

RESUMEN DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y CAMBIOS PROPUESTOS
PLAN DE ASIGNACIÓN CUALIFICADA DE CRÉDITO PARA VIVIENDA 2023, PLAN DE ACCIÓN PARA EL HOGAR 2023,
PLAN DE ASIGNACIÓN DEL FIDEICOMISO NACIONAL DE VIVIENDA 2023, y el
PLAN DE RESCATE DE AHFA HOME-AMERICAN (una
enmienda significativa al Plan de acción HOME 2021)

De acuerdo con la Sección 42 del Código de Rentas Internas y las Regulaciones del Fondo Fiduciario Nacional de Vivienda y HOME, los avisos de la Audiencia Pública y el período de comentarios públicos de 30 días para el borrador del Plan de Asignación Calificada de Crédito para la Vivienda 2023, el borrador del Plan de Acción HOME 2023, el borrador El Plan de Asignación del Fondo Fiduciario Nacional de Vivienda de 2023 y el borrador del Plan de Rescate AHFA HOME-American (Planes) se publicaron en los periódicos de Birmingham, Huntsville, Mobile y Montgomery y en el sitio web de la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama (AHFA). AHFA envió por correo electrónico 1,796 avisos el 21 de junio de 2022 y 1,875 avisos el 30 de junio de 2022 sobre la disponibilidad de los planes preliminares para las partes interesadas, solicitando que presenten comentarios orales en la audiencia pública o comentarios por escrito sobre los planes propuestos antes de las 5:00 p. m. CDT el 15 de agosto de 2022. Durante el período de comentarios designado, AHFA recibió 122 comentarios por escrito de 36 personas y organizaciones relacionadas con los Planes 2023. Los comentarios se adjuntan y están disponibles para su revisión en el siguiente enlace del sitio web de AHFA: <https://www.ahfa.com/multifamily/allocation-application-information/current-year-allocation-plans>

AHFA revisó los comentarios recibidos y revisó los Planes en base a ciertos comentarios presentados. Se adjunta un resumen de los cambios propuestos a los Planes. Una vez que los Planes finales hayan sido aprobados formalmente, recomendamos encarecidamente a cada lector que los revise por completo para ver los cambios realizados por AHFA en su contexto completo. Cuando se hayan finalizado y aprobado las revisiones, los Planes estarán disponibles para su revisión en su totalidad en el siguiente enlace del sitio web de AHFA: <https://www.ahfa.com/multifamily/allocation-application-information/current-year-allocation-plans>

AHFA desea agradecer a las muchas personas y organizaciones que proporcionaron comentarios durante el período de comentarios. Si bien todos los comentarios fueron cuidadosamente revisados y considerados, solo los comentarios más equitativos relacionados con el proceso para todo el estado y la variedad de participantes del programa dieron como resultado cambios en los Planes finales. Como administrador de los Planes, el objetivo de AHFA es desarrollar criterios escritos para los Planes que brinden igualdad de acceso a todos los tipos de desarrollos de viviendas asequibles, que incluyen, entre otros: varios tipos de construcción (construcción nueva, adquisición, rehabilitación y reutilización adaptativa, etc.); poblaciones objetivo diversas (familias, personas mayores, personas con discapacidades mentales y físicas, veteranos y poblaciones sin hogar, etc.); y características geográficas (rurales, metropolitanas, distritos censales calificados, áreas desfavorecidas, etc.). Al tratar de llegar a diversas necesidades y tipos de población en todo el estado, nuestro mayor desafío es desarrollar una metodología de asignación justa y equilibrada con la intención de garantizar que todas las solicitudes, independientemente de la población objetivo y el tipo de construcción, tengan una oportunidad justa de competir durante cada ciclo de aplicación.

Con ese fin, tenga en cuenta que ciertos impedimentos de puntuación percibidos para un tipo particular de organización pueden compensarse con otros incentivos en los Planes, que pueden no ser necesariamente aplicables a otros tipos de organizaciones. Además, tenga en cuenta que los Planes no están destinados a servir como reemplazo de otros programas de vivienda discontinuados, que pueden haber tenido diferentes estándares, costos u otros. Esto es especialmente cierto en lo que se refiere a los estándares de diseño de construcción. Cualquier solicitante que proponga incluir estándares de diseño que excedan significativamente los estándares de AHFA o incluir otros estándares de diseño exigidos por otros programas debe obtener fuentes de financiamiento adicionales para compensar cualquier costo adicional, suponiendo que los costos del proyecto excedan la definición de costos razonables de AHFA. Como alternativa y cuando sea factible, los solicitantes deben considerar presentar una solicitud de Bonos de ingresos para viviendas multifamiliares, que están sujetos a disponibilidad, se otorgan por orden de llegada y están sujetos a los criterios y requisitos del Plan aplicable.

Adenda:

- A. Resumen de los cambios propuestos al Plan de Asignación Calificada de Crédito para Vivienda de 2023
- B. Resumen de los cambios propuestos al Plan de Acción HOME de 2023
- C. Resumen de los cambios propuestos al Plan de Asignación del Fideicomiso Nacional de Vivienda de 2023
- D. Resumen de los cambios propuestos a AHFA HOME -American Rescue Plan
- E. Comentarios públicos enviados a AHFA

Anexo A

División Multifamiliar AHFA

Resumen de los cambios propuestos al Plan de Asignación Calificada de Crédito para la Vivienda de 2023

Sección	Página Referencia*	Nombre de la sección	Descripción de los cambios
II	11	Estado de Previamente Fundado Proyectos	<p>Se agregó el siguiente requisito de umbral específico para todos los proyectos de 2018, 2019 y 2020 previamente aprobados:</p> <p>Si alguna aplicación tiene un Propietario responsable que también es Propietario responsable de un proyecto que</p> <p>(i) recibió una asignación inicial de Créditos de Vivienda en 2018, 2019 o 2020</p> <p>(ii) recibió una Carta de Determinación de Vivienda Créditos para un proyecto de bonos exentos de impuestos multifamiliares en 2021 o 2022</p> <p>y (iii) está más del 50 % completo según lo reflejado en el informe de inspección de construcción/informe de progreso más reciente del proyecto a AHFA en la fecha de solicitud o antes, la solicitud no es elegible para recibir una asignación de Créditos de vivienda en el ciclo de solicitud de 2023 o elegible para solicitar bonos multifamiliares exentos de impuestos hasta que se cumplan dichos criterios.</p>
I	15	Uso extendido Período	<p>Período de uso extendido. Todos los Proyectos deben comprometerse por escrito a no solicitar un Contrato Calificado hasta después del año 19 del Período de Uso Extendido, que es 4 años después del período de cumplimiento de 15 años.</p> <p>Agregar al Anexo A - Sistema de puntuación de puntos QAP:</p> <p>A(iii)(d.) Período de uso extendido. Se otorgarán 3 puntos a los proyectos que se comprometan a renunciar a presentar un Contrato Calificado y permanecer asequibles durante el período de uso extendido (Total de 30 años)</p>
Puntuación de puntos A-2 y A-8		Desempates Se añadió un nuevo desempate (5) y se ajustó el orden.	<p>1. En el caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más solicitudes, se hará una recomendación para la solicitud que tenga la menor cantidad de participación agregada de cualquier Propietario responsable. La participación agregada se define como el total de todas las solicitudes de Crédito de vivienda y Crédito de vivienda/HOME recomendadas para la asignación en el ciclo de solicitud actual.</p> <p>2. En el caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más solicitudes, se hará una recomendación para la solicitud que tenga un Responsable/Relacionado *Las páginas referenciadas se</p>

basaron en las versiones preliminares de los Planes presentados en el sitio web de AHFA. Las referencias a páginas en la versión final de los Planes pueden no coincidir con las de los borradores.

Anexo A

División Multifamiliar AHFA

Resumen de los cambios propuestos al Plan de Asignación Calificada de Crédito para la Vivienda de 2023

Sección	Página Referencia*	Nombre de la sección	Descripción de los cambios
			<p>Propietario que se registró al 31 de diciembre de 2022 y está participando en:</p> <p>Programa de procesamiento de solicitudes simplificado para Proyectos financiados por AHFA y/o</p> <p>Programa de asistencia de alquiler a granel de propiedades de AHFA</p> <p>3. En el caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más solicitudes, se hará una recomendación para la solicitud presentada por un Propietario responsable que no intercambié o recibió una asignación adicional de Créditos de vivienda o fondos HOME en una solicitud anterior. financiado 2018, 2019 o 2020 Proyecto AHFA.</p> <p>5. En caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más solicitudes, entonces se hará una recomendación para la solicitud ubicada en un Tramo Censal donde el Ingreso Familiar Medio del Tramo Estimado de 2020 del Censo del Consejo Federal de Examen de Instituciones Financieras (FFIEC) y los datos demográficos son iguales o superiores al 100 % (redondeado hacia abajo) del ingreso familiar medio del condado para 2022 publicado por HUD</p>
Puntuación A-6		Alquilar asequibilidad – Nuevos Fondos	<p>Agregar:</p> <p>Programa de garantía de préstamo de la Sección 108 Fondos de Recuperación Fiscal Estatal y Local de Coronavirus (SLFRF)</p>
Puntuación A-10		Solicitante Características	<p>Esta sección se modificó para reflejar las siguientes opciones:</p> <p>Puntos por minorías o mujeres en la propiedad, y/o puntos por contratos con minorías o mujeres propiedad de negocios.</p>

