

公共住房重新定位常见问题

(RAD/第 18 节) — Silverada Manor

目录

重新定位工具	1
您的援助	3
搬迁	4
工作范围	5
重新定位后的居民计划	6
对 2023 年 4 月 4 日居民会议所提问题的回复	6

以下是与 Silverada Manor RAD/第 18 节计划相关的常见问题列表。如果您有任何其他问题，请通过电子邮件发送至 RHA 开发部: silvproject@renoha.org。

重新定位工具

问：什么是公共住房重新定位？

答：重新定位公共住房会将某个综合体住宅从公共住房计划中删除，并将其移到第 8 节计划中。住房管理局可以选择将其一处或全部公共住房重新定位到第 8 节计划中。住房管理局之所以这样做，是为了在美国住房与城市发展部 (HUD) 没有提供足够资金的情况下提供必要的资金调整，并根据更稳定的第 8 节计划，确保该综合体住宅的长期经济适用性。

问：什么是 RAD？

答：RAD 代表租赁援助示范，是 HUD 提供的重新定位工具之一。RAD 使住房管理局能够解决其公共住房物业未满足的资本和/或财务需求。该方案通过将物业从公共住房计划转移到第 8 节计划，为物业维护提供稳定性以及长期经济适用性。

问：什么是第 18 节？

答：第 18 节是 HUD 提供的另一个重新定位工具。住房管理局还利用第 18 节来解决资金需求，并通过将公共住房综合体住宅从公共住房计划中删除，来确保其长期经济适用性。

问：RHA 是否已决定重新定位其公共住房？

答：RHA 正在制定一项计划，其中可能包括重新定位所有 RHA 公共住房，但尚未正式通过最终计划。然而，在接下来的几个月里，RHA 将申请对 Silverada Manor 进行 RAD/第 18 节转换。

问：将公共住房移至第 8 节计划的真正含义是什么？

答：根据 RAD，这意味着每个单元都将配有第 8 节补助券。这些补助券是特定项目房屋补助券 (PBV)。该券将确保居住在该单元的家庭根据其收入支付租金，就像他们目前在公共住房计划下那样。根据第 18 节，住房管理局将为现场每个受影响的单元发放租户预测券 (TPV)。这些 TPV 将根据现场计划发放。总之，改造后单元的特定项目房屋补助券 (PBV) 将归入第 8 节计划。

问：住房选择券 (HCV) 租户补助券和特定项目房屋补助券 (PBV) 之间有什么区别？

答：HCV 租户补助券是向个人发放的，补贴将随该人一起分配给他们选择租赁的单元。如果这个人最终要搬家，补助券将随他们一起在新单元使用。PBV 券是与单元绑定的，而非与单元中的个人绑定。如果 PBV 单元中的租户离开该物业，补助券 (即补贴) 将留在该单元中，并将由搬进该单元的新租户使用。

问：什么是 RAD 计划下的选择移动性 (Choice Mobility) ？

答：选择移动性为 RAD 的 PBV 持有者提供了机会，可在完成 12 个月租赁后，申请 HCV 租户补助券。RHA 将根据申请时的可用资金和计划利用情况，考虑每一项 HCV 租户补助券申请。如果某人选择了行使选择移动性，那么会将其放在 HCV 等候名单的顶部，以获得租户补助券。其他 PBV 持有者也可以选择这个选项。

问：如果居民通过 PBV 完成一年期租赁，然后根据选择移动性申请 HCV 租户补助券，在收到 HCV 租户补助券后，能够移居 (搬迁) 到其他城市或州吗？

答：当持有 HCV 租户补助券的居民希望移居至当前住房管理局管辖范围之外的其他地点时，即为移居。如果一个家庭收到租户补助券，他们可以使用补助券计划申请移居至美国任何其他住房管理局的住房。每个住房管理局都有自己的规则，但是，必须彻底研究其他房屋管理局以及您想去的地方，方可做出对您和您家人最有利的明智决定。

问：居民如何参与转换过程？

答：在 RHA 可以向 HUD 申请重新定位任何公共住房综合体住宅之前，HUD 会要求我们将我们的计划通知该综合体住宅内的所有居民，并与居民至少举行两次会议。这些会议为您提供机会，以讨论提议的转换计划、提出问题、表达担忧和提供意见。在 RHA 完成转换过程中，将召开多次居民会议。在整个过程中，您将不断得到了解最新情况，并有很多机会提供意见和提出问题。

