

Santa Barbara's Housing Choice Voucher Program is not just for tenants: Landlords receive "pandemic-proof" benefits

By Staff, WaveComm

SANTA BARBARA'S AWARD-WINNING HOUSING AUTHORITY (HACSB) plays a crucial role in providing safe, decent, and quality affordable housing to eligible persons with limited incomes. However, many people - especially private property owners in need of good tenants - may not know that HACSB provides excellent benefits that can help to "pandemic-proof" their rental income. A "Section 8" tenant is no longer viewed as a liability. In this day and age of economic fallout from COVID-19, they are considered an asset - a partner that will do their share to contribute to stable cash flow and take good care of their investment.

How is this possible? In essence, HACSB is able to assist their clients if their income has been reduced as a direct result of the COVID-19 crisis. Voucher holders can send the change of income to info@hacsb.org and the information will be forwarded to their corresponding case worker to make the change in tenant rent. Any reduction in tenant rent will be matched with an increase in the Housing Authority payment made to the landlord by HACSB to ensure the owner receives the full contract rent. And, the amount that's paid by HACSB, which is the "lion's share" of the rent cost, is paid on time at the beginning of every month.

"We'd like City residents to understand that HACSB is proud of its success in matching qualified low-income renters with landlords to create sustainable partnerships," said Rob Fredericks, HACSB Executive Director/CEO. "During the COVID-19 crisis, this type of mutual economic relationship takes on even greater importance. It's really essential to have a dependable safety net program for both tenants and landlords as we continue to see a steep rise in local unemployment and a reduction in federal pandemic assistance benefits. The nationwide trend is that incomes are dwindling, savings are being exhausted, and rents are being paid late or not at all. For the property owner, this directly translates to lost rent, potential default on rental property mortgage payments, and a lower credit score. Our Housing Choice Voucher Program makes a positive difference by halting this 'domino effect' on both sides of the owner-tenant partnership. The tenant gets more financial help and the landlord continues to receive their same rent payment amount. This win-win approach also prevents the devastating, long-lasting impact of homelessness at a time when having a home is essential for staying healthy."

Private property owner Carlos Adame, has firsthand experience with the Housing Choice Voucher Program. He shared, "I started with the Housing Authority about 15 years ago. I bought this particular property and the owner at that time told me that one of the tenants was in Section 8 and if I wanted to keep him or ask him to go out. And I said, 'Let me try it...' I tried it and as of now I'm still involved with them. I really like it." Adame added, "One of the benefits for me as a landlord is having the Housing Authority team helping me if I do need any assistance with the tenant and knowing that they're going to be there for me within 24 hours. The main thing to me is you can call them and they can come and help right away. As of today I've had no problems."

"Affordable housing is the foundation for one's life," Fredericks related. "If you don't have stable housing, everything else falls apart." The organization is actively recruiting new landlords with qualified residential properties. "Not a lot of people know that from shared housing to renting a room, to renting a studio, a 2-bedroom, a 3-bedroom unit, we can offer rental assistance for a wide variety of housing options that translates to dependable, on-time monthly payments for the property owner," Fredericks noted. "We truly appreciate landlords in the Voucher Program and we would love to have more of them participate to help us get our clients placed in stable, affordable homes so they can be great, long term community residents."

El Programa de Vales de Elección de Vivienda de Santa Bárbara no es solo para inquilinos: los propietarios reciben beneficios "a prueba de pandemias"

Por el personal de WaveComm

LA GALARDONADA AUTORIDAD DE VIVIENDA DE SANTA BÁRBARA (HACSB, por sus siglas en inglés) juega un papel crucial en la provisión de vivienda asequible segura, decente y de calidad a personas elegibles con ingresos limitados. Sin embargo, es posible que muchas personas, especialmente los propietarios privados que necesitan buenos inquilinos, no sepan que HACSB brinda excelentes beneficios que pueden ayudar a que sus ingresos por alquiler sean "a prueba de pandemias." Un inquilino de "Sección 8" ya no es visto como un pasivo. En esta época de consecuencias económicas de COVID-19, se les considera un activo: un socio que hará su parte para contribuir a un flujo de caja estable y cuidar bien su inversión.

