

租户选择计划
Van Nuys Apartments
210 West 7th Street
Los Angeles, CA 90014
电话: 213-627-5268 / 传真: 213-627-5068 / TTY: 711

介绍

本租户选择计划旨在根据适用的联邦和州法律以及经济适用房和/或补贴计划规则和要求，整合影响租户选择的相关政策和程序。该计划规定了处理和选择申请人的程序，包括确定偏好和优先级、入住标准、拒绝标准、拒绝决定的审查和上诉，以及通知要求。

该计划旨在促进租户选择的公平和一致性。它还旨在提高处理申请程序的效率。该计划的主要内容之一是，它允许管理代理人根据申请人的收入自我认证和优先权状态来初步确定资格。初步接受申请人自我认证通常允许管理代理专注于其他行政职责，而不是在初次申请时以及当申请人从候补名单中被接受时，再次花费大量时间来验证此类信息。

物业

Van Nuys Apartments 拥有 299 套公寓，包括 132 套单间、157 套一居室和 10 套两居室大小的公寓。这包括两个线下的两居室大小的员工单元。目前有两个实惠计划，涵盖了该物业的所有 299 个单元：基于项目、根据住房保护与发展部 (HUD) 批准的住房援助付款 (HAP) 合同的第 8 条计划，以及加州税收抵免分配委员会管理并根据《国内税法》(IRC) 第 42 条的低收入住房税收抵免计划。所有单元为 62 岁及以上的老年人提供住房（老年人住房）；并有最多 30 个的单元，可租给 18 岁及以上的残疾人。

申请权

除非开发项目的候补名单已关闭，并且已按照 HUD 规定在潜在申请人可能阅读的出版物中公布了已关闭候补名单通知，否则不得拒绝任何人申请住房的权利。

不歧视声明

Related Management Company, LP（以下简称代理）的政策是促进平等机会和不歧视，以遵守不限于联邦和州宪法以及解决住房歧视问题的立法性法规，包括 1988 年《公平住房修正法案》、1973 年《康复法案》第 504 条和 1964 年《民权法案》第六章。为推进该政策：

- 在执行本租户章节计划时，代理不会基于种族、肤色、信仰、宗教、民族或族裔、公民身份、血统、阶级、性别、性取向、家庭状况、残疾状况、军人/退伍军人身份、收

入来源、年龄、婚姻状况、性别认同进行歧视，也不会基于地方、州或联邦法律在租户选择的任何方面或与继续入住有关事项中禁止的其他依据进行歧视。

- **Affirmative Fair Housing Marketing Plan**（平权公平住房营销计划）是一种营销策略，旨在吸引所有多数和少数群体租户，无论受保护人群如何，参与到由代理推销的援助和保险涵盖租赁计划。该计划必须包括一项战略，以识别并向合格人群推销，在没有特别外联工作的情况下，这些人群最不可能申请住房。代理必须设计一个外联计划，其中包括对最不可能申请的群体进行有针对性的外联。任何营销工作都必须衡量营销计划的成功程度，并且必须包括关于公平住房法律的培训，以及租赁人员在执行营销计划时针对该等法律的相关目标。
- **残障申请人和合理调整** - 代理将在政策上提供合理的便利，或对公共或单元场所进行合理的改装，以满足所有残疾申请人（如上述法案或任何后续立法中的定义）的要求，使其能够平等地参与申请过程的任何方面或开发项目及其计划和服务。例如，代理会在申请过程中为面试安排手语译员或其他沟通辅助工具。

选择标准

如要被考虑入选，申请人必须提交完整的申请和相关的同意书。为了确定门槛资格，申请可以作为自我认证声明被接受。在入住筛选过程开始并与住户面谈之前，不需要第三方验证。确定申请人资格所需的信息应在正式受理入住后 120 天内加以验证。合格并不构成受理，需要进一步筛选以确定申请人维持成功租约的能力。

资格将根据以下基础确定：

1. **最高收入**——家庭年收入不得超过所申请计划的当前收入限制。在确定家庭规模以确立收入资格时，除住家助理外，所有居住在该单元的人（包括寄养儿童和寄养成人）都将包括在内。
2. **根据计划特征的其他资格标准**——家庭特征，例如家庭成员的数量和/或他们的年龄，必须与单元的面积相适应，并符合补贴计划的指导方针。一般而言，将适用每间卧室两个人 + 一个人的最大入住标准。但是，将对有婴儿的家庭给予额外考虑，如果需要，他们将被允许入住较小的单元。
3. **基于租赁一般要求的选择标准**（详见附件 1）——本租户选择计划列出了租赁的基本要求以及租户因未能满足这些要求而被拒绝的理由。如果代理人有合理的理由相信租户不能满足这些基本要求，则拒绝申请人是适当的，这些基本要求可总结如下：
 - a. 及时支付租约项下的租金和其他费用；
 - b. 爱护并避免损坏单元和公共区域，合理使用设施和设备，不造成健康或安全隐患；
 - c. 不干涉他人的权利和享受，不损害他人的财产；
 - d. 遵守住房提供者的必要和合理的规则和项目要求。

Van Nuys Apartments 是一家提供平等住房机会的机构，在其联邦援助的计划和活动中，不会因残疾而对准入、获取、对待或雇佣有所歧视。已指定一名高级管理人员协调遵守《住房和城市发展部实施条例》第 504 条（24 CFR，第 8 部分，日期为 1988 年 6 月 2 日）的法规中包含的非歧视要求。您可以将您的审查或重新考虑请求发送至：Fair Housing Officer, Related Management Company, L.P., 423 W.55th St, 9th Fl. NY, NY 10019,

(212) 319-1200, 纽约 听障人士专用电话(TTY) 1-800-662-1220。

4. 业主制定了禁止入住的标准：
 - a. 其任何成员在过去三年中因与毒品有关的犯罪活动而从联邦援助住房中被驱逐的家庭。业主可以但并非必须考虑本条款的两个例外情况：
 - 被驱逐的家庭成员已成功完成经批准、受监督的戒毒康复计划；或者
 - 导致被驱逐的情况不再存在（例如，该家庭成员不再与申请家庭同住）。
 - b. 任何其成员目前从事非法使用毒品的家庭，或业主有合理理由相信某位成员非法使用或非法使用毒品的方式可能会干扰其他居民的健康、安全以及和平享受该物业的权利的家庭；
 - c. 任何其成员受州性犯罪者终身登记要求约束的家庭；和
 - d. 任何家庭成员，如果有合理的理由相信，由于滥用或滥用酒精的模式，该成员的行为可能会干扰其他居民的健康、安全和和平享受的权利。筛查标准必须基于行为，而不是酗酒或酗酒的情况。

