

San Antonio Affordable Housing (SAAH), Inc.

**SMALL-SCALE RENTAL REHABILITATION
PILOT PROGRAM POLICY**

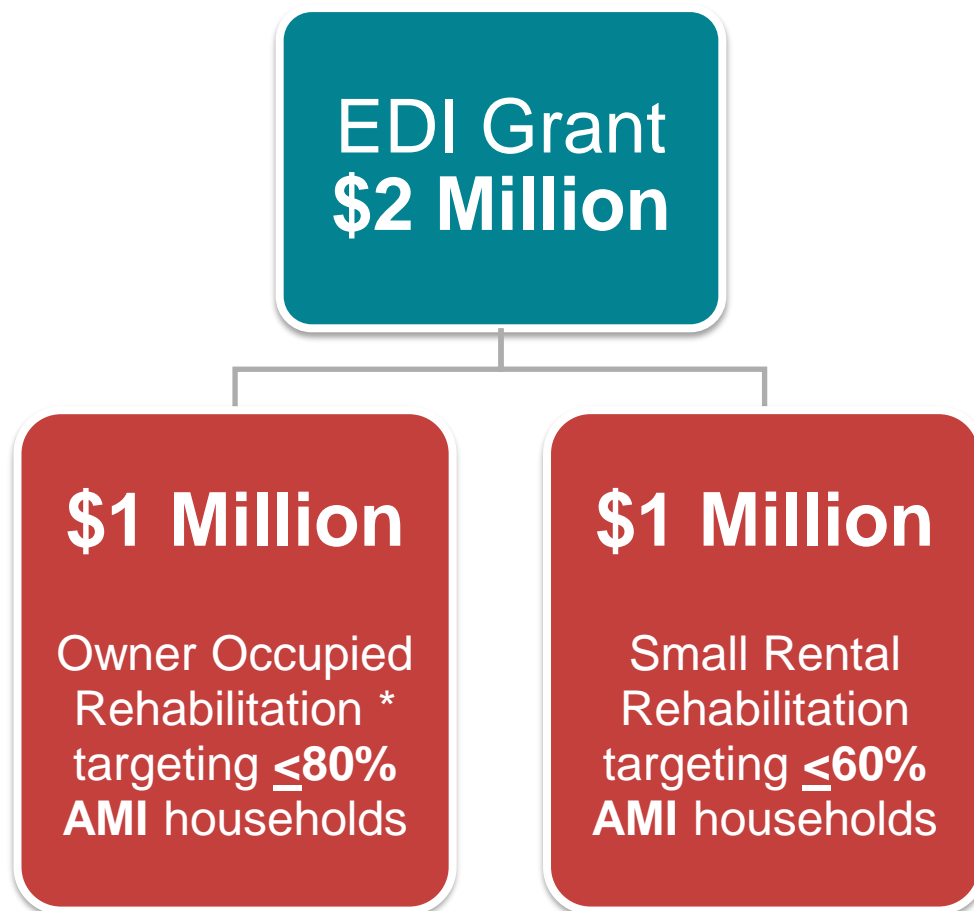
San Antonio Affordable Housing (SAAH), Inc.

About the HUD EDI Grant

The City of San Antonio, with the support of U.S. Representative Joaquin Castro, was awarded a \$2 million HUD Economic Development Incentive (EDI) Community Project Funding Grant in FY2022.

The grant was awarded to support an Equity Based Home Repair and Rental Preservation Program.

The City entered into a funding agreement with San Antonio Affordable Housing, Inc. (SAAH) for program development and administration.



San Antonio Affordable Housing (SAAH), Inc.

1| Purpose

The San Antonio Affordable Housing, Inc (SAAH) Small-Scale Rental Rehabilitation Program is designed to assist property owners in funding improvements to cure code deficiencies in their small-scale rental properties for the purpose of preserving and/or creating affordable rental units.

2| Property Eligibility

- a) Property shall:
 - a. be located within the city limits of the City of San Antonio.
 - b. be located within an area with a combined equity score of 6, 7, 8, 9, or 10. [[Equity Atlas](#)]
 - c. include at least 1, and not more than 10, residential units for rent.
 - d. be in need of Qualifying Repairs as described in Section 3.
- b) Property Owner shall:
 - a. demonstrate ownership of the property.
 - b. hold current property insurance and, if applicable, flood insurance.
 - c. be current on mortgage payments, if applicable.
 - d. be current on property tax payments.
 - e. agree to invest matching funds amounting to 10% of the program's total investment.
 - f. invest matching funds and be subject to third-party underwriting
- c) Rehabilitation may not result in permanent displacement of any residents.
- d) If a unit is occupied, rehabilitation may not result in rent that a) exceeds 30% of the existing household's income or b) increases greater than 5% annually for as long as the household occupies the unit.

