



Programa de Demostración de Moving to Work (MTW, Moviéndose a Trabajar)
Programa de Incentivos para Propietarios

Plan y Paquete de Solicitud de Moving to Work
BORRADOR PARA LOS COMENTARIOS DEL PÚBLICO

Presentado por:

Boston Housing Authority
52 Chauncy Street
Boston, MA 02111

15 octubre del 2021

ÍNDICE DE CONTENIDOS

PARTE I – Plan de MTW e Información sobre las Actividades de Incentivo a Propietarios

a) Plan de MTW	1
(1) Visión para el Programa Local de MTW de BHA.....	1
(2) Plan para la futura participación de la comunidad/residentes	5
(3) Información sobre el operativo e inventario de BHA.....	8
(4) Plan para el programa local MTW.....	10
(5) Uso propuesto de los fondos de MTW	12
(6) Evidencias de asociaciones significativas.....	13
b) Información sobre las actividades de incentivo a propietarios	15
(1) Evaluación de las necesidades de propietarios	15
(2) Actividades del Grupo #4 del Programa MTW	17
(3) Otros incentivos e iniciativas para propietarios	18

PARTE II – Apéndices

Apéndice 1: Certificados de cumplimiento y compromiso de participación en la cuarta evaluación del programa Moving to Work

Apéndice 2: Documentación del proceso público

Apéndice 3: Formularios estándares requeridos

Apéndice 4: Otros documentos complementarios

PARTE I - Información sobre el Plan MTW y las actividades de incentivo a propietarios

a) Plan de MTW

(1) Visión del programa local MTW de BHA:

Boston Housing Authority (BHA) solicita la designación Moving to Work (MTW) en un momento en que los residentes de Boston más lo necesitan. Con el estatus de MTW, la BHA será capaz de optimizar las cargas administrativas y los costos, centrándose en convertir el ahorro de costos en un aumento de las opciones de vivienda para los solicitantes y las familias existentes y la expansión de los programas de autosuficiencia relacionados con la creación de bienes y el crecimiento económico de las familias.

La vivienda asequible en Boston se encuentra en una encrucijada. Además de los sectores tradicionalmente fuertes como atención médica, los servicios financieros y la educación universitaria, Boston se ha convertido en los últimos años en líder de la innovación tecnológica en varios sectores, atrayendo a nuevos empleadores y residentes. La demanda de vivienda para dar cabida a este crecimiento, junto con la lucha para producir unidades de vivienda para satisfacer la demanda, significa que las familias de bajos ingresos que necesitan una vivienda asequible están cada vez más sobrecargados de costos o expulsados de sus barrios. Con algunos de los costos de vivienda más altos del país, la tasa de inquilinos en Boston que están sobrecargados de costos ha aumentado del 40% en el año 2000 al 48% en el 2019. Los inquilinos negros e hispanos (27%) en Greater Boston son más propensos que los blancos (21%) a gastar más del 50% de sus ingresos en el alquiler. Los residentes de Boston que llevan mucho tiempo en la ciudad - predominantemente personas de color con bajos ingresos - se ven cada vez más desplazados. Boston es la tercera ciudad más gentrificada de los Estados Unidos.

Elección de Vivienda: La creación y conservación de viviendas asequibles es un elemento crucial para invertir esta tendencia, y BHA, como el mayor arrendador de la ciudad, desempeña

un papel fundamental al ofrecer viviendas asequibles de forma permanente a través de sus programas de vivienda pública (PH por sus siglas en inglés) y de vales de elección de vivienda (HCV por sus siglas en inglés). Actualmente, BHA está limitada por las directivas federales, lo que dificulta el uso de estrategias innovadoras para la producción de viviendas. BHA está solicitando la designación MTW para hacer frente a las condiciones locales de vivienda y considerar nuevas estrategias audaces para reposicionar su portafolio para preservar y ampliar las opciones de vivienda asequible en Boston.

La discriminación contra los participantes en el programa de HCV también supone un obstáculo significativo para la elección de vivienda. Un estudio reciente de la Facultad de Derecho de la Universidad de Suffolk reveló que los agentes inmobiliarios son mucho menos propensos a mostrar apartamentos a personas de color que a residentes blancos, e incluso menos a mostrar apartamentos a titulares de vales de todas las razas. En consecuencia, las opciones de vivienda para los titulares de vales son limitadas injustamente. Junto con la intensificación de la aplicación de las leyes de vivienda justa por la Ciudad y el Estado, BHA necesita reclutar más propietarios para el programa de HCV, y la participación en el programa de incentivos para propietarios de MTW proporciona la oportunidad perfecta para BHA para probar nuevas estrategias para hacerlo. El estatus de MTW no resolverá este problema de la noche a la mañana, pero brinda una oportunidad emocionante para promover el objetivo de BHA de crear una verdadera elección de vivienda justa en Boston.

