Rental Assistance Demonstration (RAD)

FACT SHEET #14

RAD and Section 18 Blends

Section 18 of the Housing Act of 1937 provides authority for public housing properties to be demolished or sold. Sometimes, Section 18 is used together with RAD in order to preserve or replace the affordable housing.

What Is Section 18?

Section 18 is a program that allows public housing authorities (or "PHAs") to sell or demolish public housing properties. A "sale" can be from the PHA to an affiliate of the PHA or to a completely new owner. In the RAD context, the PHA often stays involved in the ownership. When HUD approves a property for sale under Section 18, HUD provides the PHA with new Section 8 voucher funding so that the PHA can continue providing rental assistance to the same number of families that were assisted through the public housing program. Section 18 was originally designed for properties that are physically obsolete or that pose a health or safety risk to residents. More recently, PHAs have used Section 18 to switch from the public housing program to the Section 8 program because the voucher funding provides more resources to the property than the public housing funding would, resources which can be used to make improvements to the property.

What Is a RAD/Section 18 Blend?

In some cases, a PHA may choose to use both RAD and Section 18 together in order to preserve or renovate a property. A PHA may do this because it can allow the property to generate more funding to pay for the construction or rehab. When this occurs, the units assisted under public housing must be fully replaced with Section 8 assistance—Project-based Voucher (PBV) or Project-based Rental Assistance (PBRA). Further, all the former residents have the same rights and protections described in these Fact Sheets.

How Will I Know If My Property Is Undergoing a RAD/Section 18 Conversion?

Any PHA that wants to pursue a RAD/Section 18 blend must adhere to the RAD resident consultation and meeting requirements. A PHA must state their intent in their PHA Plan and must host a public hearing to allow for resident and community input. For more information, see **Fact Sheet #5: Resident Engagement and Consultation**.

What Are My Rights Under a RAD / Section 18 Conversion?

Under a RAD/Section 18 blend, a resident has all the protections that would come with a RAD conversion including:

- Right to return;
- Right to tenant participation funds;
- Right to tenant grievance procedures;
- Protection for residents who may be over-income or over-housed;
- Continued Participation in the Family Self Sufficiency (FSS) & Resident Opportunity for Self Sufficiency (ROSS) programs;
- Resident notice and meeting requirements; and
- Relocation assistance and payments.

Chicago, IL

Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD)

HOJA INFORMATIVA #14

La combinación de RAD y la Sección 18

La sección 18 de la Ley de Vivienda de 1937 otorga autoridad para que las propiedades de viviendas públicas sean demolidas o vendidas. A veces, la Sección 18 se utiliza junto con RAD para preservar o reemplazar la vivienda económica.

¿Qué es la Sección 18?

La Sección 18 es un programa que permite a las autoridades de vivienda pública (o "PHA") vender o demoler propiedades de vivienda pública. Una "venta" puede ser de la PHA a un afiliado de la PHA o a un propietario completamente nuevo. En el contexto de la RAD, la PHA a menudo permanece involucrada en la propiedad. Cuando HUD aprueba una propiedad para la venta bajo la Sección 18, HUD otorga a la PHA nuevos fondos para vales de la Sección 8 para que la PHA pueda continuar ofreciendo asistencia de alquiler al mismo número de familias que recibieron asistencia con el programa de vivienda pública. La Sección 18 fue diseñada originalmente para propiedades que son físicamente obsoletas o que representan un riesgo para la salud o la seguridad de los residentes. Más recientemente, las PHA han utilizado la Sección 18 para cambiar del programa de vivienda pública al programa de la Sección 8 porque los fondos para los vales proveen más recursos a la propiedad que los fondos públicos para vivienda, recursos que se pueden utilizar para hacer mejoras a la propiedad.

¿Qué es una combinación de RAD/Sección 18?

En algunos casos, una PHA puede optar por usar tanto RAD como la Sección 18 juntas para preservar o renovar una propiedad. Una PHA puede hacer esto porque puede permitir que la propiedad genere más fondos para pagar la construcción o rehabilitación. Cuando esto ocurre, las unidades que reciben asistencia de vivienda pública deben ser reemplazadas completamente con la asistencia de la Sección 8: los vales para proyectos (PBV, por sus siglas en inglés) o asistencia de alquiler para proyectos (PBRA, por sus siglas en inglés). Además, todos los antiguos residentes tienen los mismos derechos y protecciones descritos en estas hojas informativas.

¿Cómo sabré si mi propiedad está en un proceso de conversión RAD/Sección 18?

Cualquier PHA que quiera adoptar una combinación de RAD/Sección 18 debe acatar la consulta de residentes de RAD y cumplir con los requisitos. Una PHA debe declarar su intención en su Plan de la PHA y debe

organizar una audiencia pública para facilitar los comentarios de los residentes y la comunidad. Para más información, vea la **Hoja Informativa #5: Participación y Consulta de los Residentes**.

¿Cuáles son mis derechos bajo una conversión de RAD/ Sección 18?

Bajo una combinación de RAD/Sección 18, un residente tiene todas las protecciones que vendrían con una conversión RAD, incluyendo:

- Derecho a regresar;
- Derecho a los fondos para la participación de los inquilinos;
- Derecho a los procedimientos de quejas del inquilino;
- Protección para los residentes que pueden tener ingresos excesivos o estar en una vivienda más grande de la que necesitan;
- Participación continua en los programas de Autosuficiencia Familiar (FSS, por sus siglas en inglés) y Oportunidades y Autosuficiencia de los Residentes (ROSS, por sus siglas en inglés);
- Requisito de aviso a los residentes y reuniones
- Asistencia y pagos por reubicación.

Chicago, IL