

Housing Access Voucher Program (HAVP) Briefing Booklet

What is the Housing Access Voucher Program (HAVP)?

The HAVP program is a New York State-funded rental assistance 4-year pilot program that helps eligible families and individuals who are homeless or facing imminent loss of housing obtain stable housing by providing financial support for rent. The New York City Department of Housing Preservation and Development, or HPD, is managing the program within New York City.

HPD is working with City referral partner agencies to connect homeless households with the HAVP program. Referral partners may include HPD's emergency shelter system, the New York City Department of Social Services (DSS), and other city agencies that work with homeless households.

This rental assistance is administered through contracts with owners of private units under which HPD issues monthly rental assistance payments for units occupied by eligible households. Assisted households are responsible for paying to the property owner approximately 30% of their adjusted monthly income towards their rent. HPD will make a subsidy payment to the property owner for the remainder of the rent.

Eligibility Review

What are the eligibility requirements to receive HAVP subsidy?

- Eligibility criteria for HAVP include:
 - Individuals/Families currently homeless or facing imminent loss of housing
 - Be referred to HPD by City agency partners and
 - Be income eligible (at or under 50% average median income)
- To read more about eligibility for HAVP, please read our [Rental Subsidy Program \(RSP\) Administration Plan, HAVP Appendix](#).

How does HPD determine your income?

HPD calculates your household's income by reviewing all sources of income and any allowable deductions, following the guidelines in HPD's RSP Administrative Plan including the HAVP Appendix.

HPD first calculates your gross income, which includes:

- Income from all sources, for all family members. This includes (but is not limited to):
 - Wages (before taxes)

- o Social Security (SS) or Social Security Insurance (SSI)
- o Public Assistance
- o Pensions
- o Unemployment benefits
- o Self-employment
- o Child support
- Income from assets. This includes (but is not limited to):
 - o Bank accounts
 - o Investment accounts
 - o Equity in real estate property
 - o Retirement savings accounts
 - o Company retirement or pension accounts
 - o Lump sum payments
 - o Personal property held as investment

You are required to report all income and assets for everyone in your household. Some types of income do not count toward your gross income and are considered “excluded” from your income. Examples of excluded income include earnings from minors and payments received for care of foster children. HPD will determine if any of your household’s income is considered excluded.

It is important to provide complete and accurate information. Providing false statements, leaving out information, or hiding information in order to obtain assistance or to reduce the amount of rent you pay is considered **fraud**.

Your assistance may be denied or terminated if you or a family member willfully and intentionally commits fraud, bribery, or any other illegal act in connection with HAVP. In serious cases, this may also result in criminal prosecution.

After HPD calculates your gross income, HPD makes deductions for the following:

- Seniors and persons with disabilities: disabled or elderly (age 62+) head of household, or spouse.
- Disability Assistance Expense: unreimbursed expenses for a disabled family member(s)’s care that makes it possible for any adult in the household to be employed (e.g., an aide).
- Minor children: any minor that is 17 or younger.

Finally, HPD subtracts the allowable deductions from your total gross income to determine your adjusted income. This adjusted income is used to calculate your total tenant payment (rent share plus any tenant-paid utilities).

$$\begin{aligned} & \text{Your total gross income (before taxes)} \\ - & \quad \underline{\text{Your allowable deductions}} \\ = & \text{Your adjusted income} \end{aligned}$$

What if I don't agree with HPD's decisions about my eligibility?

- You may **appeal** a decision made by HPD affecting your eligibility, including if your assistance is denied. The instructions for filing an appeal will be sent with your denial notice.

Voucher Issuance & Housing Search

What is a voucher?

A voucher is proof that you are eligible to participate in HAVP. You can use your voucher to find housing. You will have 120 days from the date your voucher is issued to find a unit. The voucher will include your approved unit size, the date it was issued, the expiration date, a summary of family obligations, and the type of rental assistance you are approved to receive.

When do I receive a voucher and what do I do with it?

If you are determined eligible and your application is complete, you will be placed on a waitlist for the next available voucher. When your turn is reached, you will receive a voucher which you must sign and return to HPD. HPD will then sign and return it to you with an Owner Package for your new property owner to complete. You will have 120 days to locate a unit and submit the completed Owner Package to HPD. A one-time 60-day extension may be granted, provided that a request is submitted within 30 days of the voucher's expiration date.

I found a unit. Now, what do I do to lease up?

Once you've found a unit you would like to rent using HAVP assistance, the next step is to have the property owner fill out the Owner Package and submit it to HPD with a copy of the proposed lease. Once HPD receives all the documents, we will determine whether the rent is reasonable, whether the unit is eligible, and schedule a Housing Quality Standards (HQS) inspection. Once the Owner Package is approved

and the unit passes inspection, you and your property owner will be notified via mail and email of your approved move-in date. The property owner will sign a Housing Assistance Payments (HAP) Contract, and you will officially sign your new lease.

Owner Package Processing

How does HPD decide if the Owner Package is accepted or not?

HPD reviews the submitted Owner Package to make sure the rent is reasonable and affordable by comparing it to similar units in the same neighborhood. Owner Packages will be rejected if the proposed rent is too high, or if the Owner Package is incomplete.

Leasing

When do I sign my lease for my new unit?

You will sign a lease with your property owner after you have received your approved move-in date from HPD. At the same time your property owner will sign the Housing Assistance Payments (HAP) contract. The property owner must then return the signed HAP contract and a copy of the signed lease to HPD within 30 days.

Once HPD receives the HAP contract, we will complete a final review of your case. After that, HPD will mail you a New Admission Rent Breakdown Letter, showing the contract rent, HPD's share of the rent, and your tenant share of the rent.

Unit Size and Specifications

How does HPD determine the eligible voucher size?

The voucher size is the number of bedrooms a household is eligible for. HPD determines a household's voucher size based on its subsidy standard, which assigns the number of bedrooms a household is eligible for based on the number of people living in the unit.

Based on HPD's [subsidy standard](#), updated on January 1, 2024, HPD will allot one bedroom per unpartnered person. Partnered adults will be issued a single room. Single-member households will receive a one-bedroom voucher but may also choose to live in a studio or Single Room Occupancy (SRO) unit.

