



City of Pasadena Community Development Department Housing Rehabilitation Services Program Frequently Asked Questions

1. What is the Housing Rehabilitation Services Program (HRSP)?

The HRSP funded through the HOME Investment Partnerships (HOME) Program provides rehabilitation, as well as demolition/reconstruction, of single-family homes owned and occupied by low- to moderate-income residents of Pasadena. The purpose of the HRSP is to provide safe, decent, affordable housing for low-income individuals.

2. What are the qualifications?

You must own your home and utilize it as your primary residence. Homeowner must demonstrate that property taxes are current, mortgage has been paid in full and property is free and clear of all liens and judgements. The HRSP must serve low- to moderate-income households with incomes at or below 80 percent of the area median income, as determined by HUD. Each year, HUD publishes the applicable HOME income limits by area, adjusted for family size on HUD Exchange. Current HOME income limits can be located at the link provided:

<https://www.hudexchange.info/programs/home/home-income-limits/>

(See: Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX)

3. Do I have to pay for this assistance?

No, financial assistance is provided in the form of a no-interest 100% deferred loan. Deferred payments loans are secured by a lien on the property and forgiven at a yearly rate to be determined by the total amount of assistance and affordability period of the project.

4. How do I apply for the Housing Rehabilitation Services Program?

Contingent upon the waiting list status being open, complete the preliminary application online at: <https://www.pasadenatx.gov/HRSP>. Applications may be emailed to commdev@pasadenatx.gov or mailed to Community Development Department, Attn: HRSP Preliminary Application, P.O. Box 672, Pasadena, TX 77501. **Applications accepted by email or mail only.**



5. What is the process?

Applicants will be placed on a waiting list in the order in which the preliminary applications are received. Assistance shall be provided on a first-come first-served basis. Applicants deemed eligible will receive written notification and will be contacted by the Community Development Department staff to discuss next steps.

6. How long will I be on the waiting list?

Assistance is provided based on staff capacity and the availability of funds; therefore, the City cannot anticipate how long applicants will be on the waiting list. Updates will be provided as preliminary applications are reviewed and the waiting list will not be reopened until all prior applicants have been evaluated.

7. If I am elderly or disabled does my application move to the top?

The City of Pasadena does not anticipate limiting beneficiaries through preferences, rather the program will rely on assisting clients through the determination of income-eligibility. Meeting the eligibility requirements does not guarantee assistance.

8. Why does the City place a lien on my property?

Since the HRSP is funded with federal dollars, a lien is placed against the property to secure the funds used to rehabilitate and/or reconstruct your home throughout the affordability period.

9. What is an affordability period?

To ensure the HOME investments create and maintain affordable housing, the Housing Rehabilitation Services Program applies occupancy requirements over the length of a compliance period, known as the affordability period. During the affordability period, the City will conduct annual monitoring to ensure the homeowner is utilizing the home as his/her primary residence, maintaining insurance and keeping property taxes current. The length of the affordability period is determined based on the amount of assistance.



10. How does the City determine if my home needs to be rehabilitated or demolished/reconstructed?

A decision to rehabilitate, demolish/reconstruct or deny the application will be based on a complete assessment of the following factors:

- Detailed inspection of the property and compliance with applicable codes;
- Determination if the rehabilitation cost will be affected by a property in a designated 100-year floodplain or floodway, need to abate the possible presence of lead-based paint or other lead hazards that may be disturbed, possible historic implications and need to comply with historic restoration laws;
- Determine the stability of the foundation and framework;
- Need for additional room(s) to relieve serious overcrowding.

A rehabilitation project must meet all the aforementioned test to be considered feasible to rehabilitate. Projects not feasible for rehabilitation, may be eligible for reconstruction.

11. Will I have to move out of my home?

It is the policy of the City of Pasadena to discourage the use of HOME funds for activities that would require displacement of occupants, particularly those of low- to moderate-incomes. However, the City recognizes the need for temporary rental assistance and relocation services in conjunction with certain activities administered under these programs. The Community Development Department may provide optional temporary relocation assistance to households who are voluntarily displaced or temporarily relocated by an activity that is not required by either the Uniform Relocation Act or section 104(d) relocation assistance. ****PLEASE NOTE: DUE TO AN INCREASE IN THE COST OF CONSTRUCTION, THE COMMUNITY DEVELOPMENT DEPARTMENT IS NOT OFFERING ASSISTANCE FOR TEMPORARY LIVING QUARTERS AT THIS TIME. IF DEEMED ELIGIBLE FOR ASSISTANCE, HOMEOWNER WILL BE RESPONSIBLE FOR COSTS ASSOCIATED WITH TEMPORARY RELOCATION DURING THE REHABILITATION OR DEMOLITION AND RECONSTRUCTION OF YOUR HOME.**

