

Moving to Work

COHORT #2 – Rent Reform

Frequently Asked Questions

What is Moving to Work?

The Moving to Work program (MTW), from the Department of Housing and Urban Development (HUD), provides select public housing authorities (PHA) with the opportunity to design and test housing and self-sufficiency strategies for public housing and Housing Choice Vouchers/Section 8 (Section 8) residents/participants.

What does the MTW Cohort #2 – Rent Reform offer?

Cohort #2 – Rent Reform offers PHAs the opportunity to test new rent models, including “flat rents”, “tiered rents”, and “stepped-up rents.”

For which Reform Option would the Housing Authority of the County of Kern like to apply?

The Housing Authority of the County of Kern (Authority) plans on applying for the “stepped-up rents” model.

What is the stepped-up rents model?

In the stepped-up rents model, rents will increase each year by a fixed amount but **will not increase due to additional income**, which is the case in the current system. For example, if you get a job and your income increases \$1,000 per month, with stepped-up rents, your rent will not increase due to the job. Under the current system, your rent would go up about \$300 per month. The annual increase under stepped-up rents will be between 2% and 4% of the Fair Market Rent. For example, a two-bedroom unit would experience an increase of between \$19 to \$38 per month after the first year based on current fair market rents. The Authority has yet to determine what increase will be selected.

Why does the Authority want to use this model?

The Authority believes more residents/participants will seek to earn additional income than they do under the current model because additional income will not result in higher rents.

Who would be eligible for this program and who would be excluded?

ELEGIBLE households include residents/participants in both public housing and Section 8, including current households and new households admitted during the program enrollment period.

EXCLUDED households include: Elderly* and disabled households, households with special purpose vouchers and homeownership vouchers, households paying a public housing flat rent or ceiling rent, and households already participating in the Family Self-Sufficiency program will be excluded.

**Any household with a head of household, co-head of household, or spouse aged 56 or older at the time of enrollment would be excluded from the evaluation, because they would surpass the age 62 elderly threshold during the six-year evaluation period*

Will the stepped-up rents model apply to all eligible households?

No. HUD will randomly assign eligible households to either a group with the existing rent policy (households pay a rent/participant contribution equal to 30% of their adjusted income), or a group with the stepped-up rents.

Can I move from one group to another?

No. Households must remain in the group for which they were selected unless they leave assistance, port out to another jurisdiction, or are exempted from the study for other reasons such as a disability.

How long will this program last?

The study is expected to last six years after the enrollment period is concluded.

If I am selected to be in the stepped-up rent group, what will my first-year rent be?

Each household's first-year rent will be set at 30% of their gross income, or the Authority's minimum rent. After the first year, each household's rent will increase by the annual stepped-up rent increase, regardless of their income.

What needs to happen before the Authority applies for this program?

1. The Authority will develop a draft MTW Plan and application package after the two November 12th, 2020 resident/participant meetings. This draft Plan and application will be available for review on our website soon after the two resident/participant meetings.
2. A Notice for public hearing will be posted on our website. The point of the meeting will be to discuss the MTW Plan and application package and invite public comment.
3. A public hearing will be held Wednesday, December 9th, via Zoom. Information on the meeting will be posted on our website.
4. The Authority's Board of Commissioners will vote on this item on Wednesday, December 9th.
5. The application to HUD is due by January 8, 2021.

What is the timeline if the Authority is selected to participate in the program?

1. PREPARATION (6 to 12 months) – after selection, time to finalize rent policies, train staff, update data/software, and complete other necessary tasks
2. ENROLLMENT PERIOD (1 year) – families assigned to groups and asked to complete a survey and complete regular income examination; new admissions randomly assigned to a group
3. STUDY PERIOD (6 years) – Continue to administer the new rent policy; households must remain in their group

How can I learn more about MTW Demonstration Program, Cohort #2?

https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/ph/mtw/expansion/cohort2

How can I learn more about the Authority's Plan, application and/or the process?

Go to www.kernha.org or contact Tony Miranda: tmiranda@kernha.org or 661.342.0377.

Moverse al trabajo

Grupo #2 – Reforma del alquiler

Preguntas frecuentes

¿Qué es Moverse al Trabajo?

El programa de moverse al trabajo (MTW), del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), ofrece a las autoridades de vivienda pública (PHA) seleccionadas la oportunidad de diseñar y probar estrategias de vivienda y autosuficiencia para viviendas públicas y bonos de opción de vivienda/Sección 8 (Sección 8) residentes/participantes.

¿Qué ofrece el Grupo MTW #2 – Reforma de alquiler?

Grupo #2 – Reforma de Alquiler ofrece a los PHA la oportunidad de probar nuevos modelos de alquiler, incluyendo "alquileres planos", "alquileres escalonados" y "alquileres intensificados".

¿Para qué Opción de Reforma le gustaría aplicar a la Autoridad de Vivienda del Condado de Kern?