The following table outlines HPD’s subsidy standard by unit size:

HPD Subsidy Standard by Unit Size		
# of Household Members	When <u>no</u> household members are partnered	When <u>any two</u> household members are partnered
1	1	1
2	2	1
3	3	2
4	4	3
5	5	4
6	6	5
7	7	6

Within these standards, the following guidelines will apply:

- Any single live-in aide approved by HPD to live in the unit will be counted as a household member for the purpose of determining the appropriate voucher size and will be issued a separate bedroom.
- Children specified in joint custody agreements will be considered family members if the agreement specifies that they live with the parent at least 180 days (six months) a year.
- Foster children will be included in determining voucher size only if they will be in the unit for at least 30 days (one month) a year.
- A child who is temporarily away from home (for less than 180 consecutive days) due to placement in foster care or another non-permanent situation may be considered a member of the family and included in determining voucher size.
- In the case of documented pregnancy by a member of the household, HPD will consider the unborn child as a household member for the purpose of determining the appropriate size voucher.
- Space may be provided for a family member who is away at school but who lives with the family during school recesses.

- If you are pregnant at the time of your application, please make sure to indicate your pregnancy as this will allow you to have an additional bedroom.
- Foster children and live-in aides must be added to the household composition. Please submit "Request to Add a Household Member", available on HPD’s website here: <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/supportive-housing.page>. You must submit proper documentation, including “Verification of foster adult/child” to receive approval by HPD to add foster children to your household.

What is an Overhoused Family?

An overhoused family is defined by HPD as a household living in a unit that has more bedrooms in it than allowed under HPD’s subsidy standards for the household size. For example, a one-person household is considered overhoused in a two-bedroom unit, and a partnered two-person household is considered overhoused in a two-bedroom unit. Please review the chart below for more clarification on what is considered overhoused.

HPD cannot approve a unit if your household would be overhoused in that unit.

HPD Subsidy Standard vs. Overhoused by Unit Size						
Number of Rooms in Household	Single Room Occupancy (SRO)	Studio	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	4 Bedroom
Overhoused	N/A	N/A	N/A	2 partnered persons or 1 unpartnered person	2 unpartnered persons or fewer; or 2 partnered persons with 1 child	3 unpartnered persons or fewer; or 2 partnered persons with 2 children or fewer

What is an Overcrowded Family?

An overcrowded family is a family that has more household members per bedroom than the maximum number of people that HAVP allows.

HAVP allows a maximum of two people per bedroom or living space, including bedrooms and the living room. HPD cannot approve a unit if your household would be overcrowded in that unit.

For example, five people living in a one-bedroom unit would be considered overcrowded. The following table outlines the number of people that will make a household overcrowded by unit size.

HPD Subsidy Standard vs. Overcrowded by Unit Size						
Number of People in Household	Single Room Occupancy (SRO)	Studio	1 Bedroom	2 Bedroom	3 Bedroom	4 Bedroom
Overcrowded	2+ people	3+ people	5+ people	7+ people	9+ people	11+ people

How much of my rent will HPD pay for?

The amount of rent HPD will pay to the property owner on your behalf each month is determined by HPD’s [payment standards](#). HPD’s subsidy is calculated using the maximum rent amount for the lower of the number of bedrooms listed on the voucher or the number of bedrooms in the unit. The payment standards are set by HPD at amounts that are between 90-120% of the Fair Market Rent (FMR) or Small Area Fair Market Rent (SAFMR), as determined annually by the federal housing agency the US Department of Housing and Urban Development (HUD). The most recent payment standards can be found on the HPD website, listed [here](#).

The HPD rent subsidy payment will be equal to the applicable payment standard, minus the applicable utility allowance for any tenant paid utilities, minus the tenant share of rent. If the rent for the unit is higher than the applicable payment standard, the additional amount is the family’s responsibility, subject to the following restriction.

- If the gross rent for the unit is greater than the applicable payment standard, the household’s share of rent may not exceed 40% of the family’s monthly adjusted income for initial occupancy in a unit. If the family’s share of the rent exceeds 40%, the family will need to find another unit in order to receive assistance.

How does HPD determine my share of the rent?

Your tenant share is the largest of the below numbers minus an allowance for any utility costs if you pay for any utilities such as electricity, heat, or hot water:

- 30% of your monthly adjusted income
- 10% of your monthly gross income
- Welfare rent (if applicable)

What if I don't agree with HPD's decisions about the amount of assistance I will receive?

- You may **dispute** a decision made by HPD affecting the amount of your assistance by engaging in a rent disagreement process. The coordinator assigned to your case will review the case to determine if it was calculated correctly. If an error was made, HPD will process a correction and you will receive an updated Rent Breakdown Letter with your corrected rent share. If it is determined that the rent was calculated correctly, HPD will send a worksheet showing how the rent calculation was done, and if there is further disagreement, you can request a conference to discuss it.

Continuing Assistance

What do I need to do after I start receiving HAVP assistance?

- You must **report** any changes in your household composition (such as someone leaving the unit or someone being added to the family) to HPD within 30 days of the change.
- You must **recertify** your household's composition and income to HPD at least once every year by submitting a recertification package along with any additional documents HPD requests. You must **respond** to HPD's annual recertification mailing within 30 days.
- You may also **report** any changes in your household income to HPD at any time so that HPD can adjust your tenant share of the rent.
- Your unit must pass a Housing Quality Standards (HQS) inspection every two years for HPD to keep paying rental assistance. This ensures that your unit is safe and healthy for participants. You must **allow HPD access to inspect** your unit when scheduled.

What are my family obligations?