12. Can I stay at an apartment of my choice?

No, if assistance is available Community Development Department staff will coordinate with apartments, however reasonable accommodations will be considered. ****PLEASE NOTE: DUE TO AN INCREASE IN THE COST OF CONSTRUCTION, THE COMMUNITY DEVELOPMENT DEPARTMENT IS NOT OFFERING ASSISTANCE FOR TEMPORARY LIVING QUARTERS AT THIS TIME. IF DEEMED ELIGIBLE FOR ASSISTANCE,**



HOMEOWNER WILL BE RESPONSIBLE FOR COSTS ASSOCIATED WITH TEMPORARY RELOCATION DURING THE REHABILITATION OR DEMOLITION AND RECONSTRUCTION OF YOUR HOME.

13. Can I live with a relative during the rehabilitation of my home?

Yes, however the City of Pasadena will not pay any rental assistance to your relative.

14. How long will I be out of my home?

Homeowner(s) receiving assistance through the HRSP should anticipate being out of their home for a minimum period of four to six months.

15. Can I get a loan on my property during my affordability period?

No, the City of Pasadena must be the only lien holder throughout the duration of the affordability period.



Ciudad de Pasadena
Departamento de Desarrollo Comunitario
Programa de Servicios de Rehabilitación de Viviendas
Preguntas Frecuentes

1. ¿Qué es el Programa de Servicios de Rehabilitación de Viviendas (HRSP)?

El HRSP financiado a través del Programa de Sociedades de Inversión en Vivienda (HOME) proporciona rehabilitación, así como demolición/reconstrucción, de viviendas unifamiliares propiedad de residentes de Pasadena con ingresos bajos o moderados y ocupadas por ellos. El objetivo del HRSP es proporcionar viviendas seguras, decentes y asequibles a personas con bajos ingresos.

2. ¿Cuáles son los requisitos?

Debe ser propietario de su vivienda y utilizarla como residencia principal. El propietario debe demostrar que los impuestos de la propiedad están al día, que la hipoteca ha sido pagada en su totalidad y que la propiedad está libre de todo gravamen y sentencia. El HRSP debe servir a los hogares de ingresos bajos o moderados con ingresos iguales o inferiores al 80% de los ingresos medios de la zona, según lo determinado por el HUD. Cada año, el HUD publica en el HUD Exchange los límites de ingresos aplicables a HOME por zona, ajustados al tamaño de la familia. Los límites de ingresos actuales de HOME pueden consultarse en el siguiente enlace:
<https://www.hudexchange.info/programs/home/home-income-limits/>
(Ver: Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX)

3. ¿Tengo que pagar por esta asistencia?

No, la ayuda financiera se proporciona en forma de préstamo aplazado al 100% sin intereses. Los préstamos de pago diferido están garantizados por un gravamen sobre la propiedad y se condonan a una tasa anual que se determinará en función del importe total de la ayuda y del periodo de asequibilidad del proyecto.

4. ¿Cómo puedo solicitar el Programa de Servicios de Rehabilitación de Viviendas?

Dependiendo de que el estado de la lista de espera esté abierto, complete la solicitud preliminar en línea en: <https://www.pasadenatx.gov/HRSP>

Las solicitudes pueden enviarse por correo electrónico a commdev@pasadenatx.gov o por correo postal a Community Development Department, Attn: HRSP Preliminary Application, P.O. Box 672, Pasadena, TX 77501. **Sólo se aceptan solicitudes por correo electrónico o postal.**



5. ¿Cuál es el proceso?

Los solicitantes se inscribirán en una lista de espera según el orden de recepción de las solicitudes preliminares. La asistencia se prestará por orden de llegada. Los solicitantes que se consideren elegibles recibirán una notificación por escrito y serán contactados por el personal del Departamento de Desarrollo Comunitario para discutir los próximos pasos.

6. ¿Cuánto tiempo estaré en la lista de espera?

La ayuda se presta en función de la capacidad del personal y de la disponibilidad de fondos; por lo tanto, la ciudad no puede prever cuánto tiempo estarán los solicitantes en la lista de espera. Se proporcionarán actualizaciones a medida que se revisen las solicitudes preliminares y la lista de espera no se reabrirá hasta que se hayan evaluado todos los solicitantes anteriores.

7. Si soy anciano o discapacitado, ¿mi solicitud pasa a ser la primera?

La ciudad de Pasadena no prevé limitar los beneficiarios a través de preferencias, sino que el programa se basará en la asistencia a los clientes a través de la determinación de la elegibilidad de los ingresos. El cumplimiento de los requisitos de elegibilidad no garantiza la ayuda.