Autosuficiencia: Boston también lucha contra la persistente desigualdad racial en cuanto a oportunidades económicas. Debido al legado de las políticas federales racistas, como *redlining* (negación de servicios, usualmente financieros, a residentes de ciertas áreas basada en su raza o etnicidad), y la continua discriminación racial experimentada por la gente de color, los jóvenes

en Boston a menudo tienen muy diferentes probabilidades de éxito basado en su código postal. BHA reconoce que su misión es algo más que la vivienda - es para ayudar a los residentes a crear caminos para salir de la pobreza. BHA busca la designación MTW para avanzar su historial de innovación, proporcionando oportunidades de prosperar a los más de 52.000 residentes que dependen de sus programas federales. El trabajo está en marcha para ampliar drásticamente los programas como el programa de autosuficiencia familiar (FSS), pero la flexibilidad MTW permitirá BHA para moverse más rápidamente para ofrecer una programación innovadora para ayudar a los residentes a subir la escalera económica.

Relación costo-eficacia: La participación de BHA en MTW también le permitirá simplificar, optimizar y automatizar sus programas esenciales, reduciendo así la carga de información sobre las familias, mejorando el servicio al cliente y, en última instancia, aumentando la eficacia de los costos. En la actualidad ya se está llevando a cabo la optimización autorizada, incluyendo los cuestionarios de elegibilidad en línea para facilitar las recertificaciones a distancia, la auto-certificación de los activos de menos de 5.000 dólares, las inspecciones cada dos años y las actividades como se indica en **b(3) Otros incentivos e iniciativas para propietarios**. En el marco de MTW, la optimización del proceso de verificación de los ingresos y la realización de reexámenes de los ingresos cada dos o tres años, la simplificación del proceso de cálculo de los alquileres y la agilización de los aspectos del proceso de inspecciones de HCV aumentarán aún más la eficacia en función de los costos de los programas de BHA, lo que permitirá a la agencia trasladar el ahorro de costos a las actividades y objetivos de MTW.

Competencias y experiencia del personal: David Gleich, Director de Alquiler de Viviendas (Leased Housing) y Admisiones de BHA, será el principal responsable de la

administración del programa MTW. El Sr. Gleich es un abogado licenciado con casi 20 años de experiencia en viviendas de bajos ingresos y administración. Él ha supervisado numerosas iniciativas de la agencia, incluyendo una reescritura de la ACOP y el Plan Administrativo para agilizar el proceso de solicitud y el sistema de preferencia, la conversión a un entorno de oficina sin uso de papel, la implementación de un nuevo portal de lista de espera, el portal de los propietarios, el software de control de calidad, el establecimiento de una alianza externa para aumentar drásticamente la participación en el programa de FSS, y la apelación de Metro Area Fair Market Rents para proporcionar un impulso dramático en la financiación de las Autoridades de Vivienda de Massachusetts y permitir que la BHA arriende hasta la línea de base. Anteriormente, el Sr. Gleich fue vicepresidente de CVR Associates, una empresa de consultoría de vivienda asequible, donde se centró en el rediseño de los procesos de PHA para la eficiencia operativa, el aumento del cumplimiento, la mejora de la presentación de informes, y la mejora del servicio al cliente.

Apoyando al Sr. Gleich estarán Nicholas Kelly, Asesor Principal de Políticas de BHA, y John Kane, Coordinador de Subvenciones y Asociaciones Estratégicas. Desde el 2018, el Sr. Kelly se ha centrado en las innovaciones para mejorar la elección de vivienda y la eficiencia en BHA. Desarrolló una herramienta de búsqueda de vivienda, echosearch.org, que proporciona información sobre el vecindario a los titulares de vales, y estudió su impacto a través de un estudio controlado aleatorio. Además, su investigación de tesis sobre la innovación del programa HCV incluyó extensas entrevistas con otras PHAs, incluyendo agencias de MTW, donde aprendió sobre las flexibilidades que la designación MTW puede proporcionar. En su función actual, el Sr. Kane es responsable de representar los intereses de la BHA y de los residentes en varias colaboraciones innovadoras en asuntos de vivienda saludable que exploran el nexo entre la

vivienda y la salud, especialmente en relación con las enfermedades crónicas, tasas de consumo de tabaco, obesidad, salud dental y la depresión. Ayudó a facilitar los cambios en los programas y prácticas de BHA para abordar las disparidades de salud y promover la estabilidad de vivienda, mientras que los socios de investigación esclarecieron las intervenciones eficaces que produjeron varias publicaciones. Al mismo tiempo, el Sr. Kane coordina el plan federal y estatal anual de BHA y los procesos públicos de enmienda, incluyendo la participación de los residentes y los defensores. Durante años, también ha servido de enlace de la BHA con la Junta de Consejo de Residentes de la ciudad.