欢迎随时与任何 RHA 工作人员交谈，或将您可能提出的问题发送电子邮件至 silvproject@renoha.org

问：如果一个综合体住宅不进行重新定位会发生什么？

答：未进行重新定位的综合体住宅将继续作为公共住房运营，继续保持现有状况。如果 RHA 选择不重新定位一个特定的综合体住宅，那是因为 RHA 认为无需重新定位，公共住房计划即可满足该综合体住宅的资本需求和运营。

问：所有公共住房都会重新定位吗？

答：我们还不确定。目前，RHA 正计划通过 RAD/第 18 节转换重新定位 Silverada Manor，并通过第 18 节转换重新定位 Hawk View Apartments。RHA 将评估每个公共住房现场，根据现场需求确定最佳行动方案。

问：为什么现在优先考虑重新定位某些物业，而以后再重新定位其他物业？

答：物业重新定位的优先顺序取决于多种因素，包括物业的年龄、单元数量、场地状况、预期的财务影响等。

问：公共住房会消失吗？

答：HUD 尚未宣布打算取消公共住房计划。然而，由于国会对该计划的支持减少，他们不得不减少向住房管理局提供的资金数额。包括 RHA 在内的住房管理局已经注意到了资金水平的变化，并正在探索各种方案，以确保我们能够在未来继续提供经济适用房。

问：RHA 的时间表是什么？

答：RHA 预计，从向 HUD 提交 RAD 或第 18 节申请到施工完成，这一过程需要一年半到两年的时间。这可能会根据 HUD 批准和 RHA 提交文件的时间而有所变化。

您的援助

问：我会失去我的住房吗？

答：不会，您不会因为公共住房的重新定位而失去您的经济适用房。保证所有使用 RAD 重新定位的项目居民都会继续获得住房援助。根据第 18 节转换重新定位的项目居民，如果他们符合第 8 节计划的收入准则，也将继续获得住房援助。

问：如果我不想要补助券，可否转移至其他公共住房单元？

答：根据供应情况，RHA 可能会允许您永久移居到其他公共住房物业。为此，住房管理局将很快开始持有公共住房空置单元，以便在可能的情况下提供这种选择。然而，重要的是要了解，RHA 可能会选择在未来重新定位其所有公共住房。

问：在这个新计划中，我的租金会增加吗？

A. 您的租金很可能和公共住房计划中的一样——一般不超过您家庭调整后总收入的 30%。由于住宅补助第 8 节计划也将居民租金设定为调整后收入的 30%，因此大多数居民不会因为重新定位而增加租金。少数缴纳公共住房租金的居民，其租金金额将需要重新评估，如果其调整后收入的 30% 高于目前的租金，他们的租金可能会增加。

问：装修后还需要检查吗（如果需要，多久检查一次）？

答：是的，搬入和搬出时都需要检查。此外，住房质量标准（HQS）检查将每两年进行一次。

问：如果我的社区转而加入第 8 节计划，并且我的收入超过了第 8 节计划规定的限额，我是否必须退出该计划？

答：根据 RAD，通过重新定位转为第 8 节计划且收入超过第 8 节计划收入限制的居民将被纳入该计划，无需像补助券计划中通常强制要求的那样终止援助。根据第 18 节，如果居民收入超过第 8 节规定的收入限额，将遵循针对高收入家庭的计划指南。

问：根据补助券计划，我将与第 8 节租赁协助人员互动吗？

答：RHA 仍在努力确定哪些部门将负责 RAD 计划的具体职能。您可能需要与租赁服务人员进行互动，以获得重新认证和检查。然而，我们预计您的大部分日常互动将继续通过住房管理和维护人员进行。

问：为什么居民需要补助券？

答：补助券的资金来源更加稳定，在住房选择上为您提供了更大的灵活性。

问：我是否需要在第 8 节的等候名单上等候才能通过 RAD 获得补助券？

答：不需要，通过 RAD 转换时作为居民的个人将自动将其补贴转换为 RAD 的 PBV。根据第 18 节转换，补助券类型将是特定项目房屋 TPV。

问：我何时需要进行重新认证流程？

答：RHA 认为，您将在最后一次租赁签署的周年纪念日获得重新认证。RHA 想要指出的是，我们尚未敲定重新认证流程的细节，这可能会发生变化。

搬迁

问：我必须搬家吗？

答：很有可能。Silverada Manor 的修复意义重大，在施工期间让您的单元空置会更安全。RHA 会在施工期间为您找到一个临时居住的单元。RHA 会支付所有的搬迁费用，包括水电费和押金，并且根据 RAD 转换，您有权在施工完成后返回您的综合体住宅。