Fin del Anexo A

Anexo B

División Multifamiliar AHFA

Resumen de los cambios propuestos al Plan de acción HOME 2023

Sección	Página Referencia*	Nombre de la sección	Descripción de los cambios
CIV	19	Uso extendido Período	<p>Período de uso extendido. Todos los Proyectos deben comprometerse por escrito a no solicitar un Contrato Calificado hasta después del año 19 del Período de Uso Extendido, que es 4 años después del período de cumplimiento de 15 años.</p> <p>Agregar al Anexo A - Sistema de puntuación de puntos QAP:</p> <p>A(iii)(d.) Período de uso extendido. Se otorgarán 3 puntos a los proyectos que se comprometan a renunciar a presentar un Contrato Calificado y permanecer asequibles durante el período de uso extendido (Total de 30 años)</p>
Puntuación de puntos A-2 y A-8		Desempates Se añadió un nuevo desempate (5) y se ajustó el orden	<p>1. En el caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más solicitudes, se hará una recomendación para la solicitud que tenga la menor cantidad de participación agregada de cualquier Propietario responsable. La participación agregada se define como el total de todas las solicitudes de Crédito de vivienda y Crédito de vivienda/HOME recomendadas para la asignación en el ciclo de solicitud actual.</p> <p>2. En el caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más aplicaciones, entonces se hará una recomendación para la aplicación que tenga un Titular Responsable/Relacionado registrado antes del 31 de diciembre de 2022 y que participe en:</p> <p>Programa de procesamiento de solicitudes simplificado para Proyectos financiados por AHFA y/o</p> <p>Programa de asistencia de alquiler a granel de propiedades de AHFA</p> <p>3. En el caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más solicitudes, se hará una recomendación para la solicitud presentada por un Propietario responsable que no intercambié o recibió una asignación adicional de Créditos de vivienda o fondos HOME en una solicitud anterior. financiado 2018, 2019 o 2020 Proyecto AHFA.</p>
Puntuación A-6		Alquilar asequibilidad – Nuevos Fondos	Agregar: Programa de Garantía de Préstamo de la Sección 108 Fondos de Recuperación Fiscal Estatal y Local de Coronavirus (SLFRF)
Puntuación A-10		Solicitante Características	Esta sección se modificó para reflejar las siguientes opciones:

*Las páginas de referencia se basaron en las versiones preliminares de los Planes presentados en el sitio web de AHFA. Las referencias a páginas en la versión final de los Planes pueden no coincidir con las de los borradores.

Anexo B

División Multifamiliar AHFA

Resumen de los cambios propuestos al Plan de acción HOME 2023

Sección	Página Referencia*	Nombre de la sección	Descripción de los cambios
			Puntos por minorías o mujeres en la propiedad, y/o puntos por contratos con minorías o mujeres propiedad de negocios.

Fin del Anexo B

Apéndice C

División Multifamiliar AHFA

Resumen de los cambios propuestos al Plan de Asignación del Fondo Fiduciario Nacional para la Vivienda de 2023

Sección	Página Referencia*	Nombre de la sección	Descripción de los cambios
Nacional Fideicomiso de vivienda Fondo Asignación Plan			No se recibieron comentarios; por lo tanto, no se realizaron cambios en el Plan final de asignación del Fondo Fiduciario Nacional para la Vivienda de 2023.

Fin del Anexo C

Apéndice D

División Multifamiliar AHFA

Resumen de los cambios propuestos al Plan de rescate de AHFA HOME-American

Sección	Página Referencia*	Nombre de la sección	Descripción de los cambios
V	13	Uso de HOGAR Financiamiento ARP	Uso de Financiamiento HOME-ARP. AHFA puede asignar fondos de HOME-ARP a un proyecto aprobado de una de las siguientes maneras: 1. Como subvención condonable. El reembolso de una subvención de fondos de HOME-ARP se perdonará por completo (pero nunca en parte) si el Proyecto financiado sigue cumpliendo con los requisitos de HOME-ARP y AHFA durante todo el Período de asequibilidad de HOME-ARP. 2. Un préstamo. El préstamo HOME-ARP devengará una tasa de interés de la mitad del uno por ciento (1/2%) devengado anualmente con todos los pagos de capital e intereses devengados al final del decimoquinto año. En caso de incumplimiento, AHFA se reserva el derecho de establecer una tasa de incumplimiento superior a la tasa preferencial de préstamos vigente en el momento del incumplimiento.
V	17	Extra Comodidades	Según los comentarios, se agregaron los siguientes servicios para los puntos: - Cancha de baloncesto - Área de picnic - Puertas contra tormentas - Cordón de emergencia/botón de llamada - Portabicicletas adjunto - Gazebo Esta sección se modificó para
Puntuación de puntos 19		Arrendatario Apoyo Servicios Ubicación	reflejar las siguientes opciones: A - Se otorgarán 6 puntos a un proyecto que esté ubicado dentro de las 5 millas de proveedor de servicios de apoyo. o B - Se otorgarán 6 puntos a un proyecto que tenga un Acuerdo de servicio/MOU con un proveedor de servicios (independientemente de la ubicación de la oficina del proveedor de servicios) para la prestación de servicios en el sitio para las Poblaciones calificadas del proyecto durante el período de cumplimiento.
Puntuación de puntos 19 y 20		Sector censal Ubicación	En respuesta a los comentarios, ampliamos la puntuación para la ubicación del distrito censal.
Puntuación de puntos 22		Apoyo Servicio Proveedores: Caso Gestión	Los puntos de esta sección fueron modificados en base a los comentarios: Se otorgará un máximo de 10 puntos por la prestación de servicios integrales por parte de los Proveedores de servicios de apoyo (Proveedor). - 10 puntos por 3 Servicios - 7 puntos por 2 Servicios

Fin del Anexo D

*Las páginas de referencia se basaron en las versiones preliminares de los Planes presentados en el sitio web de AHFA. Las referencias a páginas en la versión final de los Planes pueden no coincidir con las de los borradores.



Comentarios públicos recibidos

Plan	Sección	Comentario de página	Fecha Comentarista recibido	Organización
Audiencia pública		Sandra Conley – con The Kelsey sugirió aumentar los incentivos por cada 5% reservado hasta un 25%. A ella le gustaría	14/07/2022 Sandra Conley	el kelsey
Audiencia pública		Jay Williams – con la Coalición de Viviendas de Bajos Ingresos de Alabama quisiera ver un uso flexible de los fondos de HOME ARP para cubrir las brechas en el servicio en las comunidades de viviendas de bajos ingresos y asociarse con programas como ERA para el uso eficiente de estos fondos. Recomienda la implementación completa de todas las actividades elegibles disponibles bajo HOME ARP.	14/7/2022 jay williams	Vivienda de bajos ingresos Coalición de Alabama
Audiencia pública		Veronica McGee – con The Kelsey/Accessible Alabama está abogando por un cambio en la política de vivienda en Alabama para la accesibilidad, la asequibilidad y la inclusión para los discapacitados en Alabama. También le gustaría ver que AHFA solicite fondos a través de la Sección 8 de HUD, Subsidios de exámenes de capital y Asistencia de alquiler basada en proyectos (PRA) para fondos para subsidiar el desarrollo y la operación de viviendas para discapacitados.	14/7/2022 veronica mcgee	El Kelsey/Accesible Alabama

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha	Comentarista recibido	Organización
General Comentario			<p>Artículos de reserva de 135 días</p> <p>El informe de suelos y la carta de recomendación de pavimentación están fuera de lugar en la lista de artículos de 135 días ya que el trabajo en ellos no puede comenzar hasta después de la aprobación ambiental de AHFA/HUD. Preferiblemente, AHFA podría brindar orientación de que estos dos elementos no son una actividad limitante de elección, lo que permitiría que se presenten con los planos y especificaciones antes de la autorización ambiental. Esto permitiría que varios de los elementos relacionados con la construcción procedieran más rápidamente. De lo contrario, solicitamos que la fecha de vencimiento del informe de suelos y la carta de recomendación de pavimentación se mueva a una fecha de vencimiento separada de 60 días después de que se reciba la autorización ambiental de HUD.</p> <p>Artículos de reserva de 165 días</p> <p>El resumen de la estimación del costo de construcción, el cronograma de construcción, el contrato de construcción y la licencia estatal del contratista deben presentarse dentro de los 60 días posteriores a la aprobación de los planos y especificaciones por parte de AHFA. El cronograma actual de artículos de 165 días requiere que esos artículos se envíen dentro de los 30 días posteriores a la presentación de los planos y especificaciones, etc., a la AHFA. Los planes y especificaciones normalmente son aprobados por los desarrollos de AHFA HOME alrededor de 30 a 45 días después de la presentación del informe de suelos y la carta de recomendaciones de pavimentación. Solicitamos que la fecha límite para presentar los artículos de 165 días se cambie a 60 días después de la aprobación de los planos y especificaciones por parte de AHFA. El contratista general y los subcontratistas necesitan tiempo para revisar los planos finales aprobados antes de obtener ofertas de trabajo y finalizar los costos, el cronograma de construcción y el contrato de construcción. Esto es especialmente cierto en la era COVID de volatilidad de precios.</p> <p>Elementos de reserva de 195 días</p> <p>Recomendamos que la fecha de vencimiento de los elementos de 195 días se cambie a 60 días después de la fecha límite para presentar el contrato de construcción, cronograma, etc. Todos esos elementos no se pueden proporcionar hasta que el contrato de construcción sea final, lo que permite el resto de las estimaciones de costos de desarrollo que se finalizarán para la aprobación final del sindicador y el prestamista de construcción.</p> <p>Estos cambios ayudarían a eliminar las solicitudes de extensión repetidas para estos artículos y ahorrarían tiempo y mano de obra tanto a AHFA como a los desarrolladores.</p> <p>Si las perforaciones del suelo no se pueden considerar como actividades que limitan las opciones, acelerar el proceso ambiental podría ser de gran ayuda para cumplir con los plazos establecidos y comprometer los créditos a futuro podría ayudar en algunas situaciones.</p>	9/8/2022	David Morrow	mañana bienes raíces

