



## BOARD MEETING

November 10, 2021



Location:  
Zoom Link: <https://us06web.zoom.us/j/82966653195>  
November 10, 2021 ▪ 9:00 a.m. - 11:30 a.m.

## AGENDA

		Page #
9:00-9:30	<b>Standing Agenda and Meeting Items</b>	
	1. Call to Order and Determination of a Quorum	
	2. Public Participation	
	3. Approval of Minutes from October 13, 2021	4
	4. Finance and Operations Update	12
	5. Meet the Department: Property Management Part I	
9:30-11:10	<b>Meeting Agenda</b>	
	1. 2022 BHP Budget – First Review	13
	2. Change of BHP Annual Meeting to December	x
	3. Resident Demographics: “Who We Serve”	
11:10-11:30	<b>Board Matters</b>	
	1. Resident Representative Council Update	
	2. BHP Foundation Board Update	
	3. Announcements and Other Items from the Board	
	4. Upcoming Conference Opportunities	x
	5. Future Board Items and Board Calendar	x
	6. 2022 Commissioners’ Calendar	x
11:30	<b>Adjournment</b>	

# Strategic Framework

BOULDER HOUSING PARTNERS



**VISION** To help create a **diverse, inclusive, & sustainable** Boulder.

**MISSION** To provide quality, affordable homes and foster thriving Boulder communities.

## CORE BELIEFS

- We believe in the **power of having a home**.
- We believe in **opportunity for all**.
- We celebrate our **diversity**.
- We believe our work is **one part of a broader solution** to a thriving community.
- We believe in keeping our **impact on the environment small**.
- We believe in working as **one team**.

## STRATEGIES

### Support Residents & Strengthen Communities

We provide high-quality customer service, treating all people with kindness, respect, and dignity. We foster partnerships with residents, participants, and local organizations to increase opportunities and strengthen the broader community.

### Increase Affordable Housing Opportunities

We seek to meet the changing housing needs of our community. Our expertise is affordable and attainable rental housing. We work in collaboration with the City of Boulder to address community housing goals and provide opportunities that would not otherwise be available in the local market. We are agile and responsive to opportunities, providing permanently affordable homes through development, acquisition, and vouchers.

### Steward our Resources Effectively

We are diligent stewards of public resources and champions for those who need them. We manage our resources through effective business practices, strategic asset management, community collaborations, environmental stewardship, and innovative systems that bring clarity and focus to our work.

### Cultivate an Outstanding Workplace

We create a positive workplace culture, striving to attract and retain the best employees. We support wellness and balance in employees' lives and we cultivate the creativity, passions, and unique skills of our team members.

## FRAMEWORK FOR DECISION MAKING

---

When evaluating decisions or determining what matters BHP should spend time on, in accordance with our fiduciary duties to always act in the best interest of the organization, we consider the following questions:

1. Does this idea/action item further the goals of the organization?
2. Is this relevant and helpful for our constituents/customers?
3. What is the impact on staff?
4. What is the impact on budgets?
5. Is it strategic or operational?
6. Is this within our span of control?

**BOULDER HOUSING PARTNERS**  
**Meeting of the Board of Commissioners**  
**October 13, 2021 | 9:00 a.m.**  
**4800 N. Broadway, Boulder, CO 80304**

Commissioner Harris (ABSENT)	Jeremy Durham	Others Present:
Commissioner Bissonette	Daniel Nuñez	Kim McCarthy
Commissioner Block	Jason Acuña	Lani Gordon
Commissioner Cooper	Jodi Bogen	Shelly Bobbins
Commissioner Griffin	Julia Arencibia	
Commissioner Joseph (ABSENT)	Karen Kreutzberg	
Commissioner Lord	Karin Stayton	
Commissioner Schoenfeld	Laura Sheinbaum	
(ABSENT)	Tad Amore	
Commissioner Walker	Tim Beal	

**I. Call to order and Determination of a Quorum**

Commissioner Griffin called the meeting of the Board of Commissioners to order at 9:05 a.m. A quorum was declared.

**II. Public Participation**

The Zoom Board Meeting information was posted on the main BHP website ([boulderhousing.org](http://boulderhousing.org)).

Kim McCarthy stated that she's had several problems with BHP, including problems with a rodent infestation in her apartment, the resident grievance process, parking at the property, and applying to the Housing Choice Voucher lottery.

Ms. Bobbins stated that she continues to have problems with her neighbor and, recently, has called the police on them twice.