In order to remain subsidized, you are required to:

- Supply all information requested by HPD by the requested deadline.
 - All information must be true and complete, including when responding to Requests for Additional Information (called A.I. Notices).
 - Sign required consent forms.
- Allow HPD to inspect your unit.
- Allow management access to make required repairs in your unit.
- Correct any Housing Quality Standards (HQS) failures that are determined to be the tenant's responsibility by an HPD inspector.
- Notify HPD if your family will be absent from the unit for 90 days or more.
- Reside in the unit. The subsidized unit must be your only residence. This means that you may not sublet or rent out the subsidized unit or rooms in the unit.
- Notify HPD if you have been given court papers by management or an eviction notice.
- Comply with all of the terms and conditions of the lease between you and the property owner, including paying your tenant share of rent on time, as required by your lease.
- Report any changes in your household composition to HPD immediately.
- Do not allow any person to move into your household without prior approval from HPD unless that person is your spouse, domestic partner or child (including through adoption or court-awarded custody). Spouses, partners, and children of current household members must be reported to HPD within 30 days of their move-in.
- You may not commit fraud, bribery, or any other corrupt or criminal act in connection with the program. This applies to all other members of the household.
- For any member of the household who engages in drug-related criminal activity or violent criminal activity, HPD will take into consideration if the household member who engaged in such activity is currently enrolled in a drug treatment or harm-reduction program.
- Your obligations to the property owner are described in detail in your lease and any corresponding riders.

Your family obligations under the HAVP are detailed in this briefing booklet and in HPD's Rental Subsidy Program Administrative Plan including the HAVP Appendix: <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/rsp-admin-plan.pdf>.

What happens if you don't meet the family obligations?

- If you do not meet your family obligations, HPD may terminate your participation in the program. If your participation is terminated, HPD will notify you in writing and provide instructions on how to appeal the decision. After termination, you will be responsible for paying the full rent for your unit.
- If you have committed fraud or committed a crime, you may be referred to state and local law enforcement agencies for prosecution.

Can HPD terminate my rental assistance?

Review the RSP Administrative Plan including the HAVP Appendix for the full details: <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/rsp-admin-plan.pdf>

HPD **must** terminate your assistance if one of the following things happen (refer to Chapter 15 of the RSP Administrative Plan):

- If the family is under a Housing Assistance Payments Contract and 180 days have elapsed since HPD's last housing assistance payment was made because the participant's portion of rent equals the contract rent (these situations are commonly referred to as "zero subsidy" or "no rent hardship" cases;
- If the Head of Household is a full-time student enrolled at an institution of higher education and:
 - is under the age of 24,
 - is not a veteran,
 - is not married,
 - does not have dependent children,
 - is not residing with their parents in an HAVP assisted household,
 - is not a person with disabilities receiving HAVP assistance as of November 30, 2005
 - is not otherwise individually eligible, and
 - has parents who, individually or jointly, are ineligible on the basis of income to receive assistance under HAVP.
- Any family member fails to sign and submit the required consent forms for obtaining information.
- Your family vacates, abandons, or is evicted from the assisted unit.

- o If you, as the eligible head of household, die or vacate the unit, HAVP subsidy for any remaining household members will end with 120 days' notice from HPD.
- Your family is absent from the assisted unit for more than 180 consecutive days for any reason under any circumstances.
- If a Housing Assistance Payments Contract terminates, resulting in a formerly assisted unit no longer being assisted. This termination cannot be appealed.
- HAVP funding runs out or if the 4-year HAVP pilot program expires.

HPD **may** terminate assistance if your household does one of the following, including, but not limited to (for the full list, refer to the [RSP Administrative Plan](#)):

- Any family member has committed fraud, bribery, or any other corrupt or criminal act in connection with the HAVP program.
- Any family member commits drug-related criminal activity or violent criminal activity. However, HPD will take into consideration if the household member who engaged in such activity is currently enrolled in a drug treatment or harm-reduction program.
- There is reasonable cause to believe that a family member's criminal activity threatens the health, safety, or right to peaceful enjoyment of the premises by other residents or the property owner or property management staff.
- Anyone in your family has engaged in or threatened abusive or violent behavior toward HPD personnel.
- Anyone in your family has misrepresented income, number of household members, or other reported information.
- Your family has violated one or more of the family obligations.
- Your family has failed to provide requested information or failed to attend a mandatory conference.
- Your family has failed to reimburse HPD for amounts paid to a property owner under an HAVP contract due to the family's failure to report information.
- Your family is absent from the assisted unit for more than 90 consecutive days without prior written approval to move by HPD or without meeting one of the permitted reasons for absences from the unit for more than 90 days as described in Section 5.7 (Family Absence from the Unit).
- Your family, as determined by HPD, has knowingly permitted another individual who is not an approved member of your family to reside (on a permanent basis, defined as more than 90 days) in the unit.

- The Head of Household refuses to enter into or breaches a Repayment Agreement with HPD.
- Your family fails to complete a required move.

Fraud and Program Integrity

- Fraud and program abuse are single acts or a pattern of actions that are intended to deceive or mislead. Making a false statement, omitting information, or concealing information in order to obtain assistance or to reduce the amount of rent you pay are all considered fraud and program abuse.
- Your assistance may be denied or terminated if you or a family member has willfully and intentionally committed fraud, bribery, or any other corrupt or criminal act in connection with any housing program. You may also face arrest and criminal prosecution.
- If you know of anyone who provided false information on a housing assistance application or recertification, or if anyone tells you to provide false information, report that person to:
 - o HPD's Program Integrity and Compliance Unit at **917-286-4300** and follow the prompts in the menu.
 - o The New York City Department of Investigation at: **212-825-5900**.
 - o Call **311**.

What are the property owner's obligations?

- Screen, select, and enter into leases with HAVP eligible tenants.
- Comply with local nondiscrimination, fair housing, and equal opportunity requirements.
- Comply with the HAVP Housing Assistance Payments (HAP) Contract and lease.
- Carry out normal property owner functions, including enforcing the lease, collecting tenant share of the rent, and charging tenants for damage.
- Maintain the unit.
- Must NOT charge any extra amounts to the family except for what is listed in the Rent Breakdown Letter and reasonable charges to tenants for damages.
- Property owners may request a rent increase annually. You are not responsible for any increases in the rent until the rent increase is approved by HPD. Both you and your property owner will then receive a Rent Breakdown Letter listing the new contract rent, family share, and HPD share.

What if I have a problem and need repairs of my unit?

- Contact building management directly to notify them first of the problem. If you are unable to resolve the problem, contact 311 to request a Housing Quality Standards (HQS) inspection of your unit.

What happens to my HAVP rental assistance if I move out of my unit?

