

BOULDER HOUSING PARTNERS
Meeting of the Board of Commissioners
December 15, 2021 | 9:00 a.m.
4800 N. Broadway, Boulder, CO 80304

Commissioner Harris	Jeremy Durham	Others Present:
Commissioner Bissonette	Anakary Valenzuela	Shelly Bobbins
Commissioner Block	Daniel Nuñez	Timothy Thomas
Commissioner Cooper	Janelle Acosta	
Commissioner Griffin	Jason Acuña	
Commissioner Lord	Jodi Bogen	
Commissioner Schoenfeld	Julia Arencibia	
Commissioner Walker	Julieta Hernandez	
	Karen Kreutzberg	
	Karin Stayton	
	Laura Sheinbaum	
	Nora Noriega	
	Rose Mendenhall	
	Tad Amore	
	Tim Beal	
	Tory Livingston	
	Ysabel Balzan	

I. Call to order and Determination of a Quorum

Commissioner Harris called the meeting of the Board of Commissioners to order at 9:04 a.m. A quorum was declared.

II. Bylaws Amendment

Commissioner Harris stated that there was an amendment to the Bylaws in which the Nominating, Personnel, and Governance (NPG) Committee recommended to move the Annual Meeting of the Board of Commissioners, including Officer Elections, from April to December. In addition, the NPG recommended that going forward elected officers assume their roles at the next meeting of the Board, allowing them time to prepare for the position and to run the meeting.

COMMISSIONER COOPER MOVED TO APPROVE THE AMENDMENT TO THE BYLAWS.

COMMISSIONER LORD SECONDED THE MOTION. The motion to approve the minutes passed unanimously.

III. Public Participation

The Zoom Board Meeting information was posted on the main BHP website (boulderhousing.org) in English and Spanish.

Timothy Thomas stated that he emailed the Boulder City Council and Jeremy Durham, Executive Director, regarding the conversion of Tantra Lake Apartments from market-rate to affordable. Mr. Thomas requested that the city intervene in this process in order for no one to move out of the property. He questioned why he was not able to email the Board of Commissioners directly and had to go through the Executive Director first. Mr. Thomas mentioned that the process of being on the waitlist for some properties is so long.

Jeremy thanked Mr. Thomas for his advocacy and care for the Boulder Community. Jeremy

mentioned that Tantra Lake market-rate units tend to turn over at a rate of 50% per year. When BHP acquired the property, it was in need of major capital improvements, and it was at around 20% vacancy rate. BHP immediately transitioned 40% of the units into affordable housing and maintained 60% as market-rate. At the end of 2020, BHP made the decision to do the full transition to affordable. This has been the priority for BHP and the City of Boulder for a long time.

BHP has made every effort to provide flexibility for Tantra Lake market rate residents. We made the decision that for people with leases expiring in 2021, we would notify them that we would not renew their leases. For residents with leases expiring in 2022, we are honoring those leases. We are reaching out to every resident and communicating this process with people in writing and with phone calls. Jeremy said that if Mr. Thomas knows of any Tantra Lake residents who are in a tough situation and are concerned about this transition, to please have them reach out to Jeremy directly and he will personally oversee it. The conversion to from market-rate to affordable will allow for us to receive \$29 million in tax credits which will go towards needed renovations and the rest will go to maintaining equity so that we can maintain affordability in the City of Boulder. Jeremy reiterated that BHP would love to meet with him about process on how people qualify for our apartment homes. The Director of Operations and the Director of Property Management are also available for questions.

Commissioner Lord said that all of the Commissioners received the series of emails and comments that Mr. Thomas sent through Jeremy.

Daniel Nuñez, the Director of Property Management stated that the transition at Tantra Lake will happen in late March/early April of 2022. We need to qualify people within a 120-day window. We are going to start gathering documents in January. Through the verification process, we can see if the household qualifies for affordable housing. Twenty-eight market-rate households will qualify based on a prequalifying process.

