



# Addressing Tenant Concerns Regarding Rent and the Temporary Suspension of Evictions for Nonpayment of Rent

The U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) developed this flyer to provide Housing Choice Voucher (HCV), Public Housing, and Section 8 Moderate Rehabilitation (Mod Rehab) participants with important information and resources about paying rent during the national emergency concerning the coronavirus pandemic.

## What is the suspension of evictions about?

**Evictions for nonpayment of rent, and charges/fees for nonpayment of rent, have been temporarily suspended.** This applies to all HUD-assisted participants from March 27, 2020 to July 24, 2020<sup>1</sup>. Although your Public Housing Authority's (PHA) Admissions and Continued Occupancy Policies (ACOP) and/or Administrative Plan may not be updated, please be aware that the suspension of evictions for nonpayment of rent is in place.

## Having trouble making rent?

- **Voucher and public housing participants:** If you lost your job or had a significant loss of income, **request an interim reexamination** with the housing authority as soon as possible. Your rent can be adjusted to reflect the change in income or you may be eligible for a financial hardship exemption. Your housing authority may also know about other local resources.
- **Voucher participants only:** **Contact your landlord right away.** Reach out early to discuss potential payment plans or accommodations. Due to loss in income and the resulting interim reexamination, your rent adjustment may be retroactive. Confirm with the PHA and your landlord whether you will receive a credit for the previous month.

## What else should you know?

- **Rent is still due** during this time period and will accumulate if unpaid.
- Your landlord and the PHA cannot initiate a new eviction action for nonpayment of rent and you should not receive a notice to vacate for nonpayment of rent from March 27, 2020 – July 24, 2020.
- Your landlord and the PHA cannot charge any late fees, or accrue charges/fees, and your assistance cannot be terminated for past due rent in April, May, June and July 2020.
- If you are behind on rent after the suspension of evictions expire: **Voucher participants** need to negotiate directly with your landlord to determine requirements to repay unpaid rent. Otherwise, your landlord could file an eviction. **Public housing participants** need to work with the PHA to pay unpaid rent in a lump sum or set up a repayment agreement. Otherwise, your assistance could be terminated and/or the PHA could file an eviction.
- Evictions for nonpayment of rent filed with the court before March 27, 2020 can proceed if there is no conflict with state or local laws.
- The PHA or your landlord can still terminate assistance and evict for drug abuse, criminal activity, lease violations, fraud, repeated minor violations, other good cause, etc.
- HUD does not intervene or participate in eviction proceedings. If you feel you are being wrongfully evicted, contact your local legal aid organization or social service agencies. If you are a Voucher participant, you may also contact your local PHA.



<sup>1</sup> Enacted in Section 4024 of the Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act, 2020 "CARES Act" (Public Law 116-136).



# Atender las inquietudes de los inquilinos sobre el alquiler y la suspensión temporal de desalojos por falta de pago del alquiler

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) desarrolló este volante para proporcionar información importante a los participantes de programas de Cupones de Elección de Vivienda (HCV, por sus siglas en inglés), Vivienda Pública y Sección 8 de Rehabilitación Moderada (Mod Rehab), y recursos relacionados con el pago del alquiler durante la emergencia nacional por la pandemia del coronavirus.

## ¿De qué se trata la suspensión de los desalojos?

**Se han suspendido temporalmente los desalojos por falta de pago de rentas, y los cargos/costos por retrasos en pagos de las rentas.** Esto aplica a todos los participantes que reciben ayuda del HUD entre el 27 de marzo de 2020 y el 24 de julio de 2020<sup>1</sup>. Aunque las Políticas de Admisiones y Ocupación Continuada (ACOP) y/o el Plan Administrativo de su Autoridad de Vivienda Pública (PHA) correspondiente pueden aún no estar actualizados, hay que tener en cuenta que la suspensión de desalojos por falta de pago de rentas estará en vigor.

## ¿Tiene dificultades para poder pagar el alquiler?

- **Participantes de programas de cupones y vivienda pública:** Si usted perdió su trabajo o tuvo una pérdida significativa de ingresos, **solicite un reexamen provisional** a la autoridad de vivienda tan pronto como sea posible. Su renta se puede ajustar a su cambio de ingresos, o posiblemente pueda ser elegible para una exención por dificultades financieras. Es posible que su autoridad de vivienda también conozca otros recursos que haya en su localidad.
- **Solo para participantes de los programas de Cupones:** **Contacte a su casero de inmediato.** Comuníquese con anticipación para discutir potenciales planes de pago o acuerdos. Puede ser retroactivo el ajuste de su alquiler debido a la pérdida de ingresos y el reexamen provisional que resulte. Confirme con la PHA y con su casero si usted va a recibir un crédito del mes anterior.

## ¿Qué más debe saber usted?

- **Que aún** durante este período la renta se **debe pagar** y si no se paga, se acumulará.
- Su casero y la PHA no pueden iniciar una acción de desalojo nueva por la falta de pago del alquiler y usted no debe recibir una notificación de desalojo por renta no pagada desde el 27 de marzo del 2020 hasta el 24 de julio del 2020.
- Su casero y la PHA no le podrán cobrar ningún costo por pago retrasado, ni costos/cargos acumulados, y su ayuda no podrá ser finalizada por rentas no pagadas durante abril, mayo, junio y julio del 2020.
- Si está retrasado con el pago del alquiler después del vencimiento de la suspensión de los desalojos: **Los participantes de programas de cupones** deben negociar directamente con su casero para determinar los requisitos para el pago de las rentas no pagadas. De lo contrario, su casero podría iniciar una demanda para desalojarlo. **Los participantes de programas de vivienda pública** deben trabajar con la PHA para pagar las rentas no pagadas en una cantidad única o establecer un acuerdo de pago. De lo contrario, su ayuda podría ser finalizada y/o la PHA podría iniciar una demanda de desalojo.
- Los desalojos por rentas no pagadas iniciados ante un tribunal antes del 27 de marzo del 2020 pueden continuar si no existen conflictos con las leyes estatales o locales.
- La PHA o su casero todavía pueden finalizar la ayuda y desalojarlo por abuso de drogas, actividad criminal, violaciones al contrato de arrendamiento, fraude, violaciones menores repetidas, otro motivo justificado, etc.
- El HUD no interviene ni participa en procesos de desalojo. Si piensa que lo están desalojando injustamente, contacte a su organización de ayuda jurídica o agencia de servicios sociales local. Si usted participa en un programa de Cupones, también puede contactar a su PHA local.

<sup>1</sup> Promulgado en la Sección 4024 de la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica del Coronavirus de 2020 "Ley CARES" (Ley Pública 116-136).