Declaración de Vivienda Justa: BHA certifica que llevará a cabo su solicitud de conformidad con El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (42 USC 2000d-2000d-4); la Ley de Vivienda Justa (42 USC 3601-19); Sección 504 del Acto de Rehabilitación de 1973 (29 USC 794); Título II del Acto de Americanos con Discapacidades de 1990 (42 USC 12101 et seq.); todas las regulaciones que implementan estas autoridades; otras leyes de derechos civiles federales, estatales y locales aplicables; y que promoverá afirmativamente la vivienda justa cumpliendo los requisitos establecidos en las regulaciones de HUD encontradas en el Título 24 del Código de Regulaciones Federales, incluyendo regulaciones vigentes en el momento de esta certificación, y cualquier regulación promulgada posteriormente que gobierna la obligación de promover afirmativamente la vivienda justa.

(2) Plan para la futura participación de la comunidad/residentes: BHA se compromete a la comunicación continua y el compromiso significativo durante el desarrollo y la implementación de su programa local de MTW para que los participantes y las partes interesadas tengan una voz en la formación de políticas y programas que les afectan. BHA utilizará múltiples formas de comunicación y acogerá foros variados para asegurar que todas las familias, independientemente

de su capacidad, país de origen, competencia lingüística o composición familiar, tienen acceso equitativo para participar en el proceso de MTW. Consistente con los protocolos de comunicación y su plan de protección de los derechos civiles, BHA incluirá la nota "Este es un documento importante. Si usted requiere interpretación, por favor llame al número abajo." en once idiomas en todos los documentos de MTW y traduce todos los documentos de MTW en español y chino. El membrete de BHA también tiene un número de teléfono de teletipo (TTY) para personas sordas. BHA proporcionará la interpretación oral en español y chino en todas las reuniones públicas con otros idiomas, incluyendo el lenguaje de señas, disponible con petición por adelantado. BHA también tiene personal dedicado para la Acomodación Razonable para ayudar a participantes de programa como sea necesario.

La pandemia de COVID-19 ha aumentado la necesidad de comunicación virtual. Con este fin, BHA está completando la adquisición de una nueva plataforma de comunicaciones para enviar mensajes por teléfono, correo electrónico y texto a todos los residentes o grupos específicos. Mientras tanto BHA continuará enviando notificaciones por correo sobre importantes reuniones, audiencias y anuncios de MTW directamente a las familias de PH y HCV, esta nueva plataforma les permitirá ser más ágiles y estratégicos en las comunicaciones. BHA tiene una página web dedicada al programa MTW en <http://www.bostonhousing.org/mtw> que servirá como cámara de compensación para todos los avisos, presentaciones y documentos preliminares del plan y la política. También se publicarán avisos y anuncios en las redes sociales de BHA, incluyendo Twitter, Facebook e Instagram. BHA estableció un correo electrónico y un número de teléfono específicos de MTW para ser atendido por un equipo dedicado con conocimientos de MTW y apoyado por el personal de Acceso de Lenguaje para ayudar a las

personas que llaman con dominio limitado del inglés. Una copia impresa de los documentos del plan y la política también estará disponible para consulta en la sede de BHA.

Después de la designación de MTW y basándose en su historial de participación vigorosa en el proceso del Plan Anual, BHA celebrará una serie de talleres para las familias de PH y HCV, los propietarios de HCV, otras partes interesadas y la comunidad en general para revisar y priorizar las actividades y políticas de MTW. BHA se esforzará por involucrar a una amplia representación de los participantes de BHA, incluidas las minorías raciales y étnicas, las personas con dominio limitado de inglés, las personas con discapacidades, familias con niños y los grupos que representan a dichas personas. BHA reconoce que los residentes líderes serán socios fundamentales en este trabajo y utilizarán los siguientes foros para compartir información sobre el programa MTW de BHA, solicitar comentarios y realizar evaluaciones de necesidades para ayudar a priorizar las actividades de MTW: 1) Reuniones mensuales con la Junta Consultiva de Residentes, que está compuesta por líderes elegidos por sus compañeros que representan la diversidad de los residentes a los que se presta servicio, incluidas las viviendas públicas y la Sección 8; 2) reuniones trimestrales con la Coalición de Empoderamiento de Residentes (REC, por sus siglas en inglés), otro foro diseñado para educar y movilizar a los residentes con el fin de fomentar la participación en los programas de BHA, la elaboración de políticas y las oportunidades de desarrollo comunitario; 3) reuniones trimestrales con el Comité de Monitoreo, compuesto por nueve miembros nombrados por el alcalde de Boston, entre los que se encuentran cinco residentes de viviendas públicas y uno de la Sección 8, para revisar asuntos relacionados con la administración y el rendimiento de BHA; y 4) reuniones de rutina entre la administración y los líderes electos o voluntarios en desarrollos individuales de Vivienda Pública y sitios basados en proyectos de la Sección 8.

