



A COMMUNITY OF POSSIBILITIES

Resumen ejecutivo

Plan de MTW **propuesto** para el año fiscal 2024-2025

Propósito

Este documento proporciona los aspectos relevantes del plan anual de 2025 del programa de demostración de movimiento hacia el trabajo (MTW, por sus siglas en inglés) de Opportunity Home San Antonio.

El plan completo está disponible en <https://homesa.org/business/innovation/moving-to-work/>.

Antecedentes

Opportunity Home San Antonio provee vivienda a más de 62,500 niños, adultos, y personas mayores mediante cuatro carteras de vivienda — vivienda pública, vales de elección de vivienda, Comunidades Beacon, y otras comunidades en colaboración con entidades no lucrativas y otras agencias. Opportunity Home actualmente emplea a más de 600 personas y tiene un presupuesto operativo anual total de \$258 millones. Los bienes inmuebles existentes tienen un valor de más de \$500 millones.

La participación de Opportunity Home en el programa movimiento hacia el trabajo (MTW) se remonta a mayo de 2000, cuando Opportunity Home implementó su programa de demostración inicial de MTW en tres comunidades de vivienda pública: Mission Park Apartments, Wheatley Courts, y Lincoln Heights Courts. En 2009, Opportunity Home firmó un acuerdo enmendado y reformulado con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) para convertir la demostración de MTW en un programa de toda la organización.

La designación de MTW proporciona a Opportunity Home la flexibilidad para diseñar y probar métodos innovadores que mejoran los programas de la organización. La designación de MTW también aporta flexibilidad de financiamiento al integrar subsidios operativos de vivienda pública, subvenciones del programa de fondos de capital (CFP, por sus siglas en inglés), y subsidios del programa de vales de elección de vivienda (HCV, por sus siglas en inglés) en un fondo único de subvención en bloque.

Sinopsis del plan de MTW





A COMMUNITY OF POSSIBILITIES

El plan anual de MTW de Opportunity Home sigue un formato prescrito por HUD e incluye información sobre modificaciones planificadas en la reserva de vivienda, listas de arrendamiento y de espera, además de resúmenes de alto nivel de fuentes and usos de financiamiento y planes para mejoras de capital.

El plan anual de MTW también contiene descripciones de las actividades de MTW de Opportunity Home, incluyendo propuestas para nuevas autorizaciones y actualizaciones de actividades de MTW ya aprobadas. Las autorizaciones de MTW ya aprobadas brindan a Opportunity Home la flexibilidad para adoptar alternativas locales a las normas y regulaciones de HUD. Opportunity Home retiene estas autorizaciones siempre y cuando sean incluidas en el plan de cada año. A lo largo del tiempo, la implementación de estas actividades por parte de la organización puede variar dependiendo de las cambiantes necesidades y oportunidades locales. La mayoría de las normas de implementación relacionadas con nuestras actividades de MTW están integradas en documentos como el plan administrativo de vales de elección de vivienda y las normas de admisión e inquilinato ininterrumpido para operaciones de vivienda.

Resumen del plan propuesto

1. Objetivos a corto y largo plazo

El plan estratégico de la organización se enfoca en resultados prioritarios para tres grupos clave: residentes, empleados y socios comunitarios. Resultados prioritarios a largo plazo se han identificado para cada grupo y se sugieren resultados específicos a corto y mediano plazo para guiar el desarrollo e implementación de estrategias.

2. Cambios previstos en las reservas de vivienda de MTW, arrendamiento y listas de espera

Reservas de vivienda de MTW

- Opportunity Home no anticipata cambios en las unidades de vivienda pública, o vales restringidos al inquilino en el año fiscal 2025.
- La organización ha asignado 53 unidades adicionales basadas en proyectos en Woodhill para apoyar el programa para familias sin hogar.
- Opportunity home anticipa expandir las unidades bajo programas de vivienda locales no tradicionales por medio de inversión en la preservación de más de 1,000 unidades asequibles en siete (7) propiedades de las carteras de Beacon y asociaciones.

Inversión de capital de vivienda pública

- Vivienda pública: Durante los próximos cinco (5) años, la organización planea invertir aproximadamente \$71 millones en reparaciones de capital para extender la vida útil en 24 propiedades y aproximadamente 3,904 unidades de vivienda.

Arrendamiento de MTW





A COMMUNITY OF POSSIBILITIES

- Opportunity Home anticipa la continuación de ocupación actual en vivienda pública. Se espera que la actualización del arrendamiento continúe hasta alcanzar los vales presupuestados planificados.
- Se espera que aumente el arrendamiento de unidades locales no tradicionales en el próximo año fiscal.

Listas de espera de MTW

- Actualmente, hay más de 100,000 núcleos familiares en cualquiera de las listas de espera de la organización. Se espera que la demanda siga siendo alta en 2025.
- La organización planea alejarse de las listas de espera basadas en sitios de vales basados en proyectos y llevar a cabo mantenimiento adicional de las listas de espera en el próximo año fiscal.
- Las listas de espera de vivienda pública son las únicas listas de espera que se planea mantener abiertas.