5. 有刑事定罪历史的申请人将始终获得对其定罪历史进行单独评估，并且不会仅仅因为其有定罪记录而被拒绝提供住房。
 - a. 个性化评估将考虑：自刑事定罪以来经过的时间；该人在被定罪时的年龄；定罪的严重性；申请人提供或其代表提供的有关改造和良好行为的任何信息，包括但不限于完成治疗的证据、改造计划、就业和租赁历史、志愿者或社区活动，来自雇主、房东、社区成员或其他人的推荐信，可以证实该人自定罪以来的行为。注：经评估后，若房管公司认定该户不符合条件，将具体说明理由。
 - b. 该计划规定，要考虑减免因素，以反驳申请人将无法满足租赁要求的假设。减免因素可能包括改造或改造努力的表现。减免因素必须与可能取消资格的行为或情况相权衡。在兼而考虑取消资格的行为和减免因素时，代理将确定申请人是否存在无法满足基本租赁要求的合理风险。应考虑的因素包括：
 - 可能取消资格的行为的严重性；
 - 自此类行为发生以来已过去的时间；
 - 如果该行为再次发生，对他人的健康、安全和保障或对他人财产的安全或对住房开发及其公共区域的物理条件的危险程度（如有）；
 - 再次发生将对住房提供者造成的破坏、不便或财务影响；和
 - 申请人的行为在未来得到显著改善的可能性。

一般而言，对他人的健康、安全和保障或他人的财产安全或住房的物理条件造成的危险程度越大（如有），代理人越应分析和审查减免因素，以确定这种行为在未来发生的可能性。

资格标准

代理将考虑在入住时满足以下所有条件（如 HUD 法规和任何适用的联邦/州指南中所述）并已提交入住申请的住房申请人。应使用以下标准来确定申请人的资格：

Van Nuys Apartments 是一家提供平等住房机会的机构，在其联邦援助的计划和活动中，不会因残疾而对准入、获取、对待或雇佣有所歧视。已指定一名高级管理人员协调遵守《住房和城市发展部实施条例》第 504 条（24 CFR，第 8 部分，日期为 1988 年 6 月 2 日）的法规中包含的非歧视要求。您可以将您的审查或重新考虑请求发送至：Fair Housing Officer, Related Management Company, L.P., 423 W.55th St, 9th Fl. NY, NY 10019,

(212) 319-1200, 纽约 听障人士专用电话(TTY) 1-800-662-1220。

- 基于收入限制的资格；
- 遵守单元面积标准；
- 基于非公民限制的资格（经修订的 1980 年《住房和社区发展法》第 214 条）；
- 披露和验证所有申请人和租户的社会安全号码，但不符合移民身份资格的个人或截至 2010 年 1 月 31 日已年满 62 岁且初始资格始于 2010 年 1 月 31 日之前的租户除外。
- 基于家庭成员的学生身份的资格

收入限制

如要根据收入限制确定资格，代理必须将家庭的年总收入与适用的收入限制进行比较。如果家庭的收入超过收入限额，则该家庭可能没有资格获得援助。

- a. 税收抵免收入限额
 - 31 个单元，为地区中位数限额的 50% - 请参阅租赁办公室张贴的适用限制。
 - 266 个单元，为地区中位数限额的 60%——请参阅租赁办公室张贴的适用限制。
 - 2 个线下两居室大小的员工单元。
- b. 第 8 条收入限制 - 后范围 (10/1/81)
 - 极低收入（地区收入中位数的 50%）– 请参阅租赁办公室张贴的适用限制
 - 极低收入[地区收入中位数的百分之三十 (30%) 或联邦贫困线，以较高者为准] - 请参阅租赁办公室张贴的适用限制

单元面积标准

为确定是否符合单元面积标准，代理将遵循一致的入住指南，根据家庭人数考虑所需卧室的大小和数量。入住标准用于防止单元的过度或未充分利用，这可能导致住房援助使用效率低下。入住标准还确保租户得到公平和一致的对待，并获得足够的住房空间。一般而言，将适用每间卧室两个人 + 一个人的最大入住标准。但是，对于有婴儿的家庭，将给予额外的考虑。如果申请家庭中有未出生的孩子或 2 岁以下的孩子，那么如果申请家庭提出要求，该家庭可能会被分配一个较小的单元或列入该单元的候补名单。

非公民限制

公民和非公民申请人必须在申请时提交公民或合格移民身份证明。为确定基于非公民身份的资格，代理将根据需要为所有家庭成员（包括寄养儿童和寄养成人）处理以下文件：家庭摘要表、公民身份声明和验证同意书。

- 对于宣称具有美国公民身份的家庭成员，不需要任何证明或验证。
- 对于选择不声称具有合格公民身份的家庭成员，不需要任何证明或验证。
- 对于声称合格非公民身份的家庭成员，需要获得一份国土安全部（DHS）文件原件（可接受表格的列表可在 4350.3, 图 3-4 中找到）和验证同意书。该成员的资格状态必须通过系统性外国人权利验证 (SAVE) 网络计划，即国土安全部（DHS）的自动化系统进行验证。如果资格状态未得到验证，代理必须通知申请家庭并讨论该户可用的选项以及他们向国土安全部（DHS）提出上诉和/或与业主举行非正式会议的权利。
- 向 DHS 提出的上诉应发送至：

DHS/USCIS
300 North Los Angeles Street
Los Angeles, CA 90012
致：移民身份验证员

- 对于 62 岁或以上声称具有合格非公民身份资格的家庭成员，需要获得一份签名的合格非公民身份声明和年龄证明。非公民身份不需要由国土安全部（DHS）验证。
- 有一个或多个不符合条件的家庭成员和一个或多个符合条件的家庭成员的家庭被视为混合家庭，可以按比例获得援助。

社会安全号码（SSN）披露

如果要根据社会安全号码确定资格，申请住户的户主/配偶/共同户主必须披露所有家庭成员的 SSN，包括住家助理、寄养儿童和寄养成人，除了那些不具有合格移民身份或截至 2010 年 1 月 31 日年满 62 岁或以上且初始资格始于 2010 年 1 月 31 日之前的个人。

在确定符合 SSN 披露和验证例外要求的个人的资格时，必须从在 2010 年 1 月 31 日之前初步确定资格的物业的业主处获得文件，以验证申请人的豁免状态。此文档必须保留在租户文件中。O/A 不得接受表明其有资格获得豁免的申请人的证明。

如果尚未为特定申请家庭成员分配 SSN，则该家庭将没有资格获得租约。没有为所有非豁免家庭成员披露和/或提供 SSN 验证的申请人，需在首次获得可用单元之日起 90 天内披露和/或验证 SSN。在这 90 天期限内，申请人可以自行决定保留其在候补名单上的位置。90 天后，如果申请人无法披露和/或验证所有非豁免家庭成员的 SSN，则应确定申请人不符合资格并从候补名单中移除。

当租户请求添加 6 岁或以上的家庭成员时，必须在请求时或在包括被处理的新家庭成员的重新认证时向 O/A 提供新家庭成员的 SSN 文件。在提供文件之前，O/A 不得添加新的家庭成员。添加具有 SSN 的 6 岁以下儿童的家庭成员时，必须在处理包括新家庭成员在内

的家庭组成重新认证时披露孩子的 **SSN** 并提供验证。如果该儿童没有 **SSN**，O/A 必须给该户家庭 90 天的时间来为孩子提供 **SSN** 文件。