8. ¿Por qué la ciudad pone un gravamen sobre mi propiedad?

Dado que el HRSP se financia con fondos federales, se coloca un gravamen sobre la propiedad para garantizar los fondos utilizados para rehabilitar y/o reconstruir su vivienda durante el periodo de asequibilidad.

9. ¿Qué es un periodo de asequibilidad?

Para garantizar que las inversiones de HOME crean y mantienen viviendas asequibles, el Programa de Servicios de Rehabilitación de Viviendas aplica requisitos de ocupación a lo largo de un período de cumplimiento, conocido como período de asequibilidad. Durante el periodo de asequibilidad, la ciudad realizará un seguimiento anual para garantizar que el propietario utiliza la vivienda como residencia principal, mantiene el seguro y está al corriente de los impuestos sobre la propiedad. La duración del periodo de asequibilidad se determina en función del monto de la ayuda.



10. ¿Cómo determina la Ciudad si mi vivienda debe ser rehabilitada o demolida/reconstruida?

La decisión de rehabilitar, demoler/reconstruir o negar la solicitud se basará en una evaluación completa de los siguientes factores:

- Inspección detallada de la propiedad y cumplimiento de los códigos aplicables;
- Determinación de si el costo de la rehabilitación se verá afectado por una propiedad situada en una llanura aluvial de 100 años o en una vía de inundación, necesidad de eliminar la posible presencia de pintura con base de plomo u otros riesgos de plomo que puedan ser alterados, posibles implicaciones históricas y necesidad de cumplir con las leyes de restauración histórica;
- Determinar la estabilidad de los cimientos y el armazón;
- Necesidad de una(s) sala(s) adicional(es) para aliviar hacinamiento grave.

Un proyecto de rehabilitación debe cumplir todas las pruebas mencionadas para que se considere factible su rehabilitación. Los proyectos no viables para la rehabilitación, pueden ser elegibles para la reconstrucción.

11. ¿Tendré que mudarme de casa?

Es política de la Ciudad de Pasadena desalentar el uso de los fondos de HOME para actividades que requieran el desplazamiento de los ocupantes, particularmente aquellos de ingresos bajos a moderados. Sin embargo, la Ciudad reconoce la necesidad de asistencia temporal para el alquiler y servicios de reubicación junto con ciertas actividades administradas bajo estos programas. El Departamento de Desarrollo Comunitario puede proporcionar asistencia opcional para la reubicación temporal a las familias que son desplazadas voluntariamente o reubicadas temporalmente por una actividad que no es requerida por la Ley Uniforme de Reubicación o la sección 104(d) asistencia para la reubicación.

**** TENGA EN CUENTA: DEBIDO A UN AUMENTO EN EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN, EL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO COMUNITARIO NO ESTÁ OFRECIENDO ASISTENCIA PARA VIVIENDAS TEMPORALES EN ESTE MOMENTO. SI SE CONSIDERA ELEGIBLE PARA RECIBIR ASISTENCIA, EL PROPIETARIO SERÁ RESPONSABLE DE LOS COSTOS ASOCIADOS CON LA REUBICACIÓN TEMPORAL DURANTE LA REHABILITACIÓN O DEMOLICIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE SU CASA.**



12. ¿Puedo alojarme en un apartamento de mi elección?

No, si hay asistencia disponible el personal del Departamento de Desarrollo Comunitario se coordinará con los apartamentos, pero se tendrán en cuenta adaptaciones razonables.

****TENGA EN CUENTA: DEBIDO A UN AUMENTO EN EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN, EL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO COMUNITARIO NO OFRECE ASISTENCIA PARA VIVIENDAS TEMPORALES EN ESTE MOMENTO. SI SE CONSIDERA ELEGIBLE PARA RECIBIR AYUDA, EL PROPIETARIO SERÁ RESPONSABLE DE LOS COSTOS ASOCIADOS CON LA REUBICACIÓN TEMPORAL DURANTE LA REHABILITACIÓN O DEMOLICIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE SU CASA.**

13. ¿Puedo vivir con un familiar durante la rehabilitación de mi vivienda?

Sí, pero la ciudad de Pasadena no pagará ninguna ayuda al alquiler a su familiar.

14. ¿Cuánto tiempo estaré fuera de casa?

Los propietarios de viviendas que reciban ayuda a través del HRSP deben prever que estarán fuera de su casa durante un periodo mínimo de cuatro a seis meses.

15. ¿Puedo obtener un préstamo sobre mi propiedad durante el periodo de asequibilidad?

No, la ciudad de Pasadena debe ser el único titular del gravamen durante todo el periodo de asequibilidad.