Al igual que con el Plan Anual y otros cambios políticos importantes, BHA implicará a los funcionarios elegidos y designados, así como a los defensores de vivienda. El personal de BHA utilizará sus relaciones con los propietarios y sus redes, como el Greater Boston Real Estate Board, que es la asociación comercial inmobiliaria más antigua del país y cuenta con 12.000 miembros, para implicar a los propietarios en el proceso de planificación de MTW. Esto incluye la publicación de información y la solicitud de comentarios a través de su portal para propietarios.

(3) Información sobre el funcionamiento y el inventario de la PHA: BHA posee y administra 24,736 unidades subvencionadas por el gobierno federal: 9,198 unidades de vivienda pública federal en 64 propiedades, incluidos de reurbanización de financiación mixta y 15,538 vales de elección de vivienda, incluidos 13,189 vales basados en el inquilino y aproximadamente 2,349 vales basados en el proyecto en régimen de arrendamiento. Dentro de sus inversiones federales, BHA administra numerosos vales para fines especiales, entre los que se incluyen los vales VASH, de unificación familiar, de corriente principal y para discapacitados no ancianos. Además, BHA administra 2,273 unidades de Vivienda Pública estatales y 894 vales asistidos por el Estado, así como el programa de vales de la ciudad de Boston, con un presupuesto anual de 5 millones de dólares. Actualmente, BHA mantiene una ocupación del 96% en sus unidades de vivienda pública federales. BHA es un SEMAP de alto rendimiento con una tasa de arrendamiento de HCV de más del 90% en 60 días, aunque muchos HCV están agrupados en vecindarios de bajos ingresos en Boston y existen desafíos para atender a hogares de más de 4 habitaciones y algunas poblaciones con necesidades especiales, como las personas sin hogar.

En el caso de los programas federales de vivienda pública y HCV que podrán acogerse a las exenciones y flexibilidades de MTW, BHA atiende actualmente a un total de 23,655 familias

(que representan más de 52,000 personas).

El tamaño medio de los hogares es de 2,2 personas por hogar. El 40% de los hogares tienen niños menores de 18 años y el 53% están encabezados por una persona mayor y/o discapacitada. El 4% se identifica como asiático, el 49% como negro, el 45% como blanco y menos del 2% se identifica como de otras razas.

El tamaño medio de los hogares es de 2.2 personas por hogar. El 40% de los hogares tienen niños menores de 18 años y el 53% están encabezados por una persona mayor y/o discapacitada. El 4% se identifica como asiático, el 49% como negro, el 45% como blanco y menos del 2% se identifica como de otras razas. Además, el 36% se identifica como hispano. La renta media de los hogares es actualmente de 19,953 dólares, y aproximadamente el 32% declara tener ingresos salariales. BHA anticipa que la designación de MTW podría resultar en mayores tasas de empleo e ingresos promedio entre sus hogares federales de PH y HCV a través de inversiones en programas de servicios de apoyo e incentivos de autosuficiencia.

BHA ha demostrado innovación y creatividad en sus programas actuales, que podrían mejorarse con la designación de MTW. Durante las dos últimas décadas, BHA ha seguido una serie de estrategias de reposicionamiento para asegurar la viabilidad de existencia a largo plazo de viviendas públicas, sin dejar de ser fiel a la misión de BHA de proporcionar viviendas de calidad y comunidades fuertes para los residentes de Boston con bajos ingresos.