Plan	Sección	Comentario de la	Fecha Comentarista	recibido	Organización
General Comentario	Cumplimiento	página Por favor aclare, en el Manual de Cumplimiento, o donde corresponda, qué documentos anuales deben presentarse a AHFA para los proyectos que han completado una extensión de 5 y/o 15 años de HOME. Además, ¿se requiere la aprobación de AHFA para aumentos de alquiler y cambios de asignación de servicios públicos para extensiones de 5 y 15 años?	8/11/2022	Amy Montgomery Hall	Grupo de Vivienda
General Comentario	Cumplimiento	Elementos de 135 días: el informe de suelos y la carta de recomendación de pavimentación están fuera de lugar en la lista de elementos de 135 días, ya que el trabajo en ellos no puede comenzar hasta después de la aprobación ambiental de AHFA/HUD. Preferiblemente, AHFA podría brindar orientación de que estos dos elementos no son una actividad limitante de opciones, lo que permitiría que se presenten con los planos y especificaciones antes de la autorización ambiental, lo que permitiría que varios de los elementos relacionados con la construcción avancen más rápidamente como ya está tomando largas demoras en las aprobaciones de la ciudad, los arquitectos tienen poco personal y se necesitan otras 6 a 8 semanas para obtener los informes de suelos debido a la escasez de acceso a los camiones de perforación. De lo contrario, recomiendo mover el informe de suelos y la carta de recomendación de pavimentación a una fecha de vencimiento separada de 60 días después de recibir la autorización ambiental de HUD con una reserva para un año futuro	11/8/2022		alabama asequible Asociacion de vivienda
			12/8/2022	Jason Freeman	Desarrollo de puerta de enlace Corporación
General Comentario		Para los acuerdos que se cierran tarde en el año del año anterior a la fecha límite de puesta en servicio (PIS), nos gustaría que AHFA brinde cierto nivel de tranquilidad antes del cierre de que la fecha límite de PIS podría extenderse si es necesario. Esto podría incluir, entre otros, el intercambio de créditos. Saber que hay flexibilidad con la fecha límite del PIS en un entorno donde el período de construcción se ha vuelto cada vez más incierto ofrecerá a los prestamistas e inversores las garantías necesarias para cerrar.	11/8/2022		alabama asequible Asociacion de vivienda
			12/8/2022	Jason Freeman	Desarrollo de puerta de enlace Corporación
General Comentario		<p>Apreciaríamos que AHFA considere una reducción en las tarifas que se cobran por los documentos que se pasan por alto o que faltan en las solicitudes que necesitan aclaraciones presentadas o corregidas durante la ronda de umbral y puntuación. Agradecemos a AHFA que permita estas correcciones/aclaraciones y cualquier posible reducción de las tarifas en esta área ayudaría a todos los solicitantes a los que se aplican.</p> <p>Además, agradeceríamos una reducción en algunas de las tarifas de extensión cobradas por proyectos financiados que no pueden cumplir con los plazos de AHFA por razones fuera del control del propietario. Las tarifas pueden volverse exorbitantes, dependiendo de las circunstancias, cuando los documentos no están disponibles y se deben solicitar múltiples extensiones.</p>	11/8/2022		alabama asequible Asociacion de vivienda

Plan	Sección	Comentario de página	Fecha Comentarista	Fecha recibido	Organización	
General Comentario		<p>Aplaudimos a AHFA por agregar un incentivo de puntos a sus Planes de asignación calificada y de acción HOME, y administrar HTF y HOMEARP para personas sin hogar, en riesgo de quedarse sin hogar, discapacitadas (físicas y mentales) y poblaciones ELI.</p> <p>De lo contrario, los consumidores/individuos que se benefician de estas reservas pueden no tener una vivienda segura, asequible y decente, ya que muchos viven por debajo del nivel de pobreza y no pueden pagar el alquiler del mercado. Enfrentan barreras, juicios negativos, inacceptabilidad social y otros conceptos erróneos y temores durante su búsqueda de viviendas seguras, decentes y asequibles.</p> <p>Una vez más, apreciamos su incentivo, ya que permite que aquellos con mayor necesidad eviten el estigma y los conceptos erróneos y, en cambio, vivan una vida saludable y más feliz en la comunidad.</p>	11/8/2022	Carrie Bearden, Director ejecutivo	Centro Cahaba	
			12/8/2022	Shelia Hurley	CED Salud Mental	
			15/8/2022	Valeria Wesson	Curva del río	
General Comentario		<p>Para los proyectos que no han podido pasar a un préstamo de construcción/cierre de capital y tienen una fecha límite de PIS del 31/12/2023, será extremadamente importante que esos desarrollos puedan presentarse para financiamiento adicional y/o intercambio de créditos (si AHFA decide hacer esto) y averiguar si tienen la financiación para el cuarto trimestre de 2022. Si esto no puede suceder en ese plazo, los inversores y los banqueros probablemente no estarán dispuestos a seguir adelante con estos proyectos. .</p>	15/8/2022	Ann Marie Rowlett	Rowlett & Company, LLC	
INICIOARP V	Actividades	12	<p>En un esfuerzo por abordar las necesidades de vivienda de las poblaciones calificadas que actualmente residen en Viviendas de Apoyo Permanente (unidades WYATT) que se acercan al final del período de asequibilidad, se debe asignar una parte de los fondos de HOMEARP para preservar esas unidades y permitir que los inquilinos actuales continúen residiendo en viviendas seguras y asequibles, especialmente viviendas en áreas rurales que a menudo se enfrentan a sus propios desafíos únicos. Estamos de acuerdo en que se necesitan nuevas unidades asequibles para aumentar la oferta de viviendas, sin embargo, consideramos que la financiación de las unidades actuales debe ser una prioridad, ya que la mayoría de las Unidades de Vivienda 100 % de apoyo eran 12 unidades o menos y probablemente no atraerían inversores para la rehabilitación de LIHTC. créditos Solicitamos que AHFA considere utilizar una parte de los fondos de HOME-ARP para mantener y preservar estas unidades en forma de fondos operativos o de reserva para aquellos que califican y que sin esta asistencia corren el mayor riesgo de inestabilidad de vivienda debido al envejecimiento de los proyectos. Si no se puede asignar una parte fija, considere asignar los fondos restantes (si los hay) en un esfuerzo por hacer uso completo de los \$35,3 millones.</p>	11/8/2022	Carrie Bearden, Director ejecutivo	Centro Cahaba
				12/8/2022	Shelia Hurley	CED Salud Mental
				15/8/2022	Valeria Wesson	Curva del río
				15/8/2022	Harry Findley	Comunidad UAB Psiquiatría

Plan	Sección	Comentario de página	Fecha Comentarista recibido	Organización
INICIOARP V	Actividades	12 Aplaudimos el plan de AHFA de utilizar estos fondos para apoyar viviendas para nuestros ciudadanos más vulnerables y agradezco la consideración que se tomó para garantizar que no solo hubiera la experiencia de desarrollo requerida, sino también que hubiera miembros del equipo que entendieran cómo abogar por los QP y que pudieran brindar servicios de gestión de casos	12/8/2022 Maria Elena Judá	conceptos de barrio, C ^a
INICIOARP V	Actividades	13 Este plan establece que la asistencia para los costos operativos (como se define en el Aviso CPD 21-10) será un gasto elegible. Como entendemos, la asistencia para los costos operativos cubre la diferencia en el costo de operar el proyecto, menos los ingresos recibidos de la asistencia para el alquiler, los pagos de los inquilinos, etc. ¿Es correcto? ¿Y la reserva de asistencia para costos operativos se diseñará para cubrir los costos durante 15 años como se establece en el Aviso CPD?		Casa Aletheia
INICIOARP V	Actividades	13 Por favor, aclare cómo se estructurarán los fondos de HOME ARP, es decir, subvención, préstamo por debajo del mercado o préstamo condonable. Dependiendo de la estructura de propiedad y/o si se combina con LIHTC, podría haber implicaciones fiscales.	12/8/2022 Maria Elena Judá	conceptos de barrio, C ^a
INICIOARP		Anteriormente recibimos fondos de HOME de PJ locales que declararon en el acuerdo que los fondos eran un préstamo que sería perdonado después del período de cumplimiento de 15 años. AHFA tradicionalmente ha adoptado un enfoque con los proyectos LIHTC de que estos préstamos tenían que ser reembolsados. Claramente, estos proyectos no tendrán la capacidad de pagar un préstamo después de 15 años. ¿Puede incluir en el plan una declaración de que los préstamos se perdonarán después de 15 años para proyectos que cumplan con los términos de HOME?	5/7/2022 Chris Retan	Casa Aletheia
INICIOARP V	Actividades	13 Esto se refiere a la Sección V., página 13. Este plan establece que la asistencia para los costos operativos (como se define en el Aviso CPD 21-10) será un gasto elegible. Según entendemos, la asistencia para costos operativos cubre la diferencia en el costo de operar el proyecto, menos los ingresos recibidos de la asistencia para el alquiler, los pagos de los inquilinos, etc. ¿Es correcto? ¿Y la reserva de asistencia para costos operativos se diseñará para cubrir los costos durante 15 años como se establece en el Aviso CPD?	15/7/2022 Chris Retan	Casa Aletheia

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha Comentarista	recibido	Organización
INICIOARP V	Actividades	DQS Párrafo V.	<p>Actividades de HOMEARP: el segundo párrafo indica que "todas las viviendas de alquiler de nueva construcción deben cumplir con los estándares de calidad de diseño y el manual de construcción actuales de AHFA". AHFA debe considerar renunciar a algunos de los estándares actuales para permitir la producción de diseños de "casas pequeñas" que pueden ser más apropiados para algunas poblaciones que las viviendas multifamiliares, y menos costosa que la vivienda unifamiliar. Esto también podría incluir eliminar el requisito para el uso de ladrillos y permitir acabados exteriores menos costosos.</p>	15/8/2022	Fred Bennett	bennett y compañía
INICIOARP V	Actividades	DQS C10	<p>Los Estándares de calidad de diseño y el Manual de construcción actuales no abordan todos los tipos de vivienda que podrían ser apropiados para atender a las personas sin hogar. Por ejemplo, uno de los enfoques de más rápido crecimiento para proporcionar viviendas de apoyo permanentes es proporcionar pequeñas unidades de vivienda individuales que se agrupan en un solo lote con un centro comunitario donde se brindan servicios de apoyo. Estos proyectos de "casas diminutas". (Nota: Hay los proyectos a menudo se varios tipos de proyectos llamados casas diminutas denominan proyectos, pero nos gustaría que AHFA considerara aquellos en los que las unidades tienen al menos 600 pies cuadrados). Muchas de estas casas han sido diseñadas para hacer un uso innovador del espacio. Los estándares de calidad de diseño actuales solo se refieren a casas unifamiliares que tienen tres o cuatro dormitorios y 2 baños. Requieren que cada casa esté en un lote de al menos 50 pies de ancho. Esto no es apropiado para un proyecto que quiere implementar el modelo de casa pequeña.</p> <p>Recomendamos cambiar el plan para indicar que todos los proyectos que no cumplan con los Estándares de calidad de diseño actuales serán revisados por un consultor de diseño.</p>	5/7/2022	Chris Retan	Casa Aletheia
INICIOARP V	Actividades	DQS ¿C	<p>Consideraría AHFA relajar los estándares de diseño? Este tipo de proyectos variaría en tamaño, por lo que muchos de los las normas serían una carga para los proyectos más pequeños.</p>	5/8/2022	Phil Ellen	Paladín, Inc.
HOME-ARP VI -	Producción Objetivos de vivienda		<p>No hay una indicación clara de que el equipo de desarrollo/propiedad pueda recibir una tarifa para desarrollar un proyecto. Así como la propia AHFA cobra una "tarifa administrativa" del 15% para administrar el programa general y dedicar el tiempo del personal necesario para que sea exitoso, los equipos de desarrollo deben recibir una tarifa por las mismas razones: para ayudar a proporcionar personal para producir y administrar el propiedad, y los servicios de apoyo prestados. Esto también incentivaría a la industria a utilizar estos fondos por completo y reduciría o evitaría el riesgo de fondos del programa no utilizados.</p>	15/8/2022	Fred Bennett	bennett y compañía