3| Qualifying Repairs

- a) The property must meet the minimum property standards and all applicable building codes upon completion of construction or rehabilitation.
- b) Qualifying Repairs Include:
 - i. Structural
 - ii. Roofing
 - iii. Electrical
 - iv. Plumbing
 - v. Heating, Venting, and Air Conditioning (HVAC)
- c) When made in conjunction with a Qualifying Repair, Other Eligible Repairs include
 - i. Accessibility improvements
 - ii. Interior and exterior painting and lead-based paint abatement
 - iii. Energy and water efficiency improvements, including landscaping

4| Eligible Costs

The following costs are eligible under the program when associated with Qualifying Repairs and Other Eligible Repairs:

- a) Equipment

San Antonio Affordable Housing (SAAH), Inc.

- b) Labor
- c) Materials
- d) Professional Services, to include architecture and engineering as applicable and subject to SAAH discretion

5| Ineligible Costs

The following costs are NOT eligible under the program:

- a) Costs incurred prior to execution of agreement
- b) Financing and refinancing costs
- c) Insurance costs
- d) Payment and Performance Bonds
- e) Improvements that are purely cosmetic in nature, as determined by SAAH
- f) Appliances, furniture, hot tubs, whirlpool baths, saunas, shed, or other outbuilding
- g) "Sweat equity" for labor

6| Funding Terms

Funding will be provided in accordance with the following terms:

- a) The program will fund Eligible Costs not to exceed \$50,000 per Assisted Unit (2-10 units) or \$125,000 for a single-family Assisted Unit.
- b) Funding will be structured as a zero percent (0%) interest, forgivable loan for the term.
- c) A restrictive covenant, deed of trust, and lien note will be recorded on the property, reflecting the value of the loan and affordable housing requirements which run with the land for the term.
- d) Funding awards may be subject to underwriting.

7| Obligations of Property Owner

- a) The property owner must invest matching funds as follows:
 - i. If entire project is affordable, required match is 10% of the total EDI grant investment in the project.
 - ii. If less than 100% of the project is affordable, required match is 50% of the total EDI grant investment in the project.
- b) Must submit an Operating Proforma
- c) Must submit a scope of work and detailed cost estimates

8| Terms

- a) To be eligible for the program, a property must designate at least half of its total units for families earning at or below 60% AMI for the designated term.
- b) Any units receiving EDI grant funding (Assisted Units) must be rented to families earning at or below 60% AMI for the designated term.
- c) Term varies based on total EDI grant investment in the property:
 - i. <\$50k = 10 year covenant

San Antonio Affordable Housing (SAAH), Inc.

- ii. \$50-\$100k = 15 year covenant
- iii. Over \$100k = 20 year covenant
- d) A restrictive covenant, deed of trust, and lien note will be recorded on property, reflecting the value of the loan and affordable housing requirements which run with the land for the term.
- e) Property must be maintained according to the San Antonio Unified Development Code and applicable Building Codes, and any violations must be promptly remedied.
- f) Failure to comply with all agreement terms during the 20-year period may result in default and trigger loan repayment.
- g) Owner agrees to allow City personnel to annually inspect the property.
- h) Property owner must comply with the Housing Voucher Incentive Policy, and must follow City's Resolution on Tenants' Rights and Responsibilities, and provide copy of Tenants' Rights, Responsibilities, & Resources guides to all existing and new tenants.

9| Scoring

Applications will be reviewed and scored by a scoring committee of the SAAH Board of Directors. Scoring will be based on the following factors:

- Affordability
- Project Readiness
- Funding Need
- Feasibility and Capacity
- Location

San Antonio Affordable Housing (SAAH), Inc.

