



Notice of Public Hearings

4800 N. Broadway, Boulder, CO 80304 | p: 720-564-4630 | f: 303-302-1658 | www.boulderhousing.org

Dear Housing Choice Voucher participants and applicants,

July xxx, 2024

Boulder Housing Partners will be holding public hearings regarding changes to the Administrative Plan and the 2025 MTW Annual Plan. These hearings will be held at the main office of BHP located at 4800 Broadway, Boulder, CO 80304 on:

- Tuesday, August 13, 2024, at 1 p.m. and 4 p.m. – Admin Plan proposed changes (the same information will be shared at each session, there is no need to attend both)
- Tuesday, September 24, 2024, at 4 p.m. – Draft 2025 MTW Annual Plan

Please contact me at least one day in advance of the scheduled meeting times above if you need an accommodation for a virtual meeting at brunnemer@boulderhousing.org.

What is the Admin Plan? BHP is required by HUD to have a Housing Choice Voucher Administrative Plan (Admin Plan). It describes the policies that govern the Housing Choice Voucher program. The Admin Plan is divided into 20 chapters for ease of use.

Is there a copy of the Admin Plan? The Admin Plan is always available on our website at www.boulderhousing.org. Currently, you will find the most current approved copy, along with a redlined version showing the proposed changes. It is currently 620+ pages long. If you would like a printed copy, please send an email request to hcv@boulderhousing.org. Please allow 2 business days for a copy to be printed. It will then be available for pick up at the front desk Tuesday – Thursday between 8 a.m. and 5 p.m.

Why are changes being proposed? BHP must make changes as required by HUD and incorporate the changes approved by HUD through the Moving to Work Annual Plan. Staff makes changes to help clarify policy language. The next page shows a chart with notes on the changes.

What is the MTW Annual Plan? BHP participates in HUD's Moving to Work Demonstration Program, which allows BHP to change program regulations. Each year we must write an annual plan outlining the changes we wish to make. It must be made available for public review prior to being adopted by the BHP Board of Commissioners and then submitted to HUD for approval.

Is there a copy of the MTW Plan? All prior year plans and reports are available on our website. The draft 2025 MTW Annual Plan will be posted to the website on September 9, 2024, as it is still being prepared.

Please let me know if you have any questions.

Karen Brunnermer, MTW and Federal Policy Director



Hearing Assistance
1-800-659-3656

Chapter Description	HUD required changes	MTW Activity/Staff changes
Chapter 1: Overview of the Program and Plan – describes the overall program including purpose, intent and use of the plan	No changes	No changes
Chapter 2: Fair Housing and Equal Opportunity – explains the requirements for PHAs regarding civil rights and affirmatively furthering fair housing	Discrimination and VAWA complaint information added	Minor wording changes
Chapter 3: Eligibility – details requirements for a household to be eligible for housing	Asset limitation and property ownership; definition of family members; use of authorization form for release of information and consequences; use of criminal records.	Removed exemptions for previous asset limit of \$50,000; added age limit to Northport of 55+; minor wording clarifications
Chapter 4: Applicants, Wait Lists and Tenant Selection – explains how applications are accepted, wait lists and lottery managed, and the order applicants are selected	No changes	Added Hilltop and Rally Flats to PBV lists managed by Property Management; corrected targeted funding section; removed all references to HCV maintaining PBV wait lists. minor wording changes
Chapter 5: Briefings and Voucher Issuance – includes requirements for briefings and occupancy standards	HUD clarified in-person versus remote briefings.	Removed policy for PBV unit offers: minor wording clarification for briefings.
Chapter 6: Income and Subsidy Determinations – defines annual income and how subsidy is calculated	Definitions added for income types (ex. day laborer, seasonal employment, independent contractors); net assets; personal property (necessary versus non-necessary).	Exclude all student financial assistance for all students; exclude income from assets if total assets less than \$100,000; updated FSS escrow amounts; removed all mandatory deductions per MTW activities 2016-1, 2016-2 and 2020-1.
Chapter 7: Verifications – explains acceptable forms of verification for all factors that determine eligibility	Release of information form only required once, if revoked PHA must terminate assistance; clarification on use of HUD’s EIV system reports; definitions of hierarchy of verification methods; alternate method of verifying SSN upon admission	No self-certification of assets, will require verification at every regularly scheduled recert.
Chapter 8: Housing Quality Standards and Rent Reasonableness – explains requirements for units to pass both tests prior to paying assistance	No changes	Minor wording changes.
Chapter 9: General Leasing Process – covers lease up process from submission of Request for Tenancy Approval to execution of Housing Assistance Payment Contract	No changes	Minor wording changes.
Chapter 10: Moving with Continued Assistance – explains how and where a household can move while continuing to	VAWA updates for moves with voucher assistance.	Allow current participants to move and HAP be paid as of the 2 nd day of the month; minor wording changes.



