



A HUD SPONSORED PUBLIC HOUSING AGENCY

50 Brookside Avenue ■ Lodi, New Jersey 07644

Frank P. Luciano
Executive Director/Secretary Treasurer
973-470-3650 x15 FAX: 973-778-1429
frankp@lodihousing.org

Carol A. Ferrara
Assistant Executive Director/HRO
973-470-3650 x18
carolf@lodihousing.org

PROGRAMA DE DEMOSTRACIÓN DE ASISTENCIA PARA EL ALQUILER (RAD)
AVISO DE INFORMACIÓN PARA RESIDENTES (RIN)

27 de octubre de 2026

Para: Todos los residentes de la Autoridad de Vivienda de Lodi

La Autoridad de Vivienda de Lodi está explorando un cambio del programa de vivienda pública al programa de demostración de asistencia al alquiler (RAD). Te invitamos a una **primera** reunión de residentes para hablar sobre los planes de convertir todas las unidades de la Autoridad de Vivienda de Lodi del programa de vivienda pública a la Sección 8 de asistencia para alquiler bajo la Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD). Por favor, intenta asistir a la reunión para escuchar la presentación y hacer cualquier pregunta que tengas. La información sobre la primera reunión es:

**10 de noviembre de 2026, 16:00 (Complejos para Mayores) en Joseph M. Lane
American Legion
41 Union Street, Lodi, NJ 07644
&
10 de noviembre de 2026, 18:00 (DeVries Park) en Joseph M. Lane American
Legion
41 Union Street, Lodi, NJ 07644**

RAD es un programa voluntario gestionado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD). Bajo RAD, HUD cambiará la forma en que proporciona asistencia para el alquiler de la propiedad, pasando de la vivienda pública a un contrato de asistencia a largo plazo bajo la Sección 8. El programa de la Sección 8 facilitaría el acceso a fondos para reparar y mejorar la propiedad, ya sea ahora o en el futuro.

Esta carta describe tus derechos bajo el RAD y
explica cómo una conversión RAD podría afectarte.

Participemos o no en el RAD,
Seguirás recibiendo ayuda para el alquiler.

Tu derecho a la información

En la reunión, continuaremos describiendo el programa RAD y nuestras ideas actuales con más detalle. Si presentamos una solicitud al HUD y somos aceptados en el programa, tendremos al menos una reunión adicional con usted sobre nuestros planes. Tiene derecho a conocer cambios importantes en los planes del proyecto, y le invitaremos a reuniones adicionales si cambian aspectos clave de los planes. También tiene derecho a organizarse y formar una organización de residentes que sirva como su voz y le ayude a informarse bien sobre los planes del RAD.

Tu derecho a la asistencia para el alquiler

Nuestra decisión de participar en el RAD no afecta a tu elegibilidad para la asistencia de alquiler. No estás sujeto a una nueva selección de elegibilidad. Si cumplimos todos los requisitos del HUD y la propiedad se coloca bajo un contrato de Pago de Asistencia a la Vivienda (HAP) de la Sección 8, tienes derecho a una asistencia continua de alquiler siempre que cumplas con los requisitos de tu contrato. En la mayoría de los casos, tu alquiler no cambiará con la conversión de vivienda pública a Sección 8. En el raro caso de que tu cálculo de alquiler cambie (lo más habitual es cuando pagas un "alquiler máximo"), el aumento se irá implementando gradualmente.

Tu derecho a regresar

Tienes derecho a regresar a una unidad asistida una vez que se hayan realizado cualquier obra. Sin embargo, puede que necesitemos trasladarte durante la obra y tu vivienda posterior a la construcción puede ser diferente a la que tienes actualmente.

Tu derecho a la asistencia para la reubicación

En algunas situaciones, puede que necesitemos trasladarte temporalmente de tu unidad para completar reparaciones o hacer obras. Como estamos al principio del proceso de planificación para la conversión en RAD, aún no sabemos si tendrás que mudarte. No necesitas mudarte ahora.

Si le exigimos mudarse, tiene derecho a ciertas protecciones de reubicación según las normas del RAD, incluyendo, en todos los casos, un aviso previo por escrito e información detallada sobre la mudanza. Las otras protecciones específicas de reubicación dependen de la situación, pero pueden incluir servicios de asesoramiento, asistencia para mudanzas, pagos y otras asistencias.

¡No pongas en riesgo tus derechos!

