



Revisión de junio de 2023

Solicitud y Proceso de Revisión

La Solicitud y las copias de esta Política de Criterios de Selección de Inquilinos están disponibles en la División de Vivienda de la Ciudad de Waltham. Se recomienda a los solicitantes a llamar con preguntas o a revisar una solicitud enviada. Todas las solicitudes deben completarse por completo, incluida su dirección postal correcta y el número de teléfono actual.

El personal revisará las solicitudes para determinar la elegibilidad. Esta revisión se basará en los ingresos declarados del solicitante, el tamaño del hogar, etc. Los solicitantes serán calificados o rechazados porque no parecen cumplir con los criterios mínimos. Si no hay fondos disponibles, el hogar elegible será colocado en una lista de espera.

Los solicitantes del Programa de Depósito de Garantía deben tener ingresos verificables que sean suficientes para pagar el alquiler de la unidad arrendada. A los solicitantes se les proporcionarán fondos de depósito de seguridad si los pagos de alquiler son asequibles para el hogar. Esta determinación será hecha por la División de Vivienda una vez que se haya completado una determinación de ingresos.

De acuerdo con los estatutos de igualdad de oportunidades aplicables, órdenes ejecutivas y regulaciones, la Ciudad no discrimina a ninguna persona debido a la raza, color, religión, sexo, origen nacional, edad, origen nacional, ascendencia, estado civil, orientación sexual, información genética, historia de veteranos, fuente de ingresos, familias con niños o discapacidad; excluyendo los límites de ingresos, el tamaño de los hogares y otros criterios establecidos en este documento.

Lista de Espera de TBRA

Si no hay fondos disponibles, se mantendrá una lista de espera anual para los solicitantes calificados. Es responsabilidad del solicitante notificar a la Oficina de Vivienda si hay algún cambio de dirección para recibir las notificaciones apropiadas.

Directrices de Calificación Mínima

1. Los hogares deben cumplir con los límites de ingresos.

HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos) determina los ingresos medios. Los ingresos totales del hogar, en relación con el tamaño del hogar, se consideran al aprobar una solicitud. El noventa por ciento de los fondos de TBRA están reservados para aquellos hogares que están en o por debajo del 60% de los ingresos medios del área. Esto debe determinarse en el momento de la solicitud. La definición de una situación de vivienda de emergencia es aquella que encuentra al hogar sin hogar o cerca de personas sin hogar debido a un desastre natural como un incendio, desplazamiento de una casa debido a violaciones del código que hacen que la propiedad sea inhabitable o una situación de vida peligrosa debido a la violencia doméstica.

HUD HOME Límites de ingresos publicados 15 de junio de 2023 para el metro Boston-Cambridge-Quincy MA área que incluye Waltham, MA:

HUD Límites de ingresos de CASA 2023	FY2023 Categoría Límite de Ingresos	Número de personas en familia							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Ciudad de Waltham	Muy Bajo (60%)	62,340	71,280	80,160	89,040	96,180	103,320	110,460	117,540

2. Los hogares deben proporcionar referencias verificables del arrendador a los propietarios.

Todas las referencias del arrendador serán verificadas por el arrendador. La referencia desfavorable o infundada del arrendador puede ser motivo de rechazo de las solicitudes.

3. Las referencias bancarias y de crédito son requeridas por los propietarios.

Los informes de crédito de las agencias de crédito establecidas podrían ser obtenidos por el arrendador. Los informes desfavorables pueden ser motivo de rechazo de las solicitudes. La ciudad de Waltham no proporciona informes de crédito a los propietarios. La Ciudad no puede obligar a un arrendador a arrendar a ningún solicitante debido a un informe de crédito insatisfactorio.

4. Preferencia de residencia del condado y/o de la ciudad.

Los solicitantes deben haber establecido la residencia de Waltham.

La definición de residente es alguien que actualmente vive en Waltham, o trabaja en Waltham o ha aceptado una oferta de trabajo de buena fe en Waltham.

Las víctimas de violencia doméstica están exentas de este criterio.

Los solicitantes que han sido aceptados en una lotería de vivienda asequible en Waltham están exentos de este criterio.

Los solicitantes que tengan un cupón de la sección 8 están exentos de este criterio.

5. Sugerencias de tamaño del hogar y tamaño de la unidad apropiadas.

Por lo general, los hogares se colocarán en un tamaño de unidad para que no sea necesario que las personas del sexo opuesto, que no sean marido y mujer (o aquellos en un arreglo de vida similar), ocupen el mismo dormitorio, con la excepción de los niños menores de seis años. A continuación, se muestra una guía sugerida.

Tamaño de la unidad	Composición del hogar
Estudio	De uno a dos adultos, un adulto con un niño

Un dormitorio	De uno a dos adultos con un niño pequeño
Dos dormitorios	De uno a dos adultos con hasta dos niños
Tres dormitorios	De uno a dos adultos con hasta cuatro niños
Cuatro dormitorios	De uno a dos adultos con hasta seis niños

6. Los solicitantes deben proporcionar una tarjeta de Seguro Social válida.

Se requieren números válidos de Seguro Social de los Estados Unidos para todos los solicitantes y todos los miembros del hogar solicitante o prueba de estatus migratorio.

7. Los solicitantes deben estar dispuestos y ser capaces de celebrar un contrato de arrendamiento con un arrendador por lo menos un año.