BHA ha desarrollado más de 3.900 unidades de vivienda, con más de 700 unidades actualmente en construcción, en más de una docena de comunidades de viviendas públicas en toda la ciudad. Para lograr estos amplios esfuerzos de reurbanización, BHA ha utilizado HOPE VI y otros mecanismos de financiación mixta, reurbanización financiada por el estado, conversiones de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés), y la transformación de

Whitter a través de una subvención de implementación de Choice Neighborhoods 2016. Las recientes reurbanizaciones de ingresos mixtos de BHA han proporcionado viviendas nuevas con la adición de otras viviendas asequibles, de ingresos medios y de tipo de mercado. Las flexibilidades de financiación de MTW permitirán a BHA acelerar la reurbanización y aprovechar las oportunidades con los socios de desarrollo para explorar otras opciones de reposicionamiento. BHA ha operado un programa FSS por varios años. A través de una nueva asociación con Compass Working Capital, este programa casi ha triplicado su tamaño desde 2020 para convertirse en uno de los mayores de su clase en el país. Las asociaciones con los proveedores de capacitación laboral y otros servicios que BHA ha desarrollado para el programa FSS podrían aprovecharse para la programación de MTW. Otros programas innovadores son Healthy Housing (Vivienda Saludable), Supportive Housing (Vivienda de Soporte), Housing Stabilization and Self-Sufficiency ((Estabilización de Vivienda y Auto Suficiencia), detallados a continuación en (6) Evidencia de Asociaciones Significativas.

(4) Plan para el programa local MTW: Para lograr la visión de su programa local MTW, BHA busca implementar los siguientes tipos de iniciativas y actividades:

Rentabilidad: BHA utilizará las exenciones de MTW para racionalizar las operaciones y automatizar los procesos en sus programas principales. Esto incluye explorar el uso de exenciones para 1) simplificar los cálculos de ingresos y alquileres para las familias de PH y HCV a través de deducciones simplificadas y/o ampliadas, como la ampliación de la deducción de los estudiantes para servir a los estudiantes a tiempo parcial, y los alquileres escalonados; y 2) realizar recertificaciones bienales o trienales de ingresos y composición familiar. Dichas políticas reducirán los costos administrativos que BHA podría usar para atender a sus residentes. También simplificará el proceso para los residentes y facilitará potencialmente una mejor planificación

financiera y el aumento de los ingresos a lo largo del tiempo. BHA también estudiará la posibilidad de conceder exenciones para agilizar el proceso de inspección de las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS, por sus siglas en inglés), como la precalificación de las inspecciones de las unidades y el uso de calendarios de inspección alternativos, con el fin de que las unidades estén disponibles para su arrendamiento más rápidamente.

Autosuficiencia: BHA utilizará las exenciones de MTW y el aumento de la flexibilidad de la financiación de MTW para desarrollar programas y asociaciones que ayuden a los residentes a prepararse para el trabajo, a competir por empleos con un salario digno y a permanecer con un empleo estable, a proporcionar incentivos para la participación en la formación y la educación, y a ayudar a crear activos y abundancia. BHA ha estado creciendo su programa FSS y tiene un objetivo de servir a 2,000 participantes. BHA considerará las flexibilidades de MTW para agilizar su programa FSS existente, ampliar los servicios a los residentes de viviendas públicas, proporcionar incentivos financieros para lograr objetivos de formación y educación, y crear cuentas de incentivos para fomentar el ahorro y la creación de abundancia.

BHA se basará en sus asociaciones actuales para ofrecer programas de capacitación laboral en sectores de gran demanda en Boston y crear servicios de preparación para el trabajo y de acompañamiento para sus familias que necesitan más apoyo en su camino hacia la autosuficiencia. Esto incluye la ampliación de partes exitosas de una asociación existente de EMPATH y la continuación de la innovación para ayudar a las familias a ascender en la escala económica. BHA también explorará el desarrollo de sus iniciativas Moving On con HomeStart, Boston Medical Center, las Escuelas Públicas de Boston y otros, como se indica a continuación, para llegar a las poblaciones difíciles de atender que actualmente no se benefician de los

programas tradicionales de viviendas públicas y HCV.

Elección de vivienda: BHA utilizará la flexibilidad de fondos de MTW para preservar y ampliar las viviendas asequibles en Boston y aumentar las opciones de vivienda para las familias a las que sirve. Con este fin, BHA explorará lo siguiente: 1) aumentar los límites del programa y del proyecto PBV para fomentar el desarrollo de viviendas asequibles; 2) utilizar los fondos de MTW para acelerar la construcción de viviendas asequibles para personas de ingresos mixtos en sus esfuerzos de reurbanización y reposicionamiento a largo plazo; 3) el uso de exenciones para facilitar la contratación de propietarios, como los pagos por pérdidas de vacantes, bonos por contratación, asistencia por reclamación de daños y las inspecciones de pre calificación para aumentar las opciones de vivienda para sus vivienda con HCV, como se explica en detalle más adelante; y 4) expandir su programa de vivienda móviles, Ampliación de Opciones en Oportunidades de Vivienda (ECHO, por sus siglas en inglés) para ayudar a las familias de HCV a encontrar y alquilar apartamentos en vecindarios con escuelas de alto rendimiento, bajos índices de delincuencia y bajos índices de pobreza en toda el área de servicio de BHA, como de describe a continuación.