3. Nuevas exenciones regulatorias propuestas (referidas como actividades de MTW)

- Opportunity Home no está proponiendo nuevas estrategias que utilizan exenciones regulatorias.

4. Cambios propuestos a las exenciones regulatorias (referidas como actividades de MTW)

- Opportunity Home está proponiendo enmendar una actividad existente
 - Bajo la autoridad de usos más amplios de fondos de Opportunity Home, anexo D, la organización puede utilizar financiamiento de MTW para propósitos locales no tradicionales siempre y cuando las actividades cumplan con los requisitos de la ley de MTW y con PIH 2011-45. Además de utilizar fondos para la preservación y expansión de vivienda, la organización está agregando a esta actividad la flexibilidad para utilizar fondos para proveer servicios solamente. La asignación de fondos ocurriría durante el proceso presupuestario y se perseguirá en apoyo de futuras asociaciones potenciales. Por ejemplo, brindando servicios de bajo impacto para aquellos en lista de espera de vivienda pero que actualmente no están recibiendo asistencia de vivienda. (Ver actividad titulada: FY2011-1e | Local, Non-Traditional Uses of MTW Funds for Preservation/Expansion of Housing and Service Provision)

5. Fuentes y usos de financiamiento

- El formato prescrito de HUD del plan de MTW requiere que la organización proporcione información de financiamiento solo para un subconjunto de las fuentes y usos de la organización que se encuentran bajo la designación de



movimiento hacia el trabajo. Para una imagen más completa del presupuesto de 2024 de la organización, por favor visite

<https://homesa.org/business/about-homesa/financial-information/>.

- La organización planea continuar utilizando sus flexibilidades de financiamiento para cubrir deficiencias en los fondos operativos de vales y vivienda pública, así como para proporcionar financiamiento para servicios a residentes. En adición, también se planea asignar fondos para la preservación y expansión de unidades de vivienda.

6. Otras actualizaciones de normas de programas fuera de MTW

- Opportunity Home está trabajando para implementar el lanzamiento de la resolución definitiva de HUD en cuanto la ley de oportunidad de vivienda a través de la modernización de 2016 (HOTMA, por sus siglas en inglés).
 - Tanto el plan administrativo como las normas de admisión e inquilinato ininterrumpido (ACOP, por sus siglas en inglés) se actualizarán para cumplir con nuevas normas y regulaciones.
 - Las normas de HOTMA tomarán efecto a partir del 1 de enero de 2025.
 - Cambio de normas propuesto en ACOP y el plan administrativo - Auto certificación de patrimonio familiar neto igual a o menos de \$50,000
- Además, la organización propone realizar el siguiente cambio de normas para mejorar los procesos para el plan administrativo y ACOP.
 - Cambio de normas propuesto en ACOP - Otras razones permitidas para la denegación de admisión: Opportunity Home *puede* negar admisión basándose en el motivo de terminación para miembros de la familia que han sido terminados de vivienda asistida federalmente en los últimos tres (3) años.

7. Plan de gestión de activos

- **Expansión**
 - La organización a construido 1,260 nuevas unidades que esperan financiamiento permanente — el 76% son asequibles al 80% del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés) o menos.
 - Se espera completar otras 1,037 unidades adicionales que están en proceso de construcción — el 83% son asequibles al 80% del AMI o menos.
 - Hay otras 1,200 unidades en fase de preparación previa al desarrollo en varias etapas de consideración y aprobación.
- **Preservación**
 - Además de los esfuerzos de preservación de viviendas públicas, la organización planea invertir \$22 millones en reparaciones de capital para





A COMMUNITY OF POSSIBILITIES

extender la vida útil en 22 propiedades y aproximadamente 3,458 unidades en la cartera de comunidades Beacon.

- **Adquisiciones**

- Durante el año del plan, la organización espera evaluar posibles inversiones y/o adquisiciones de existentes créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) que estén al final o se acerquen al final del período de cumplimiento inicial de 15 años. Actualmente, hay siete (7) propiedades en consideración.

8. Junta asesora de residentes

- Actualmente, la organización consulta con residentes durante una serie de reuniones a lo largo del período de comentarios públicos. Además, la organización administra encuestas a residentes dos veces al año para solicitar su opinión sobre nuestras metas estratégicas y problemas que puedan enfrentar.
- Opportunity Home propone formalizar una nueva junta asesora de residentes para participar en el proceso de planificación anual de MTW, así como el proceso continuo de planificación estratégica de forma más periódica. La junta asesora de residentes estará formada por miembros del consejo de residentes de vivienda pública (o un futuro consejo jurisdiccional de residentes) y representantes de residentes de vales que participan en los procesos de planificación estratégica de Opportunity Home y procesos de planificación anual de MTW.