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntuación de puntos	HOME-ARP	Servicios adicionales	Considerar incluir servicios adicionales que contribuyan a la estabilidad y sostenibilidad de la población objetivo, como un centro de computación donde puedan practicar habilidades, solicitar empleos o beneficios, etc. o un jardín comunitario que brinde acceso a alimentos saludables, alimentos gratis	12/8/2022	María Elena Judá	conceptos de barrio, C ^a
Puntuación de puntos	HOME-ARP	19	Comentario general: Asequibilidad del alquiler: nuevos fondos Los 3 a 5 puntos en conjunto no proporcionan una lista de los fondos "enumerados a continuación". ¿Los proyectos pueden tener un compromiso de nuevos fondos de cualquier entidad?	11/8/2022	Carrie Bearden, Director ejecutivo	Centro Cahaba
				12/8/2022	Shella Hurley	CED Salud Mental
				15/8/2022	Harry Findley	Comunidad UAB Psiquiatría
				15/8/2022	Valeria Wesson	Curva del río
Puntuación de puntos	HOME-ARP	19	Puntos obtenidos por la selección del sitio Ubicación de servicios de apoyo para inquilinos (6 puntos) Recomendar que AHFA elimine el incentivo de 6 puntos para aquellos servicios que se encuentran dentro de las 5 millas del proveedor de servicios de apoyo. Esto puede no ser factible para aquellos proveedores de servicios que cubren varios condados, especialmente aquellos condados en áreas rurales. Las áreas rurales tienen recursos limitados y muchas veces las organizaciones sin fines de lucro y otros defensores cubren un área de tres condados. Aunque puede ser ideal estar dentro de las 5 millas de los servicios, los servicios proporcionados por estas agencias son necesarios en varios lugares con consumidores en sitios dispersos u otras viviendas. En cambio, tal vez AHFA pueda permitir que los proyectos recién construidos ubicados en áreas rurales tengan la oportunidad de presentar la mejor opción disponible para la tienda de comestibles (como está escrito para los proyectos multifamiliares existentes en la sección de puntuación de este plan).	11/8/2022	Carrie Bearden, Director ejecutivo	Centro Cahaba
				12/8/2022	Shella Hurley	CED Salud Mental
				15/8/2022	Harry Findley	Comunidad UAB Psiquiatría
				15/8/2022	Valeria Wesson	Curva del río

Plan	Sección	Página	Comentario Recibido	Comentarista	Fecha		Organización
Puntuación de puntos	HOME-ARP	la mayoría	Se otorgarán 6 puntos a un proyecto que brinde apoyo a los inquilinos en el lugar o les brinde transporte a la que	7/15/2022 Chris Retan	19	Los mejores programas de vivienda de apoyo brindan servicios de apoyo a los inquilinos en el lugar o les brinde transporte a la que	Casa Aletheia
Puntuación de puntos	HOME-ARP	19	Puntos obtenidos por la selección del sitio Las comunidades rurales a menudo enfrentan desafíos únicos cuando se enfrentan a la crisis de viviendas asequibles; con falta de desarrollo, costos de construcción más altos e incentivos reducidos para inversiones privadas, y otras disparidades de ingresos en comparación con áreas más urbanas/pobladas de Alabama. Como se señaló durante el proceso de consulta de la Coalición Rural de Alabama para Personas sin Hogar, se necesitan más unidades de vivienda en las áreas rurales; Por lo tanto, es imperativo que AHFA aborde las necesidades de vivienda de las Poblaciones Calificadas que viven en áreas rurales de Alabama. Sugerimos que AHFA considere eliminar los 6 puntos Puntos de ubicación de servicios para inquilinos, 15/8/2022 Harry Findley y reemplazar este garantizar que los fondos estén disponibles para abordar las necesidades de vivienda de las poblaciones calificadas que residen en áreas rurales de Alabama.	11/8/2022 Carrie Bearden, Director ejecutivo	12/8/2022 Sheila Hurley	15/8/2022 Valeria Wesson	Centro Cahaba CED Salud Mental Comunidad UAB Psiquiatría Curva del río
Puntuación de puntos	HOME-ARP	19	Selección del sitio: muchos de estos residentes no tendrán su propio medio de transporte. Considere incluir puntos para propiedades ubicadas a lo largo de las rutas de autobús o accesibles por otro transporte regular y consistente (es decir, camionetas del centro para personas mayores, etc.)	12/8/2022 Maria Elena Judá			conceptos de barrio, C ^a
Puntuación de puntos	HOME-ARP	19 y 20	Para servir mejor al QP, la AHFA consideraría eliminar la sección de puntos para los servicios del vecindario y los puntos del distrito QP debe estar cerca del tránsito y esas áreas podrían ser más difíciles de obtener esos puntos.	5/8/2022 Phil Ellen			Paladín, Inc.

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntuación de puntos	HOME-ARP	19	<p>Comentario general:</p> <p>Asequibilidad del alquiler: asistencia para el alquiler El texto actual dice "para que los alquileres sean asequibles para las familias de ELI".</p> <p>¿Debería leerse... "para que los alquileres sean asequibles para las poblaciones calificadas", o eliminarse por completo... "para que los alquileres sean asequibles"?</p> <p>Según el Aviso 21-10 de CPD, las poblaciones elegibles son 70 % QP máximo y 30 % LI máximo. ELI puede estar dentro de este rango, sin embargo, esto puede ser engañoso ya que algunos inquilinos LI que de otro modo no calificarían como QP pueden tener PBRA o TBRA. haría</p> <p>proyectos califican para estos puntos si la asistencia de alquiler no es específicamente para ELI?</p>	11/8/2022	Carrie Bearden, Director ejecutivo	Centro Cahaba
				12/8/2022	Shelia Hurley	CED Salud Mental
				15/8/2022	Harry Findley	Comunidad UAB Psiquiatría
				15/8/2022	Valeria Wesson	Curva del río
Puntuación de puntos	HOME-ARP	19	<p>Aplaudimos a AHFA por agregar un incentivo de puntos a sus Planes de Acción y Asignación Calificada de HOME, y administrando HTF y HOMEARP para personas sin hogar, en riesgo de quedarse sin hogar, discapacitadas (físicas y mentales) y poblaciones ELI.</p> <p>De lo contrario, los consumidores/individuos que se benefician de estas reservas pueden no tener una vivienda segura, asequible y decente, ya que muchos viven por debajo del nivel de pobreza y no pueden pagar el alquiler del mercado. Enfrentan barreras, juicios negativos, inaceptabilidad social y otros conceptos erróneos y temores durante su búsqueda de viviendas seguras, decentes y asequibles.</p> <p>Una vez más, apreciamos su incentivo, ya que permite que aquellos con mayor necesidad eviten el estigma y los conceptos erróneos y, en cambio, vivan una vida saludable y más feliz en la comunidad.</p>	12/8/2022	Shelia Hurley	CED Salud Mental
				15/8/2022	Harry Findley	Comunidad UAB Psiquiatría
Puntuación de puntos	HOME-ARP	22	<p>La gestión de casos (que se define como la identificación de necesidades y la conexión de los inquilinos con los recursos de la comunidad) es un elemento esencial de la vivienda de apoyo. Debe figurar como un servicio de apoyo elegible con un valor de 10 puntos. Los servicios médicos también deben figurar como elegibles. Recomendamos ofrecer dos puntos por servicio (aparte de la gestión de casos) con un máximo de 8 puntos (cuatro servicios) para alentar a los solicitantes a ofrecer múltiples servicios de apoyo.</p>	5/7/2022	Chris Retan	Casa Aletheia
INICIOARP			<p>Aplaudimos los esfuerzos de AHFA para servir a la QP del estado. Para conectar a los desarrolladores con los proveedores de servicios, sería útil que los proveedores de servicios publicaran una RFP para los desarrolladores interesados que podrían ayudar a satisfacer la necesidad del QP que atienden. Los proveedores conocen las necesidades de la población con la que trabajan y los desarrolladores comprenderán el tipo de vivienda y los recursos que requerirá el proyecto.</p>	5/8/2022	Phil Ellen	Paladín, Inc.