如果由于租户无法控制的情况而未能提供 **SSN** 文件，则 O/A 必须给予额外的 90 天期限。示例包括但不限于：**SSA** 延迟处理 **SSN** 申请、自然灾害、火灾、家人死亡等。在此期间，孩子将被纳入家庭，并将获得租户参与的计划的所有福利，包括受抚养人减免。根据允许的豁免，如果家庭中的一名成员不遵守 **SSN** 披露要求，当前家庭可能会失去其租约

如果增加的家庭成员是六 (6) 岁以下或六岁以上的儿童，或六岁以下且有 **SSN** 的人，租户必须披露并提供要添加到家庭中的个人的证明。此 **SSN** 必须在提出请求时或在包含被处理的新家庭成员的重新认证时提供给业主。

如果 6 岁以下且没有指定 **SSN**，租户必须在孩子加入家庭后 90 个日历日内披露并提供新家庭成员的 **SSN** 验证。如果业主自行决定租户未能遵守规定是由于无法预见且不受租户控制的情况，业主必须额外延长 90 天期限，例如 **SSA** 处理延迟、自然灾害、火灾、家人死亡等）。在 HUD 协助的社区中，在业主等待披露和验证 **SSN** 期间，孩子将被纳入家庭，并有权享受作为家庭成员的所有福利，包括受抚养人减免。在提供 **SSN** 之前，将为孩子分配一个 TRACS ID。在披露 **SSN** 时，必须处理临时重新认证，将孩子的 TRACS ID 更改为孩子经过验证的 **SSN**。如果在规定的期限届满后，租户未能披露并提供 **SSN** 验证，则该租户和租户的家庭将被终止租赁。业主应按照第 8-13.A.6 段的指导终止该家庭的租约。

学生身份限制 - 第 8 条

学生（全日制或非全日制）必须满足以下所有标准，才有资格获得 HUD 援助计划：

- a. 达到州法律规定的法定合同年龄；
- b. 在申请入住前已与父母或法定监护人分开至少一年成立家庭，或
- c. 必须满足以下一项或多项条件才能成为独立学生：
 - (i) 该个人在评选年度的 12 月 31 日之前年满 24 岁；
 - (ii) 该个人是孤儿、处于寄养或法院监护，或者在年满 13 岁后的任何时期曾是孤儿、处于寄养或法院监护；
 - (iii) 在即将达到成年年龄之前，该个人是或曾是被解放的未成年人或处于其合法居住州具有管辖权的法院所确定的法定监护；
 - (iv) 该个人是美国武装部队的退伍军人（定义见 HEA 的 (c)(1) 小节），或者目前正在武装部队服役，用于训练以外的目的；
 - (v) 该个人是研究生或专业学生；
 - (vi) 该个人是已婚人士；
 - (vii) 该个人有配偶以外的法定受抚养人；
 - (viii) 在提交申请的学年期间，该个人已被验证为无人陪伴的无家可归儿童或青少年（这些术语在《McKinney-Vento Homeless Assistance Act（麦金尼-文

- 托无家可归者援助法)》第 725 节中定义) (42 U.S.C.11431 及以下); 或者, 由 (a) 当地教育机构无家可归者联络员根据《麦金尼-文托无家可归者援助法》第 722(g)(1)(J)(ii) 节指定的;
- (b) 根据《逃亡和无家可归青年法》资助项目的负责人或该负责人的指定人员; (c) 根据《麦金尼-文托无家可归者援助法》第四章小标题 B 下资助项目的负责人(与紧急避难所拨款有关)或该负责人的指定人员; (d) 经济援助管理员指定的无人陪伴、有无家可归风险和自力更生的个人; 或者
- (ix) 该个人是由经济援助管理员以文件形式确定因其他异常情况而独立的学生。
- d. 根据 IRS 规定, 父母或法定监护人不得将其视为受抚养人; 并且
- e. 获得由提供支持的个人签署的父母将提供的经济援助金额证明。即使不提供援助, 也需要此证明。弱势青年群体不需要此认证, 包括孤儿、处于寄养或法庭监护的个人、被解放的未成年人、无人陪伴的无家可归青年和有无家可归风险的青年。

此外, 如果个人出现以下情况, 则不能居住在第 8 条计划的单元中:

- a) 在高等教育机构注册为非全日制或全日制学生, 目的是获得学位、证书或其他获得认可教育证书的课程; 以及
- b) 未满 24 岁; 并且
- c) 未婚; 或者
- d) 不是美国军队的退伍军人; 或者
- e) 没有受抚养的孩子; 或者
- f) 不是残疾人, 如该术语在 1937 年《美国住房法》(42 U.S.C.1437a(b)(3)(E)) 的 3(b)(3)(E) 中的定义, 并且截至 2005 年 11 月 30 日未接受第 8 条援助; 或者
- g) 不与接受第 8 条援助的父母同住; 或者
- h) 个人没有资格获得第 8 条援助, 或者父母(个人或共同)没有收入资格获得第 8 条援助。

如果学生在入住后变为不具备资格, 他们的援助可能会根据计划指南终止。家庭租金可能会增加到该单元的市场租金。

学生对第 8 条援助的资格要求将在搬入、年度重新认证、初始认证(当就地租户开始接受第 8 条)时以及由于入学 - 临时认证的户籍变动而确定。

学生获得的经济援助 (1) 基于 1965 年《高等教育法》, (2) 来自私人来源, 或 (3) 从高等教育机构获得超出学费并计入年收入的金额, 除非学生年满 23 岁, 有受抚养子女, 或者学生与接受第 8 条援助的父母同住。*注释: HUD 将第 327(b) 节中使用的“经济援助”一词解释为不包括用于确定收入的贷款收益。但是, 所有超出学费的收入都应计入收入。*

学生身份限制 - LIHTC: 完全由《税收减免法》定义的全日制学生组成的家庭不符合资格。符合以下条件之一的户主除外:

- 已婚并与配偶共同报税
- 参加就业培训计划并根据《就业伙伴培训法》获得援助
- 为 IV/TANF 的接受者
- 与未成年子女同住的单亲父母，且申请人和子女不依赖他人的纳税申报表
- 曾处于寄养

暴力侵害妇女法 (VAWA)

《暴力侵害妇女法》(VAWA) 保护适用于申请或根据基于项目的第 8 条（基于项目和租户）、第 202 条、第 811 条、第 236 条、第 221(d)(3) 条、HOPWA、HOME 计划、公共住房以及《麦金尼-文托无家可归者援助法》第四章下的无家可归者计划接受租金援助的家庭。以下非 HUD 计划也受 VAWA 2013 约束，但不属于 HUD 实施规则，除非您的管理/监督机构指示：农村住房和 LIHTC。法律保护遭受家庭暴力、约会暴力、跟踪或性侵犯的女性或男性，以及他们的关联人员，如果暴力事件被报告，或者如果受害者因虐待而遭受经济损失和刑事状况，则不会被驱逐或被拒绝提供住房援助。

法律还为受害者及其关联人员创建了紧急转移选项，允许幸存者在担心自己的生命或安全时转移到不同的单元，并规定分流租约，以便移除施虐者，而受害者和其他家庭成员可留在单元中一段时间。此外：

