

Programa de Préstamo de Preservación de Alquiler y el Programa de Apoyo del Desarrollo de Vivienda, una modificación sustancial del Plan Consolidado 2021-2025

Este resumen de la modificación sustancial detalla el diseño del programa, los usos previstos de los fondos federales y criterios de adjudicación para el próximo nuevo Programa de Préstamos para Preservación de Alquileres (RPLP) y cambios en el Programa de Apoyo del Desarrollo de Vivienda existente (SHDP).

Programa de Préstamo de Preservación de Alquiler

El Programa de Préstamos para la Preservación de Alquileres (RPLP) utilizará los fondos del Programa de Asociaciones de Inversión HOME (HOME) y del Fondo Fiduciario de Vivienda (HTF) nacional, junto con los fondos estatales disponibles, para financiar la rehabilitación de unidades de alquiler para hogares de bajos ingresos. El programa está diseñado para preservar las unidades asequibles existentes y asegurar que los esfuerzos de rehabilitación de preservación estén disponibles para propiedades que, de otro modo, no serían competitivas en otros programas de rehabilitación de alquileres en el estado. El RPLP proporcionará financiamiento a largo plazo, en forma de préstamo amortizable o diferido, a proyectos elegibles. El objetivo es preservar las viviendas asequibles existentes para familias que ganen hasta el 80% del ingreso medio del área (AMI), con prioridad en la creación de unidades para familias que ganen menos del 30% del AMI. Las adjudicaciones a través de RPLP pueden incluir fondos para rehabilitación, adquisición, refinanciamiento y reservas operativas y/o asistencia. Para las unidades elegibles del HTF, La Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte (NCHFA) también puede utilizar hasta el 33 % de los fondos del HTF para reservas operativas y/o asistencia.

Los préstamos de RPLP se adjudicarán utilizando criterios de selección que incluirán, entre otros, los siguientes:

- Necesidad, alcance, calidad y diseño de la rehabilitación.
- Riesgo de pérdida de unidades asequibles.
- Necesidades locales de vivienda.
- Capacidad para servir a los inquilinos de ingresos más bajos, específicamente aquellos en o por debajo del 30% del AMI.
- Estructura financiera y viabilidad a largo plazo.
- Experiencia, incluido el historial de desempeño, del equipo de desarrollo y agente(s) administrativos.

Se estima que el 10% de los fondos de HOME se utilizará para el desarrollo de rehabilitación de alquileres. Se estima que el 10% de los fondos del HTF se utilizará para el desarrollo de rehabilitación de alquileres y no más del 33% de los fondos del HTF se usarán para reservas operativas y/o asistencia. El financiamiento para el programa RPLP completo puede exceder estos montos para los años subsiguientes, según la demanda del programa.

Para RPLP, los desarrolladores no pueden recibir más de \$4,000,000 por unidad para rehabilitación. Las adjudicaciones se otorgan como préstamos y requerirán que el proyecto mantenga el período de asequibilidad durante el plazo completo del préstamo, y en ningún caso será menor que el mínimo período requerido de asequibilidad según las regulaciones de la fuente de financiación aplicable (HOME o HTF).

Debido a los requisitos de focalización más profundos que acompañarán al préstamo de RPLP, la Agencia puede determinar que el refinanciamiento de la deuda principal es necesario para la idoneidad fiscal de la propiedad. En ningún caso la porción prorrateada de los ingresos del refinanciamiento (fondos de refinanciamiento/deuda total de la propiedad en el momento de la solicitud) excederá la porción prorrateada de los costos de rehabilitación (costos de rehabilitación/valor total de la propiedad en el momento de la solicitud). Además, una focalización más profunda puede requerir el uso de fondos HTF para reservas operativas y/o asistencia para asegurar la viabilidad financiera del proyecto.

El ciclo de financiación inicial tendrá un alcance limitado con la intención de proporcionar financiación para rehabilitar aproximadamente 180 unidades. El programa completo busca rehabilitar de 200 a 400 unidades adicionales, y se determinará una mayor definición de estos resultados una vez que se obtenga experiencia del piloto.

Programa de Apoyo del Desarrollo de Vivienda

El Programa de Apoyo del Desarrollo de Vivienda (SHDP) utilizará el Programa de Asociaciones de Inversión HOME (HOME), fondos del Fondo Fiduciario de Vivienda nacional (HTF) y/o fondos estatales disponibles, para financiar la adquisición, rehabilitación, nueva construcción y/o reservas operativas/asistencia de elegibles desarrollos. SHDP atenderá a poblaciones sin hogar o con hogar con necesidades especiales ganando hasta el 50% del ingreso medio del área, con prioridad en la preservación y creación de unidades para hogares que ganan menos del 30% del AMI. SHDP proporcionará financiamiento a largo plazo en forma de un 0% préstamo de interés para proyectos elegibles

Los préstamos del SHDP se adjudican utilizando criterios de selección que incluirán, entre otros, los siguientes:

- Ubicación del proyecto e idoneidad del sitio
- Desarrollo habitacional y capacidad organizativa
- Estructura financiera y preparación del proyecto
- Capacidad para servir a los inquilinos de ingresos más bajos y/o poblaciones con necesidades especiales

Se estima que el 45% de HOME se utilizará para el desarrollo de alquileres, que se dividirá aproximadamente en un 10% a rehabilitación y un 35% a construcción nueva. Se estima que el 90% de HTF se destinará a promoción en alquiler, incluyendo construcción nueva, rehabilitación y reservas de explotación (se pueden utilizar hasta el 33% de los fondos).

Para SHDP, los desarrolladores no pueden recibir más de \$1,500,000 por desarrollo para construcción nueva y costos de rehabilitación. Las adjudicaciones se hacen como préstamos y requerirán que el proyecto mantenga el período de asequibilidad durante todo el plazo del préstamo, y en ningún caso será inferior al mínimo requerido período de asequibilidad según las regulaciones de la fuente de financiación aplicable (HOME o HTF).

Los objetivos del programa SHDP para los proyectos financiados por HTF y HOME son proporcionar viviendas asequibles, de calidad, seguros y accesible para personas de bajos ingresos y necesidades especiales con enlaces a servicios; aumentar la provisión de vivienda de apoyo permanente en el entorno más integrado apropiado para satisfacer las necesidades de la población propuesta; y proporcionar fondos para aprovechar otros recursos públicos y privados.