¿Cómo es esto posible? En esencia, HACSB puede ayudar a sus clientes si sus ingresos se han reducido como resultado directo de la crisis de COVID-19. Los que tienen los vales pueden enviar el cambio de ingresos a info@hacsb.org y la información será remitida a su trabajador del caso correspondiente para realizar el cambio en la renta del inquilino. Cualquier reducción en el alquiler del inquilino será igualada con un aumento en el pago de la Autoridad de Vivienda hecho al propietario por HACSB para asegurar que el propietario reciba el alquiler completo del contrato. Y, la cantidad que paga HACSB, que es la "mayor parte" del costo del alquiler, se paga a tiempo al comienzo de cada mes.

"Nos gustaría que los residentes de la ciudad comprendan que HACSB se enorgullece de nuestro éxito en la vinculación de inquilinos calificados de bajos ingresos con propietarios para crear asociaciones sostenibles," dijo Rob Fredericks, Director Ejecutivo / CEO de HACSB. "Durante la crisis del COVID-19, este tipo de relación económica mutua adquiere una importancia aún mayor. Es realmente esencial tener un programa de red de seguridad confiable tanto para los inquilinos como para los propietarios a medida que continuamos viendo un fuerte aumento en el desempleo local y una reducción en los beneficios federales de asistencia por la pandemia. La tendencia nacional es que los ingresos están disminuyendo, los ahorros se están agotando y los alquileres se pagan tarde o no se pagan. Para el dueño de la propiedad, esto se traduce directamente en alquiler perdido, posible incumplimiento en los pagos de la hipoteca de la propiedad de alquiler y una puntuación de crédito más baja. Nuestro Programa de Vales para Elección de Vivienda marca una diferencia positiva al detener este 'efecto dominó' en ambos lados de la sociedad entre propietarios e inquilinos. El inquilino recibe más ayuda financiera y el propietario continúa recibiendo el mismo monto de pago de alquiler. Este enfoque beneficioso para todos también evita el impacto devastador y duradero de la falta de vivienda en un momento en el que tener una casa es esencial para mantenerse saludable."

El propietario de una propiedad privada, Carlos Adame, tiene experiencia de primera mano con el Programa de Vales de Elección de Vivienda. Él compartió: "Empecé con la Autoridad de Vivienda hace unos 15 años. Compré esta propiedad en particular y el dueño en ese momento me dijo que uno de los inquilinos era de la Sección 8 y que si quería quedarme con él o pedirle que se saliera. Y dije: 'Déjame probarlo ...' Lo probé y todavía estoy involucrado con ellos. Me gusta mucho." Adame agregó: "Uno de los beneficios para mí como propietario es que el equipo de la Autoridad de Vivienda me ayuda si necesito ayuda con el inquilino y saber que estarán allí para mí dentro de las 24 horas. Para mí, lo principal es que puedes llamarlos y ellos pueden venir a ayudar de inmediato. Hasta el día de hoy no he tenido problemas."

"La vivienda asequible es la base de la vida," relató Fredericks. "Si no tienes una vivienda estable, todo lo demás se desmorona." La organización está reclutando activamente nuevos propietarios con propiedades residenciales calificadas. "Mucha gente no sabe que desde una vivienda compartida hasta el alquiler de una habitación, el alquiler de un estudio, una unidad de dos o tres habitaciones, podemos ofrecer asistencia para el alquiler de una amplia variedad de opciones de vivienda que se traducen en confiables y puntuales pagos mensuales para el propietario," señaló Fredericks. "Realmente apreciamos a los propietarios del Programa de Vales y nos encantaría que más de ellos participaran para ayudarnos a ubicar a nuestros clientes en hogares estables y asequibles para que puedan ser excelentes residentes de la comunidad a largo plazo."



Courtesy photo

Carlos Adame, Landlord



Benefits for Landlords

- Stable long-term tenants
- Rents paid on time
- Signing bonuses
- Property inspections
- Damage protection
- Supportive services

Landlords and Renters

In these uncertain times, discover the benefits and security of the Housing Voucher Program. Rents are guaranteed regardless of a tenant's loss of job or income.

Contact us today and learn more!

(805) 965-1071 • HACSB.org

Housing Authority
of the City of Santa Barbara