**PROGRAMA PILOTO DE REHABILITACIÓN DE
ALQUILERES A PEQUEÑA ESCALA**

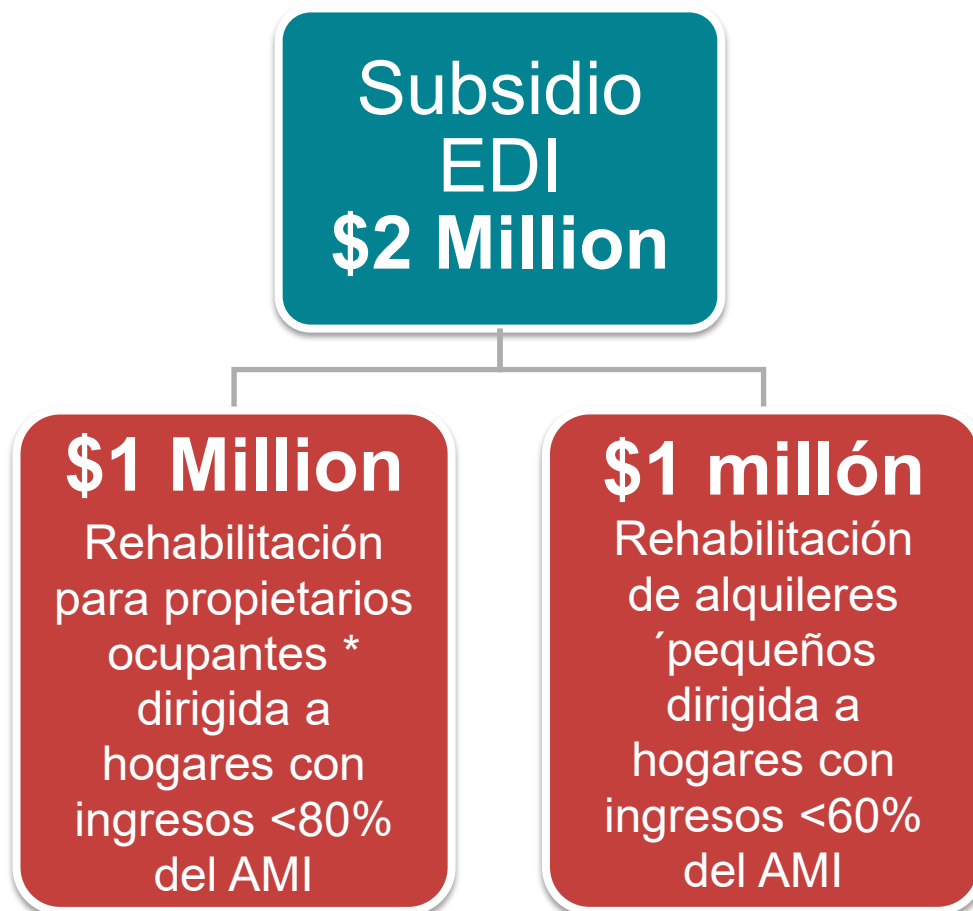
San Antonio Affordable Housing (SAAH), Inc.

Acerca del subsidio HUD EDI

La Ciudad de San Antonio, con el apoyo del Representante de EE. UU. Joaquín Castro, recibió un subsidio de \$2 millones de dólares del Programa de Financiamiento de Proyectos Comunitarios de Incentivo para el Desarrollo Económico de HUD (EDI) en el año fiscal 2022.

El subsidio fue otorgado para apoyar un Programa de Reparación de Viviendas y Preservación de Alquileres basado en equidad.

La ciudad celebró un acuerdo de financiamiento con San Antonio Affordable Housing, Inc. (SAAH) para el desarrollo y la administración del programa.



San Antonio Affordable Housing (SAAH), Inc.

1| Propósito

El Programa de Rehabilitación de Alquileres a Pequeña Escala de San Antonio Affordable Housing, Inc. (SAAH) está diseñado para ayudar a los propietarios de propiedades a financiar mejoras para corregir deficiencias del código en sus propiedades de alquiler a pequeña escala con el fin de preservar y/o crear unidades de alquiler asequibles.

2| Elegibilidad de la Propiedad

- a) La propiedad debe:
 - a. Estar ubicada dentro de los límites de la Ciudad de San Antonio.
 - b. Estar ubicado dentro de una área con un puntaje de equidad combinado de 6, 7, 8, 9 o 10. [\[Equity Atlas\]](#)
 - c. Incluya al menos 1, y no más de 10, unidades residenciales para alquiler.
 - d. Necesitar Reparaciones Calificadas como se describe en la Sección 3.
- b) La propiedad debe:
 - a. Demostrar qué es propietario de la propiedad.
 - b. Tener un seguro de propiedad vigente y, si corresponde, un seguro contra inundaciones.
 - c. Estar al día en los pagos de la hipoteca, si corresponde.
 - d. Estar al día en los pagos de impuestos de la propiedad.
 - e. Aceptar invertir fondos equivalentes al 10% de la inversión total del programa.
 - f. Invertir fondos equivalentes y estar sujeta a suscripción de seguro por parte de una empresa de terceros.
- c) La rehabilitación no puede resultar en el desplazamiento permanente de los residentes.
- d) Si una unidad está ocupada, la rehabilitación no puede resultar en un alquiler que a) exceda el 30% del ingreso actual del hogar o b) aumente más del 5% anualmente mientras el hogar ocupe la unidad.