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha Comentarista recibido	Organización
HOGAR	IV	18	<p>IV.C.10) 10) Solicitudes presentadas en otras Jurisdicciones Participantes.</p> <p>Solicitamos a AHFA que considere las solicitudes de préstamos HOME estatales de cualquier solicitante en un sitio ubicado en una Jurisdicción participante si se incluye un compromiso de préstamo HOME local de la Jurisdicción participante en la solicitud de AHFA. De lo contrario, los recursos del PJ no pueden ser utilizados en el desarrollo o ser un beneficio para AHFA al usar menos recursos estatales de HOME o crédito fiscal. Esto permitiría más fuentes de financiación combinadas y permitiría a los PJ gastar sus fondos de HOME en agregar nuevas viviendas en lugar de unas pocas casas o complementar los presupuestos de otras agencias operativas para que las viviendas se construyan realmente. Después de cumplir con los requisitos de reserva de CHDO, ayudaría a utilizar mejor los fondos de HOME para permitir que todos los solicitantes sean elegibles debido a la cantidad de recursos necesarios para que los proyectos sean financieramente viables, a menos que se tomen otras disposiciones.</p>	9/8/2022 David Morrow	mañana bienes raíces
HOGAR	Puntuación de puntos	A-10 iv	<p>(puntos para propietarios responsables que participaron en el programa ERA Alabama) y v (puntos para empresas de administración de propiedades que participaron en el programa ERA) perjudica injustamente a los propietarios que brindan viviendas a personas mayores y discapacitadas. Los inquilinos de edad avanzada que reciben beneficios del Seguro Social y/o beneficios de jubilación tenían menos probabilidades de haber experimentado una pérdida de ingresos debido al COVID19 y, por lo tanto, tenían menos probabilidades de ser elegibles para ERA. De manera similar, los inquilinos discapacitados y que reciben pagos de ingresos por discapacidad tenían menos probabilidades de haber experimentado una pérdida de ingresos debido a COVID-19 y, por lo tanto, tenían menos probabilidades de ser elegibles para la asistencia de ERA. Los propietarios y las empresas de administración de propiedades que atienden a estas poblaciones tenían menos probabilidades de tener un 25 % o más de sus inquilinos que experimentaron una reducción en los ingresos y eran elegibles para ERA Alabama. No deberían estar en desventaja por proporcionar vivienda a estas poblaciones vulnerables. Esto también puede ser una violación de la Ley de Vivienda Justa.</p>	7/1/2022 Chris Retan	Casa Aletheia

Plan	Sección	Página	Comentario A-10	Fecha Comentarista recibido	Organización
HOGAR	Puntuación de puntos	iv (puntos	para propietarios responsables que participaron en el programa ERA Alabama) y v (puntos para empresas de administración de propiedades que participaron en el programa ERA) perjudica injustamente a los propietarios de propiedades en condados urbanos que tenían sus propios fondos ERA. Por ejemplo, los propietarios de la ciudad de Birmingham solicitarían fondos de ERA de la ciudad de Birmingham, no fondos de ERA Alabama. Es injusto penalizar a estos dueños de propiedades en comunidades urbanas por no asegurar los fondos de ERA Alabama cuando no eran elegibles para solicitar estos fondos.	7/1/2022 Chris Retan	Casa Aletheia
HOGAR	Puntuación de puntos	A10 iv (puntos	para propietarios responsables que participaron en el programa ERA Alabama) y v (puntos para empresas de administración de propiedades que participaron en el programa ERA) generalmente es injusto porque pone en desventaja a los propietarios y administradores que tenían propiedades con números más bajos de ERA. inquilinos elegibles. Por ejemplo, dado que los solicitantes de fondos de ERA Alabama deben tener pérdidas relacionadas con el COVID-19, las propiedades con inquilinos que practicaron las precauciones de seguridad del COVID podrían tener tasas más bajas de infección por el COVID-19. Es posible que estas propiedades no tengan un 25 % o más de sus inquilinos que experimentaron pérdidas relacionadas con el COVID. Estos propietarios y empresas de administración de propiedades no deben ser penalizados por tener tasas más bajas de infección por COVID y pérdidas relacionadas con COVID entre sus inquilinos.	7/1/2022 Chris Retan	Casa Aletheia
HOGAR	Puntuación de puntos	A10 Los puntos	para los desarrolladores que participan en el programa ERA Alabama son injustos para los CHDO que trabajan principalmente en condados urbanos ya que sus proyectos no podían solicitar fondos de ERA Alabama. Por ejemplo, tenemos tres proyectos. Uno, que tiene 104 unidades, está en Center Point y esos inquilinos solicitarían fondos a la ERA del condado de Jefferson, no a la ERA Alabama. Un segundo proyecto, que tiene 42 unidades, está en Birmingham y esos inquilinos solicitarían fondos para la ERA de Birmingham, no para la ERA de Alabama. Nuestro tercer proyecto, en Lincoln, tiene 42 unidades elegibles para los fondos de ERA Alabama. Solicitamos fondos de ERA Alabama. Sin embargo, el 83 % de nuestras unidades se encuentran en comunidades urbanas que no eran elegibles para solicitar fondos de ERA Alabama. Esto significa que no seríamos elegibles para ganar puntos porque nuestra misión, como CHDO, nos lleva a servir principalmente a las comunidades urbanas. Esto es injusto y estos puntos deben eliminarse.	7/7/2022 Chris Retan	Casa Aletheia

Plan	Sección	Página	Comentario A-10	Fecha	Comentarista recibido	Organización
HOGAR	Puntuación de puntos	A. 2.	(iv) a y B. Si bien el programa ERA fue y es extremadamente beneficioso para los inquilinos afectados por COVID, AHFA no notificó que se otorgarían puntos competitivos en futuras solicitudes presentadas por solicitantes cuyas poblaciones de inquilinos participaron en los porcentajes especificados. Si AHFA quiere incentivar, en lugar de castigar, a los desarrolladores y gerentes para que implementen más recursos para ayudar a los inquilinos con las aplicaciones de ERA, debe hacerlo de forma prospectiva y no a posteriori.	15/8/2022	Fred Bennett	bennett y compañía
HOGAR	Puntuación de puntos	A10 A.2.	(iv) a. y B. Para aquellos desarrolladores y compañías de administración que trabajaron incansablemente para ayudar a los residentes afectados por COVID con el proceso del Programa ERA, creemos que es más que justo otorgar puntos de participación. AHFA instó a todas las sociedades gestoras a participar en este programa de ayuda en varias ocasiones. Aquellas Empresas que no pudieron participar lo hicieron por su propia elección.			MAPE
HOGAR	Respuesta de COVID E1	3	Agradecemos enormemente y apoyamos firmemente el plan para proporcionar fondos adicionales de HOME a los proyectos de 2021 que están experimentando mayores costos debido a COVID19 y/o problemas con la cadena de suministro. Alentamos a AHFA a que no penalice (o se niegue a priorizar) los proyectos que no tienen su conferencia previa al préstamo o préstamo de construcción cerrado cuando ha habido un retraso debido a la incapacidad de AHFA para proporcionar autorización ambiental.	8/8/2022	Chris Retan	Casa Aletheia

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha Comentarista	Fecha recibido	Organización
HOGAR y Crédito de vivienda	Puntuación de puntos	A-10	<p>Debe eliminarse la sección propuesta del borrador del QAP que recompensa a las empresas con puntos adicionales si han tenido entre el 25% y el 50% de los residentes participando en el programa de Asistencia de alquiler de emergencia (ERA).</p> <p>Primero, el programa ERA ha estado en curso durante más de un año. Durante ese período, la AHFA nunca declaró en numerosas conversaciones verbales, en la conferencia anual de la AAHA, memorandos, correos electrónicos, avisos o cualquier otra correspondencia que las futuras solicitudes de LIHTC se financiarían de acuerdo con la cantidad de solicitudes de ERA que los propietarios, desarrolladores, o sociedades gestoras presentadas.</p> <p>En segundo lugar, el programa ERA no es un mandato del gobierno federal, HUD, USDA, CDC, AHFA ni ninguna agencia. En cambio, se alienta a los residentes a participar en el programa, pero la asistencia es opcional. Que AHFA requiera que los propietarios, desarrolladores y compañías de administración participen en el programa, y mucho menos hasta cierto punto, no está dentro de las pautas de un programa que no es obligatorio. Los administradores y propietarios no pueden obligar a los residentes a participar en ERA. Según nuestra experiencia, hemos tenido varios residentes que se negaron a participar. Los propietarios, desarrolladores y empresas administradoras no deben ser sancionados porque los residentes decidan no solicitar la asistencia.</p> <p>En tercer lugar, el seguimiento de las solicitudes de ERA es una tarea difícil. Si bien el personal de administración ayuda a los residentes a presentar solicitudes de ERA, los residentes pueden optar por presentar solicitudes por su cuenta. Además, existen varias agencias, ciudades, etc. a través de las cuales los residentes pueden solicitar directamente la ERA. Estar al tanto de cada una de las solicitudes que se envían para la ERA y realizar un seguimiento del proceso de cada una puede estar fuera del control del propietario y la empresa de gestión. Con respecto a los puntos adicionales que están relacionados con diferentes propietarios, muchas propiedades tienen múltiples propietarios, lo que también es un desafío para las empresas de administración para contar ahora muchos meses después.</p>	27/7/2022	Mano de acebo cerebral	Compañías de Hollyhand

Plan	Sección	Comentario	de página	Fecha	Comentarista	recibido	Organización
			<p>En cuarto lugar, otro problema importante con la concesión de puntos por la participación en ERA es el hecho de que una empresa propietaria/administradora con 5000 unidades tiene muchas menos posibilidades de recibir esos puntos adicionales que una empresa con solo 500 unidades. Ayudar con el proceso de solicitud de ERA lleva mucho tiempo. Presentar documentación para 2500 solicitudes de ERA en comparación con 125 solicitudes es una gran diferencia.</p> <p>En quinto lugar, los propietarios y las empresas administradoras que tienen propiedades con un gran porcentaje de residentes que ya reciben otra asistencia de alquiler, como la Sección 8, la Sección 515, la Asistencia de alquiler basada en proyectos y otros tipos de subsidios, probablemente no tendrían la participación de muchos residentes y muchos podrían no ser elegible. Por lo tanto, los propietarios/empresas de administración que priorizaron el programa ERA, pero que tienen una base más diversa de residentes que reciben otras formas de asistencia, serían penalizados al recibir los puntos adicionales propuestos en el QAP.</p> <p>Estas son cinco razones legítimas por las que se debe eliminar la sección propuesta de otorgar puntos adicionales según la participación en la ERA. El desarrollo potencial de viviendas asequibles en Alabama no debería depender del programa opcional y voluntario ERA.</p>				

