



Addressing Tenant Concerns Regarding Rent and the Temporary Suspension of Evictions for Nonpayment of Rent

The U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) developed this flyer to provide Housing Choice Voucher (HCV), Public Housing, and Section 8 Moderate Rehabilitation (Mod Rehab) participants with important information and resources about paying rent during the national emergency concerning the coronavirus pandemic.

What is the suspension of evictions about?

Evictions for nonpayment of rent, and charges/fees for nonpayment of rent, have been temporarily suspended. This applies to all HUD-assisted participants from March 27, 2020 to July 24, 2020¹. Although your Public Housing Authority's (PHA) Admissions and Continued Occupancy Policies (ACOP) and/or Administrative Plan may not be updated, please be aware that the suspension of evictions for nonpayment of rent is in place.

Having trouble making rent?

- **Voucher and public housing participants:** If you lost your job or had a significant loss of income, **request an interim reexamination** with the housing authority as soon as possible. Your rent can be adjusted to reflect the change in income or you may be eligible for a financial hardship exemption. Your housing authority may also know about other local resources.
- **Voucher participants only:** **Contact your landlord right away.** Reach out early to discuss potential payment plans or accommodations. Due to loss in income and the resulting interim reexamination, your rent adjustment may be retroactive. Confirm with the PHA and your landlord whether you will receive a credit for the previous month.

What else should you know?

- **Rent is still due** during this time period and will accumulate if unpaid.
- Your landlord and the PHA cannot initiate a new eviction action for nonpayment of rent and you should not receive a notice to vacate for nonpayment of rent from March 27, 2020 – July 24, 2020.
- Your landlord and the PHA cannot charge any late fees, or accrue charges/fees, and your assistance cannot be terminated for past due rent in April, May, June and July 2020.
- If you are behind on rent after the suspension of evictions expire: **Voucher participants** need to negotiate directly with your landlord to determine requirements to repay unpaid rent. Otherwise, your landlord could file an eviction. **Public housing participants** need to work with the PHA to pay unpaid rent in a lump sum or set up a repayment agreement. Otherwise, your assistance could be terminated and/or the PHA could file an eviction.
- Evictions for nonpayment of rent filed with the court before March 27, 2020 can proceed if there is no conflict with state or local laws.
- The PHA or your landlord can still terminate assistance and evict for drug abuse, criminal activity, lease violations, fraud, repeated minor violations, other good cause, etc.
- HUD does not intervene or participate in eviction proceedings. If you feel you are being wrongfully evicted, contact your local legal aid organization or social service agencies. If you are a Voucher participant, you may also contact your local PHA.



¹ Enacted in Section 4024 of the Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act, 2020 "CARES Act" (Public Law 116-136).



Atendiendo las preocupaciones de los inquilinos respecto al alquiler y la suspensión temporal de los desalojos por no pagar el alquiler

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbanos de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) redactó este folleto para proporcionar información importante y recursos para pagar el alquiler durante la emergencia nacional por la pandemia del coronavirus a los participantes de los programas de Vales de Elección de Vivienda (HCV, por sus siglas en inglés), Vivienda Pública y Rehabilitación Moderada de Sección 8 (Mod Rehab, como también se le conoce en inglés).

¿En qué consiste la suspensión de los desalojos?

Se han suspendido temporalmente los desalojos por no pagar el alquiler, así como los cargos/recargos por este motivo. Esto corresponde para todos los participantes de programas que reciben asistencia del HUD, del 27 de marzo de 2020 al 24 de julio de 2020¹. Aunque es posible que las Políticas de Admisiones y Habitación Permanente (ACOP, por sus siglas en inglés) o el Plan Administrativo de su Administración de Vivienda Pública (PHA, por sus siglas en inglés) no estén al día, tenga en cuenta que la suspensión de los desalojos por no pagar el alquiler está en vigor.

¿Tiene dificultades para pagar el alquiler?

- **Participantes de los programas de vales y vivienda pública:** Si perdió su trabajo o tuvo una pérdida significativa de ingresos, **solicite una nueva reexaminación provisional** a la administración de vivienda lo antes posible. Se puede ajustar su alquiler para reflejar el cambio en sus ingresos o puede que tenga derecho a una extensión por dificultades financieras. Es posible que su administración de vivienda también conozca otros recursos locales.
- **Solo participantes del programa de vales:** **Comuníquese con su arrendador de inmediato.** Hágalo pronto para abordar posibles planes o acuerdos de pago. Debido a la pérdida de ingresos y a la reexaminación provisional resultante, el ajuste de su alquiler puede ser retroactivo. Confirme con la PHA y con su arrendador si recibirá o no un crédito por el mes previo.

¿Qué más debería saber usted?

- **El alquiler debe seguirse pagando** durante este período y, si no, se irá acumulando.
- Su arrendador y la PHA no pueden entablar un nuevo recurso de desalojo por no pagar el alquiler y no deberá recibir ninguna notificación de desalojo por este motivo, del 27 de marzo de 2020 al 24 de julio de 2020.
- Su arrendador y la PHA no pueden cobrar ningún recargo por retrasos en el pago, ni cargos/recargos acumulados, y la asistencia que recibe no puede suspenderse por alquileres vencidos en abril, mayo, junio y julio de 2020.
- Si está retrasado con el pago del alquiler después del vencimiento de la suspensión de los desalojos: **los participantes del programa de vales** deben negociar directamente con su arrendador a fin de determinar los requisitos para el pago de los alquileres vencidos. De lo contrario, su arrendador podría entablar un recurso de desalojo. **Los participantes de programas de vivienda pública** deben ponerse de acuerdo con la PHA para pagar el alquiler vencido en un solo pago o fijar un acuerdo de amortización. De lo contrario, su asistencia podría suspenderse o la PHA podría entablar un recurso de desalojo.
- Los desalojos por no pagar el alquiler entablados ante un tribunal antes del 27 de marzo de 2020 pueden continuar si no entran en conflicto con las leyes estatales o locales.
- La PHA o su arrendador aún pueden suspender la asistencia y desalojarlo por consumo de drogas, actividad delictiva, contravenciones al contrato de arrendamiento, fraude, infracciones menores reiteradas, otro motivo justificado, etc.
- El HUD no interviene ni participa en los procesos de desalojo. Si piensa que lo están desalojando injustamente, acuda a su organización de asistencia jurídica o a su organismo de servicios sociales local. Si participa en un programa de vales, también puede recurrir a su PHA local.



¹ Promulgado en la Sección 4024 de la ley de Ayuda, Socorro y Seguridad Económica por el Coronavirus de 2020, la "ley CARES" (ley pública 116-136).