaciones engorrosas**
- EID permite a las personas que pasan de no trabajar en los 12 meses anteriores, a trabajar, a gradualmente fase en los ingresos contados para su cálculo de alquiler durante un período de 2 años.
- El EID fue diseñado por HUD para ser una oportunidad para la rentabilidad; sin embargo, debido a las regulaciones engorrosas, el costo de seguir ofreciendo esta exclusión supera con creces los beneficios.
- Aumentar el tiempo entre los reexamen requeridos tiene un efecto similar.

Autocertificación del Umbral de Certificación de Activos

- **OBJETIVO:** Aumentar la eficiencia operativa reduciendo la aplicación de regulaciones engorrosas
- Cambie el umbral de activos de autocertificación de \$5,000 a 50,000

Exclusiones de Ingresos para Estudiantes de Tiempo Completo

- **OBJETIVO:** Aumentar las oportunidades de autosuficiencia dando una asignación por el dinero gastado en gastos educativos directos
- RHE excluirá los ingresos de los miembros del hogar (tanto los miembros del hogar como los miembros del hogar) que son estudiantes de tiempo completo
- La exclusión de ingresos será igual a la cantidad que el estudiante paga por los costos educativos (libros, matrícula, cuotas, etc.)

Permitir Vales en Instalaciones de Vida Asistida

Ampliar el Tiempo Permitido para la Ausencia de la Unidad

- **OBJETIVO: Aumentar las oportunidades de autosuficiencia dando una asignación por el dinero gastado en gastos educativos directos**
- Implementar exenciones que permitan el uso de HCVs en instalaciones de vida asistida para familias no viables
- Ampliar el límite de tiempo de 180 días sin uso del HCV y el límite de tiempo de la unidad pública por razones médicas, incluida la rehabilitación de medicamentos, para evitar que los clientes pierdan vivienda.

Mejoras del Programa de Autosuficiencia Familiar (FSS, por sus siglas en inglés)

- **OBJETIVO:** Modificar las reglas del programa para aumentar las oportunidades de autosuficiencia y proporcionar capital en la obtención de la garantía del FSS a través de los niveles de ingresos
- Establecer pagos de liberación de garantía de garantía de incentivos objetivos
- awards participants for reaching short-term goals such as completing education and training programs and participating in financial management workshops. premiar a los participantes por alcanzar objetivos a corto plazo, como completar programas de educación y formación y participar en talleres de gestión financiera.
- RHE explorará un incentivo de "coincidencia de ahorro" en conjunto con un requisito de trabajo para las familias viables inscritas en el programa FSS.
- RHE trabajará para que coincida monetariamente con los fondos ahorrados por los clientes de FSS.

Mejoras en el Programa de Autosuficiencia Familiar

- **Establecer un Cálculo de Garantía Plana y un Incentivo de Propiedad**
- Los participantes deben estar pagando un alquiler mínimo establecido (punto de huelga) antes de que puedan comenzar Fideicomiso
 1. El Premio de Incentivo a la Propiedad de la Vivienda se ganará anualmente cada año. El premio de Incentivo a la Propiedad solo se pagará si la familia compra una casa. Si su familia no compra una casa, se perderá el premio de Incentivo a la Propiedad.
 2. La garantía mensual se calculará utilizando un sistema estratificado basado en los ingresos obtenidos. Este dinero se desembolsará al participante una vez que haya completado todos sus objetivos contractuales y se haya graduado con éxito del programa.
 3. Si el participante está comprando una casa usando su Premio de Incentivo a la Propiedad de Vivienda acumulada, recibirá tanto su monto de garantía como el Premio de Incentivo a la Propiedad cuando cierre su nueva casa, ya que la compra en casa desencadenará la graduación del programa

Apoyo a la Salud Mental

- **OBJETIVO:** Abordar los problemas de salud mental, así como proporcionar asesoramiento para superar las barreras cognitivas al éxito
- Desarrollar el Programa de Apoyo a la Salud Mental "Renovación de la Mente"
- Establecer asociaciones para proporcionar servicios de salud mental para abordar problemas de salud mental que pueden ser un obstáculo para lograr la autosuficiencia
- Depresión, Desaliento, Autoestima

Asistencia de Depósito de Seguridad

- **OBJETIVO: Aumentar las opciones de vivienda proporcionando asistencia de depósito de seguridad**
- Proporcione hasta \$500 para depósitos de seguridad en forma de un préstamo perdonable a los clientes necesitados.
- Como requisito previo para el préstamo, los clientes deben haber agotado primero todos los demás recursos disponibles.
- Los términos y condiciones del préstamo se encuentran en las primeras etapas de desarrollo y se consolidarán antes de la implementación.

Modificaciones del Programa de Propietarios de Viviendas

- **OBJETIVO:** In institute aumenta gradualmente el Pago de Inquilinos para los Propietarios de Bonos para alcanzar gradualmente el 100% del pago de la hipoteca dentro del período de 15 años permitido para que el cupón se utilice para la propiedad de la vivienda. Disminuir la posibilidad de ejecución hipotecaria una vez concluida la asistencia del cupón
- Desarrollar un calendario de asistencia desacelerada por un número especificado de años al final de la asistencia aplicable de la familia a través del Programa de Propiedad de MTW.
 - El primer año, los participantes pagarán el 30% de sus ingresos familiares mensuales.
 - Cada año siguiente, el Pago Total de Inquilinos aumentará un 5% hasta que el titular del bono pague el 100% de la hipoteca.

Mejoras del Programa de Cupones Basados en Proyectos

- **OBJETIVO:** Maximizar las opciones de los residentes en el programa de cupones y dar a RHE flexibilidades adicionales en la transformación de bienes raíces asequibles
- Aumente el porcentaje de unidades que se pueden utilizar para PBV hasta un 30%
- Elimine el 25% de las unidades de PBV en una regla de construcción, lo que permite que todas las unidades de un edificio reciban subsidio PBV.

Combinar fondos de PH y Bonos de Subvención

- **OBJETIVO: Maximizar la flexibilidad de la subvención de HUD permitida bajo MTW para mejorar las operaciones, apoyar las actividades de desarrollo inmobiliario y apoyar los servicios para residentes**
- Solicitar autoridad para combinar el Programa del Fondo Operativo de Vivienda Pública y las Subvenciones del Programa del Fondo de Capital, ELP del VHC y las Tarifas Administrativas, en el Fondo MTW para utilizar de manera flexible como se establece en el Aviso de Operaciones (FR-5994-05).
- RHE utilizará los fondos de MTW para transformar los procesos internos, crear servicios y programas impulsados por el cliente, ofrecer incentivos a los clientes y construir una amplia gama de opciones de vivienda para sus clientes.
- RHE aún no ha decidido si utilizará los fondos de manera fungible en los programas tradicionales de la Sección 8 y la Sección 9.

Cambios en el Programa Sugeridos por el Participante/Participante del Programa

- Desarrollar programas para ayudar a las madres con hijos con necesidades especiales
- Desarrolle un sistema de portal en línea para que los clientes envíen documentos de recertificación como aplicaciones de Google.
- RHE Recibir muchas preguntas sobre el Programa de Propiedad de Viviendas

Preguntas o Cambios Adicionales en el Programa Sugeridos

- La Audiencia Pública está abierta a preguntas y comentarios.