- 如果针对该户发起驱逐或终止援助行动，无论出于何种原因 - 比如拖欠，HUD 要求，对 (1) 入住时的所有申请人、(2) 拒绝提供住房时的申请人，(3) 对每户家庭，均应提供《根据暴力侵害妇女法的入住权利通知》(HUD-5380表) 和《家庭暴力、约会暴力、性攻击或跟踪的证明及其他文件》(HUD-5382表)。
- HUD 批准的租约附录 91067 必须由所有成年家庭成员在签署租约时签字。
- 如果申请人有资格获得援助和入住，申请人作为家庭暴力受害者的身份不是拒绝租金援助或拒绝入住的依据。如果申请人居住在受 VAWA 保护的家庭暴力和犯罪受害者庇护所，我们可能会接受对此的验证，而不是额外的房东验证。
- 成为 VAWA 犯罪的受害者不是更改资格或申请人筛选要求或放弃 HUD 示范租赁或其他租赁要求的理由，除非此类要求妨碍 VAWA 提供的保护。
- VAWA 2013 不限制业主代理人因任何与 VAWA 犯罪无关的违规行为而终止援助/租赁的权利。但是，业主/代理人在决定是否终止援助/租约时，不得对受害者或其关联人员施加比其他居民更高的标准。
- VAWA 不限制业主/代理人终止援助/租约的权利，前提是业主/代理人可以证明如果该居民或合法居住者未终止，将存在实际和迫在眉睫的威胁。实际和迫在眉睫的威胁是真实存在的身体危险，会在立即的时间范围内发生，并可能导致死亡或严重的身体伤害。威胁将针对其他租户、物业员工或在物业提供服务的供应商。
- 一个或多个实际或威胁的家庭暴力事件不会被视作严重或反复违反租约或其他“正当理由”而终止虐待受害者的援助、租赁或入住权。

- 可能会终止援助或将租约分流（分割），以便将违规的家庭成员从家中移除。无论该个人是否是租约的签署人和合法租户，如果他/她对家庭/家庭成员或其他人实施身体暴力犯罪行为，他/她将被驱逐、移除，或其入住权将终止。这一行动是在允许作为租户或合法居住者的受害者留下的同时采取的。针对个人的驱逐或终止行动必须符合联邦、州和地方法律规定的程序。
- 如果一名家庭成员因从事家庭暴力行为而被逐出单元，工作人员必须及时根据 HUD 规定办理临时重新认证，以反映家庭构成的变化。注意：在没有临时重新认证的物业（即直接税收抵免物业），必须提供分流租约附录。
- 关于 VAWA 租约分流：家庭成员是否是租约的签字人并不重要。分流必须按照联邦、州或地方法律进行。其余成员必须在分流之日起 90 个日历日内：确定涵盖计划的资格；或在另一个涵盖的计划下建立资格；或寻找替代住房。如果计划允许，租户最多可额外获得 60 天。
- VAWA 不要求业主/代理人要求寻求 VAWA 保护的個人提交个人作为家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪受害者身份的文件，但是，如果提出此类请求，请向申请人或居民提供 VAWA 证明副本（表格 HUD-5382），以供填写并进行相应处理。此外，从申请人/居民完成请求之日起必须提供至少 14 天。
- 业主/代理人可以接受以下代替证明表格的文件：由受害者服务提供者的雇员、代理人或志愿者、律师或医疗专业人员或心理健康专业人员签署的文件，受害者曾向其寻求家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪或虐待的影响的相关帮助；由申请人或居民（在作伪证处罚下）签署的文件，表明该专业人员相信发生了家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪等作为保护理由的事件；联邦、州、部落、地区或地方执法机构、法院或行政机构的记录；或者，根据住房提供者的判断，申请人或居民提供的声明或其他证据。
- 成为 VAWA 犯罪受害者的居民或申请人可以申请 VAWA 住宿或紧急转移，并应向其提供 HUD-5383（VET 申请）表格以供填写。
- 工作人员必须将与个人的家庭暴力、约会暴力、性侵犯或跟踪相关的所有文件保存在单独的文件夹中，并保存在安全的位置。该文件不得纳入该户家庭的标准申请人或居民档案。

筛选程序

1. 筛选流程

为了获得有关申请人满足基本租赁要求的能力的信息，代理将尝试从以下来源获取 18 岁或以上家庭成员的背景信息，包括以后添加的成员和/或住家助理：

- 房东在过去两年或最近两次连续租约中的推荐信，以更具包容性者为准；
- 以前的犯罪历史记录；
- 来自信用局的参考资料；
- 当前雇主、适当机构、金融机构或其他适当实体的收入认证。

Van Nuys Apartments 是一家提供平等住房机会的机构，在其联邦援助的计划和活动中，不会因残疾而对准入、获取、对待或雇佣有所歧视。已指定一名高级管理人员协调遵守《住房和城市发展部实施条例》第 504 条（24 CFR，第 8 部分，日期为 1988 年 6 月 2 日）的法规中包含的非歧视要求。您可以将您的审查或重新考虑请求发送至：Fair Housing Officer, Related Management Company, L.P., 423 W.55th St, 9th Fl.NY, NY 10019,

(212) 319-1200, 纽约 听障人士专用电话(TTY) 1-800-662-1220。

- 残疾认证。业主可以验证残疾，以确定某个家庭或个人是否符合残疾定义，该定义用于确定项目、偏好或津贴的资格，或确定申请人对无障碍单元或合理便利设施的需求。业主不得特别要求或验证残疾的性质和程度。有一些方法可以在不获取详细信息或不得收集的信息的情况下验证残疾状态。可以通过以下方法获得残疾认证：
 - a. 业主可以将第三方验证表发送给适当的信息来源，包括但不限于医生、心理学家、临床社会工作者、其他有执照的医疗保健机构或退伍军人管理局。如果使用第三方表格，则必须由申请人签署，授权将此类信息发布给业主。表格应提供用于确定资格和租金的残疾定义，并应要求填写表格的来源确定申请人是否符合定义。通过这种方式，业主无需对某种状况是否被视为残疾做出任何判断，并且不会拥有禁止访问的信息。
 - b. 对于物业，社会保障残疾付款的收据足以证明个人的残疾状况。此类信息是通过对社会保障残疾付款的验证获得的（验证不能超过自有效入住日期起 120 天）。
- 对于 HUD 协助的社区，企业收入验证 (EIV) 现有租户搜索必须在申请处理时对所有家庭成员（包括未成年人、住家助理、寄养儿童和寄养成人）进行，以确定申请人目前是否居住在另一个多户家庭住房或公众和印第安人住房 (PIH) 地点。EIV 将查询 TRACS 和 IMS (PIC) 数据库。该报告使业主能够与其他地点的物业业主协调搬出和搬入日期。如果申请人居住在其他地点：
 - a. 物业工作人员应与申请人讨论这一具体情况，让申请人有机会解释与他/她在其他地点接受援助有关的任何情况。这可能是申请人想要从现有地点搬出的情况。
 - b. 物业工作人员将与相应的 PHA 或 O/A 进行跟进，以确认入住前个人的计划参与状态，并确认是否已发出通知，以配合申请人提议的搬入日期。