IV. Approval of the Meeting Minutes

Consent agenda items approved:

1. Minutes from November 10, 2021

COMMISSIONER BISSONETTE MOVED TO APPROVE THE MINUTES FROM NOVEMBER 10, 2021. COMMISSIONER WALKER SECONDED THE MOTION. The motion to approve the minutes passed unanimously.

Commissioner Schoenfeld mentioned that there was an error on Page 7 in which the name of Commissioner Harris should be listed instead of Commissioner Griffin.

V. Financial Dashboard

Jodi Bogen went over the financial dashboard for October 2021 and answered questions from the Board.

Jodi mentioned that an important item to note was that we reached our construction completion for 30PRL. The city provided their last \$2M tranche for funding for affordable housing and that flows to BHP.

VI. Meet the Department: Property Management Department | Part II

Daniel Nuñez, the Director of Property Management (PM), introduced Jena Beck, one of BHP's Regional Property Managers, along with her team:

- Anakary Valenzuela, Operations Specialist
- Angie Arreola, Community Manager *(Not able to attend)*
- Janelle Acosta, Community Manager
- Julieta Hernandez, Assistant Community Manager
- Nora Noriega, Assistant Community Manager
- Rose Mendenhall, Community Manager
- Ysabel Balzan, Assistant Community Manager

VII. Meeting Agenda

Lee Hill Annual Report/Permanent Supportive Housing (PSH)

Lyndall Ellingson presented on the Lee Hill Annual Report and answered questions from the Board.

Lee Hill Good Neighbor Statement of Operations

COMMISSIONER COOPER MOVED TO APPROVE THE CHANGES TO THE GOOD NEIGHBOR STATEMENT OF OPERATIONS PRESENTED IN THE BOARD PACKET AND PRESENTATION. COMMISSIONER GRIFFIN SECONDED THE MOTION. The motion to approve the minutes passed unanimously.

2022 Boulder Housing Partners Budget – Final Review

Jodi Bogen presented on the Final 2022 Boulder Housing Partners Budget and answered questions from the Board.

COMMISSIONER WALKER MOVED TO APPROVE THE 2022 BOULDER HOUSING PARTNERS BUDGET. COMMISSIONER BISSONETTE SECONDED THE MOTION. The motion to approve the minutes passed unanimously.

Housing Choice Voucher Administrative Plan – Final Approval

Karen Kreutzberg presented on the Housing Choice Voucher Administrative Plan for Final Approval from the Board and answered questions.

There was a Zoom Public Hearing and an in-person hearing at the main office for questions or comments.

COMMISSIONER LORD MOVED TO APPROVE THE HOUSING CHOICE VOUCHER ADMINISTRATIVE PLAN. COMMISSIONER GRIFFIN SECONDED THE MOTION. The motion to approve the minutes passed unanimously.

VIII. Board Matters

Resident Representative Council Update

Commissioner Griffin reported for the Resident Representative Council. Daniel Nuñez and Dean Rohr continue to join the beginning of the meetings and answer questions. The RRC discussed the following topics:

- There are now two more official resident councils: Broadway East and High Mar
- There was an extra meeting to talk about additional information and funds for activities at communities
- The Vice President for the RRC is Cloud Dunn
- A Broadway East resident and RRC Member said that she's paying \$160 a month for 1,000

sq. ft. apartment on electricity. She believes that this is too high, and the welcome letter didn't state that the electricity wasn't included in rent.

- Commissioner Griffin asked how the solar panels work to benefit residents

Jeremy said that he will meet the founding member of the Broadway East RRC on Friday. We will also follow up on the issue of the electric bill.

Regarding the solar panels, this will depend on the site. Generally, the benefit goes to the site's one meter or to a sub-meter when available. There are no solar panels on all sites. As we do renovations, we're installing solar wherever possible. We are partnering with different providers to do solar gardens to offer less expensive power to residents.

Daniel Nuñez mentioned that we worked to make a shorter and streamlined lease; we have shortened the lease from 70 pages to 14 pages. We do have a section that covers utilities and resident responsibilities. We are also working on translating the shorter lease.