- Your HAVP assistance is not tied to your unit. Therefore, this subsidy can be used to move out of the unit to another eligible unit in New York State, after the household has been living in the first unit for at least a year. These moves must be approved by HPD in advance, and the household will get a Move Voucher with a term of 120 days to look for a new unit.
- If you are seeking to transfer to a unit outside of New York City specifically, you will receive an HPD voucher and will need to contact the Local Administrator in the new jurisdiction for further instructions.
- If you are moving to another unit, the unit must pass a HQS inspection and the move must be approved before you move.
- More information about available affordable housing in New York City can be found at NYC Housing Connect: www.nyc.gov/housingconnect.
- You must notify HPD immediately if you will be temporarily relocated from your unit for any reason (including rehabilitation of the unit).

Anti-Housing Discrimination

HPD will not deny any family or individual the equal opportunity to apply for or receive assistance under the program on the basis of age, alienage or citizenship status, race, color, sex, religion, creed, national or ethnic origin, lawful occupation or source of income, family or marital status, handicap or disability, sexual orientation, gender identity, prior arrest or conviction record, status as a veteran, or status as a victim of domestic violence.

If you have been a victim of housing discrimination, you may make a complaint to the NYC Human Rights Commission by calling 311. More information about filing a complaint is available at: <http://www1.nyc.gov/site/cchr/enforcement/complaint-process.page>.

Important things to Remember:

- Keep this package as a reference so that you know your rights and responsibilities as a program participant. *NOTE: the briefing booklet is only a reference and HPD*

policies may change. The explanations in this booklet do not override HPD's policies to the extent they differ or change.

- Be sure to read all letters, notices, or forms that you receive from HPD. Pay special attention if there is an appointment date or a deadline to return materials to HPD. If you do not completely understand something, contact us for assistance.
- Supply all information requested by HPD and respond to all HPD requests for information on a timely basis. All of the information you provide to HPD must be true and complete.
- Keep copies of all documents that you submit to HPD.

Folleto del Programa de Vales de Acceso para la Vivienda (Housing Access Voucher Program, HAVP)

¿Qué es el Programa de Vales de Acceso para la Vivienda?

El programa HAVP es un programa piloto de 4 años financiado por el estado de Nueva York que ayuda a familias y personas elegibles que están sin hogar o enfrentan una pérdida inminente a obtener una vivienda estable dando apoyo económico para el alquiler. El Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (Department of Housing Preservation and Development) de la Ciudad de Nueva York, o HPD, maneja el programa dentro de la ciudad de Nueva York.

El HPD está colaborando con agencias de remisión de la ciudad asociadas para conectar a los grupos familiares sin hogar con el programa HAVP. Los socios de remisión pueden incluir el sistema de refugios de emergencia del HPD, el Departamento de Servicios Sociales (Department of Social Services, DSS) de la ciudad de Nueva York y otras agencias del municipio que trabajan con grupos familiares sin hogar.

Esta ayuda para pagar el alquiler se administra mediante contratos de largo plazo con propietarios de unidades privadas en virtud de los cuales el HPD emite pagos de ayuda mensuales para pagar el alquiler de las unidades ocupadas por grupos familiares elegibles. Los grupos familiares que reciben ayuda son responsables de pagar al propietario aproximadamente el 30 % de sus ingresos mensuales ajustados destinado al alquiler. El HPD hará un pago de subsidio al propietario por el resto del alquiler.

Revisión de la elegibilidad

¿Cuáles son los requisitos de elegibilidad para recibir el subsidio del HAVP?

- Los criterios de elegibilidad para el HAVP incluyen:
 - Personas/Familias actualmente sin hogar o enfrentando una pérdida inminente de vivienda
 - Remisión al HPD por los socios de las agencias del municipio y
 - Ser elegible por ingresos (en o menos del 50 % del promedio de los ingresos medios)
- Para leer más sobre la elegibilidad para el HAVP, lea nuestro [Plan de Administración del Programa de Subsidios de Alquiler \(RSP\), Apéndice HAVP](#).

¿Cómo determina el HPD sus ingresos?

El HPD calcula los ingresos de su grupo familiar revisando todas las fuentes de ingresos y cualquier deducción permitida, siguiendo las directrices del Plan Administrativo del RSP del HPD, incluyendo el Apéndice HAVP.

El HPD calcula primero el ingreso bruto, que incluye:

- Los ingresos de todas las fuentes para todos los familiares. Esto incluye, entre otros:
 - Salarios (antes de impuestos)
 - Seguro Social (SS) o Seguro del Seguro Social (SSI)
 - Asistencia pública
 - Pensiones
 - Beneficios por desempleo
 - Trabajo por cuenta propia
 - Manutención de menores
- Ingresos de activos. Esto incluye, entre otros:
 - Cuentas bancarias
 - Cuentas de inversiones
 - Patrimonio en bienes inmuebles
 - Caja de ahorro jubilatoria
 - Cuentas de jubilación o pensión de una empresa
 - Pagos únicos
 - Bienes muebles considerados inversiones

Está obligado a declarar todos los ingresos y activos de todos los miembros de su grupo familiar. Algunos tipos de ingresos no se cuentan en sus ingresos brutos y se consideran “excluidos”. Ejemplos de ingresos excluidos incluyen los ingresos de menores y los pagos recibidos por el cuidado de niños de crianza temporal. El HPD determinará si algún ingreso de su grupo familiar se considera excluido.

Es importante dar información completa y precisa. Hacer una declaración falsa, omitir u ocultar información para recibir ayuda o reducir la cantidad del alquiler que debe pagar se considera **fraude**.

Su ayuda podrá denegarse o cancelarse si usted o un familiar cometió fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto intencionalmente en relación con el HAVP. En casos graves, eso también podría resultar en un procesamiento penal.