2. 减免情形

- a. 如果申请人声称过去与租赁有关的问题是由残疾造成的，并且某些情况发生了变化，使得此类行为不太可能再次发生，代理将考虑支持此类声明的证据。所有申请人都有责任为此类声明提供验证。在申请人声称可以使用某些服务或治疗以使申请人纠正问题行为的情况下，开发项目将需要验证此类服务是否可用，并且申请人是否可能继续使用此类服务或治疗。

减免情形将被验证，执行验证的个人必须证实申请人对不可接受的租赁相关行为给出的理由，并表明未来租赁合规的前景良好，因为不可接受行为的原因不再生效或以其他方式得到了控制。

- b. 如果申请人声称，与租赁相关的先前不可接受的行为是由酗酒或使用非法药物引起的，则减免情况的可接受验证必须确定：

- (如适用) 在过去一年内, 目前没有非法使用受控物质。如有此类使用被记录在案, 申请人必须提供证据, 证明这种使用已经停止并且不太可能再次发生。
- (如适用) 目前没有滥用酒精, 而且不太可能再次发生滥用情况。
- 在申请人声称目前没有使用的期间, 申请人在以前不可接受的租赁相关领域的行为必须是接受的。

在有任何确认的、持续的、不可接受的租赁相关行为的情况下, 尽管已停止滥用药物或酗酒, 申请人都可能被拒绝。

- c. 代理可能会考虑申请人的信用记录, 主要是在没有租赁记录的情况下。如果信用不良是拒绝的依据, 减免情形的情况可能包括: (i) 一个可靠的第三方机构, 该机构将承担书面付款责任, 或 (ii) 证明这种不良信用是由于目前受到控制的残疾造成的, 或 (iii) 证明信用问题是由其他已不存在的情况造成的结果, 并且有理由相信申请人现在将及时全额支付租金。所有相关的减免情形和因素都将清楚地记录在申请人的档案中。

必须通过可识别的足以支付租金的收入来源和之前的租金历史来证明申请人支付租金的能力和意愿。与不良信用记录相比, 缺乏信用记录并不足以成为拒绝申请人的理由。

管理代理有权要求提供合理需要的信息以核实减免情形, 即使此类信息属于机密信息(例如医生报告)。如果申请人拒绝提供或给予访问此类进一步的信息, 管理代理可以选择不进一步考虑减免情形的情况。

3. 禁止筛选标准

代理不得根据以下情况筛选申请人的资格:

- 体格检查。代理不会要求将体检或医学测试作为入住条件。
- 膳食和其他服务。代理不会要求租户参加膳食计划。
- 捐赠或捐款。代理不会要求以捐赠、捐款或会员费作为入住条件, 但合作住房项目可能会收取会员费。业主不得要求任何未在租约中提供的付款。
- 残疾状况。除非前面讨论过, 为确定住宅单元的申请人、打算在该住宅单元出租或可用后居住在该住宅单元中的人或与申请人有关联的任何人是否有残疾而进行调查, 或对确定残疾的性质或严重程度进行调查均为非法。

住房申请

申请表可以在线/电子方式（通过电子邮件或物业网站上的可填写表格）、面对面或邮寄方式分发和接受。申请表要求提供所有必要信息以确定初始计划资格，

- 提供机会说明对无障碍单元的需求或愿望，
- 提供关于残疾人合理安排权利的通知，
- 包括平等机会标志和口号，以及无障碍标志（如果需要），
- 包括不歧视声明，
- 提供机会表明优先偏好资格

未能响应代理对文件或信息的合理请求以便处理申请，可能会导致申请从进一步处理中撤回。代理可能会对此处描述的程序做出例外处理，以考虑超出申请人控制范围的情况，包括医疗问题或极端天气条件。

对于所有要求此类更改以平等参与申请流程任何方面的残疾申请人（如上述法案或任何后续立法中所定义），代理将在政策中提供合理安排。代理将协助申请人完成申请，解释租户选择过程，并解释与优先偏好相关的验证过程。

每份申请都必须由户主填写并签字。18 岁或以上的家庭成员，包括后来添加的成员和/或住家助理，必须签署一份免责声明，以进行犯罪、信用和房东历史参考，但住家助理的信用信息不是必需的，因为其收入不计入该户家庭的收入。住家助理被定义为与一名或多名老年人、中老年人或残疾人同住，并且 (a) 被确定对这些人的护理和福祉至关重要的人 (b) 没有义务赡养住户成员； (c) 除了为住户成员提供此类必要的支持服务外，不会居住在该单元中。申请表上必须列出所有家庭成员。年满 18 岁的成年申请人/居民家庭成员，以及每个家庭户主、配偶或共同户主，无论年龄大小，在被接受之前和之后的每一年，都必须签署 HUD-9887 通知、向 HUD 和 PHA 发布信息的同意书以及 9887A 申请人/租户的信息发布同意书，并注明日期。

代理的政策是根据 1974 年的《联邦隐私法》和适用的州法律保护个人隐私，并确保由物业维护的有关申请人或租户的记录得到保护。

代理不得向授权政府机构以外的任何个人或机构披露其记录中包含的任何个人信息，除非被要求提供信息的个人已书面同意此类披露，或者除非根据联邦隐私法或规定给予披露。

本隐私政策绝不限制物业收集此类信息的能力，因为可能需要确定资格、计算租金或确定申请人是否适合租赁，或根据 1973 年《康复法案》第 504 条和《公平住房法》收集信息以处理合理的安排请求。

上述政策绝不限制代理报告可疑虐待、疏忽或其他保护性服务或紧急报告的权利或义务。此外，此类政策并不禁止管理层与相关服务或政府机构共享公共领域的信息。

拒绝申请

不符合所有计划或项目资格要求和/或不符合筛选标准的申请人将被拒绝。书面拒绝通知将被邮寄给申请人，并说明拒绝的原因，包括拒绝申请所依据的信息，并通知申请人他/她有权以书面形式回复业主/代理或要求在 14 天内召开会议以对拒绝提出上诉。此外，该通知应说明申请人有权要求合理的安排，如果申请人认为，通过这种安排，申请人将有资格入住，并且申请人系因申请人的残疾而被拒绝。

拒绝上诉会议

与申请人讨论申请人被拒绝的任何会议都将由代理的一名雇员进行，该雇员未参与拒绝入住的初步决定。在这些会议期间，申请人将有机会提供与拒绝原因相关的额外补充信息或文件。

代理将在上诉会议后的 5 个工作日内向每位申请人发送书面答复，告知该申请人其申请状态。将根据申请人的要求提供用于回应残疾申请人的替代格式。

申请处理

只有在在线/电子或原始相关管理表格上填写并带有户主原始电子或手写签名的申请才会被接受。申请人可以亲自到物业管理办公室，将申请邮寄到物业管理办公室，通过电子邮件或可填写的在线申请，或根据将在对外联系中说明的物业再营销计划的具体要求来提交申请。