BHP Foundation Board Update

Commissioner Schoenfeld reported for the BHP Foundation Board. Commissioner Schoenfeld stated that they raised around \$37,000 through Colorado Gives Day thanks to many people in this Board of Commissioners meeting. One of the Foundation's largest grants has expired, and they are looking for new funding. This year the Foundation Board has started to call or email donors to thank them soon after they donate to show their gratitude in a more immediate and personal way. They also welcomed two new residents to the Foundation Board – Monserraht Hernandez Pelaez and Anita Speirs, as well as a third new member Becca Bracy.

Announcements and Other Items from the Board

Commissioner Bissonette asked if the Board could receive information on the success rates of single-site (e.g., Lee Hill) versus scattered-site permanent supportive housing.

Conference Opportunities

Commissioner Harris and Jeremy said that Commissioners can email Jason Acuña if they are interested in attending any conference opportunities.

Commissioner Schoenfeld mentioned that she took the NAHRO Board Fundamentals course and that she would be happy to talk to other Board members about the opportunity.

Future Board Items

There were no future board items added.

Annual Board Meeting - Change to December & Officer Elections

Commissioner Harris opened the floor for nominations for the Chair and Vice Chair of the Board of Commissioners.

Commissioner Walker was nominated for Chair of the Board of Commissioners. Commissioner Walker was elected as Chair of the Board of Commissioners unanimously.

Commissioner Griffin was nominated for Vice Chair of the Board of Commissioners. Commissioner Griffin was elected as Vice Chair of the Board of Commissioners unanimously.

Committee Assignments

- Finance & Development Committees – Non-membership based
- Nominating, Personnel, and Governance Committee (NPG)
 - Commissioner Griffin, Commissioner Bissonette, Commissioner Schoenfeld, Commissioner Cooper, Commissioner Walker
- Liaison to Boulder City Council
 - Commissioner Wallach
- Resident Representative Council
 - Commissioner Griffin
- Boulder Housing Partners Foundation
 - Commissioner Schoenfeld, Commissioner Walker

IX. Adjourn

COMMISSIONER GRIFFIN MADE A MOTION TO ADJOURN THE MEETING OF THE BOARD OF COMMISSIONERS. COMMISSIONER COOPER SECONDED THE MOTION. The motion passed unanimously.

The meeting of the Board of Commissioners adjourned at 11:43 a.m.

Seal
DATE: 12/15/2021

DocuSigned by:
R. E. Harris
D87036CD9908457

R.E. Harris
Chairperson, Board of Commissioners
Housing Authority of the City of Boulder

DocuSigned by:
[Signature]
D80844704D10413

Jeremy Durham
Executive Director

DocuSigned by:
Jason P. Acuña
0E44C451B688499...

Jason Acuña
Recording Secretary

BOULDER HOUSING PARTNERS
Reunión Anual de la Junta de Comisionados
15 de diciembre de 2021 | 9:00 a.m.
4800 N. Broadway, Boulder, CO 80304

Commissioner Harris
Commissioner Bissonette
Commissioner Block
Commissioner Cooper
Commissioner Griffin
Commissioner Lord
Commissioner Schoenfeld
Commissioner Walker

Jeremy Durham
Anakary Valenzuela
Daniel Nuñez
Janelle Acosta
Jason Acuña
Jodi Bogen
Julia Arencibia
Julieta Hernandez
Karen Kreutzberg
Karin Stayton
Laura Sheinbaum
Nora Noriega
Rose Mendenhall
Tad Amore
Tim Beal
Tory Livingston
Ysabel Balzan

Otros Presente:
Shelly Bobbins
Timothy Thomas

I. Llamado al Orden y Determinación de un Quórum

El Comisionado Harris dio inicio a la reunión de la Junta de Comisionados a las 9:04 a.m. Se declaró un quórum.

II. Enmienda de Estatutos

El Comisionado Harris declaró que hubo una Enmienda a los Estatutos en la que el Comité de Nominación, Personal y Gobernanza (NPG por sus siglas en inglés) recomendó trasladar la Reunión Anual de la Junta de Comisionados, incluidas las Elecciones de Oficiales, de abril a diciembre. Además, el NPG recomendó que, en el futuro, los funcionarios electos asuman sus funciones en la próxima reunión de la Junta, dándoles tiempo para prepararse para el puesto y dirigir la reunión.