Después de que el HPD calcule su ingreso bruto, el HPD hará deducciones por:

- Adultos mayores y personas con discapacidades: cabeza de familia o cónyuge con discapacidades o mayores (más de 62 años)
- Gastos de ayuda por discapacidad: gastos no reembolsables por la atención de un familiar con discapacidad, lo que hace posible que cualquier adulto del grupo familiar trabaje (p. ej. un asistente)
- Hijos menores de edad: cualquier persona de 17 años o menos

Por último, el HPD restará las deducciones permitidas de su ingreso bruto total para determinar sus ingresos ajustados. Estos ingresos ajustados se usan para calcular el pago total del inquilino (porcentaje de alquiler más cualquier servicio público que pague el inquilino).

$$\begin{aligned} & \text{Su ingreso bruto total (antes de impuestos)} \\ - & \text{ Sus deducciones permitidas } \\ = & \text{ Sus ingresos netos} \end{aligned}$$

¿Qué sucede si no estoy de acuerdo con las decisiones del HPD sobre mi elegibilidad?

- Puede **apelar** una decisión tomada por el HPD que afecte la elegibilidad, incluyendo si rechazan su ayuda. Las instrucciones para presentar una apelación se enviarán con el aviso de denegación.

Emisión de vales y búsqueda de viviendas

¿Qué es un vale?

Un vale es prueba de que usted es elegible para participar en el HAVP. Usted podrá usar su vale para encontrar vivienda. Tendrá 120 días desde la fecha en que se emite su vale para encontrar una unidad. El vale incluirá el tamaño de la unidad aprobada, la fecha en que fue emitido, la fecha de vencimiento, un resumen de las obligaciones familiares y el tipo de ayuda para el alquiler que está autorizado a recibir.

¿Cuándo recibiré el vale y qué haré con él?

Si se determina que es elegible y su solicitud está completa, se lo incluirá en una lista de espera para el siguiente vale disponible. Cuando llegue su turno, recibirá un vale que deberá firmar y devolver al HPD. El HPD luego lo firmará y se lo devolverá con el paquete del propietario para que su nuevo propietario lo complete. Tendrá 120 días para localizar una unidad y presentar el paquete del propietario completado al HPD. Se puede otorgar una extensión única de 60 días, siempre que se presente una petición dentro de los 30 días posteriores a la fecha de vencimiento del cupón.

Encontré una unidad. Ahora, ¿qué debo hacer para alquilar?

Una vez que haya encontrado una unidad para alquilar con la ayuda del HAVP, el siguiente paso es que el propietario complete el paquete del propietario y lo presente al HPD junto con una copia del contrato propuesto. Una vez que el HPD reciba todos los documentos, determinaremos si el alquiler es razonable, si la unidad es elegible y programaremos una inspección de Estándares de calidad de vivienda (HQS). Una vez aprobado el paquete del propietario y que la unidad pase la inspección, se los informará a usted y al propietario por

correo postal y correo electrónico de la fecha de mudanza aprobada. El propietario firmará un contrato de Pagos de asistencia para vivienda (HAP), y usted firmará oficialmente su nuevo contrato de alquiler.

Procesamiento de paquetes de propietario

¿Cómo decide el HPD si acepta o no el paquete del propietario?

El HPD evalúa el paquete del propietario presentado para asegurarse de que el alquiler es razonable y asequible comparándolo con unidades similares en el mismo barrio. Los paquetes del propietario se rechazarán si el alquiler propuesto es demasiado alto o si el paquete está incompleto.

Arrendamiento

¿Cuándo firmaré mi contrato de alquiler para mi nueva unidad?

Firmará un contrato de alquiler con su propietario después de haber recibido la fecha de mudanza aprobada por el HPD. Al mismo tiempo, su propietario firmará el contrato de Pagos de asistencia para vivienda (HAP). El propietario debe entonces devolver el contrato de HAP firmado y una copia del contrato de alquiler firmado al HPD en un plazo de 30 días.

Una vez que el HPD reciba el contrato de HAP, haremos una revisión final de su caso. Después de eso, el HPD le enviará por correo postal una Carta de nueva admisión con desglose del alquiler, mostrando el alquiler del contrato, la parte de la cuota del HPD y la parte del alquiler que le corresponde como inquilino.

Tamaño y especificaciones de la unidad

¿Cómo determina el HPD el tamaño del vale para el que es elegible?

El tamaño del vale es el número de dormitorios para los que un grupo familiar es elegible. El HPD determina el tamaño del vale de un grupo familiar de acuerdo a su estándar de subsidio, asignando la cantidad de dormitorios para los que un grupo familiar es elegible según la cantidad de personas que viven en la unidad.

Según el [estándar de subsidios](#) del HPD, actualizado el 1 de enero de 2024, el HPD asignará un dormitorio por persona sin pareja. A los adultos en pareja se les asignará un solo dormitorio. Los grupos unifamiliares recibirán un vale para un dormitorio, pero también podrán elegir vivir en un estudio o en una unidad de ocupación individual (SRO).

En la siguiente tabla se muestra el estándar de subsidio del HPD por tamaño de unidad:

Estándar de subsidio del HPD por tamaño de unidad		
Cantidad de miembros del grupo familiar	Cuando <u>ningún</u> miembro del grupo familiar está en pareja	Cuando <u>dos</u> miembros del grupo familiar están en pareja
1	1	1
2	2	1
3	3	2
4	4	3
5	5	4
6	6	5
7	7	6

Además de la tabla de arriba, se aplicarán estas directrices:

- Cualquier asistente que viva en la unidad con aprobación del HPD se contará como un miembro del grupo familiar para determinar el tamaño apropiado del vale y se le dará un dormitorio separado.
- Los niños especificados en los acuerdos de custodia compartida se considerarán familiares si el acuerdo especifica que viven con el padre/madre al menos 180 días (seis meses) al año.
- Los niños de crianza temporal solo se incluirán en la determinación del tamaño del vale si están en la unidad al menos 30 días (un mes) al año.
- Un niño que está temporalmente fuera de casa (por menos de 180 días consecutivos) debido a la colocación en crianza temporal u otra situación no permanente puede considerarse un familiar e incluirse para determinar el tamaño del vale.
- Para el embarazo documentado de un miembro del grupo familiar, el HPD considerará al niño por nacer como un miembro del grupo familiar para determinar el tamaño del vale.
- Se puede dar espacio a un familiar que estudie en otro lado, pero que viva con la familia durante las vacaciones de la escuela.
- Si está embarazada en el momento de su solicitud, asegúrese de indicarlo, ya que eso le dará derecho a que le den otro dormitorio.