完成的申请应具备日期和时间，记录在物业的电子候补名单中，并分配一个申请编号。申请编号按时间顺序分配。

一般而言，申请会按以下步骤处理：

- 完整性审查 - 将首先审查申请的完整性。不完整的申请将被退还给申请人，并且在申请连同所有必需的信息一起返还给代理之前，不会进行评估。
- 计划不合格的初步确定 - 将审查已完成的申请是否符合收入资格以及是否符合任何分类资格要求，例如年龄或残疾（如果适用）。根据计划指南确定为不合格的申请将根据上述程序被拒绝。
- 计划资格的初步确定 - 当候补名单上的申请人多于目前可用的单元时，根据申请人关于其收入、资产、年龄、残疾的自我验证声明以及偏好或优先状态，代理将做出资格初步决定。申请人将被通知其申请状态。

- 列入候补名单 - 一旦确定完整填写的申请符合收入资格要求，并且确定其家庭组成适合开发中的单元，申请人将被列入在适当的候补名单上。有资格获得无障碍单元的申请人可以选择列入无障碍单元和标准单元的名单。候补名单上的位置分配将基于此初步决定，并将随着申请人的姓名在候补名单上的推进而得到正式验证。申请人将根据指定的抽签号码或收到日期，在适用的正确优先偏好类别中被列入候补名单。有关候补名单处理的更多信息，请参阅下面的清除候补名单和再营销物业。
- 正式验证——如果在初步确定资格之后，代理确定收入、资产或声称的优先地位的正式验证与申请人的自我验证不同，则申请人可能：
 - 被重新分配到另一个候补名单，即更小或更大的卧室；
 - 被重新分配到不同的优先偏好状态；或者
 - 被确定为不合格。

申请记录保留

- 代理应保留所有申请人的相关种族和民族记录，与 HUD-27061-H-种族和民族数据报告表中确定的种族和民族类别一致。
- 代理应保留所有被拒绝申请人的日志和拒绝原因，并保留所有书面通知。
- 代理应保留所有姓名被移出候补名单者的日志和移除原因。
- 代理应在其档案中保留所有租赁申请和通信副本。

服务人群

本物业提供老人住房。

法定优先偏好

由于政府行动或总统宣布的灾难而流离失所、符合入住和计划资格要求的申请家庭，将先于活跃申请人候补名单上的当前申请人获得优先级住房。

申请人必须提供因政府或因总统宣布的灾难而导致流离失所的文件。可接受的文件包括当地政府的征用或迁移通知，或者表明申请人有资格获得救灾福利的政府通知的副本。如果这些文件不可用，可以接受来自政府组织的信函（使用适当的信笺抬头），该信函应确认申请人因政府行为或总统宣布的灾难而流离失所。如无法取得书面文件，管理层将通过电话与当地政府或救灾办公室核实流离失所的情况，并在档案中注明口头核实的日期。

本地偏好

本物业不适用任何本地偏好。

老年人偏好

Van Nuys Apartments 是一个项目，项目中的所有单元都指定给 62 岁的老年人和/或残疾人。在某些接受第 8 条援助的开发项目中，如果开发项目符合第六章标准并且此类偏好不违反《公平住房法》或年龄歧视法标准，业主可以选择对老年人家庭优先，并为非老年残疾人家庭预留比其他残疾申请人更多的名额。

该开发项目采用了 HUD 第六章老年人优先偏好，并且就地有文件证明，该开发项目这么做符合条件：是 否

如果“是”，则可出租给符合 HUD 残疾人定义的 62 岁以下残疾人的最大单元数量为 **30**。

项目资格— 申请家庭必须为**老年人家庭**，其定义为：

- 户主或配偶或唯一成员是至少 62 岁人员的家庭。它可能包括两名或多名年龄至少为 62 岁的人同居，或一名或多名年龄至少为 62 岁的人与一名或多名住家助理一起生活。
- 剩余家庭成员的资格要求，该个人达到法定合同年龄，并且必须在原始户主/共同户主从租约中移除时为租约的一方。

候补名单

代理将根据以下政策管理其候补名单。

- 候补名单将作为电子文件保存。候补名单的打印副本将每月打印一次，并作为历史记录保存。打印输出的时间和日期将出现在报告文件中。
- 候补名单将按单元类型进行组织。“单元类型”可以通过多种方式定义，包括：
 - 卧室数量
 - 单元的物理特征，例如无障碍功能。
 - 单元附带补助类型，如基于项目的补助。
- 每个申请人必须根据完成申请的日期或在适用的偏好类别中分配的抽签号码，按时间顺序排列在适当的候补名单上。非优先申请者应在完成申请之日被列入候补名单。有关候补名单处理的更多信息，请参阅下面的清除候补名单和再营销物业。

- 如果申请人有资格获得租约，但没有合适大小的单元可用，代理会将其家庭列入开发候补名单。有资格获得不止一种规模的单元（按卧室大小）的家庭可以酌情选择列入多个候补名单，代理将尊重申请人选择的卧室大小选项，除非该选择违反开发项目的入住标准。使用轮椅或需要类似安排的人可以自行决定申请标准单元和无障碍单元。
- 代理的记录将显示申请人被列入候补名单的日期。所有申请人档案记录，包括申请，必须保留三 (3) 年。
- 代理将每年（每 12 个月）联系申请人，并附上通知，让申请人寄回并确认对该物业的持续兴趣。申请人将有至少 14 个日历日的时间做出回应。申请人的回复可以通过电子表格（电子邮件）、美国邮件或在物业管理办公室递交。未能响应代理联系项目的通知，将导致申请人从候补名单中删除。
- 候补名单会被关闭，以确保对某个单元的等待不会变得过长。当决定关闭候补名单时，将根据“平权公平住房营销计划”(AFHMP) 公布候补名单的关闭情况。
- 当由于候补名单关闭而导致申请人池不再足够时，应重新开放该名单。候补名单的开放将根据平权公平住房营销计划 (AFHMP) 进行公布。
- 代理将通过申请中列出的首选联系方式，联系排在候补名单顶部的申请人，或者当有任何其他需要时，代理将与申请人联系。代理将通过电子邮件或电话进行至少一次联系尝试。如果申请人未能对第一次努力作出回应，代理将再次以书面形式作出努力。在将申请人从候补名单中删除之前，代理将保留与申请人联系的口头和书面尝试记录。

清除候补名单和再营销物业

代理将根据物业的 AFHMP 对物业进行再营销，并将在开放候补名单之前进行所有指定的宣传和对外联系活动。

- a. 代理将在开放的候补名单期间接受新的申请，为期 30 天。
- b. 代理将采取措施防止候补名单过多。代理同意在上述开放期后关闭候补名单，并保持候补名单关闭，直到每种卧室规模的候补名单长度少于一年。HUD 手册 4350.3: 补贴多户住房计划的入住要求描述了超过一年的候补名单。
- c. 在 30 天的申请受理期结束后的 10 天内，代理将进行随机抽签，将新申请人添加到候补名单中。

- d. 2022 年, 为使候补名单多样化, 代理商将清除候补名单, 并按照上述 a.、b.和 c. 段重新营销该物业。
- i. 如果候补名单清除使候补名单减少至少 100 名申请人, 代理将通过随机抽签将 500 名新申请人添加到候补名单中。
 - ii. 如果候补名单清除减少的候补名单少于 100 名申请人, 代理将通过随机抽签将 400 名新申请人添加到候补名单中。
 - iii. 在新申请人被添加到单个候补名单时, 在 2019 年 5 月 16 日或之后申请该物业的全体申请人的单个候补名单将通过随机抽签重新排序。候补名单重新排序不包括在 2019 年 5 月 16 日最后一个候补名单开放之前申请的候补名单上剩余的三名申请人。
 - iv. 2022 年将进行两次随机抽签: 第一次为候补名单选择新申请人, 第二次为 2019 年 5 月 16 日或之后申请的整个候补名单重新排序。