**III. Approval of the Meeting Minutes**

Consent agenda items approved:

1. Minutes from September 15, 2021

**COMMISSIONER COOPER MOVED TO APPROVE THE MINUTES FROM SEPTEMBER 15, 2021. COMMISSIONER BISSONETTE SECONDED THE MOTION.** The motion to approve the minutes passed unanimously.

**IV. Financial Dashboard**

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

**V. Meeting Agenda**

**Meet the Department: Executive Coordinator**

Jeremy Durham introduced Jason Acuña, Executive Coordinator.

**Final 2022 Moving To Work (MTW) Annual Plan**

Karen Kreutzberg presented on the Final 2022 Moving To Work Annual Plan and answered

questions from the Board. Karen mentioned that there were three changes needed: 1) Under Activity 2014-5: *Changes in mobility options for the Woodlands Family Self-Sufficiency Program*, we added wording that states this activity will be closed out in 2022; 2) Under Activity 2016-3: *Landing Landlords*, we changed the timeframe for the security deposit loan program; and, 3) Under Activity 2020-1: *FSS Rent and Escrow Calculations*, we expanded the population to be eligible for this to any housing choice voucher participant who wishes to participate in the Family Self-Sufficiency Program.

**COMMISSIONER BISSONETTE MADE A MOTION TO APPROVE THE CERTIFICATIONS OF COMPLIANCE AND THE 2022 MTW ANNUAL PLAN. COMMISSIONER LORD SECONDED THE MOTION.** The motion passed unanimously.

### **Housing Choice Voucher Administrative Plan – Proposed Changes**

Karen Kreutzberg presented on the Housing Choice Voucher Administrative Plan and answered questions from the Board. Karen mentioned that there are minor wording updates and changes throughout the plan. The plan will go out for public review with a public hearing to be scheduled on November 17, 2021, as well. Some of the important changes to note include:

1. Wording for non-binary and transgender individuals and lowered the age at which children of the opposite sex, or who are non-binary or transgender, can receive their own bedroom to age 6.
2. Allowing participants in the Family Self-Sufficiency (FSS) program the same rights under the current HUD rule.

The Commissioners authorized the release of the document for public comment.

### **2022 Housing Choice Voucher Payment Standards**

Karen Kreutzberg presented on the 2022 Housing Choice Voucher Payment Standards and answered questions from the Board. Karen stated that we are proposing to set our payment standard at 105% of Fair Market Rents (FMR), which will increase our HAP (Housing Assistance Payment) spending for current voucher holders by \$260,827, which is 2.09% of our 2021 Budget Authority.

**COMMISSIONER WALKER MADE A MOTION TO APPROVE RESOLUTION #2020-11 2022 HOUSING CHOICE VOUCHER PAYMENT STANDARDS. COMMISSIONER LORD SECONDED THE MOTION.** The motion passed unanimously.

## **VI. 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 issues with the road and parking by the North Boulder Rec Center, including potholes and lines.
- The RRC would like to continue with Zoom meetings as they are helpful with participation and families with children. Jeremy mentioned that if the RRC goes back to in-person meetings, childcare is a possibility.
- The RRC would like to do a get-together soon at a park or public space.

### Board Foundation Update

Commissioner Walker reported for the Board Foundation.

- There are 178 families with 246 kids ages 0-8 engaged with an early childhood education program.
- This summer was another successful Summer Shuffle program emphasizing reading skills for children.
- There's a new IHDF ("I Have A Dream" Foundation) class, with 47 BHP kids at Broadway East.
- There's a retreat with residents and staff for Bringing School Home to improve the program.
- There's a new committee that will specialize on recruiting new members for the Foundation.

### Announcements and Other Items from the Board

Jeremy stated that on November 10 at 6:00 p.m. there will be a Housing Equity Symposium. Congressman Joe Neguse will introduce the event and there will be a panel discussion focusing on current housing challenges.

### Conference Opportunities

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

### Future Board Items

There were no Future Board Items added.

## **VII. Executive Session**

**COMMISSIONER LORD MADE A MOTION TO RECESS INTO EXECUTIVE SESSION PER COLORADO STATUTE C.R.S. 24-6-402(4)(a) TO DISCUSS REAL ESTATE MATTERS. COMMISSIONER WALKER SECONDED THE MOTION. The motion passed unanimously.**

The Board recessed at 10:30 a.m. into Executive Session as per Colorado Statue C.R.S. 24-6-402(4)(a) to discuss Real Estate Matters.