- A la composición del grupo familiar deben sumarse los niños en cuidado temporal y los asistentes internos. Presente la “Request to Add a Household Member” (Solicitud para agregar un miembro al grupo familiar), disponible en el sitio web del HPD: <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/supportive-housing.page>. Debe presentar la documentación correspondiente, incluyendo la “Verification of foster adult/child” (Verificación de niño/adulto en cuidado temporal) para que el HPD le permita agregar niños en cuidado temporal a su grupo familiar.

¿Qué es una familia con exceso de espacio?

El HPD define como grupo familiar con exceso de espacio a la que vive en una unidad que tiene más dormitorios que los permitidos para la cantidad de miembros del grupo familiar, según los estándares de subsidio del HPD. Por ejemplo, se considera que un grupo familiar de una sola persona tiene exceso de espacio en una unidad de dos dormitorios, y un grupo familiar de dos personas en pareja se considera con exceso de espacio en una unidad de dos dormitorios. Revise la tabla de abajo para más aclaraciones sobre qué se considera exceso de espacio.

El HPD no puede aprobar una unidad si su grupo familiar estaría con exceso de espacio en esa unidad.

Estándar de subsidio del HPD frente a exceso de espacio por tamaño de unidad						
Número de habitaciones en la casa	Ocupación de habitación individual (SRO)	Estudio	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Exceso de espacio	N/C	N/C	N/C	2 personas con pareja o 1 persona sin pareja	2 personas solteras o menos; o 2 personas en pareja con 1 niño	3 personas sin pareja o menos; o 2 personas en pareja con 2 hijos o menos

¿Qué es una familia superpoblada?

Una familia superpoblada es aquella que tiene más miembros por dormitorio que el máximo de personas que permite el HAVP.

El HAVP permite un máximo de dos personas por dormitorio o espacio habitable, incluyendo ambos dormitorios y sala de estar. El HPD no puede aprobar una vivienda si hubiera superpoblación de su grupo familiar en esa unidad.

Por ejemplo, cinco personas viviendo en una unidad de un dormitorio se consideraría superpoblado. En la siguiente tabla se muestra la cantidad de personas de un grupo familiar superpoblado por tamaño de unidad.

Estándar de subsidio del HPD frente a superpoblación por tamaño de unidad						
Cantidad de personas en el grupo familiar	Ocupación de habitación individual (SRO)	Estudio	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Superpoblación	2 o más personas	3 o más personas	5 o más personas	7 o más personas	9 o más personas	11 o más personas

¿Cuánto de mi alquiler pagará el HPD?

La cantidad de alquiler que el HPD le pagará mensualmente al propietario en su nombre se determina según los [estándares de pago](#) del HPD. El subsidio del HPD se calcula usando el importe máximo del alquiler para lo menor entre la cantidad de dormitorios mencionados en el vale o la cantidad de dormitorios en la unidad. El HPD establece los estándares de pago en cantidades que están entre el 90-120% de la Renta Justa de Mercado (FMR) o Renta Justa de Mercado de Pequeñas Áreas (SAFMR), según lo determine anualmente la Agencia Federal de Vivienda, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (Department of Housing and Urban Development, HUD). Los estándares de pago más recientes se pueden consultar en la página web del HPD, listados [aquí](#).

El pago del subsidio para el alquiler del HPD será equivalente al estándar de pago aplicable, menos la asignación de servicios aplicable para cualquier servicio que pague el inquilino, menos la parte del alquiler del inquilino. Si el alquiler de la unidad es superior al estándar de pago aplicable, la cantidad adicional es responsabilidad de la familia, sujeta a la siguiente restricción.

- Si el alquiler bruto de la unidad excede el estándar de pago correspondiente, la parte del alquiler que debe pagar el grupo familiar no podrá superar el 40 % de los ingresos mensuales ajustados de la familia para una ocupación inicial en una unidad. Si la parte del alquiler de la familia supera el 40 %, la familia tendrá que buscar otra unidad para recibir ayuda.

¿Cómo determina el HPD su parte del alquiler?

La parte del inquilino es la cantidad más alta de las cifras de abajo menos la asignación para el costo de los servicios públicos si paga algún servicio público como electricidad, calefacción o agua caliente:

- 30 % de sus ingresos netos mensuales
- 10 % de sus ingresos brutos mensuales
- Alquiler social (si corresponde)

¿Qué sucede si no estoy de acuerdo con las decisiones del HPD sobre la cantidad de ayuda que recibiré?

- Usted podrá **disputar** una decisión tomada por el HPD que afecte la cantidad de su ayuda mediante un proceso de desacuerdo sobre el alquiler. El coordinador asignado a su caso revisará el caso para determinar si se calculó correctamente. Si se ha cometido un error, el HPD procesará la corrección y usted recibirá una Carta de desglose del alquiler actualizada con su parte de alquiler corregido. Si se determina que el alquiler se calculó correctamente, el HPD enviará una hoja de cálculo mostrando cómo se hizo el cálculo del alquiler y, si hay más desacuerdos, usted podrá solicitar una conferencia para hablar de eso.

Ayuda continua

¿Qué debo hacer después de empezar a recibir ayuda del HAVP?

- Debe **informar** al HPD de cualquier cambio en la composición de su grupo familiar (ejemplo: alguien que se fue de la unidad o alguien que se incorpore a la familia) al HPD en un plazo de 30 días posteriores al cambio.
- Debe **recertificar** la composición e ingresos de su grupo familiar al HPD al menos una vez al año presentando un paquete de recertificación junto con cualquier documento adicional que solicite el HPD. Debe **responder** al correo de recertificación anual del HPD en un plazo de 30 días.
- También puede **informar** de todos los cambios de los ingresos del grupo familiar al HPD en cualquier momento para que el HPD pueda ajustar el porcentaje del alquiler que le corresponde.
- Su unidad debe pasar una inspección de Estándares de calidad de vivienda (HQS) cada dos años para que el HPD siga pagando la ayuda para el alquiler. Eso garantiza que su unidad sea segura y saludable para los participantes. Debe **permitir el acceso al HPD para que inspeccione** su unidad cuando se programen dichas inspecciones.