(5) Propuesta del uso de fondos de MTW: BHA solicita la autoridad de utilizar de manera flexible los fondos de vivienda pública y HCV en su programa de MTW. BHA propone utilizar los fondos de MTW para aumentar la financiación para los incentivos de contrato de propietario; aumentar la financiación para programas de servicios de apoyo así como incentivos financieros directos a participantes y cuentas de incentivos para animar el trabajo, ahorros y creación de riqueza; y aumentar la financiación para vales de PBV para aumentar el programa de PBV y topes de proyecto. BHA tiene la intención de utilizar los fondos de una manera flexible a través de la sección 8 tradicional y los programas de la sección 9 para financiar los programas de

MTW que se priorizan cada año.

(6) Evidencia de asociaciones significativas: Con un portafolio de viviendas públicas asistidas por el Estado y vales, BHA trabaja muy estrechamente con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de la Mancomunidad (DHCD, por sus siglas en inglés). La Administradora de BHA trabaja a las órdenes del alcalde, en lugar de una junta de comisionados, y colabora estrechamente con otros jefes de departamento de la ciudad como miembro activo del gabinete del alcalde. BHA tiene muchas otras asociaciones innovadoras con colaboraciones notables relacionadas con la Vivienda Saludable, la Vivienda de Apoyo, la Estabilización de la Vivienda y la Autosuficiencia, que servirán de base para apalancar fondos adicionales y recursos en especie para la implementación de su programa MTW.

Vivienda saludable: BHA ha colaborado con las universidades locales, especialmente con las facultades de salud pública de la Universidad Harvard y la Universidad de Boston, durante muchos años para comprender mejor la relación entre la salud y la vivienda, especialmente en lo que respecta a la gestión integrada de plagas y el impacto en el asma. La iniciativa de viviendas públicas saludables de BHA, la iniciativa de viviendas libres de plagas saludables y los subsiguientes artículos de revistas revisadas por pares influyeron en el control de plagas en las PHA reduciendo las plagas y el uso de pesticidas y mejorando la salud de los residentes. BHA también adoptó voluntariamente una política de no fumar en todo su portafolio, reduciendo el humo de segunda mano y mejorando la calidad del aire, lo que contribuyó a la adopción de HUD de una política a nivel nacional en el 2018. BHA se ha asociado con la Comisión de Salud Pública de Boston (BPHC, por sus siglas en inglés) durante más de veinte años en el Comité Comunitario para la Promoción de la Salud. Un resultado de esta asociación fue la inclusión de una pregunta en el Sistema de Vigilancia de Factores de Riesgo de Boston en

la que se preguntaba si una persona vivía en una vivienda pública o en sección 8, proporcionando datos sobre las disparidades de salud según el estado de la vivienda.

Viviendas de apoyo: BHA también colabora con el BPHC en el programa Healthy Start in Housing. Originalmente financiado por una subvención, pero ahora parte del presupuesto de funcionamiento regular, BHA acelera la asignación de viviendas para las mujeres embarazadas sin hogar, mientras que BPHC proporciona enfermería especializada, una inversión que mejora la salud de la madre y el bebé en un momento crítico en el desarrollo. BHA tiene múltiples asociaciones con Boston Medical Center (BMC, por sus siglas en inglés), entre ellas el programa de ancianos que viven en casa, que coloca a las personas mayores sin hogar en viviendas de BHA y les proporciona una administración continua de los casos, Housing Rx, que agiliza el alojamiento de personas y familias médicamente complejas al tiempo que les proporciona una gestión continua de los cuidados, y el programa de rehabilitación de acomodaciones razonables, en el que BMC proporciona fondos para realizar mejoras de salud y seguridad en el hogar de un paciente. BHA también se asocia con Boston Senior Home Care para proporcionar la coordinación de los servicios a los residentes para estabilizar a las familias y para que los ancianos/discapacitados envejezcan en su hogar y mantengan una alta calidad de vida.