Plan	Sección	Página	Comentario 1	Fecha Comentarista recibido	Organización
Crédito Vivienda I		Entre los requisitos de la Sección 42	Entre los requisitos de la Sección 42 enumerados en las tres viñetas se encuentran las preferencias, incluidos los Proyectos en QCT que contribuyen a un plan concertado de revitalización de la comunidad. Después de buscar en el QAP tanto a través de la lectura como electrónicamente, solo pude encontrar otro lugar en el que se menciona el concepto de revitalización y ese es el 7mo desempate en la selección de solicitudes de financiamiento (Anexo A, página A-2). Proporcionar puntos para Proyectos en QCT que contribuyan a un plan concertado de revitalización de la comunidad sería una forma más significativa de fomentar este tipo de desarrollo; Aparte de eso, mover el desempate por delante de los desempates que no están relacionados con las tres preferencias de la Sección 42 (ingreso más bajo, período de asequibilidad más largo y QCT que contribuyen a los planes concertados de revitalización de la comunidad) abordaría mejor los requisitos de preferencia de la Sección 42. La rehabilitación que involucre edificios existentes que califiquen para el Crédito Tributario de Rehabilitación Histórica de Alabama o el Crédito Tributario Histórico Federal califican para 4 puntos bajo el Tipo de Proyecto en el Anexo A, página A7 y además se les otorga una excepción al Requisito de Radio de 2 Millas, presumiblemente porque la naturaleza histórica de un Proyecto es uno de los criterios de selección identificados en la Sección I, página 1, discusión de los requisitos de la Sección 42 para los criterios de selección del QAP.	15/8/2022 Paula McDonald Rodas	desarrollo invictus, LLC
Crédito Vivienda I		2	En la Sección A, se hace referencia al Plan Consolidado del Estado del cual se cita el siguiente lenguaje: "la mayor concentración de necesidades se observa en los condados rurales ubicados en la parte sur del Estado, en particular el Cinturón Negro". Considere agregar puntos de ubicación para los Proyectos Black Belt, ya que esto promovería los criterios de selección de la Sección 42 para la clasificación que incluyen la ubicación, las características de las necesidades de vivienda y el cumplimiento de las necesidades de vivienda de una manera específica para Alabama, como se informa en el Plan consolidado del estado.	15/8/2022 Paula McDonald Rodas	desarrollo invictus, LLC
Crédito Vivienda I		5	Sitios dispersos: muchos estados permiten proyectos de sitios dispersos para aplicaciones de 4% y 9%. Esto perjudica la capacidad de la AAHA 8/11/2022 para que muchas propiedades antiguas de RD y propiedades de vivienda pública sean rehabilitadas. AHFA debería permitir proyectos de rehabilitación de sitios dispersos. Las propiedades ya, en muchos casos, han operado como un activo. No permitir proyectos de sitios dispersos brinda pocas opciones para rehabilitar este tipo de propiedades que necesitan mucho la equidad de LIHTC.	la AAHA 8/11/2022	alabama asequible Asociacion de vivienda
Crédito Vivienda I		5	Sitios divididos: solicitando que AHFA reconsidere los sitios divididos "previamente financiados", separados por más de 1 calle de la ciudad, para que sean "exentos" y se les permita aplicar nuevamente como 1 propiedad.	15/8/2022	alabama asequible Asociacion de vivienda

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Crédito Vivienda II		C Estado de los Proyectos	<p>Los proyectos anteriores. Convertirlo en un elemento de umbral para un proyecto al que se le asignaron créditos fiscales en 2020 para estar completo en un 75 % en o antes de la fecha límite de solicitud de 2023 DEL 22 de agosto de 2023, no tiene en cuenta las dificultades que tanto AHFA como los desarrolladores han tenido para asegurar la financiación recursos necesarios para que estos proyectos sean factibles. Algunos aún no han comenzado la construcción en julio de 2022.</p> <p>Sugerimos exigir que todos los proyectos que recibieron una asignación de créditos fiscales en 2018, 2019 y 2020 deben haber cumplido con la prueba del 10 % antes de presentar una solicitud en la ronda de 2023. Esto es más apropiado, dados los problemas de costos relacionados con COVID, y aún así garantiza que el proyecto avance.</p>	12/8/2022	Jason Freeman	Desarrollo de puerta de enlace Corporación
				15/8/2022	Fred Bennett	bennett y compañía
Crédito Vivienda II		11 - 12 C.3)	<p>Estado de los Proyectos Previamente Financiados. Si alguna aplicación tiene un Propietario Responsable que también es un Propietario responsable de un proyecto que (i) recibió una asignación inicial de créditos de vivienda en 2018, 2019 o 2020 y (ii) no está completo al menos en un 75 %, como lo refleja el informe de inspección de construcción/informe de progreso más reciente del proyecto a AHFA el o antes de la fecha de solicitud, la solicitud no es elegible para recibir una asignación de Créditos de Vivienda en el ciclo de solicitud de 2023.</p> <p>Debido a la inflación y las presiones del mercado que causaron aumentos significativos en los costos de construcción y artículos relacionados, varios proyectos adjudicados en 2020 no se cerraron con financiamiento de capital y construcción hasta fines de 2021 o principios de 2022. La construcción ahora está tardando entre 15 y 18 meses en completarse debido al aumento de los costos y la escasez tanto de mano de obra como de materiales. Solicitamos que AHFA cambie "75% completo" a "50% completo" en esta sección.</p>	9/8/2022	David Morrow	mañana bienes raíces
Crédito Vivienda II		11 - 12 AHFA	<p>AHFA debería reconsiderar mantener el 75 % de cumplimiento para postularse en el ciclo 2023. Particularmente para proyectos que recibieron una asignación en 2020. Este es el año en que COVID realmente comenzó a afectar los costos de construcción, la disponibilidad de mano de obra, la disponibilidad de la cadena de suministro y otros retrasos. Los proyectos de 2020 se vieron muy afectados por la inflación de los costos de construcción en particular y esos proyectos todavía están tratando de descubrir cómo compensar la brecha. Tener esta restricción en el QAP para 2023 hará que muchos de los mejores y más experimentados desarrolladores de Alabama no puedan presentar los proyectos necesarios. Si es necesario implementar alguna forma de medición para las propiedades, sería más apropiado cumplir con la prueba de transferencia del 10 %.</p>	15/8/2022	Ann Marie Rowlett	Rowlett & Company, LLC

Plan	Sección	Página	Comentario 11 -	Fecha	Comentarista recibido el	Organización
Crédito Vivienda II		12 C.3)	<p>Estado de los Proyectos Previamente Financiados. Si alguna aplicación tiene un Propietario Responsable que también es un responsable de un proyecto que (i) recibió una asignación inicial de Créditos de vivienda en 2018, 2019 o 2020 y (ii) no está completo al menos en un 75 % como lo refleja la construcción más reciente del proyecto informe de inspección/informe de progreso a AHFA en la fecha de la solicitud o antes, la solicitud no es elegible para recibir una asignación de Créditos de Vivienda en el ciclo de solicitud de 2023.</p> <p>Hacer que sea un elemento de umbral para un proyecto al que se le asignaron créditos fiscales en 2020 para estar completo en un 75 % en o antes de la fecha límite de solicitud de 2023 no tiene en cuenta las dificultades que tanto AHFA como los desarrolladores han tenido para asegurar los recursos financieros necesarios para que estos proyectos sea factible. Debido a la inflación y las presiones del mercado que causaron aumentos significativos en los costos de construcción y artículos relacionados, varios proyectos adjudicados en 2020 no se cerraron con capital y financiamiento de la construcción hasta finales de 2021 o mediados de 2022. La construcción ahora demora entre 15 y 18 meses en completarse debido al aumento de los costos y escasez tanto de mano de obra como de materiales. Solicitamos que AHFA elimine los proyectos 2020 de este requisito.</p>	15/8/2022	David Morrow Propietario	mañana bienes raíces
Crédito Vivienda II		14 15 C.14	<p>Generalmente, un proyecto de tercera edad no va a competir con un proyecto familiar de inquilinos y viceversa. Considere agregar la siguiente excepción al requisito de radio de 2 millas:</p> <p>(vii) Solicitudes que propongan una tenencia diferente al proyecto adjudicado anteriormente, siempre que el estudio de mercado muestre demanda para respaldar las unidades propuestas.</p>	9/8/2022	David Morrow	mañana bienes raíces
Crédito Vivienda II		15	Excepción adicional a la regla del radio de 2 millas: "Solicitudes para una solicitud competitiva para financiar una fase contigua de vivienda que representa el reemplazo sustancial de viviendas multifamiliares previamente existentes que han sido demolidas y limpiadas en los últimos 5 años o que serán demolidas y limpiadas según lo certificado por el director ejecutivo de una jurisdicción y se financia con fondos locales de HOME o CDBG".	15/8/2022	James Roberts	ciudad de móvil
				11/8/2022	William Stimpson	ciudad de móvil