¿Cuáles son mis obligaciones familiares?

Para mantener el subsidio, debe:

- Dar toda la información que solicite el HPD antes de la fecha límite solicitada.
 - Toda la información debe ser verdadera y estar completa, incluyendo las respuestas a las Solicitudes de información adicional (denominadas Avisos de información adicional [A.I. Notices]).
 - Firmar los formularios de consentimiento obligatorios.
- Permitir que el HPD inspeccione la unidad.
- Permitir el acceso de la administración para hacer las reparaciones necesarias en la unidad.
- Corregir cualquier falla según los Estándares de calidad de la vivienda (HQS) que un inspector del HPD determine que es responsabilidad del inquilino.
- Informar al HPD si su familia no estará en la unidad por 90 días o más.
- Residir en la unidad. La unidad subsidiada debe ser su única residencia. Eso significa que no podrá subalquilar ni alquilar la unidad subsidiada ni sus habitaciones.
- Informar al HPD de si la administración le entregó documentos judiciales o un aviso de desalojo.
- Cumplir todos los términos y condiciones del contrato de alquiler entre usted y el propietario, incluyendo el pago sin demoras de la parte del alquiler que le corresponda, tal y como exige el contrato.
- Informar al HPD sin demoras sobre todo cambio en la composición del grupo familiar.
- No permitir que otra persona se mude con su grupo familiar sin la aprobación previa del HPD, salvo que esta persona sea su cónyuge, pareja de hecho o hijo (incluyendo la adopción o la custodia dada por un tribunal). Se debe informar al HPD de la existencia de cónyuges, parejas e hijos de miembros actuales del grupo familiar en un plazo de 30 días después de su mudanza.
- No puede cometer fraude, soborno ni cualquier otro acto corrupto o delictivo relacionado con el programa. Esto también aplica a todos los miembros del grupo familiar.
- Para los casos en que un miembro del grupo familiar cometa una actividad delictiva relacionada con drogas o una actividad delictiva violenta, el HPD tendrá en cuenta si el miembro responsable del grupo familiar está participando actualmente en un tratamiento contra el consumo de drogas en un programa de reducción de daños.
- Sus obligaciones con el propietario se describen en profundidad en el contrato de alquiler y en las cláusulas correspondientes.

Sus obligaciones familiares según el HAVP se detallan en este folleto informativo y en el Plan Administrativo del Programa de Subsidios de Alquiler del HPD, incluyendo el Apéndice HAVP: <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/rsp-admin-plan.pdf>.

¿Qué sucede si no cumple las obligaciones de la familia?

- Si no cumple las obligaciones de la familia, el HPD podría terminar su participación en el programa. Si su participación se termina, el HPD lo informará por escrito y le dará instrucciones sobre cómo apelar la decisión. Después de la terminación, será responsable de pagar el alquiler completo de su unidad.
- Si cometió fraude o un delito, podrían remitirlo a agencias de la justicia estatal o local para su procesamiento.

¿Puede el HPD terminar con la ayuda que recibo para el alquiler?

Revise el Plan Administrativo del RSP, incluyendo el Apéndice HAVP, para obtener información completa:

<https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/rsp-admin-plan.pdf>

El HPD **debe** terminar su ayuda si ocurre alguna de las siguientes situaciones (consulte el Capítulo 15 del Plan Administrativo del RSP):

- Si la familia tiene un contrato de Pagos de asistencia para vivienda y han transcurrido 180 días desde el último pago de ayuda con la vivienda del HPD porque la parte del alquiler que le corresponde al participante es equivalente al alquiler convenido en contrato (estas situaciones se denominan comúnmente casos de “subsidio cero” o “sin dificultad para el alquiler”).
- La cabeza del grupo familiar es estudiante a tiempo completo en un centro de educación superior y:
 - Es menor de 24 años.
 - No es un veterano.
 - No está casado.
 - No tiene hijos dependientes.
 - No vive con su padre/madre en un grupo familiar que recibe ayuda del HAVP.
 - No es una persona discapacitada que reciba ayuda del HAVP a partir del 30 de noviembre de 2005.
 - No es elegible individualmente de otra manera, y
 - Tiene padre/madre que, individual o conjuntamente, no son elegibles por sus ingresos para recibir ayuda según el HAVP.
- Algún familiar no firma ni presenta los formularios de consentimiento para recibir información.
- Si la familia desocupa, abandona o es desahuciada de la unidad para la que recibe ayuda.
 - Si usted, como cabeza del grupo familiar elegible, fallece o desaloja la unidad, terminará el subsidio del HAVP para los miembros restantes del grupo familiar mediante un aviso con 120 días de antelación del HPD.

- Si por algún motivo o por cualquier circunstancia su familia no está en la unidad para la que recibe ayuda durante más de 180 días.
- Si un contrato de Pagos de asistencia para vivienda termina, lo que resulta en que una unidad que antes recibía ayuda deje de recibirla. Esta terminación no se puede apelar.
- La financiación del HAVP se agota o si el programa piloto del HAVP de 4 años se vence.

El HPD **puede** terminar la ayuda si su grupo familiar toma una de las siguientes medidas, incluyendo, entre otras (para la lista completa, consulte el [Plan Administrativo del RSP](#)):

- Todo familiar que cometiera fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delictivo relacionado con el programa HAVP.
- Algún familiar participa en actividades delictivas violentas o vinculadas con las drogas. Sin embargo, el HPD tendrá en cuenta si el miembro responsable del grupo familiar que participó en tal actividad está inscrito actualmente en un programa de tratamiento contra las drogas o de reducción de daños.
- Existen causas razonables para creer que la actividad delictiva de un familiar constituye una amenaza para la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las instalaciones de otros residentes o del propietario o del personal de manejo de la propiedad.
- Algún familiar exhibió o amenazó con exhibir conductas abusivas o violentas hacia el personal del HPD.
- Algún familiar distorsionó información sobre los ingresos, los miembros del grupo familiar u otra información presentada.
- Se infringió alguna de las obligaciones de la familia.
- Su familia no dio la información pedida o no fue a una conferencia obligatoria.
- Su familia no reembolsó al HPD las cantidades pagadas a un propietario en virtud de un contrato del HAVP por la falta de presentación de información de la familia.
- Su familia no está en la unidad asistida por más de 90 días consecutivos sin la aprobación previa por escrito del HPD para mudarse o si no satisface ninguna de las razones permitidas para ausentarse durante más de 90 días de la unidad para la que recibe asistencia, según se describe en la Sección 5.7 (Ausencia Familiar de la Unidad).
- Si su familia, según lo determine el HPD, ha permitido a sabiendas que otra persona que no es un miembro aprobado de la familia resida (de manera permanente, definida como más de 90 días) en la unidad.
- Si la cabeza del grupo familiar se niega a celebrar o incumple un acuerdo de reembolso con el HPD.
- Si su familia no hace una mudanza obligatoria.