Hearing Assistance
1-800-659-3656

receive housing assistance		
Chapter 11: Income Reexaminations – explains policies regarding regularly scheduled and interim exams	Payment standard increases applied at first recert after effective date	No changes
Chapter 12: Termination of Tenancy and Assistance – describes policies on optional and mandatory terminations	Added VAWA protections	No changes
Chapter 13: Owners – discusses the roles and relationship between PHA and owners/landlords and HAP contracts	Added foreclosure protections	Updated amount for Landlord Assurance Fund; minor wording changes.
Chapter 14: Program Integrity – covers policies designed to prevent, detect, investigate, and resolve instances of program abuse or fraud	Treatment of De Minimis Errors	No changes.
Chapter 15: Special Housing Types – includes policies on single room occupancy, shared housing, congregate housing, group homes, manufactured homes, cooperative housing and home ownership	Payment standard change for manufactured homes; changes to homeownership program.	Allow for shared housing situations without reasonable accommodation.
Chapter 16: Program Administration – covers program standards, informal reviews and hearings, debts owed to the PHA, the MTW plan and report, insufficient funding and the Violence Against Women Act	VAWA updates to include human trafficking, and definitions of economic abuse and technological abuse.	Update to utility allowance schedule.
Chapter 17: Project Based Vouchers – describes HUD rules and BHP policies regarding vouchers that have been project based	Clarification around subsidy layering reviews; labor standards; emergency transfers under VAWA.	Move on strategy for households with incomes greater than 60% of AMI per MTW Activity 2018-1; 36 months of residency required prior to requesting the next available voucher MTW Activity 2018-1; removed 20% sample inspection; added Hilltop and Rally Flats; PBV wait list held by PM/service provider; updated PBV development information exhibits.
Chapter 18: Rental Assistance Demonstration – covers the public housing properties that were converted to vouchers under the RAD program	Added waiver to allow families to be admitted even if rent based on income does not allow them to receive HAP as long as they income qualify for the program.	Move on strategy for households with incomes greater than 60% of AMI MTW Activity 2018-1; 36 months of residency required prior to requesting the next available voucher MTW Activity 2018-1; removed 20% sample inspection; PBV wait list held by PM/service provider; updated RAD development information exhibits.
Chapter 19: Emergency Housing Vouchers	No changes	No changes
Chapter 20: Special Purpose Vouchers	No changes	Minor wording changes



Hearing Assistance
1-800-659-3656



Aviso de Audiencias Públicas

4800 N. Broadway, Boulder, CO 80304 | p: 720-564-4630 | f: 303-302-1658 | www.boulderhousing.org

Estimados participantes y solicitantes de Vales de Elección de Vivienda,

xxx de julio de 2024

Boulder Housing Partners llevará a cabo audiencias públicas sobre los cambios en el Plan Administrativo y el Plan Anual de Moving to Work (MTW) 2025. Estas audiencias se llevarán a cabo en la oficina principal de BHP ubicada en 4800 Broadway, Boulder, CO 80304 en:

- El martes, 13 de agosto de 2024, a la 1 pm y a las 4 pm – Cambios propuestos por el Plan de Administración (se compartirá la misma información en cada sesión, no es necesario asistir a ambas)
- El martes, 24 de septiembre de 2024, a las 4 pm – Borrador del Plan Anual MTW 2025

Por favor, póngase en contacto conmigo al menos un día antes de los horarios de reunión programados anteriormente si necesita ayuda para una reunión virtual en brunnemer@boulderhousing.org.

¿Qué es el Plan Admin? HUD requiere que BHP tenga un Plan Administrativo de Vales de Elección de Vivienda (Plan de Administración). Describe las políticas que rigen el programa de Vales de Elección de Vivienda. El plan de administración está dividido en 20 capítulos para facilitar su uso.