申请人申请一次性通行证的权利

在有适当大小的单元可用时, 无法搬到该物业的申请人将被允许拒绝处理一个可用的单元, 无论何种原因。他们将保持在等待名单的顶部, 并在第一个单元可用后不少于三十天获得第二个单元。如果第二个提供的可用单元被拒绝, 该申请将从候补名单中删除。但是, 这不适用于因残疾对无障碍单元的需求或其他与残疾相关的需求而拒绝该单元的申请人。对于需要额外延期作为合理安排过程的一部分的申请人, 可能会给予特殊考虑。

- 如果申请人因 (第二个) 可用单元未能得到处理而被从候补名单中删除, 如果候补名单开放, 则申请人可以重新申请, 但该申请将根据新的申请日期, 按时间顺序被列入候补名单中。

第 8 条计划收入目标要求

管理层将提供至少百分之四十 (40%) 第 8 条援助单元, 这些单元在该物业的财政年度可用, 供收入不超过极低收入限制 (ELI) 的家庭使用。这将通过以下方法完成:

- 对于每个空缺, 管理层将通过从物业管理软件中提取收入目标报告, 来检查今年迄今为止的 ELI 入住百分比。
- 如果出现极低收入限制 (ELI) 户数可能低于 40% 的情况, 管理部门将跳过等待名单上置顶的任何非 ELI 申请人, 选择并处理 ELI 最高的申请人。当管理层确定接收的 ELI 住户数量将再次超过 40% 时, 管理层将重新根据候补名单顶部的下一位申请人来选择申请人。
- 物业工作人员会在候补名单上注明, 排在候补名单顶部的申请人被跳过的原因是由于 ELI 收入目标要求。

Van Nuys Apartments 是一家提供平等住房机会的机构, 在其联邦援助的计划和活动中, 不会因残疾而对准入、获取、对待或雇佣有所歧视。已指定一名高级管理人员协调遵守《住房和城市发展部实施条例》第 504 条 (24 CFR, 第 8 部分, 日期为 1988 年 6 月 2 日) 的法规中包含的非歧视要求。您可以将您的审查或重新考虑请求发送至: Fair Housing Officer, Related Management Company, L.P., 423 W.55th St, 9th Fl.NY, NY 10019,

(212) 319-1200, 纽约 听障人士专用电话(TTY) 1-800-662-1220。

现有居民的转移程序

在填补空缺时，业主应将内部转移名单上的现有居民与外部等候名单上的申请人交替处理。内部转移列表将包括以下所列原因的转移。

1. 允许的转移 - 在以下情况下，租赁期间的任何时间都允许转移：
 - a. 为符合条件的残疾人提供合理安排
 - b. 基于 VAWA 下的紧急转移请求。
 - c. 根据 HUD 规定的使用不足或过度使用的要求

2. 如何申请转移——除了可口头或书面提出的合理安排外，想要求转移的居民必须以书面形式向管理办公室提出要求，并说明要求的原因。如果请求是基于对残疾的合理安排，并且残疾/需要不明显，则该居民可能需要完成文书工作，以便管理办公室与能够对需求进行专业验证的第三方确认安排需求。

3. 转移将根据以下情况获得批准：
 - a. 如果居民符合以下定义的“信誉良好的租户”的定义。
 - 没有当前或未决的法律诉讼，包括不支付租金的诉讼、严重违反租赁条款、缓缴行为等。
 - 没有未解决的租赁违规行为
 - 其他费用没有未结余额，包括滞纳金、损害、法律费用等。
 - 经管理层检查确认，现有单元无重大损坏或改建等。此外，如果因此次检查导致的其他损坏、过度清洁、维修等向租户收取任何费用，则必须在允许转移之前支付这些费用。
 - b. 如果居民满足转移的所有合规要求。
 - c. 如果住户按照他/她当前单元的租约履行所有义务，包括管理层确认的对该单元令人满意的保养。

对设备进行检查，包括支付任何和所有因维修/维护检查等可能导致的超出正常磨损的损坏费用。
 - d. 信誉良好的租户不适用于基于医疗需要或无障碍单元的转移。

4. 转移费 - 除了正常的搬出费用外，转移不收取额外费用。因残疾而根据合理安排进行的转移将由业主承担费用。

5. 计划合规性和租户认证要求
 - a. 如果批准的转移与居民当前的单元在同一建筑物/标识码内，则居民仍然符合税收抵免计划的资格，并且不需要为新单元完成初始租户收入证明；但是，将需要执行新单元的新租约。此外，必须满足业主的最低收入限制，以确保新单元租金的可承受性。持有住房援助券的居民可免除此要求。

- b. 如果业主在 8609 的第 8b 行选择“是”，只要租户的当前收入不超过 140%，现有住户可以转移到本期不同建筑物的另一个限制租金的单元。转移居民的所有申请、证明和验证程序，包括家庭的收入和资产核实转移、单元以及交换状态。但是，将需要执行新单元的新租约，并且必须满足业主的最低收入限制，以确保新单元租金的可承受性。持有住房援助券的居民可免除此要求。
 - c. 如果业主在 8609 的第 8b 行选择“否”，则需要获得区域/OpRisk 批准，才能转移到与该居民当前公寓不同的建筑物/标识码，并且该居民必须首先参与认证程序，以确认参加该计划的资格。在批准转移之前，必须满足所有计划的合格因素，包括收入资格和全日制学生资格。
 - d. 此外，必须满足业主的最低收入要求，以确保新单元租金的可承受性。持有住房援助券的居民可免除此要求。如果该家庭确实符合新单元的条件，则必须与新租约一起执行新的初始租户收入证明。
 - e. 如果转移经过验证并被批准为对符合条件的残障人士的合理安排，则 TCAC 免除了转移到具有不同标识码的建筑物的收入要求。请确保该物业遵循合理安排转移政策，并在文件夹中提供正确的文件以支持转移。除了正常的搬迁费用外，没有额外的转移费用。
6. 居民拒绝所提供单元的权利
- a. 要求转移的居民将被允许以任何理由拒绝提供的单元一次。如果第二个提供的单元被拒绝，则转移请求将被失效，并且居民将被从等待名单中删除，除非居民请求留在等待名单上并提出可以被确认为居民无法控制的拒绝理由，例如住院或与残疾有关的需要、家庭紧急情况等。
 - b. 如果居民因未能接受（第二个）提供的单元而被从转移列表中删除，居民可以重新申请转移，但该请求将根据新请求的日期按时间顺序列入等待列表中。
7. 物业工作人员通常会在以下情况下意识到需要转移：
- a. 通过保持了解居民的家庭规模/组成（应在每年或临时重新认证时定期审查/确认）
 - b. 通过收到居民本人的实际请求
8. 应根据以下优先准则以适当的顺序维护转移列表：
- a. 因第 504 节/合理住宿计划下的残疾或由于 VAWA 下的紧急转移而需要/请求转移的家庭将优先于其他根据家庭规模/组成的转移家庭。业主将为根据因医疗原因或残疾而进行的合理安排转移支付租户的搬迁费用。
 - b. 因家庭规模和/或组成发生变化而需要转移的家庭，将优先于要求较小单元获得入住该物业后要求转移的家庭。
 - c. 出于较小单元的可用性要求较小单元以更早入住该物业的家庭，将在转移列表中处于较低的优先级地位。（例如：一个有资格入住 2 居室单元的两人家庭要求入住 1 居室单元，因为候补名单较短。）此外，要求较小单元以更早入住该