问：什么是临时搬迁？

答：临时搬迁是因施工而必须进行的搬迁，要求您离开单元不超过 12 个月。从技术上来说，永久搬迁到开发项目的其他单元也被认为是临时搬迁，因为并没有迫使您离开物业。

问：如果因为单元施工需要搬迁，我有哪些选择？

答：RHA 的工作人员和 HousingToHome (HTH) (RHA 签约的帮助 Silverada Manor 居民搬迁的公司) 将在施工开始前与您联系。HousingToHome 将有一名全职工作人员在现场与您会面，并为您和您的家人制定具体的搬迁计划。不会迫使您永久流离失所。搬迁专家将与您一起确定您的需求，并为您找到临时居住的称心单元。RHA 将支付您往返 RAD 社区的相关费用，并提供您可能需要的任何类型打包帮助。

每位居民都将个性化的搬迁计划，其中可能包括搬迁到其他公共住房单元、其他 RHA 管辖下的单元，或在施工期间利用 HCV 租户补助券在社区中租赁一个单元。搬迁援助将包括搬迁费、水电费、押金以及其他必要的费用。

问：HousingToHome 是谁？

答：HousingToHome (也称为 HTH) 是 RHA 签约的搬迁公司，在整个搬迁过程中为 Hawk View 居民提供支持。HousingToHome 专注于居民参与和搬迁服务，并为十几个州的数千名公共住房居民提供搬迁支持。

在您需要临时搬迁之前，HousingToHome 会指派一名全职员工，在 Silverada Manor 现场与您会面，并根据您的需求、偏好和可用选项，制定适合您和您家庭的搬迁计划。

问：如果我需要搬迁，谁来支付我的搬迁费用？

答：如果 RHA 因为公共住房重新定位而要求您搬迁，您无需自掏腰包支付搬迁费用。RHA 将支付搬迁费用 (包括包装材料以及包装和搬迁协助)、水电费、押金以及其他必要的费用。RHA 将根据《统一搬迁法》以及任何与搬迁相关的 HUD 法规支付搬迁费用。我们将在整个转换过程中保护居民权利。

问：如果我想留在开发项目的单元，该怎么办？

答：虽然在 RAD 转换下，所有居民都有权返回 Silverada Manor 综合体住宅，但我们不能保证所有居民都会返回他们目前居住的同一单元。您将与搬迁专家一起确定您的偏好。所有举措都将根据具体情况进行考虑。我们将为您提供搬迁协助，您将与搬迁专家进行一对一会谈，以制定个性化的搬迁计划。所有需要搬迁的租户都将得到住房援助。没有人会因为 RHA 的重新定位工作而失去援助。

问：如果我必须搬迁，如何通知我？

答：如果您需要搬迁，RHA 将在您必须临时搬迁之前至少 30 天向您发送搬迁通知。今年我们也将为您定期提供最新消息，预计在 2024 年之前不会搬迁。该通知将由专人递送和/或通过美国邮政 (U.S. mail) 发送。该通知将包括与您搬迁相关的必要信息，并将安排您与搬迁专家会谈，以制定您的个性化搬迁计划。

问：关于搬迁，我有哪些选择？会有多种选择吗？

答：当我们即将开始翻新时，HousingToHome (HTH) 将有一名全职工作人员在现场与您会面，并为您和您的家人制定具体的搬迁计划。不会迫使您永久流离失所。搬迁专家将与您一起确定您的需求，并为您找到临时居住的称心单元。RHA 将支付您往返 RAD 社区的相关费用，并提供您可能需要的任何类型打包帮助。

每位居民都将个性化的搬迁计划，其中可能包括搬迁到其他公共住房单元、其他 RHA 管辖下的单元，或在施工期间利用 HCV 租户补助券在社区中租赁一个单元。搬迁援助将包括搬迁费、水电费、押金以及其他必要的费用。

问：如果居民搬迁到其他公共住宅区，或使用 HCV 租户补助券在社区中租赁了一个单元，不想在转换后搬回综合体住宅，该怎么办？

答：对于所有临时搬迁，Silverada Manor 的居民可以放弃返回其综合体住宅的权利。可以向 RHA 提出申请并获得书面批准，一旦放弃返回，该决定将无法撤销。

工作范围

问：我会收到通知以了解我的单元/综合体住宅正在进行哪些翻修吗？

答：会的。RHA 将与居民举行多次会议，让他们了解搬迁援助和时间表，并在整个过程中就其综合体住宅所需的翻新提供意见以及最新消息。

问：RAD 是否提供残疾人无障碍单元？

答：是的，RHA 将遵守所有地方和联邦准则，为居民提供残障和无障碍单元。

问：居民对提议的改变应该感到高兴还是不高兴？

答：高兴！虽然我们理解可能需要搬迁以及改变您收到的住房援助类型会令人困惑和恐惧，但综合体住宅的改善以及住房援助更稳定的资金来源是一个积极的变化。

问：需要进行哪些类型的维修？

答：RHA 有一个资本需求评估 (CNA)，由外部承包商完成，以确定每个公共住房现场需要完成的工作范围，以确保其至少在未来 20 年内具有可行性。这些维修可能包括翻新墙后的管道和电气设备，浇注新混凝土以使走道/台阶更平滑，或通过新厨房、地板和浴室进行美化。每个现场都有不同的需求。