Siempre eres bienvenido a mudarte según las necesidades y objetivos personales de tu hogar. Sin embargo, si el esfuerzo del RAD requiere un traslado y decides mudarte de la propiedad por tu cuenta sin esperar nuestras instrucciones, podrías perder tu elegibilidad para pagos y asistencia para la reubicación. **Si quieres preservar tus derechos de reubicación, por favor**

espera hasta recibir un Aviso de Reubicación y las instrucciones para mudarte de nuestra parte.

La conversión del RAD, y cualquier reubicación asociada a ella, debe implementarse de acuerdo con los requisitos de vivienda justa y derechos civiles. Si necesita una adaptación razonable debido a una discapacidad, o tiene otras preguntas sobre la conversión del RAD, por favor contacte con The Office, que le asistirá. Si necesita apelar una decisión tomada por nosotros, o si cree que sus derechos no están siendo protegidos, puede contactar con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., Oficina de Campo de Newark, Howard Cumme, Director de la División de Vivienda Pública, Newark, Nueva Jersey.

Como estamos muy al principio del proceso, es probable que los planes para la conversión en RAD cambien. Estamos organizando reuniones de residentes para compartir nuestras ideas actuales y os mantendremos informados sobre los cambios importantes a medida que desarrollemos nuestros planes. También deberías compartir con nosotros cualquier información que tengas sobre las reparaciones que deban hacerse, ya que conoces mejor la propiedad. Proporcionaremos esa información a las personas que nos ayudan a determinar qué trabajo hay que hacer en la propiedad.

Esperamos que esta carta le proporcione información útil sobre sus derechos. Le animamos a que acuda a las reuniones de residentes o que llame a la oficina para hablar y conocer más sobre cómo la conversión RAD afectaría a su propiedad y a usted.

Atentamente,

FRANK P. LUCIANO

Director Ejecutivo

Anexo #2
Preguntas frecuentes
Acerca de las conversiones RAD

¿Afectará una conversión al RAD a mi asistencia para la vivienda?

No perderás tu ayuda para la vivienda y no estarás sujeto a una nueva evaluación de elegibilidad como resultado de la conversión al RAD. Puedes permanecer en tu unidad independientemente de tus ingresos actuales. Sin embargo, tu PHA seguirá con sus procesos anuales e interinos de reexaminación, incluyendo la revisión de tus ingresos para ajustar tu alquiler. Estos requisitos estarán en tu contrato de alquiler.

En una conversión RAD, tu asistencia para vivienda pasará de ser asistencia para vivienda pública a ser asistencia de vivienda de la Sección 8 bajo el programa de Vales Basado en Proyectos (PBV) o el programa de Asistencia de Alquiler Basada en Proyectos (PBRA). La PHA decide si convertir la unidad a PBV o PBRA.

¿Afectará una conversión RAD a mi alquiler?

La mayoría de los residentes no tendrán un aumento de alquiler como resultado de una conversión RAD. Sin embargo, si pagas un alquiler fijo en viviendas públicas, lo más probable es que tengas que pagar más en alquiler a lo largo del tiempo. Si tu alquiler cambia más del 10% y te obliga a pagar más de 25 dólares al mes en alquiler adicional, tu nuevo alquiler se irá implementando progresivamente. Si el aumento de tu alquiler es inferior al 10% o 25 dólares al mes, el cambio en el alquiler será efectivo de inmediato.

¿Cómo puedo participar en el proceso de planificación del RAD?

Antes de participar en el RAD, HUD exige a los PHAs:

- Notifique a todos los residentes de la propiedad sobre sus planes RAD, y
- Realizar al menos dos (2) reuniones con los residentes.

Estas reuniones son una oportunidad para que discutas los planes de conversión propuestos con tu PHA, hagas preguntas, expresas preocupaciones y proporciones comentarios. Estas reuniones también son una oportunidad para informar a la PHA sobre lo que crees que necesita repararse en la propiedad. La PHA puede entonces tener en cuenta esa información al desarrollar los planes para la propiedad.

La PHA debe tener al menos una reunión más con todos los residentes de la propiedad antes de que el HUD apruebe la conversión final al RAD. Esta reunión adicional es otra oportunidad para que la PHA le mantenga informado y para que usted realice comentarios sobre los planes de conversión del RAD de la PHA.

Además de estas reuniones de residentes, también se consultará a tu Junta Asesora de Residentes (RAB) y tendrá la oportunidad de hacer recomendaciones sobre los planes de conversión de RAD de tu PHA durante el proceso de audiencia pública del Plan PHA.

¿Y si necesito adaptaciones para participar?