LA COMISIONADA COOPER SE MOVIÓ PARA APROBAR LA ENMIENDA A LOS ESTATUTOS. LA COMISIONADA LORD SECUNDÓ LA MOCIÓN. La moción para aprobar el acta fue aprobada por unanimidad.

III. Participación Pública

La información de la reunión de la Junta de Zoom se publicó en el sitio web principal de BHP (boulderhousing.org).

Timothy Thomas declaró que envió un correo electrónico al Concejo Municipal de Boulder ya Jeremy Durham, Director Ejecutivo, con respecto a la conversión de Tantra Lake Apartments de precio de mercado a asequible. El Sr. Thomas solicitó que la ciudad interviniera en este proceso para que nadie se mudara de la propiedad. Cuestionó por qué no pudo enviar un correo electrónico a la Junta de Comisionados directamente y tuvo que pasar primero por el Director Ejecutivo. El Sr. Thomas mencionó que el proceso de estar en la lista de espera para algunas propiedades es muy largo.

Jeremy agradeció al Sr. Thomas por su defensa y cuidado de la comunidad de Boulder. Jeremy mencionó que las unidades a precio de mercado de Tantra Lake tienden a rotar a una tasa del 50% anual. Cuando BHP adquirió la propiedad, necesitaba importantes mejoras de capital y tenía una tasa de desocupación de alrededor del 20%. BHP inmediatamente hizo la transición del 40 % de las unidades a viviendas asequibles y mantuvo el 60 % a precio de mercado. A fines de 2020, BHP tomó la decisión de hacer la transición completa a asequible. Esta ha sido la prioridad para BHP y la ciudad de Boulder durante mucho tiempo.

BHP ha hecho todo lo posible para brindar flexibilidad a los residentes con tarifas de mercado de Tantra Lake. Tomamos la decisión de que a las personas con contratos de arrendamiento que vencen en 2021 les notificaríamos que no renovaríamos sus contratos de arrendamiento. Para los residentes con contratos de arrendamiento que vencen en 2022, estamos respetando esos contratos de arrendamiento. Nos estamos comunicando con todos los residentes y comunicando este proceso con las personas por escrito y con llamadas telefónicas. Jeremy dijo que si el Sr. Thomas conoce a algún residente de Tantra Lake que se encuentre en una situación difícil y esté preocupado por esta transición, pídale que se comunique con Jeremy directamente y él lo supervisará personalmente. La conversión de tasa de mercado a asequible nos permitirá recibir \$29 millones en créditos fiscales que se destinarán a las renovaciones necesarias y el resto se destinará a mantener la equidad para que podamos mantener la asequibilidad en la Ciudad de Boulder. Jeremy reiteró que a BHP le encantaría reunirse con él sobre el proceso de cómo las personas califican para nuestros apartamentos. El Director de Operaciones y el Director de Administración de Propiedades también están disponibles para preguntas.

El Comisionado Lord dijo que todos los Comisionados recibieron la serie de correos electrónicos y comentarios que el Sr. Thomas envió a través de Jeremy.

Daniel Nuñez, el director de administración de propiedades declaró que la transición en Tantra Lake ocurrirá a fines de marzo o principios de abril de 2022. Necesitamos personas calificadas dentro de un período de 120 días. Vamos a empezar a recopilar documentos en enero. A través del proceso de verificación, podemos ver si el hogar califica para una vivienda asequible. Veintiocho hogares a precio de mercado calificarán en base a un proceso de precalificación.

IV. Aprobación del Acta de la Reunión

Puntos de la agenda de consentimiento aprobados:

1. Acta del 10 de noviembre de 2021

EL COMISIONADO BISSONETTE SE MOVIÓ PARA APROBAR EL ACTA DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2021. EL COMISIONADO WALKER APOYÓ LA MOCIÓN. La moción para aprobar el acta pasó por unanimidad.

