

## طرح تبدیل مسکن عمومی

اداره مسکن کانتی (San Diego (Housing Authority of the County of San Diego, HACSD قصد دارد درخواستی را به وزارت مسکن و توسعه شهری (Department of Housing and Urban Development, HUD) ارائه دهد تا 121 واحد مسکن عمومی واقع در چهار سایت در سطح شهر (AMP CA108000001) City of Chula Vista را از نظر مالی بازآرایی کند. از طریق فرآیند (Small PHA Blend) RAD/Section 18 Small PHA Blend، HACSD مسکن‌های عمومی را به واحدهایی با کمک اجاره‌ای مبتنی بر پروژه تبدیل خواهد کرد. در صورت تأیید فرآیند Small PHA Blend، کلیه ساکنان واجد شرایط فعلی مسکن عمومی، کمک اجاره‌ای مبتنی بر پروژه (Project-Based Voucher, PBV) دریافت خواهند کرد که جایگزین یارانه اجاره پرداختی از طریق برنامه مسکن عمومی خواهد شد.

HACSD قصد دارد این 121 واحد را به عنوان مسکن مقرون به صرفه برای خانوارهای با درآمد پایین و بسیار پایین حفظ کند. همه ساکنان حق خواهند داشت در واحد فعلی خود بمانند و اجاره‌ای مقرون به صرفه پرداخت کنند. پیش‌بینی می‌شود کلیه ساکنان فعلی واجد شرایط دریافت PBV باشند. از طریق Small PHA Blend، حداکثر تا 80 درصد از واحدها، یا هر درصد دیگری که توسط HUD تعیین شود، در پروژه در حال تبدیل می‌تواند به کوپن‌های حمایتی مستأجران (Tenant Protection Voucher, TPV) تبدیل شود که از طریق تأیید و اعطای بخش 18 می‌شود. TPV ها برای اتصال PBV به واحدهای بخش 18 از طریق یک فرآیند غیررقابتی طبق اطلاعیه PIH شماره 2017-21 استفاده خواهند شد. سایر واحدها از طریق فرآیند آزمایشی یارانه اجاره (Rental Assistance Demonstration, RAD) به PBV تبدیل خواهند شد. پیش‌بینی می‌شود که تمامی واحدهای مسکن عمومی از این طریق با کمک هزینه PBV جایگزین شوند.

- ساکنانی که PBV دریافت می‌کنند، یک سال پس از تکمیل فرآیند تبدیل و مشروط به تأمین بودجه، واجد شرایط درخواست کوپن انتخاب مسکن بخش 8 مبتنی بر مستأجر (Housing Choice Voucher, HCV) خواهند بود و می‌توانند با استفاده از کوپن خود تقاضای جابه‌جایی کنند. واحدهایی که توسط خانوارها تخلیه شوند، از طریق فهرست انتظار PBV که در «طرح اداری HCV» مشخص شده است، پر خواهند شد.

اگرچه پیش‌بینی نمی‌شود جابه‌جایی اجباری صورت گیرد، اما HACSD در صورت لزوم کمک‌های لازم برای جابه‌جایی را ارائه خواهد داد.

مالکیت 121 واحد به یک شخصیت حقوقی مستقل منتقل خواهد شد که به عنوان مالک عمل خواهد کرد. احتمالاً HACSD تنها عضو این شخصیت حقوقی خواهد بود تا سهم مالکیت خود را در املاک حفظ کند. همچنین یک نهاد مستقل مورد تأیید HUD به کار گرفته خواهد شد تا وظایف اداری مورد نیاز از جمله تعیین معقول بودن اجاره و انجام بازرسی‌ها را بر عهده گیرد. پس از تکمیل فرآیند تبدیل، HACSD برنامه مسکن عمومی را مختومه خواهد کرد.

پس از تکمیل فرآیند Small PHA Blend و انتقال املاک، شخصیت حقوقی مستقل مالکیت را حفظ می‌کند و در عین حال گزینه‌های بالقوه برای واگذاری چهار سایت را بررسی خواهد کرد. فعالیت‌های واگذاری می‌تواند از طریق فروش یا اجاره بلندمدت زمین به یک توسعه‌دهنده مسکن مقرون به صرفه انجام شود. این املاک بر اساس یک توافق‌نامه بلندمدت مسکن، مقرون به صرفه باقی خواهند ماند.