Tu PHA debe poner materiales a disposición en formatos accesibles para personas con discapacidad y hacer que las reuniones sean accesibles para estas personas.

Tu PHA también debe proporcionar asistencia lingüística a personas con dominio limitado del inglés para que puedas entender los materiales, participar en reuniones y aportar comentarios sobre la conversión propuesta al RAD. Esto puede incluir la traducción escrita de los materiales escritos de la PHA y la provisión de intérpretes orales en las reuniones.

¿Tendré que mudarme si rehabilitan mi casa o edificio?

Si las reparaciones previstas en tu propiedad son pequeñas, lo más probable es que puedas quedarte en tu casa durante la renovación. Si las reparaciones previstas en tu propiedad son más extensas, lo más probable es que necesites ser reubicado durante la rehabilitación. Incluso si tienes que mudarte durante la obra, tienes derecho a volver a una unidad asistida por RAD una vez finalizada la obra.

Si la reubicación dura más de 12 meses, te beneficias de protecciones adicionales como "persona desplazada" bajo la Ley Uniforme de Reubicación. En esta situación, podrás elegir entre la asistencia para la reubicación permanente a la que tienes derecho bajo la Ley Uniforme de Reubicación y la asistencia temporal para la reubicación (incluido el derecho a regresar) a la que eres elegible bajo la RAD. Esta es tu elección y la PHA debe colaborar contigo para que tengas la información necesaria para tomar esta decisión.

¿Qué cambios veré en el proceso de renovación de mi contrato de alquiler?

En el momento de la conversión al RAD, tendrás que firmar un nuevo contrato de arrendamiento. A menos que haya una causa justificada para el desahucio basada en tus acciones, tu nuevo contrato seguirá renovándose. Bajo los programas PBV y PBRA, un propietario que intente rescindir tu contrato debe darte derechos de aviso y reclamación similares a los que tienes bajo la vivienda pública y debe cumplir las leyes estatales y locales de desahucio.

¿Afectará el RAD a mis derechos y a mi participación como residente en el desarrollo?

El RAD mantiene muchos de los derechos de los residentes disponibles bajo la vivienda pública, como la posibilidad de solicitar una audiencia informal y la puntualidad de la notificación de la terminación. También tienes derecho a organizarte, y las organizaciones de residentes seguirán recibiendo hasta 25 dólares por unidad ocupada cada año.

¿Aumentará el RAD mi capacidad para elegir dónde vivir?

En la mayoría de los casos, tendrás más opciones sobre dónde vivir a través de la "opción de movilidad por elección". Esta opción está disponible bajo PBV tras vivir en una propiedad RAD durante un (1) año y bajo PBRA tras vivir en una propiedad RAD durante dos (2) años. Tras el tiempo requerido viviendo en

la propiedad RAD tras la conversión, puedes solicitar un Vale de Elección de Vivienda (HCV) y tendrás prioridad en la lista de espera de HCV cuando haya disponible una HCV

¿Seguiré pudiendo participar en programas de autosuficiencia?

El Programa de Autosuficiencia Familiar (PH FSS) de vivienda pública ayuda a las familias a obtener y mantener un empleo con salario digno (ingresos que cubren las necesidades básicas de la familia) conectando a los residentes con servicios. Si participas actualmente en un programa FSS, seguirás pudiendo participar en FSS tras la conversión del RAD.

Si tu desarrollo se convierte en PBV, serás trasladado automáticamente del FSS de vivienda pública al programa FSS de Vales de Elección de Vivienda si tu PHA tiene un programa FSS de Vales de Elección de Vivienda. Las normas tanto para los programas FSS de vivienda pública como para los de Vales de Elección de Vivienda son muy similares.

Si tu desarrollo se convierte en PBRA, puedes continuar participando en FSS hasta que finalice tu contrato actual de participación. Los nuevos participantes solo pueden inscribirse si el propietario establece voluntariamente un programa FSS en el lugar.

El programa de Oportunidades para Residentes y Coordinadores de Autosuficiencia (ROSS-SC) proporciona a los residentes de viviendas públicas coordinadores para conectarlos con servicios de apoyo y actividades de empoderamiento.

Si eres participante actual en ROSS-SC, puedes seguir participando en ROSS-SC hasta que se agote la financiación del programa. Una vez gastados los fondos de la subvención, tu PHA no podrá solicitar una nueva subvención para una propiedad RAD.

¿Y si necesito más información?

Para más información, visita la página web de RAD, www.hud.gov/rad