8. Los propietarios deben aceptar usar el Anexo de Arrendamiento de HOME. Los propietarios deben participar. La Ciudad no puede obligar a un arrendador a participar.

Criterios de rechazo de la aplicación: Cualquier solicitante que esté en alquiler atrasado o deba un financiamiento público de la Autoridad de Vivienda no es elegible para el programa. Se considerará a un solicitante que esté en alquiler atrasado con una Autoridad de Vivienda pública y que haya recibido un plan de pago de la Autoridad de Vivienda y esté al día con los reembolsos y esto se confirme con la Autoridad de Vivienda. Se requerirá la confirmación de la Autoridad de Vivienda.

La División de Vivienda puede rechazar todas y cada una de las solicitudes por una de las siguientes razones:

1. Los solicitantes que no pueden cumplir con una o más de las Pautas de Calificación Mínima enumeradas anteriormente.
2. El alquiler del solicitante excede los límites de alquiler aprobados para este programa.
3. Los solicitantes presentan una solicitud incompleta, sin funda o ilegible.
4. Los solicitantes presentan información falsa o sin fundamento sobre sí mismos o sobre cualquier miembro del hogar, o tergiversan el tamaño y la configuración del hogar.
5. Cualquier miembro del hogar tiene una mala referencia del arrendador, incluyendo:
 - a. Indicación del retraso habitual en el pago de los alquileres adeudados.
 - b. Violación de contratos de arrendamiento o alquiler anteriores.
 - c. Indicación de conflicto con la administración y/u otros residentes.

Los alquileres no pueden exceder los siguientes límites de alquiler de la Sección 8 aprobados por la Autoridad de Vivienda de Waltham. **Límites de alquiler basados en inquilinos de Waltham para 2022 basados en los límites de alquiler aprobados por la Sección 8 para la Autoridad de Vivienda de Waltham Efectivo 11/1/2022**

Límite de alquiler	Eficiencia	1 Dormitorio	2 Dormitorio	3 Dormitorio	4 Dormitorio
Por mes	2,227	2,417	2,898	3,527	3,894

*Los alquileres se basan en el estándar de pago de vale de opción de vivienda de la autoridad de vivienda de Waltham e incluyen todos los servicios públicos. El alquiler máximo para las unidades que no incluyen los servicios públicos suministrados por el propietario será determinado por la División de Vivienda cuando se revela qué servicios públicos son una responsabilidad del inquilino. Se aplicará un subsidio de servicios públicos a todos los importes de alquiler.

Los pagos son en forma de una subvención HOME que no tiene que ser repagado por el solicitante. La ciudad proporciona el pago del depósito de seguridad directamente al arrendador. Los depósitos de seguridad se devuelven al inquilino cuando se mudan y cumplen con el contrato de arrendamiento del arrendador ejecutado.

Los pagos de TBRA no ayudan con los depósitos por mascota.

Los pagos de TBRA no ayudan con las tarifas del Agente de Alquiler/Agente inmobiliario de cualquier otra tarifa de alquiler que se corresponda.

Los solicitantes aprobados deben encontrar su propia vivienda. El Departamento de Vivienda no localiza la vivienda para los solicitantes. El Departamento de Vivienda puede proporcionar recursos para que los solicitantes comiencen su búsqueda de vivienda.

La vivienda debe cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda y el Código de la Ciudad.

Los contratos de arrendamiento deben ser por lo menos 1 año.

El Alojamiento debe ser compatible con la pintura de plomo. Los hogares con niños no podrán arrendar viviendas que no cumplan con las leyes estatales y federales de plomo.

Las búsquedas de vivienda deben estar en Waltham a menos que haya la aprobación previa del personal del Departamento de Vivienda que el solicitante puede localizar viviendas fuera de la ciudad y está dentro del área de Equilibrio de Estado.

La asistencia se proporciona una sola vez. Esta es una política de la ciudad de Waltham.

La ciudad no es responsable de ningún pago de alquiler más allá del depósito de seguridad y el primer mes de alquiler para el Programa de depósito de seguridad.

Los solicitantes que se determine que son elegibles recibirán materiales para comenzar la búsqueda de vivienda en una Reunión Informativa del Programa. Cuando el solicitante ubique una Vivienda permanente el solicitante le pedirá al arrendador que complete un Formulario de Solicitud de

Aprobación de la Unidad para que la Ciudad pueda inspeccionar la unidad. Una vez que la unidad pasa una inspección de los Estándares de Calidad de la Vivienda, el inquilino puede proceder.

El arrendatario proporcionará a la División de Vivienda el formulario completo y una copia del contrato de arrendamiento de los arrendadores. La División de Vivienda completará el contrato para el depósito de seguridad y el primer mes de alquiler con el arrendador. El arrendatario será responsable de firmar el contrato de arrendamiento con el arrendador. El arrendador debe aceptar usar el apéndice de Arrendamiento del Programa HOME como parte de su contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento debe ser por lo menos un año.

La Ciudad emitirá un pago al arrendador al recibir un contrato de arrendamiento firmado entre el arrendatario y el arrendador.

Este programa se proporciona a los residentes de Waltham de bajos a moderados ingresos para unidades de alquiler que se encuentran en Waltham o dentro de las comunidades del Consorcio WestMetro y el área de Equilibrio de Estado si es necesario.