物业的家庭必须在较小单元中完成其初始租期，然后才能被考虑转移到较大单元，除非有其他情况需要在此租期结束之前转移。

单元检查

住户有责任保持公寓清洁卫生，以免危及其他住户的健康和福利。将进行年度检查，以确保公寓得到维护并且没有故意损坏物业。居民将被告知这些检查的日期和时间。监管机构和资助实体也可要求进行检查。

持续资格

一旦搬入该物业，居民必须继续满足该计划的资格要求。管理层将考虑任何违反租约、执法人员来访以及妨碍该物业其他居民安静享受的干扰。

结束

代理承认 HUD 和 IRS 可能会不时修改其租户选择规定或政策的要求。代理同意，在合理通知后，他们将修改此计划以满足此类更改。

附件 1

业主选择/拒绝 筛选条件

1. 无法或不愿在申请过程的各个方面进行合作。
 - 提供虚假信息。
 - 不当对待雇员和工作人员。
 - 错过预定的面谈和会议。
 - 与会时醉酒或受管制药物影响。
2. 无法或不愿爱护单元。
 - 室内整洁标准是不可接受的。
 - 住户造成的损害。
 - 未经授权的改建。
 - 未向房东报告问题，以便及时维修。
3. 无法或不愿及时支付租金。
 - 多次延迟支付租金。
 - 不支付租金的历史。
 - 其他不良信用记录。
4. 无法或不愿遵守我们的租约条款；若干示例为：
 - 允许未经授权的人住在住所里，或作为未经授权的住户住在别人的单元。
 - 干扰其他租户安静享受的权利。
 - 提供虚假信息。
 - 反复表现出破坏性、找麻烦或不守规矩的行为。
 - 业主有合理理由相信，该申请人与街头帮派、非法贩毒集团和/或有组织犯罪集团有关联。
 - 无法控制家庭所有成员的行为。
 - 不承认房东的进入权。
 - 未提供处理申请所需的资料。
5. 药物滥用和其他犯罪活动的历史，包括但不限于：
 - 某一家庭成员因与毒品有关的犯罪活动而被驱逐出联邦援助的住房，自驱逐之日起三年。
 - 某一家庭成员目前参与非法吸毒。
 - 业主确定有合理理由相信，某一家庭成员非法使用或非法使用药物的方式可能会干扰其他居民的健康、安全或和平享受房屋的权利。
 - 根据州性犯罪者登记计划，包括住家助理在内的家庭成员需要遵守终身登记的要求。根据联邦法律，业主已制定标准，禁止必须遵守州性犯罪者登记计划下终身登记要求的性犯罪者进入任何联邦援助的物业。
 - 业主确定有合理理由相信，某一家庭成员滥用或滥用酒精的方式会干扰其他居民的健康、安全或和平享受房屋的权利。

- 某一家庭成员目前正在从事或曾经从事与毒品有关的犯罪活动、暴力犯罪活动，以及其他可能威胁其他居民的健康、安全或和平使用该处所的权利的犯罪活动；或其他可能威胁业主或参与房屋运营的业主的任何雇员、承包商、分包商或代理的健康或安全的犯罪活动。

业主选择/拒绝 筛选程序和文件

1. 无法或不愿在申请过程的各个方面进行合作。

程序：

- 通知申请人未完成的申请及截止日期

文档：

- 根据适用的规则/条例确定资格所需的任何文件

2. 无法或不愿爱护单元。

程序：

- 联系前任房东（可能是现任房东）
- 查看信用局报告的损害报告或判决

文档：

- 前任/现任房东验证表
- 信用局报告

3. 无法或不愿及时支付租金。

程序：

- 查看最近六个月的租金收据，与租约/租赁协议要求进行比较
- 联系前任/现任房东
- 查看信用记录

文档：

- 最近六个月的租约或租赁协议以及租金收据或已取消的支票
- 前任/现任房东验证表
- 信用局报告
- 最近六个月的公用事业账单和收据/已取消的支票

4. 无法或不愿遵守租赁条款。

程序:

- 核实收入和资格信息
- 与在场的所有家庭成员进行面谈
- 联系前任/现任房东
- 审查信用记录以进行判断等。
- 进行犯罪背景调查
- 联系地方和州警察部队；毒品、帮派、街头犯罪工作队；地区/州检察官办公室代表；法院官员、缓刑监督官员；政府官员；现有邻里或街道守卫代表；或其他可靠来源

文档:

- 面谈资料记录
- 验证和其他信息
- 信用和调查员的报告
- 地方和州警察部队；毒品、帮派、街头犯罪工作队；地区/州检察官办公室代表；法院官员、缓刑监督官员；政府官员；现有邻里或街道守卫代表；或其他可靠来源的陈述
- 家庭成员陈述（由申请程序处理者写成或做出书面记录）

5. 吸毒和其他犯罪活动的历史。

程序:

- 面试申请人家庭
- 审查公共记录
- 审查州罪犯登记册，包括在申请人家庭成员居住过的所有州进行登记检查（如申请中所列）
- 进行犯罪背景调查
- 联系前任/现任房东
- 联系申请人指定的庇护所、个案工作者等
- 面谈和/或审查其他可靠来源

文档:

- 入住申请
- 面谈资料记录
- 警察/法庭记录
- 执法机构
- 州性犯罪者登记信息，包括申请人家庭成员居住过的所有州的登记检查（如申请中所列）
- 调查员报告
- 前任房东陈述（由申请程序处理者写成或做出书面记录）
- 个人陈述（由申请程序处理者写成或做出书面记录）

Van Nuys Apartments是一家提供平等住房机会的机构，在其联邦援助的计划和活动中，不会因残疾而对准入、获取、对待或雇佣有所歧视。已指定一名高级管理人员协调遵守《住房和城市发展部实施条例》第 504 条（24 CFR，第 8 部分，日期为 1988 年 6 月 2 日）的法规中包含的非歧视要求。您可以将您的审查或重新考虑请求发送至：Fair Housing Officer, Related Management Company, L.P., 423 W.55th St, 9th Fl.NY, NY 10019,

(212) 319-1200, 纽约 听障人士专用电话(TTY) 1-800-662-1220。

- 家庭成员陈述（由申请程序处理者写成或做出书面记录）
- 收容所工作人员、个案工作者、其他可靠来源等的对话和/或陈述记录。
- 其他公共通讯或互联网发布