**COMMISSIONER BISSONETTE MADE A MOTION TO ADJOURN THE EXECUTIVE SESSION OF THE BOARD OF COMMISSIONERS. COMMISSIONER WALKER SECONDED THE MOTION. The motion passed unanimously.**

The Board met in executive session for 15 minutes at which time the only matters discussed were those related to Real Estate matters.

**COMMISSIONER LORD MADE A MOTION TO APPROVE THE INTERGOVERNMENTAL AGREEMENT WHICH WILL ENABLE THE ENTITLEMENT AND DEVELOPMENT OF AFFORDABLE HOUSING AT THE ALPINE-BALSAM PROPERTY. COMMISSIONER COOPER SECONDED THE MOTION. The motion passed unanimously.**

### **I. Adjourn**

**COMMISSIONER BISSONETTE 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 10:45 a.m.

Seal  
DATE: 10/13/2021

---

Pam Griffin  
Vice Chairperson, Board of Commissioners  
Housing Authority of the City of Boulder

---

Jeremy Durham  
Executive Director

---

Jason Acuña  
Recording Secretary



**BOULDER HOUSING PARTNERS**  
**Reunión de la Junta de Comisionados**  
**13 de octubre de 2021 | 9:00 a.m.**  
**4800 N. Broadway, Boulder, CO 80304**

Comisionado Harris (AUSENTE)	Jeremy Durham	Otros Presente:
Comisionado Bissonette	Daniel Nuñez	Kim McCarthy
Comisionado Block	Jason Acuña	Lani Gordon
Comisionada Cooper	Jodi Bogen	Shelly Bobbins
Comisionada Griffin	Julia Arencibia	
Comisionada Joseph (AUSENTE)	Karen Kreutzberg	
Comisionada Lord	Karin Stayton	
Comisionada Schoenfeld (AUSENTE)	Laura Sheinbaum	
Comisionado Walker	Tad Amore	
	Tim Beal	

### **I. Llamado al Orden y Determinación de un Quórum**

La Comisionada Griffin dio inicio a la reunión de la Junta de Comisionados a las 9:05 a.m. Se declaró un quórum.

### **II. Participación Pública**

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

Kim McCarthy dijo que ha tenido varios problemas con BHP, incluyendo problemas con una infestación de ratones en su apartamento, el proceso de quejas de residentes, el estacionamiento en la propiedad y la solicitud para la lotería de Vales de Elección de Vivienda.

Shelly Bobbins dijo que sigue teniendo problemas con su vecino y, recientemente, ha llamado a la policía dos veces.

### **III. Aprobación del Acta de la Reunión**

Puntos de la agenda de consentimiento aprobados:

1. Acta del 15 de septiembre de 2021

**LA COMISIONADA COOPER SE MOVIÓ PARA APROBAR EL ACTA DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2021. EL COMISIONADO BISSONETTE APOYÓ LA MOCIÓN.** La moción para aprobar el acta pasó por unanimidad.

### **IV. Tablero Financiero**

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

### **V. Agenda de la Reunión**

#### **Conozca al Departamento: Coordinador Ejecutivo**

Jeremy Durham presento a Jason Acuña, Coordinador Ejecutivo.

### **Plan Anual Final de Moving To Work (MTW) 2022**

Karen Kreutzberg presentó el Plan Anual Final 2022 Moving to Work y respondió preguntas de la Junta. Karen mencionó que se necesitaban tres cambios: 1) En la Actividad 2014-5: *Cambios en las opciones de movilidad para el Programa de Autosuficiencia de la Familia en Woodlands*, agregamos un texto que indica que esta actividad se cerrará en 2022; 2) En la Actividad 2016-3: *'Landing Landlords'*, cambiamos el marco de tiempo para el programa de préstamos para depósitos de seguridad; y, 3) En la Actividad 2020-1: *Cálculos de alquiler y fideicomiso de FSS*, expandimos la población para ser elegible para esto a cualquier participante de Vales de Elección de Vivienda que desee participar en el Programa de Autosuficiencia de la Familia.

**EL COMISIONADO BISSONETTE HIZO UNA MOCIÓN PARA APROBAR EL CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO. LA COMISIONADA LORD APOYÓ LA MOCIÓN.** La moción fue aprobada por unanimidad.

### **Plan Administrativo de Vales de Elección de Vivienda – Cambios Propuestos**

Karen Kreutzberg presentó el Plan Administrativo de Vales de Elección de Vivienda y respondió preguntas de la Junta. Karen mencionó que hay actualizaciones y cambios menores en la redacción a lo largo del plan. El plan también se someterá a revisión pública el 17 de noviembre de 2021.