3| Reparaciones Elegibles

- a) La propiedad debe cumplir con las normas mínimas de propiedad y todos los códigos de construcción aplicables al completar la construcción o rehabilitación.
- b) Las reparaciones elegibles incluyen:
 - i. Estructurales
 - ii. Techos
 - iii. Eléctricas
 - iv. Plomería
 - v. Calefacción, Ventilación y Aire Acondicionado (HVAC)
- c) Cuando se realicen en conjunto con una reparación elegible, otras reparaciones elegibles incluyen:
 - i. Mejoras de accesibilidad
 - ii. Pintura interior y exterior y reducción de la pintura con plomo
 - iii. Mejoras de eficiencia energética y de agua, incluyendo paisajismo

San Antonio Affordable Housing (SAAH), Inc.

4| Costos elegibles

Los siguientes costos son elegibles en el programa cuando están asociados con reparaciones elegibles y otras reparaciones elegibles:

- a) Equipo
- b) Mano de obra
- c) Materiales
- d) Servicios profesionales, incluyendo arquitectura e ingeniería según corresponda y sujeto a la discreción de SAAH.

5| Costos no Elegibles

Los siguientes costos NO son elegibles en el programa:

- a) Costos incurridos antes de la ejecución del contrato
- b) Costos de financiamiento y refinanciamiento
- c) Costos de seguros
- d) Fianzas de pago y desempeño
- e) Mejoras que sean puramente cosméticas, según determinado por SAAH
- f) Electrodomésticos, muebles, jacuzzis, baños de hidromasaje, saunas, cobertizos u otras construcciones anexas
- g) "Capital acumulado" por trabajo

6| Términos de Financiamiento

La financiación se proporcionará de acuerdo con los siguientes términos:

- a) El programa financiará costos elegibles que no excedan los \$50,000 por unidad asistida (2-10 unidades) o \$125,000 para una unidad asistida unifamiliar.
- b) La financiación se estructurará como un préstamo condonable al 0% de interés por el plazo.
- c) Se registrarán en la propiedad un convenio restrictivo, un título de la propiedad en fideicomiso y un pagaré de gravamen sobre la propiedad, reflejando el valor del préstamo y los requisitos de vivienda asequible que corren con la tierra por el plazo.
- d) Los subsidios de financiación pueden estar sujetos a aseguramiento.

7| Obligaciones del Propietario

- a) El propietario debe invertir fondos equivalentes de la siguiente manera:
 - i. Si todo el proyecto es asequible, la inversión requerida es del 10% de la inversión total del subsidio EDI en el proyecto.
 - ii. Si menos del 100% del proyecto es asequible, la inversión requerida es del 50% de la inversión total del subsidio EDI en el proyecto.
- b) Debe presentar un Proforma Operativo
- c) Debe presentar un alcance de trabajo y estimaciones de costos detalladas

San Antonio Affordable Housing (SAAH), Inc.

8| Términos

- a) Para ser elegible para el programa, una propiedad debe designar al menos la mitad de sus unidades totales para familias que ganen igual o menos del 60% del AMI durante el plazo designado.
- b) Cualquier unidad que reciba financiación del subsidio EDI (Unidades Asistidas) debe ser alquilada a familias que ganen igual o menos del 60% del AMI durante el plazo designado.
- c) El plazo varía según la inversión total del subsidio EDI en la propiedad:
 - i. <\$50,000 = convenio de 10 años
 - ii. \$50,000-\$100,000 = convenio de 15 años
 - iii. Más de \$100k = convenio de 20 años
- d) Se registrarán en la propiedad un convenio restrictivo, un título de la propiedad en fideicomiso y un pagaré de gravamen sobre la propiedad, reflejando el valor del préstamo y los requisitos de vivienda asequible que corren con la tierra por el plazo.
- e) La propiedad debe mantenerse de acuerdo con el Código de Desarrollo Unificado de San Antonio y los códigos de construcción aplicables, y cualquier violación debe remediarse de inmediato.
- f) El incumplimiento de todos los términos del contrato durante el período de 20 años puede resultar en incumplimiento y desencadenar el pago del préstamo.
- g) El propietario acepta permitir que el personal de la Ciudad inspeccione la propiedad anualmente.
- h) El dueño de la propiedad debe cumplir con la Política de Incentivos de Vales de Vivienda, y debe seguir la Resolución de la Ciudad sobre Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos, y proporcionar una copia de las guías de Derechos, Responsabilidades y Recursos de los Inquilinos a todos los inquilinos existentes y nuevos.

9| Evaluación

Las solicitudes serán revisadas y evaluadas por un comité de evaluación de la Junta Directiva de SAAH. La evaluación se basará en los siguientes factores:

- Asequibilidad
- Preparación del Proyecto
- Necesidad de Financiamiento
- Viabilidad y Capacidad
- Ubicación