问：谁评估了要维修的物业？

答：RHA 聘请了 AEI Consultants 作为独立承包商，对八个公共住房社区进行评估，并提供资本需求评估。

重新定位后的居民计划

问：我们的 HUD 俱乐部活动居民账户会有什么变化？

答：在转换时，您在居民委员会拥有的任何资金仍然是您的，可以用于社区活动。居民委员会的运作方式没有改变。

问：转换后，我仍然可以使用家庭自给方案吗？

答：可以，在转换后，您仍然可以使用 FSS 计划、员工发展计划和青年计划。

对 2023 年 4 月 4 日居民会议所提问题的回复

问：Silverada Manor 项目是现在进行还是以后进行？

答：这个项目不会马上开始。我们预计将于 2024 年初开始施工。

问：在 RAD 转换后，Silverada Manor 会从高级物业变成家族物业吗？

答：不会。在 RAD 转换后，Silverada Manor 将继续作为高级物业。

问：Silverada Manor 的开发商选好了吗？

答：还没有，RHA 将于 2023 年 4 月发布资格申请 (RFQ)，以确定和选择 Silverada Manor 计划开发商。

问：Silverada Manor 的单元和地面会有什么样的变化？

答：截至 2023 年 4 月，现在了解该项目的具体细节或修复范围还为时过早。RHA 希望对整个 Silverada Manor 物业进行全面翻新，包括场地、社区建筑和停车场。翻新的程度将取决于预算、开发合作伙伴、工作范围等。但我们希望在所有这些方面都有所改善。

RHA 将于 2023 年 4 月发布资质申请 (RFQ)，以确定和选择 Silverada Manor 计划的开发商。一旦选定开发商，将制定与项目相关的更详细计划，并与居民分享这些计划。

问：RHA 会拆除 Silverada Manor 吗？

答：RHA 不会拆除 Silverada Manor。这些建筑将会保留下来，但是 RHA 希望进行大规模的修复，可能会细化到这些单元的螺钉。

问：如果我目前所在的单元比我家庭符合资格的单元更大或更小，该怎么办？

答：搬迁后，RHA 将尝试根据居民提供的援助计划（即 PH 计划或补助券计划），将居民搬迁至符合 RHA 入住标准的单元。

问：我该如何处理搬家时不想带走的旧家具或物品？

答：RHA 目前正在内部开展工作，以确定居民在搬迁前可以如何处理不需要的物品。租户搬迁前可能会在现场安排庭院销售或垃圾装卸卡车/搬家人员。请注意，截至 2023 年 4 月，尚未就此做出最终决定。

问：居民会一次性全部搬迁吗？

答：截至 2023 年 4 月，尚未有最终决定，最终决定将取决于几个尚未确定的因素。RHA



执行董事
Hilary Lopez 博士

里诺住房管理局 (Reno Housing Authority) , 1525 East 9th Street, Reno, NV 89512
775.786.1712 传真 385.770.7166 TDD
775.329.3630 RenoHA.org

倾向于分阶段施工，以尽量减少每次需要搬迁的人数。RHA 一定会尽快与居民分享这些信息。

问：Silverada Manor 项目会对有宠物的居民造成影响吗？

答：有宠物的居民将可以带着他们的宠物返回 Silverada Manor。Housing to Home 的住房专员还将帮助居民找到接收宠物的临时场所。

问：什么是租户补助券？

答：租户补助券使您可以在私人租赁市场租赁住房。如果您需要搬到离家人、工作、学校更近的地方，或者出于任何其他原因，您可以使用此补助券，选择离开您目前的物业，同时继续享受租金补贴。住房选择券是一种租户补助券。

如果您对租户补助券还有其他疑问，请务必在您与 Housing to Home 的搬迁专家会面以制定您的搬迁计划时与他们进行讨论。

此外，请随时询问 RHA 工作人员或将您的问题直接发送至 silvproject@renoha.org



平等住房机会

如果您是残疾人，需要特殊便利以便平等参与任何 RHA 计划，请联系我们的办公室。如果您的英语水平有限，请联系我们的办公室，以您的首选语言获取帮助。