¿Hay una copia del Plan de Administración? El Plan de Administración siempre está disponible en nuestro sitio web en www.boulderhousing.org. Actualmente, encontrará la copia aprobada más reciente, junto con una versión marcada en rojo que muestra los cambios propuestos. Actualmente tiene 620+ páginas. Si desea una copia impresa, envíe una solicitud por correo electrónico a hcv@boulderhousing.org. Espere 2 días hábiles para que se imprima una copia. Luego estará disponible para recoger en la recepción de martes a jueves entre las 8 am y las 5 pm.

¿Por qué se proponen cambios? BHP debe realizar los cambios requeridos por HUD e incorporar los cambios aprobados por HUD a través del Plan Anual Moving to Work. El personal realiza cambios para ayudar a aclarar el lenguaje de la política. La página siguiente muestra un gráfico con notas sobre los cambios.

¿Qué es el Plan Anual de MTW? BHP participa en el Programa de Demostración Moving to Work de HUD, que permite a BHP cambiar las regulaciones del programa. Cada año debemos escribir un plan anual que describa los cambios que deseamos hacer. Debe estar disponible para revisión pública antes de ser adoptado por la Junta de Comisionados de BHP y luego presentado a HUD para su aprobación.

¿Existe una copia del Plan MTW? Todos los planes e informes de años anteriores están disponibles en nuestro sitio web. El borrador del Plan Anual MTW 2025 se publicará en el sitio web el 9 de septiembre de 2024, ya que aún se está preparando.

Por favor, avíseme si tiene alguna pregunta.

Karen Brunnermer, MTW y Directora de Política Federal



Hearing Assistance
1-800-659-3656

Descripción del capítulo	Cambios requeridos po HUD	Cambios en la actividad/personal de MTW
Capítulo 1: Descripción general del programa y el plan: describe el programa general, incluido el propósito, la intención y el uso del plan.	Sin cambios	Sin cambios
Capítulo 2: Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades: explica los requisitos para las PHA con respecto a los derechos civiles y la promoción afirmativa de la vivienda justa.	Se agregó información sobre quejas de discriminación y VAWA	Cambios menores en la redacción
Capítulo 3: Elegibilidad: detalla los requisitos para que un hogar sea elegible para una vivienda	Limitación de activos y propiedad de la propiedad; definición de miembros de la familia; uso del formulario de autorización para la divulgación de información y consecuencias; Uso de antecedentes penales.	Se eliminaron las exenciones para el límite de activos anterior de \$50,000; se agregó un límite de edad a Northport de 55+; Aclaraciones menores de redacción
Capítulo 4: Solicitantes, Listas de Espera y Selección de Inquilinos: explica cómo se aceptan las solicitudes, se administran las listas de espera y la lotería, y el orden en que se seleccionan los solicitantes.	Sin cambios	Se agregaron Hilltop y Rally Flats a las listas de PBV administradas por Property Management; se corrigió la sección de financiación específica; se han eliminado todas las referencias a que el VHC mantiene listas de espera de PBV. Cambios menores en la redacción
Capítulo 5: Sesiones informativas y emisión de vales: incluye requisitos para sesiones informativas y estándares de ocupación	HUD aclaró las sesiones informativas en persona frente a las remotas.	Se ha eliminado la política de ofertas de unidades PBV: aclaración menor de la redacción de las sesiones informativas.
Capítulo 6: Determinaciones de Ingresos y Subsidios: define los ingresos anuales y cómo se calcula el subsidio.	Se agregaron definiciones para los tipos de ingresos (por ejemplo, jornalero, empleo estacional, contratistas independientes); activos netos; Bienes personales (necesarios o no necesarios).	Excluir toda la asistencia financiera estudiantil para todos los estudiantes; excluir los ingresos de los activos si los activos totales son inferiores a \$100,000; montos actualizados de depósito en garantía del FSS; Se eliminaron todas las deducciones obligatorias por las actividades de MTW 2016-1, 2016-2 y 2020-1.
Capítulo 7: Verificaciones: explica las formas aceptables de verificación para todos los factores que determinan la elegibilidad.	El formulario de divulgación de información solo se requiere una vez, si se revoca, la PHA debe terminar la asistencia; aclaración sobre el uso de los informes del sistema EIV de HUD; definiciones de la jerarquía de los métodos de verificación; método alternativo de verificación del SSN en el momento de la admisión	No hay autocertificación de activos, requerirá verificación en cada recertificación programada regularmente.
Capítulo 8: Estándares de Calidad de la Vivienda y Razonabilidad del Alquiler: explica los requisitos para que las	Sin cambios	Cambios menores en la redacción.