La Autoridad de Vivienda del Condado de Kern planea solicitar el modelo de "alquileres intensificados".

¿qué es el modelo de Alquiler intensificado??

En el modelo de Alquiler intensificado, los alquileres aumentarán cada año en una cantidad fija pero **no aumentarán debido a los ingresos adicionales**, que es el caso en el sistema actual. Por ejemplo, si obtienes un trabajo y tus ingresos aumentan \$1,000 por mes, con alquileres intensificados, tu alquiler no aumentará debido al trabajo. Bajo el sistema actual, su alquiler podría subir sobre \$300 mensuales. El aumento anual de los alquileres intensificados será entre el 2% y el 4% del valor justo de alquiler en el mercado. Por ejemplo, un departamento de dos habitaciones experimentaría un aumento de entre \$19 a \$38 mensuales después del primer año basado en el valor justo de alquiler en el mercado. La Autoridad aún no ha determinado qué aumento se seleccionará.

¿Por qué la Autoridad quiere usar este modelo?

La Autoridad cree que más residentes/participantes buscarán obtener ingresos adicionales que bajo el modelo actual porque los ingresos adicionales no resultarán en un alquiler más alto.

¿Quiénes serían elegibles para este programa y quiénes serían excluidos??

Los hogares ELEGIBLES incluyen a los residentes/participantes tanto en la vivienda pública como en la Sección 8, incluidos los hogares actuales y los nuevos hogares admitidos durante el período de inscripción del programa.

Los hogares EXCLUIDOS incluyen: ancianos* y hogares discapacitados, hogares con vales de propósito especial y vales de propiedad de vivienda, hogares que pagan una vivienda pública de alquiler base o alquiler de techo, y hogares ya participantes en el programa de autosuficiencia familiar también serán excluidos.

**Cualquier hogar con un jefe de familia, co-jefe de familia o cónyuge de 56 años o más en el momento de la inscripción sería excluido de la evaluación, porque superarían el umbral de edad de 62 años durante el período de evaluación de seis años*

¿Se aplicará el modelo de alquileres intensificados a todos los hogares elegibles??

No. HUD asignará al azar hogares elegibles a un grupo con la política de alquiler existente, (los hogares que pagan una contribución de alquiler/participante igual al 30% de sus ingresos ajustados), o al grupo de alquileres de escalón.

¿Puedo pasar de un grupo a otro?

No. Los hogares deben permanecer en el grupo para el cual fueron seleccionados a menos que dejen la asistencia, salgan a otra jurisdicción o estén exentos del estudio por otras razones, como una discapacidad.

¿Cuánto durará este programa?

Se espera que el estudio dure seis años después de la finalización del período de inscripción.

Si soy seleccionado para estar en el grupo de alquiler intensificado, ¿cuál sería mi primer año de alquiler?

El primer año de alquiler de cada hogar se establecerá en el 30% de su ingreso bruto, o el alquiler mínimo de la Autoridad. Después del primer año, el alquiler de cada hogar aumentará por el aumento anual de alquiler intensificado, independientemente de sus ingresos.

¿Qué debe suceder antes de que la Autoridad solicite este programa?

1. La Autoridad elaborará un proyecto de Plan MTW y un paquete de solicitud después de las dos reuniones de residentes/participantes del 12^{da} noviembre de 2020. Este proyecto de Plan y solicitud estará disponible para su revisión en nuestro sitio de internet poco después de las dos reuniones de residentes/participantes.
2. Un Aviso para audiencia pública será publicado en nuestro sitio de internet. El objetivo de la reunión será discutir el Plan MTW y el paquete de solicitud e invitar a comentarios públicos.
3. Una audiencia pública se llevará a cabo el miércoles 9 de diciembre, a través de Zoom. La información sobre la reunión se publicará en nuestro sitio de internet.
4. La Junta de Comisarios de la Autoridad votará sobre este tema el miércoles 9 de diciembre.
5. La solicitud a HUD está prevista para el 8 de enero de 2021.

¿Cuál es el cronograma si la Autoridad es seleccionada para participar en el programa?

1. PREPARACION (6 a 12 meses) – después de ser seleccionado, tiempo para finalizar las políticas de alquiler, capacitar al personal, actualizar datos / software, y completar otras tareas necesarias
2. PERIODO DE INSCRIPCION (1 año): En este periodo se asignarán familias al grupo y completarán una encuesta y un examen regular de ingresos; nuevas admisiones serán asignadas aleatoriamente a un grupo
3. PERIODO DE ESTUDIO (6 años) –Continuara la administración de la nueva póliza de alquiler; los hogares deben permanecer en su grupo

¿Cómo puedo obtener más información sobre el Programa de Demostración de MTW, Grupo #2?

https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/ph/mtw/expansion/cohort2

¿Cómo puedo obtener más información sobre el Plan de la Autoridad, la solicitud y/o el proceso?

Vaya a www.kernha.org o póngase en contacto con Tony Miranda: tmiranda@kernha.org o 661.342.0377.