Estabilización de la vivienda: BHA creó un programa de intervención judicial (CIP, por sus siglas en inglés) en el que HomeStart proporciona servicios de gestión de casos para los hogares que se enfrentan a un desahucio por impago. Originalmente financiado con una subvención, el programa se integró en el presupuesto operativo de la agencia después de que el exitoso programa piloto de desvío de desalojo demostrara un retorno positivo de la inversión. Recientemente, BHA y HomeStart han puesto en marcha el programa de estabilización de la vivienda de intervención temprana, dirigido a la ayuda para la prevención de desalojos a las

familias con al menos un niño menor de cinco años que deben menos de dos meses de alquiler. BHA también colabora con Higher Ground y las Escuelas Públicas de Boston (BPS, por sus siglas en inglés) con una subvención para mejorar el rendimiento académico mediante la estabilidad de la vivienda, y hasta la fecha ha atendido a 300 estudiantes que no tenían hogar y los han alojado en viviendas públicas. Durante la pandemia y en colaboración con BPS y DHCD, BHA también proporcionó vales a más de 1.000 familias sin hogar con hijos en edad escolar.

Autosuficiencia: BHA ha trabajado con EMPATH (Caminos para la movilidad económica, por sus siglas en inglés) para operar programas de movilidad económica en varios sitios de vivienda pública durante años y lanzará un nuevo programa en octubre de 2021 apodado “AMP Up”. AMP Up proporcionará asesoramiento gratuito de movilidad a 200 participantes elegibles para el trabajo entre las edades de 18-55 que viven en BHA arrendado o Vivienda Pública. Los mentores apoyarán a los participantes a conseguir un trabajo bien remunerado, administrar su dinero, y establecer y lograr objetivos que son significativos para ellos, como el cuidado de su salud o ayudar a sus hijos a tener éxito en la escuela. Los participantes se reunirán con su propio mentor con regularidad, en persona o en línea, durante tres años y podrán ganar incentivos por progresar en sus objetivos.

b) Información acerca de las actividades de incentivo para los propietarios

(1) Evaluación de las Necesidades de los Propietarios: La cantidad de viviendas en Massachusetts es insuficiente. El inventario de propiedades para la venta es limitado, manteniendo a muchos posibles compradores como inquilinos, y muchos inquilinos tienen el reto de encontrar lugares asequibles para vivir en Boston y en el área metropolitana de Boston. A pesar de esta dinámica, BHA ha mantenido una tasa de arrendamiento en su programa de HCV superior al 90%. Aunque el 67% de los vales actuales se alquilan en la ciudad de Boston, la

jurisdicción de BHA se extiende al área metropolitana. BHA cuenta con un extenso grupo de más de 6.000 propietarios e históricamente ha sido capaz de lograr altas tasas de arrendamiento sin necesidad de llegar a los propietarios. Sin embargo, hay una concentración de unidades entre un subconjunto más pequeño de propietarios, más de 8.900 unidades del programa son operados por sólo 584 propietarios. Además, muchas unidades disponibles se concentran en barrios con altos índices de pobreza y concentración de minorías. De hecho, el 46% de los titulares de vales de elección de vivienda de BHA viven en el 10% de los códigos postales más pobres de Massachusetts. Los alquileres contractuales más altos y los pagos de alquileres regulares en el programa HCV son incentivos para los propietarios en algunos sub-mercados de bajos ingresos, especialmente con las secuelas de la pandemia de COVID-19. Mientras que BHA ha hecho un excelente trabajo en la retención de los propietarios existentes, es un reto para atraer a nuevos propietarios en los barrios de mayores ingresos y en los municipios fuera de Boston, donde el inventario de alquileres multifamiliares es limitado, y los propietarios tienden a estar menos familiarizados con el programa de HCV.

BHA se puso en contacto con los propietarios, incluido la junta de bienes raíces de Boston para comprender mejor las motivaciones y los obstáculos para la participación en el programa de HCV. De los 165 encuestados, el 97% son participantes actuales del programa que tendían a estar motivados para asociarse con BHA por la gratificación de ayudar a una familia necesitada (53%) y/o para apoyar la expansión de la elección de vivienda (45%). Los tres principales puntos débiles del actual programa de HCV que identificaron fueron una mala experiencia previa con un cliente de vales (29%), un mal servicio al cliente con BHA (22%) y unas normas de inspección demasiado rigurosa (18%). Cuando se les preguntó acerca de los posibles incentivos, estos propietarios dieron prioridad a los pagos por pérdida de vacantes y a

las reclamaciones por daños de los inquilinos, seguidos de cerca por las inspecciones previas y bonos por firmar. En el Apéndice 4 se ofrece más información al respecto.