Algunos de los cambios importantes a tener en cuenta incluyen:

1. Redacción para personas no binarias y transgénero y redujo la edad a la que los niños del sexo opuesto, o que no sean binarios o transgénero, pueden recibir su propia habitación a los 6 años.
2. Permitir a los participantes en el programa de Autosuficiencia de la Familia (FSS por sus siglas en inglés) los mismos derechos bajo la regla actual de HUD.

Los Comisionados autorizaron la publicación del documento para comentarios públicos.

### **Estándares de Pago de Vales de Elección de Vivienda de 2022**

Karen Kreutzberg presentó los Estándares de Pago de Vales de Elección de Vivienda 2022 y respondió preguntas de la Junta. Karen declaró que estamos proponiendo establecer nuestro estándar de pago en 105% de Rentas de Mercado Justo (FMR por sus siglas en inglés), lo que aumentará nuestro gasto HAP para los titulares de vales actuales en \$260,827, que es el 2.09% de nuestra Autoridad presupuestaria 2021.

**EL COMISIONADO WALKER HIZO UNA MOCIÓN PARA APROBAR LA RESOLUCIÓN #2020-11 2022 ESTÁNDARES DE PAGO DE VALES DE ELECCIÓN DE VIVIENDA. LA COMISIONADA LORD APOYÓ LA MOCIÓN.** La moción fue aprobada por unanimidad.

## **VI. 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:

- Hay problemas con el camino y el estacionamiento cerca del North Boulder Rec Center, incluidos los agujeros y las líneas en el camino.
- Al RRC le gustaría continuar con las reuniones por Zoom, ya que son útiles con la participación y las familias con niños. Jeremy mencionó que, si el RRC vuelve a las reuniones en persona, el cuidado de los niños es una posibilidad.
- A la RRC le gustaría reunirse pronto en un parque o espacio público.

### Novedades de la Fundación de la Junta

El comisionado Walker dio un informe sobre la Fundación de la Junta.

- Hay 178 familias con 246 niños de 0 a 8 años que participan en el programa de educación infantil.
- Otro exitoso programa Summer Shuffle que enfatiza las habilidades de lectura.
- Hay una nueva clase de IHDF ("I Have A Dream" Foundation), con 47 niños BHP en Broadway East.
- Hay un retiro con los residentes y el personal de Bringing School Home para mejorar el programa.
- Hay un nuevo comité que se especializará en reclutar nuevos miembros para la Fundación.

### Anuncios y Otros Elementos de la Junta

Jeremy dijo que el 10 de noviembre a las 6:00 p.m. habrá un simposio sobre equidad en la vivienda. El congresista Joe Neguse presentará el evento y habrá un panel de discusión que se centrará en los desafíos actuales de la vivienda.

### 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.

### Elementos Futuros de la Junta

No se agregaron elementos de tablero futuros.

## **VII. Sesión Ejecutiva**

**LA COMISIONADA LORD HIZO UNA MOCIÓN PARA RECIBIR UNA SESIÓN EJECUTIVA SEGÚN EL ESTATUTO DE COLORADO C.R.S. 24-6-402(4)(a) PARA DISCUTIR ASUNTOS INMOBILIARIOS. EL COMISIONADO WALKER APOYÓ LA MOCIÓN.** La moción fue aprobada por unanimidad.

La Junta entró en receso a las 10:30 a.m. en la Sesión Ejecutiva según el Estatuto de Colorado C.R.S. 24-6-402(4)(a) para discutir asuntos inmobiliarios.

**EL COMISIONADO BISSONETTE HIZO UNA MOCIÓN PARA ABRIR LA SESIÓN EJECUTIVA DE LA JUNTA DE COMISIONADOS. EL COMISIONADO WALKER APOYÓ LA MOCIÓN. La moción fue aprobada por unanimidad.**

La Junta se reunió en Sesión Ejecutiva durante 15 minutos, momento en el cual los únicos asuntos discutidos fueron los relacionados con asuntos inmobiliarios.

**LA COMISIONADA LORD HIZO UNA MOCIÓN PARA APROBAR EL ACUERDO INTERGUBERNAMENTAL QUE PERMITIRÁ LA TITULACIÓN Y EL DESARROLLO DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN LA PROPIEDAD ALPINE-BALSAM. LA COMISIONADA COOPER APOYÓ LA MOCIÓN.** La moción fue aprobada por unanimidad.

## **VIII. Aplazar**

**EL COMISIONADO BISSONETTE 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 10:45 a.m.



































































