



# Housing Authority of the County of Berks

1803 Butter Lane, Reading, PA 19606-0800



Voice: 610-370-0822  
National Relay Service Dial: 711

Fax: 610-370-2766  
[www.berksha.org](http://www.berksha.org)

## NOTICE OF UPCOMING CHANGE TO THE HOUSING CHOICE VOUCHER PROGRAM

December 2023

Dear Housing Choice Voucher Tenants:

We are pleased to announce that, for a third consecutive year, HUD has approved a waiver for the Berks County Housing Authority to keep our payment standards (maximum subsidy) at 120% of the HUD published Fair Market Rent (FMR) through 12/31/2024.

Back in July 2022, the BCHA obtained approval from HUD to increase the payment standards to 120% of the Fair Market Rent (FMR) through 12/31/2022, in hopes to help more quickly respond to ongoing fluctuations and disruptions in the rental market. Consequently, BCHA requested such waiver to be extended through 12/31/2023, which was reviewed and approved, allowing the payment standards to remain at 120% during the HAP contract term and at new voucher tenancy. Once again, we have been given the opportunity to apply for an extension of such waiver through 12/31/2024, which was also reviewed and approved by HUD, allowing for higher Housing Assistance Payments and lower tenant portion of rents. You will be advised when we are near the expiration of this waiver, as payment standards will revert to the basic range, anywhere between 90-110% of the HUD published FMR.

Additionally, effective 1/1/2024, our Interim Reexamination Policy, for decreases of income, will be changing to the following: ***“If income decreases, verification of the change must be received in our office by the 20<sup>th</sup> day of any given month in order to make an adjustment in the Housing Assistance Payment (HAP) for the following month”.***

Lastly, during calendar year 2024, the BCHA is transitioning from the current regulations governing income and rent calculation at 24 CFR 5.609 to updated regulations as required under the Housing Opportunity Through Modernization Act of 2016 (HOTMA) and as implemented by HUD in Federal Register Notice 2/14/23 and Notice PIH 2023-27. The BCHA will select a date sometime in the calendar year 2024 on which to fully implement all provisions of HOTMA, as we await further instructions from HUD, with a full transition to occur no later than January 1, 2025.

As a reminder, the family must report all changes in household income and/or family composition to the BCHA, in writing, within 10 business days of their occurrence. **Failure to report a change in household income or composition within 10 business days of occurrence may result in a repayment agreement and/or termination from the program.**

Sincerely,

Gwen Didden  
Executive Director

Carolina Hernandez  
Housing Choice Voucher Program



# Housing Authority of the County of Berks

1803 Butter Lane, Reading, PA 19606-0800



Voice: 610-370-0822  
National Relay Service Dial: 711

Fax: 610-370-2766  
[www.berksha.org](http://www.berksha.org)

## **AVISO DE PROXIMO CAMBIO AL PROGRAMA DE VALES DE ELECCIÓN DE VIVIENDA (SECCION 8)**

Estimados inquilinos de vales de elección de vivienda (sección 8):

Nos complace anunciar que, por tercer año consecutivo, HUD ha aprobado una excepción para que la Autoridad de Vivienda del Condado de Berks mantenga nuestros estándares de pago (subsidio máximo) en el 120% del Alquiler Justo de Mercado (FMR) publicado por HUD, hasta el 31/12/2024.

En julio de 2022, la BCHA obtuvo la aprobación de HUD para aumentar los estándares de pago al 120% del Alquiler Justo de Mercado (FMR) hasta el 31/12/2022, con la esperanza de ayudar a responder más rápidamente a las fluctuaciones e interrupciones en curso en el mercado de alquiler. En consecuencia, BCHA solicitó que dicha excepción se extendiera hasta el 31/12/2023, lo cual fue revisado y aprobado, permitiendo que los estándares de pago permanecieran en el 120% durante el plazo del contrato HAP y en el nuevo arrendamiento de vales. Una vez más se nos ha dado la oportunidad de solicitar una extensión de dicha excepción hasta el 31/12/2024, que también fue revisada y aprobada por HUD, lo que permite pagos de asistencia de vivienda más altos y una porción más baja de los alquileres para los inquilinos. Se le avisara cuando estemos cerca del vencimiento de esta excepción, ya que los estándares de pago volverán al rango básico, entre 90-110% de la FMR publicada por HUD.

Además, a partir del 1/1/2024, nuestra Política de Reexaminación Provisional, para las disminuciones de ingresos, cambiará a lo siguiente: ***"Si los ingresos disminuyen, la verificación del cambio debe recibirse en nuestra oficina antes del día 20 de cualquier mes determinado para realizar un ajuste en el Pago de Asistencia para la Vivienda (HAP) para el mes siguiente"***.

Por último, durante el año calendario 2024, la BCHA está haciendo la transición de las regulaciones actuales que rigen el cálculo de ingresos y alquileres en 24 CFR 5.609 a las regulaciones actualizadas según lo exige la Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización de 2016 (HOTMA) y según lo implementado por HUD en el Aviso del Registro Federal 2/14/23 y el Aviso PIH 2023-27. La BCHA seleccionará una fecha en algún momento del año calendario 2024 para implementar plenamente todas las disposiciones de HOTMA, mientras esperamos más instrucciones de HUD, con una transición completa que ocurrirá a más tardar el 1 de enero de 2025.

Como recordatorio, la familia debe informar todos los cambios en los ingresos del hogar y/o la composición familiar a la BCHA, por escrito, dentro de los 10 días hábiles posteriores a su ocurrencia. **La falta de notificación de un cambio en los ingresos o la composición del hogar dentro de los 10 días hábiles posteriores a la ocurrencia puede resultar en un acuerdo de pago y/o la cancelación del programa.**

Sinceramente,

Gwen Didden  
Directora Ejecutiva

Carolina Hernandez  
Programa de Vales de Elección de Vivienda