Hearing Assistance
1-800-659-3656

unidades pasen ambas pruebas antes de pagar la asistencia		
Capítulo 9: Proceso General de Arrendamiento: cubre el proceso de arrendamiento desde la presentación de la Solicitud de Aprobación de Arrendamiento hasta la ejecución del Contrato de Pago de Asistencia para la Vivienda.	Sin cambios	Cambios menores en la redacción.
Capítulo 10: Mudarse con asistencia continua: explica cómo y dónde puede mudarse un hogar mientras continúa recibiendo asistencia para la vivienda.	Actualizaciones de VAWA para mudanzas con asistencia con vales.	Permitir que los participantes actuales se muevan y se pague el HAP a partir del día 2 del mes; Cambios menores en la redacción.
Capítulo 11: Reevaluaciones de ingresos: explica las políticas con respecto a los exámenes programados regularmente y provisionales	Aumentos del estándar de pago aplicados en la primera recertificación después de la fecha de entrada en vigor	Sin cambios
Capítulo 12: Terminación del Arrendamiento y Asistencia: describe las políticas sobre terminaciones opcionales y obligatorias.	Protecciones VAWA agregadas	Sin cambios
Capítulo 13: Propietarios: analiza las funciones y la relación entre la PHA y los propietarios/arrendadores y los contratos HAP.	Protecciones adicionales contra ejecuciones hipotecarias	Monto actualizado para el Fondo de Aseguramiento del Propietario; Cambios menores en la redacción.
Capítulo 14: Integridad del programa: cubre políticas diseñadas para prevenir, detectar, investigar y resolver casos de abuso o fraude del programa.	Tratamiento de los errores de minimis	Sin cambios.
Capítulo 15: Tipos de Vivienda Especial: incluye pólizas sobre ocupación de habitaciones individuales, viviendas compartidas, viviendas colectivas, casas grupales, casas prefabricadas, viviendas cooperativas y propiedad de viviendas.	Cambio en el estándar de pago para casas prefabricadas; Cambios en el Programa de Propiedad de Vivienda.	Permitir situaciones de vivienda compartida sin ajustes razonables.
Capítulo 16: Administración del programa: cubre los estándares del programa, las revisiones y audiencias informales, las deudas adeudadas a la PHA, el plan y el informe de MTW, la financiación insuficiente y la Ley de Violencia contra la Mujer.	VAWA se actualiza para incluir la trata de personas y las definiciones de abuso económico y abuso tecnológico.	Actualización del cronograma de subsidios de servicios públicos.
Capítulo 17: Vales Basados en Proyectos: describe las reglas de HUD y las políticas de BHP con respecto a los vales que se han basado en proyectos.	Aclaración en torno a las revisiones de la estratificación de los subsidios; normas laborales; transferencias de emergencia bajo VAWA.	Avanzar en la estrategia para los hogares con ingresos superiores al 60% del AMI según la Actividad MTW 2018-1; Se requieren 36 meses de residencia antes de solicitar el próximo cupón disponible MTW Activity 2018-1; se eliminó el 20% de la inspección de muestras; se



Hearing Assistance
1-800-659-3656

		agregaron Hilltop y Rally Flats; lista de espera de PBV en manos de PM/proveedor de servicios; Exhibiciones actualizadas de información sobre el desarrollo de PBV.
Capítulo 18: Demostración de Asistencia para el Alquiler: cubre las propiedades de vivienda pública que se convirtieron en vales bajo el programa RAD	Se agregó una exención para permitir que las familias sean admitidas incluso si el alquiler basado en los ingresos no les permite recibir HAP siempre y cuando los ingresos califiquen para el programa.	Avanzar en la estrategia para los hogares con ingresos superiores al 60% de la actividad AMI MTW 2018-1; Se requieren 36 meses de residencia antes de solicitar el próximo cupón disponible MTW Activity 2018-1; se eliminó el 20% de la inspección de muestras; lista de espera de PBV en manos de PM/proveedor de servicios; Exhibiciones actualizadas de información sobre el desarrollo de RAD.
Capítulo 19: Vales de Vivienda de Emergencia	Sin cambios	Sin cambios
Capítulo 20: Vales para fines especiales	Sin cambios	Cambios menores en la redacción



Hearing Assistance
1-800-659-3656