Plan	Sección	Comentario de página	Fecha Comentarista	recibido	Organización
Crédito Vivienda II		<p>15 15) Los Contratos de Período de Uso Extendido continúan ofreciendo una escapatoria para que las propiedades de Crédito de Vivienda se conviertan a la tasa de mercado. Recomendamos encarecidamente que la AHFA incorpore un incentivo de puntos por renunciar al derecho a un Contrato calificado durante el período de uso extendido de 35 años. Otorgar puntos por la renuncia total del Contrato Calificado ayudará a mitigar la pérdida prematura de propiedades de Crédito de Vivienda para que se mantenga la asequibilidad.</p> <p>El lenguaje de muestra sugerido para agregar en esta sección es el siguiente: 'Se otorgarán 5 puntos a los proyectos que se comprometan a renunciar a su derecho a la opción de Contrato Calificado para Créditos de Vivienda del 9 por ciento y 4 por ciento durante el período de uso extendido de 35 años.'</p>	15/8/2022	Kandice Allen Mitchell	Comunidad empresarial Socios
Crédito Vivienda II		<p>15</p> <p>Bajo II.C.14 Ubicación del sitio: considere una excepción al requisito de radio de 2 millas para una solicitud de bonos de ingresos para viviendas multifamiliares presentada en un sitio que es contiguo a una solicitud previamente financiada que tiene una base de inquilinos similar y el mismo propietario responsable.</p> <p>Un desarrollo de crédito fiscal previamente financiado por AHFA que aún se encuentra en la fase previa a la construcción tiene terrenos utilizables adicionales que podrían soportar hasta 45 unidades adicionales de bajos ingresos. Con el apoyo de un estudio de mercado, esas unidades podrían agregarse utilizando bonos de ingresos para viviendas multifamiliares y podrían implementarse estrategias de costos compartidos durante la construcción.</p>	15/8/2022		alabama asequible Asociacion de vivienda
			15/8/2022	Amanda Slaton	desarrollo ventajoso
Crédito Vivienda II		<p>17</p> <p>Dada la continua incertidumbre del entorno de costos y los problemas de la cadena de suministro relacionados con la construcción, sugerimos que AHFA modifique II(D)(4) para permitir cambios en el diseño de la unidad, etc., con el consentimiento por escrito de AHFA durante el período de solicitud. No se debe suponer que AHFA dará o debería dar su consentimiento, pero creemos que es apropiado que AHFA tenga la flexibilidad para hacerlo y permitir cierta ingeniería de valor en la fase de solicitud si se justifica, al menos durante este entorno inflacionario.</p>	4/8/2022	Thom Amdur	capital de la avenida lincoln
Crédito Vivienda II		<p>19</p> <p>Instamos a AHFA a reconsiderar su índice mínimo de cobertura de servicio de deuda para propiedades de crédito de vivienda de 1,20:1 a 1,15:1. A medida que las tasas de interés continúan aumentando, tenemos menos ingresos de deuda para hacer frente al continuo aumento de los costos de construcción. Dado que muchos prestamistas permanentes tienen productos de deuda para viviendas asequibles que establecen un DSC mínimo de 1,15:1, creemos que cambiar el DSC permitirá a los desarrolladores llenar algunos vacíos del proyecto con financiamiento permanente adicional.</p>	4/8/2022	Thom Amdur	capital de la avenida lincoln

Plan	Sección	Página	Comentario 21	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Crédito Vivienda II			<p>El atractivo atributo financiero del programa LIHTC del 4 por ciento son los créditos "en derecho" que vienen con el cumplimiento de los requisitos de la Sección 142 del IRC junto con el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en el QAP de AHFA.</p> <p>Mientras que el límite de volumen del Bono de Actividad Privada (PAB) es un recurso limitado, los créditos asociados con las transacciones de TEB son solo una suscripción limitada y la cantidad de base elegible. Esta es una diferencia significativa del programa LIHTC del 9 por ciento donde la asignación de la autoridad crediticia anual tiene un tope. .</p> <p>El IRS permite la inclusión de tarifas de desarrollador en base elegible porque estas tarifas sirven como la principal forma de compensación para los desarrolladores de LIHTC. Pagan los gastos generales de las funciones esenciales, incluida la contabilidad, los recursos humanos, la tecnología de la información, la gestión de activos, los seguros y los honorarios legales, entre muchos otros. Las tarifas de los desarrolladores también sirven como la forma principal de reembolso de los costos previos al desarrollo y los servicios para los residentes, y son una contingencia de construcción de facto, muy aprovechada hoy en día a medida que los costos de construcción se disparan.</p> <p>Es fundamental que las tarifas de los desarrolladores tengan el tamaño adecuado y que tengan en cuenta el riesgo variable de los diferentes tipos de transacciones de viviendas asequibles. En lo que respecta a las transacciones del 9 por ciento, creemos que una tarifa de desarrollador del 15 por ciento es apropiada; sin embargo, recomendamos que AHFA permita una estructura alternativa de tarifas para desarrolladores para proyectos financiados con bonos exentos de impuestos y LIHTC del 4 por ciento. Un enfoque escalonado equilibra la necesidad de conservar el recurso limitado y competitivo del 9 por ciento al tiempo que reconoce los desafíos y riesgos de desarrollar proyectos de menor escala. Específicamente, recomendamos que AHFA permita una tarifa de desarrollador de hasta el 25 por ciento en Nuevas Construcciones, Rehabilitaciones y Adquisiciones.</p> <p>El perfil de riesgo y financiamiento de estas operaciones amerita un tratamiento diferente. Los urbanizadores asumen más riesgos en los grandes acuerdos de bonos debido al extenso período previo al desarrollo y la alta proporción de deuda ejecutable, de la que el urbanizador es responsable en última instancia. La tarifa del desarrollador compensa a los desarrolladores por estos riesgos. La base elegible adicional generada por el aumento de la tarifa también generará más capital de crédito fiscal que ayudará a compensar la reducción de la deuda provocada por el aumento de las tasas de interés y ayudará a cerrar las brechas provocadas por el aumento de los costos de construcción. A diferencia de las transacciones del 9 por ciento, la base elegible adicional generada por el aumento de la tarifa no agotará el suministro general de créditos del 4 por ciento, que, como se describió anteriormente, son "en derecho" y no tienen límite.</p> <p>Maximizar las tarifas de los desarrolladores, dentro de las restricciones de la ley fiscal, la regulación y la suscripción razonable, es un método probado y exitoso para generar ingresos de capital adicionales de LIHTC y llenar los vacíos del proyecto. Es una estrategia comprobada que ha sido implementada últimamente por muchos de los HFA similares de AHFA en la región, incluidos Kentucky, Oklahoma, Ohio y Tennessee, todos los cuales tienen tarifas de desarrollador para transacciones de bonos que oscilan entre el 20 y el 25 por ciento. Si AHFA lo considera conveniente, también podría exigir a los desarrolladores que difieran cualquier tarifa por encima del 15 por ciento actual. Si fuera útil, nos complacería compartir algunos ejemplos de casos del impacto de esta política en algunos de nuestros proyectos en la región.</p>	4/8/2022 Thom Amdur		capital de la avenida lincoln

Plan	Sección	Página	Comentario 22	Fecha Comentarista recibido	Organización
Crédito Vivienda II		G.2)(i)	<p>Solicitamos que el subpárrafo (i) sea revisado de la siguiente manera:</p> <p>"(i) El solicitante está solicitando fondos de HOME, ha solicitado un aumento en la Base Elegible y ha solicitado que AHFA proporcione tanto la primera como la segunda hipoteca; o"</p> <p>Dado que los costos de construcción siguen siendo altos, la mayoría de los proyectos necesitan un aumento en la base elegible para ser financieramente factibles, ya sea que AHFA proporcione tanto la primera como la segunda hipoteca o solo la segunda hipoteca. Esto es especialmente cierto para los proyectos rurales con rentas más bajas que no pueden pagar una gran cantidad de servicio de la deuda. Al permitir que el solicitante solicite el aumento de la base elegible en la solicitud, el solicitante podría presentar mejor una imagen real de la estructura financiera del acuerdo a AHFA. El aumento en la base es necesario para agregar créditos adicionales para que sea financieramente factible desde el principio, ya que requiere más recursos debido al aumento general de los costos, por lo que se solicita a AHFA que aumente la base del 100 % de los créditos calculados y hasta el 130 %. impulso de base para proyectos.</p> <p>También solicitamos que AHFA tome la determinación del aumento en la Base Elegible al momento de la asignación de créditos al proyecto y se reserve el derecho de ajustar el aumento antes del cierre del préstamo de construcción para que el proyecto sea financieramente factible.</p>	9/8/2022 David Morrow	mañana bienes raíces
Crédito Vivienda II		22	G. Asignaciones de créditos para vivienda. 2) Crédito del nueve por ciento, (i) - El borrador actual del QAP establece que para que un proyecto reciba un aumento en la base elegible "el solicitante está solicitando fondos HOME, y AHFA está proporcionando tanto la primera como la segunda hipoteca". En un intento por asegurar estructuras de financiación alternativas para compensar los sobrecostos extremos, se debe dar al personal de AHFA la flexibilidad necesaria para permitir que la primera amortización se sume a la segunda blanda para recibir y aumentar la Base Elegible.	11/8/2022	alabama asequible Asociacion de vivienda
				12/8/2022 Jason Freeman	Desarrollo de puerta de enlace Corporación

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Crédito Vivienda II		G. Asignación de	crédito para vivienda, 2) Crédito del nueve por ciento: el borrador actual del QAP establece que "AHFA puede designar uno o más edificios en un proyecto para recibir un aumento en la base elegible...". Agregar lenguaje al QAP que aclare específicamente cuándo se realizará esa designación, por ejemplo, AHFA puede designar uno o más edificios en un proyecto para recibir un aumento en la base elegible antes del cierre del préstamo de construcción o al costo de la certificación en orden 8/12/2022 Jason Freeman sea financieramente factible como parte de un Proyecto de Vivienda Asequible Calificado y será tratado como si estuviera ubicado en un Área de Desarrollo Díficil.	11/8/2022		alabama asequible Asociacion de vivienda
Crédito Vivienda II		22	El QAP actual permite que el Propietario elija que AHFA vuelva a suscribir el proyecto para dividir los fondos de HOME 11/8/2022 AAHA solicitó un préstamo HOME de primera hipoteca amortizable y un segundo préstamo HOME suave y recibir créditos adicionales a través del impulso de base discrecional . No saber cómo se dividirán los fondos de HOME solicitados entre la primera y la segunda hipoteca o cuántos créditos adicionales se pueden recibir 8/12/2022 Jason Freeman. ¿Hay alguna forma en que AHFA pueda facilitar la estructuración del préstamo HOME amortizable en la etapa inicial, como en función del DSCR y la solicitud de créditos basados en el aumento de la base del 130 % y completar el saldo con un segundo préstamo HOME blando? ¿Esto permitirá que AHFA reciba los fondos de HOME más rápido y permitirá que AHFA redistribuya los fondos?			alabama asequible Asociacion de vivienda
Crédito Vivienda I		25	La Sección I.3 Requisitos de progreso después de la reserva establece que un proyecto de 2023 debe ponerse en servicio antes del 12 de diciembre de 2022	12 de diciembre de 2022	Mary Ellen Judah	conceptos de barrio, C ^a
Crédito Vivienda II			Se debe dar prioridad para los créditos de 2023 a los proyectos listos para ejecutarse. Por ejemplo, proyectos donde la tierra ya es propiedad o está arrendada por la sociedad. Proyectos que cuentan con un subsidio adicional que hace más factible el proyecto. Los proyectos que son una segunda fase de un desarrollo existente deben tener prioridad.	15/8/2022	Judy Van Dyke	Impulsado por visión Comunidades, LLC
				15/8/2022	Jonathan Toppen	Tapestry Development Group, Inc.