La Comisionada Schoenfeld mencionó que había un error en la página 7 en el que se debe incluir el nombre del comisionado Harris en lugar de la Comisionada Griffin.

V. Tablero Financiero

Jodi Bogen revisó el tablero financiero de septiembre de 2021 y respondió preguntas de la Junta.

Jodi mencionó que un elemento importante a tener en cuenta fue que llegamos a la finalización de nuestra construcción por 30PRL. La ciudad proporcionó su último tramo de \$ 2 millones para financiar viviendas asequibles y eso fluye a BHP.

VI. Conozca al Departamento: El Departamento de Administración de Propiedades | Parte II

Daniel Nuñez, Director de Administración de Propiedades (PM), presentó a Jena Beck, una de las Gerentes Regionales de Propiedades de BHP, junto con su equipo:

- Anakary Valenzuela, Especialista de Operaciones
- Angie Arreola, Community Manager (No pudo asistir)
- Janelle Acosta, administradora de la comunidad
- Julieta Hernandez, Asistente de Community Manager
- Nora Noriega, Asistente de Community Manager
- Rose Mendenhall, administradora de la comunidad
- Ysabel Balzan, Asistente de Community Manager

VII. Agenda de la Reunión

Informe anual de Lee Hill/Vivienda de Apoyo Permanente (PSH por sus siglas en ingles)

Lyndall Ellingson presentó el Informe Anual de Lee Hill y respondió preguntas de la Junta.

Declaración de operaciones del buen vecino de Lee Hill

EL COMISIONADO COOPER SOLICITÓ APROBAR LOS CAMBIOS A LA DECLARACIÓN DE OPERACIONES DEL BUEN VECINO PRESENTADA EN EL PAQUETE Y LA PRESENTACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA. EL COMISIONADO GRIFFIN SECUNDÓ LA MOCIÓN. La moción para aprobar el acta fue aprobada por unanimidad.

Presupuesto de Boulder Housing Partners para 2022: revisión final

Jodi Bogen presentó el Presupuesto final de Boulder Housing Partners de 2022 y respondió preguntas de la Junta.

EL COMISIONADO WALKER PROMOCIONÓ APROBAR EL PRESUPUESTO DE LOS SOCIOS DE VIVIENDA DE BOULDER DE 2022. EL COMISIONADO BISSONETTE SECUNDÓ LA MOCIÓN. La moción para aprobar el acta fue aprobada por unanimidad.

Plan administrativo de vales de elección de vivienda: aprobación final

Karen Kreutzberg presentó el Plan Administrativo de Vales de Elección de Vivienda para la aprobación final de la Junta y respondió preguntas.

Hubo una audiencia pública de Zoom y una audiencia en persona en la oficina principal para preguntas o comentarios.

EL COMISIONADO LORD MOVIMIENTO PARA APROBAR EL PLAN ADMINISTRATIVO DE VALE DE ELECCIÓN DE VIVIENDA. EL COMISIONADO GRIFFIN SECUNDÓ LA MOCIÓN. La moción para aprobar el acta fue aprobada por unanimidad.

VIII. Asuntos de la Junta

Novedades del Consejo de Representantes de Residentes

La Comisionada Griffin presentó por el Consejo de Representantes Residentes. Daniel Nuñez y Dean Rohr continúan uniéndose al comienzo de las reuniones y respondiendo preguntas. El RRC habló sobre los siguientes temas:

- Ahora hay dos consejos de residentes oficiales más: Broadway East y High Mar
- Hubo una reunión adicional para hablar sobre información adicional y fondos para

actividades en las comunidades.

- El vicepresidente de la RRC es Cloud Dunn
- Una residente de Broadway East y miembro de RRC dijo que está pagando \$160 al mes por un apartamento de 1,000 pies cuadrados en electricidad. Ella cree que esto es demasiado alto, y la carta de bienvenida no decía que la electricidad no estaba incluida en el alquiler.
- El comisionado Griffin preguntó cómo funcionan los paneles solares para beneficiar a los residentes

Jeremy dijo que se reunirá con el miembro fundador de Broadway East RRC el viernes. También le daremos seguimiento al tema de la factura eléctrica.