(2) Actividades del Grupo #4 del Programa MTW: BHA ha seleccionado cuatro (4) incentivos para propietarios que implementará si es seleccionado para el Programa de Incentivos para Propietarios, en respuesta a la evaluación del mercado, los comentarios de los propietarios y los participantes de HCV, y los costos del programa:

Actividad 1: Pagos iniciales por pérdidas por vacantes (COHORTE 4.2.): Para incentivar la participación inicial o para que el arrendador ponga una nueva unidad a disposición de los inquilinos de HCV en "Comunidades de Elección Expandida", BHA pagará al arrendador hasta un mes del alquiler del contrato para compensar el tiempo que la unidad pasa desocupada antes de una nueva El inquilino de HCV se mude. Este incentivo compensará al propietario por las demoras en el proceso de inspección y arrendamiento que están fuera del control del propietario, o si el propietario está haciendo reparaciones o mejoras en la unidad antes de alquilarla al nuevo inquilino de HCV.

Actividad 2: Reclamaciones por daños (4.b.): Para incentivar la participación continua en el programa HCV, BHA proporcionará una compensación (que no exceda los dos meses de alquiler del contrato menos el depósito de seguridad del participante) por el costo de las reparaciones debido a daños causados por el inquilino. Este incentivo no solo está destinado a compensar a un propietario existente por los daños, lo que aumenta la probabilidad de que se quede en el programa, sino que también calmará las preocupaciones que un posible propietario pueda tener sobre las ramificaciones financieras si termina con un "inquilino malo."

Actividad 3: Otros incentivos para propietarios ("Bono por firma") (4.c.): Para incentivar la participación en el programa HCV, BHA proporcionará pagos de hasta un mes de alquiler por

contrato o un "bono de firma". BHA se enfocará en estos pagos para lograr los objetivos de arrendamiento, es decir, propiedades en "Comunidades de Elección Expandida" con escuelas de alto rendimiento y bajos índices de pobreza y delitos violentos, en áreas donde los vales son difíciles de usar, o para ciertos tamaños de dormitorios / tipos de unidades. Este incentivo está destinado a aumentar la ubicación, la cantidad y el tipo de unidades disponibles para los inquilinos de HCV.

Actividad 4: Inspecciones de unidades de precalificación (5.a.): Para incentivar a los nuevos propietarios y retener a los propietarios existentes, BHA llevará a cabo inspecciones de HQS hasta 90 días antes de que un participante ocupe una unidad. En tales casos, el participante se reserva el derecho a solicitar una inspección intermedia. Este incentivo tiene como objetivo reducir la cantidad de tiempo que lleva arrendar una unidad.

BHA cree que estos cuatro incentivos, especialmente cuando se combinan con las iniciativas que no son de MTW que se analizan a continuación, serán más efectivos para atraer a los propietarios al programa.

(3) Otros incentivos e iniciativas para propietarios: BHA ya está planificando o implementando varias iniciativas ajenas a MTW para mejorar su programa de AVC y atraer propietarios. BHA fue una de las primeras PHA en adoptar voluntariamente los Alquileres de Mercado Justo para Áreas Pequeñas (SAFMR), un cambio de política que aumentó drásticamente la participación de los propietarios y las áreas asequibles para los residentes. BHA también lleva a cabo inspecciones semestrales en las unidades de AVC existentes y permite al arrendador auto-certificar que las reparaciones que no son de emergencia se han completado en los 30 días requeridos. BHA proporciona depósitos directos de pagos de asistencia para la vivienda (HAP) para los propietarios. BHA ha implementado un portal para propietarios y

proporciona herramientas técnicas como DocuSign y envío de documentos en línea para agilizar las funciones administrativas y minimizar el papel. BHA ofrece un sitio de listado en línea donde los propietarios pueden anunciar las vacantes que les ayudan a evitar las tarifas de los corredores que son estándar en el mercado de alquiler de Boston. BHA se asocia con la Ciudad para renunciar a las tarifas y los requisitos de inspección para su programa de registro de alquiler para propietarios de HCV. BHA también está explorando un programa piloto para ofrecer a los propietarios paneles solares y otras mejoras de eficiencia energética a cambio de aceptar titulares de vales en sus edificios. BHA también contrató recientemente a un Director de Búsqueda de Vivienda y Reclutamiento de Propietarios para supervisar el programa de movilidad de viviendas (Expanding Choice in Housing Opportunities (ECHO)). ECHO ayuda a las familias interesadas con niños pequeños a mudarse a “Comunidades de opciones ampliadas”: áreas con escuelas de alto rendimiento, bajas tasas de delitos violentos y bajas tasas de pobreza en Boston y el área metropolitana de Boston. Como parte de esta iniciativa, BHA diseñó una herramienta de búsqueda de vivienda ECHO (<https://echosearch.org/>) para ayudar a las familias a navegar por el complejo sistema de estándares de pago, transporte público, calidad escolar y datos sobre delitos violentos en el área metropolitana de Boston.