Fraude e integridad del programa

- El fraude y el abuso del programa son actos únicos o una serie de actos que se hacen con la intención de engañar o confundir. Hacer una declaración falsa, omitir u ocultar información para recibir ayuda o reducir la cantidad del alquiler que debe pagar se consideran fraude y abuso del programa.
- Se puede denegar o rescindir su ayuda si usted o un familiar, de manera voluntaria o intencional, cometió fraude, soborno o cualquier otro acto corrupto o delito en relación con cualquier programa de vivienda. También es posible que se lo arreste o que tenga que enfrentar un procesamiento penal.
- Si usted conoce a alguien que haya suministrado información falsa en una solicitud de asistencia para vivienda o en una recertificación, o si alguien le dice que proporcione información falsa, denuncie a esa persona comunicándose con:
 - La Unidad de Cumplimiento e Integridad (Integrity and Compliance Unit) del Programa del HPD, al **917-286-4300** y siga las indicaciones del menú.
 - El Departamento de Investigación de la Ciudad de Nueva York (New York City Department of Investigation) al teléfono **212-825-5900**.
 - Llame al **311**.

¿Cuáles son las obligaciones del propietario?

- Evaluar, elegir y celebrar contratos de alquiler con inquilinos elegibles para el HAVP.
- Cumplir los requisitos locales de no discriminación, vivienda justa e igualdad de oportunidades.
- Cumplir el contrato de alquiler y el contrato de Pagos de asistencia para vivienda (HAP) del HAVP.
- Ejercer las funciones habituales del propietario, incluyendo el cumplimiento del contrato de alquiler, cobrar la parte del alquiler que le corresponde al inquilino y cobrar le a los inquilinos los gastos por daños.
- Hacer el mantenimiento de la unidad.
- NO debe cobrar otros cargos a la familia, excepto por lo que se menciona en la Carta de desglose del alquiler y los cargos razonables que el inquilino debe pagar por daños.
- Los propietarios pueden solicitar un aumento anual del alquiler. Los inquilinos que reciben ayuda no deben pagar el aumento del alquiler hasta que lo apruebe el HPD. Usted y su propietario después recibirán una Carta de desglose del alquiler en la que figurará el nuevo contrato, la parte que le corresponde pagar a la familia y la parte del HPD.

¿Qué sucede si tengo un problema y necesito reparaciones en mi unidad?

- Primero, comuníquese directamente con la administración del edificio para informarlos del problema. Si no puede resolverlo, llame al 311 para solicitar una inspección de los Estándares de calidad de vivienda (HQS) de su unidad.

¿Qué ocurre con mi ayuda de alquiler del HAVP si me mudo de mi unidad?

- Su ayuda del HAVP no se vincula a su unidad. Por lo tanto, este subsidio puede usarse para mudarse de la unidad a otra elegible en el estado de Nueva York, después de que el grupo familiar haya vivido en la primera unidad por al menos un año. El HPD debe aprobar estas mudanzas con antelación y el grupo familiar recibirá un vale de mudanza con un plazo de 120 días para buscar una nueva unidad.
- Si busca trasladarse a una unidad fuera de la ciudad de Nueva York específicamente, recibirá un vale del HPD y tendrá que comunicarse con el administrador local de la nueva jurisdicción para obtener instrucciones adicionales.
- Si se traslada a otra unidad, esta debe pasar la inspección de HQS y el traslado debe aprobarse antes de que usted se mude.
- Puede encontrar más información sobre viviendas asequibles disponibles en la ciudad de Nueva York en NYC Housing Connect:
www.nyc.gov/housingconnect.
- Debe informar al HPD de manera inmediata si se lo reubicará temporalmente por cualquier motivo (incluyendo la refacción de la unidad).

No a la discriminación en la vivienda

El HPD no le negará a ninguna familia ni a ninguna persona igualdad de oportunidades para solicitar o recibir la ayuda del programa por motivos de edad, condición de extranjero o ciudadanía, raza, color, sexo, religión, credo, nacionalidad u origen étnico, ocupación o fuente de ingresos lícitas, estado civil o situación familiar, discapacidad o invalidez, orientación sexual, identidad de género, antecedentes de arrestos o condenas, estado de veterano o condición de víctima de violencia doméstica.

Si ha sido víctima de discriminación en la vivienda, puede presentar una queja ante la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York (NYC Human Rights Commission) llamando al 311. Para obtener más información sobre la presentación de una queja, ingrese a <http://www1.nyc.gov/site/cchr/enforcement/complaint-process.page>.

Aspectos importantes para recordar:

- Conserve este paquete como referencia para conocer sus derechos y responsabilidades como participante del programa. *NOTA: El folleto informativo es solo una referencia y las políticas del HPD pueden cambiar. Las explicaciones de este folleto no anulan las políticas del HPD en la medida en que difieran o cambien.*
- Asegúrese de leer todas las cartas, los avisos o los formularios que reciba del HPD. Preste especial atención a si tiene fechas de citas o vencimientos para enviar documentos al HPD. Si no comprendió algo en su totalidad, comuníquese con nosotros para que podamos ayudarlo.
- Dé toda la información que le pida el HPD y responda todas las solicitudes de información del HPD de manera oportuna. Toda la información que le dé al HPD debe ser verdadera y estar completa.
- Guarde copias de todos los documentos que al presente ante le HPD.