En cuanto a los paneles solares, esto dependerá del sitio. Generalmente, el beneficio va al medidor de un sitio o a un sub-medidor cuando esté disponible. No hay paneles solares en todos los sitios. A medida que hacemos renovaciones, instalamos energía solar siempre que sea posible. Nos estamos asociando con diferentes proveedores para hacer jardines solares para ofrecer energía menos costosa a los residentes.

Daniel Nuñez mencionó que trabajamos para hacer un arrendamiento más corto y ágil; hemos acortado el contrato de arrendamiento de 70 páginas a 14 páginas. Tenemos una sección que cubre los servicios públicos y las responsabilidades de los residentes. También estamos trabajando en traducir el contrato de arrendamiento más corto.

Novedades de la Fundación de la Junta

El comisionado Schoenfeld informó para la Junta de la Fundación BHP. El Comisionado Schoenfeld declaró que recaudaron alrededor de \$37,000 a través del Día de Colorado, gracias a muchas personas en esta reunión de la Junta de Comisionados. Una de las subvenciones más grandes de la Fundación ha expirado y están buscando nuevos fondos. Este año, la Junta de la Fundación comenzó a llamar o enviar correos electrónicos a los donantes para agradecerles poco después de que hayan donado para mostrar su gratitud de una manera más inmediata y personal. También dieron la bienvenida a dos nuevos residentes a la Junta de la Fundación: Monserraht Hernandez Pelaez y Anita Speirs, así como a un tercer miembro nuevo, Becca Bracy.

Anuncios y Otros Elementos de la Junta

El comisionado Bissonette preguntó si la Junta podría recibir información sobre las tasas de éxito de las viviendas de apoyo permanente en un solo sitio (por ejemplo, Lee Hill) frente a las de sitios dispersos.

Oportunidades de Conferencias

La Comisionada Griffin y Jeremy dijeron que los Comisionados pueden enviar un correo electrónico a Jason Acuña si están interesados en asistir a alguna conferencia.

La comisionada Schoenfeld mencionó que tomó el curso Fundamentos de la Junta de NAHRO y que estaría encantada de hablar con otros miembros de la Junta sobre la oportunidad.

Elementos Futuros de la Junta

No se agregaron elementos de tablero futuros.

Reunión Anual de la Junta - Cambio a Diciembre y Elecciones de Oficiales

El Comisionado Harris abrió el piso para las nominaciones para el Presidente y Vicepresidente de la Junta de Comisionados.

El Comisionado Walker fue nominado para Presidente de la Junta de Comisionados. El comisionado Walker fue elegido presidente de la Junta de Comisionados por unanimidad.

El Comisionado Griffin fue nominado para Vicepresidente de la Junta de Comisionados. El Comisionado Griffin fue elegido Vicepresidente de la Junta de Comisionados por unanimidad.

Asignaciones del comité

- Comités de Finanzas y Desarrollo – No basados en membresía
- Comité de Nominación, Personal y Gobernanza (NPG por sus siglas en ingles)
 - Comisionada Griffin, Comisionado Bissonette, Comisionada Schoenfeld, Comisionada Cooper, Comisionado Walker
- Enlace con el Ayuntamiento de Boulder
 - Comisionado Wallach
- Consejo de Representantes Residentes
 - Comisionada Griffin
- Fundación de Socios de Vivienda de Boulder
 - Comisionada Schoenfeld, Comisionado Walker

X. Aplazar

LA COMISIONADA GRIFFIN HIZO UNA PROPUESTA PARA ADJUDICAR LA REUNIÓN DE LA JUNTA DE COMISIONADOS. LA COMISIONADA COOPER APOYÓ LA MOCIÓN. La moción fue aprobada por unanimidad.

La reunión de la Junta de Comisionados terminó a las 11:43 a.m.

Sello

FECHA: 15 de diciembre de 2021

R.E. Harris
Presidente de la Junta de Comisionados
Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Boulder

Jeremy Durham
Director Ejecutivo

Jason Acuña
Secretario de Actas