Plan	Sección	Página	Comentario Recibido Comentarista Sección Conservación de energía/agua y entornos de vida saludables: recomendar otorgar los ocho puntos	Fecha	a los desarrollos	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	(NGBS).	<p>que se comprometan a certificarse bajo un programa de construcción ecológica verificado por un tercero, como: EarthCraft, Energy Star, National Green Building Standard.</p> <p>Nuestra firma realizó un análisis interno de las fallas observadas en proyectos QAP en Georgia entre 2016 y 2019 y descubrió que el 100 % de los proyectos encuestados no solo no cumplieron con los requisitos QAP para los puntos de bonificación, sino también con varios elementos requeridos por el código de energía durante nuestras inspecciones, que luego se les pidió que remediaran antes de la finalización de la construcción. La certificación verde brinda la seguridad adicional de que se están implementando las medidas QAP y que el dinero de los contribuyentes se gasta en viviendas residenciales de calidad.</p>	15/8/2022	a los desarrollos	Colaborativo SK
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	Anexo A	<p>establece en su segundo párrafo que el sistema de puntuación de puntos "permitirá a AHFA otorgar puntos a los proyectos que mejor cumplan con las prioridades del estado de Alabama". Si bien esa es ciertamente la intención y el objetivo de Rhodes, el Proyecto que mejor pueda cumplir con las prioridades del Estado puede no tener la puntuación más alta, o puede estar empatado pero no puede cumplir con los requisitos de desempate.</p>	15/8/2022	a los desarrollos	desarrollo invictus, LLC

Plan	Sección	Página	Comentario A1	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	Se deben	proyectos múltiples en condados con designaciones de área de desastre.	15/8/2022	James Roberts	ciudad de móvil
				11/8/2022	William Stimpson	ciudad de móvil
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	A-1	A.2.)(iv) a. y B. Para aquellos desarrolladores y compañías de administración que trabajaron incansablemente para ayudar a los residentes afectados por COVID con el proceso del Programa ERA, creemos que es más que justo otorgar puntos de participación. AHFA instó a todas las sociedades gestoras a participar en este programa de ayuda en varias ocasiones. Aquellas Empresas que no pudieron participar lo hicieron por su propia elección.			MAPE
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	A A1	Proyectos de rehabilitación: se recomienda agregar objetivos de desempeño o estándares de diseño específicos para cada elemento. Por ejemplo: - Los gabinetes y encimeras de la cocina (u otros productos de madera) deben cumplir con CARB 2. - Los accesorios de plomería deben estar certificados por WaterSense. Los inodoros deben tener 1.28 GPF o menos, los grifos de la cocina deben tener 2 GPM o menos, etc. - La pintura debe tener un contenido de Compuestos Orgánicos Volátiles (COV) de 50 g/l o menos; los acabados de suelo aplicados pueden tener un contenido de VOC de 100 g/l como máximo. Recomendar también incentivar las mejoras en la eficiencia energética de todo el edificio, como el sellado del aire de los ductos y la envolvente del edificio, que se pueden medir antes y después de la renovación. Si bien los nuevos desarrollos de construcción deben cumplir con los requisitos del código de energía de Alabama, los proyectos de renovación no están obligados a completar las pruebas de fugas de aire en conductos o puertas de ventilación. Por ejemplo, estados como Georgia requieren objetivos específicos de reducción de fugas de aire, ya sea cumpliendo con el código de construcción o logrando una reducción mínima del 20 % en las fugas de aire, según lo verifique un profesional calificado externo. .	15/8/2022	Abe Kruger	Colaborativo SK

Plan	Sección	Comentario de página	Fecha Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	A2	<p>El primer desempate debe ser uno que promueva la intención tanto de la Sección 42 como del Estado Consolidado Plano (SCP); dar preferencia a las solicitudes en las que un Propietario relacionado se registró antes del 1/8/2022 y participa en el Programa de solicitudes simplificadas a granel de ERA para proyectos financiados por AHFA no promueve los objetivos de la Sección 42 o el SCP. Además, se adelanta a una serie de desempates que promueven estos objetivos; por ejemplo, los puntos de desempate 7 y 8 abordan los elementos cubiertos específicamente en la discusión de los requisitos de la Sección 42 en la Sección 1, página 1. Además, el registro antes del 1/8/2022 para el Programa de solicitud simplificada masiva de ERA crea problemas para las empresas administradoras y propietarios que se apresuraron a solicitar asistencia de alquiler de emergencia y habían estado operando bajo el sistema existente durante muchos meses antes de que el Programa a Granel estuviera disponible. Para aquellos primeros usuarios, la mayoría de los inquilinos bajo administración están cerca de alcanzar el límite de 18 meses. También es una carga para los inquilinos porque tienen que volver a enviar información y porque el programa Bulk no cubre los pagos de servicios públicos, las propiedades y los residentes que operan bajo el sistema original tendrán que obtener asistencia de dos programas en lugar de uno, lo que genera confusión y frustración por parte de los inquilinos. Elimine esto como criterio de prioridad o al menos modifíquelo para poner a los primeros usuarios en pie de igualdad con los que utilizan el programa masivo.</p>	15/8/2022 Paula McDonald Rodas	desarrollo invictus, LLC
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	A2	<p>Desempate #2</p> <p>caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más solicitudes, se hará una recomendación para la solicitud presentada por un propietario responsable que no intercambió o recibió una asignación adicional de créditos de vivienda o fondos HOME en un proyecto AHFA de 2018, 2019 o 2020 financiado anteriormente.</p> <p>Aplaudimos a la AHFA por reconocer el impacto que tuvo la pandemia de COVID-19 en los proyectos de 2018, 2019 y 2020 al permitir que esos proyectos soliciten una asignación adicional de Créditos de vivienda y/o un intercambio de sus Créditos de vivienda actuales por Créditos de vivienda de 2022. Los Dueños Responsables de esos proyectos no deben ser penalizados en el desempate del ciclo 2023. Solicitamos que se elimine este desempate.</p>	9/8/2022 David Morrow 2. En	mañana bienes raíces

Plan	Sección	Comentario de página	Fecha Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	A-2 Lengua	15/8/2022 Pablo Robinson	Transformación sepia Socios
		<p>desempate: En caso de que haya un empate en la puntuación entre dos o más aplicaciones, se hará una recomendación para la aplicación que tiene un Propietario relacionado que se registró, antes del 1 de agosto de 2022, y está participando en el Programa de solicitud simplificada masiva de asistencia de alquiler de emergencia para proyectos financiados por AHFA.</p> <p>Comentario: el primer desempate requiere que un propietario relacionado tome una acción antes del 1 de agosto de 2022. Sin embargo, el Borrador del Plan de Asignación Cualificada no se publicó hasta el 4 de agosto de 2022.</p>		
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	A-3	15/8/2022 Paula McDonald Rodas	desarrollo invictus, LLC
		<p>El párrafo que sigue inmediatamente al criterio de desempate 10 establece que "AHFA puede recomendar que se realice una asignación de Crédito para vivienda independientemente del orden de clasificación establecido por el Sistema de puntuación de puntos en función de la cantidad de asignación de Crédito para vivienda necesaria en relación con la cantidad de asignación disponible para el proyecto sea financieramente factible". Considere modificar este texto para reservar el derecho de realizar una asignación, independientemente del orden de clasificación del Sistema de puntuación de puntos, a un Proyecto que mejor promueva los objetivos de la Sección 42 y el Plan consolidado del estado, pero que de otro modo no recibiría financiamiento bajo el QAP. Como ejemplo, el Estado de Georgia otorga un proyecto de su propia elección cada año, independientemente del sistema de puntuación/clasificación que hayan establecido. El QAP de Georgia DCA contiene el siguiente "Reservorio general": "DCA puede otorgar hasta \$1,000,000 de créditos del 9 % a una aplicación que determine que promoverá su misión, objetivos, iniciativas, reservas y/o prioridades, independientemente de la clasificación por los factores de evaluación</p> <p>La designación de la Reserva General puede realizarse durante la revisión de la Solicitud o dentro de los 45 días posteriores al anuncio de las adjudicaciones. Esta reserva, que es discrecional y no necesita ejercerse en cada ciclo de solicitud, permite que DCA compense el hecho de que cualquier conjunto de criterios, preferencias y puntajes no pueden capturar un Proyecto que merece mucho la pena y que debe realizarse. AHFA debería considerar la adopción de este enfoque.</p>		

Plan	Sección	Página	Comentario A-5	Fecha Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	Si un proyecto de rehabilitación selecciona reemplazar los sistemas HVAC e instalar equipos 15 SEER, 9 HSPF, ¿son elegibles para los 2 puntos ofrecidos bajo Proyectos de rehabilitación solamente y los 3 puntos ofrecidos bajo Energía/Conservación de agua y Vida saludable? ? ¿Existe un requisito de antigüedad en el equipo que se reemplaza para ser elegible para los puntos de Proyectos de Rehabilitación (por ejemplo, el equipo debe tener 10 años o más?). Southface sugiere incluir que se realice un análisis simple de recuperación de los costos de operación como parte de la Evaluación de necesidades de Capitol.		12/8/2022 Amelia Godfrey y alyson laura	Instituto Southface
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	A-5	Los puntos asignados a las cuatro opciones disponibles en Proyectos de rehabilitación solamente parecen arbitrarios. ¿Puede AHFA proporcionar claridad sobre la forma en que se han determinado las diferentes asignaciones de puntos? El estándar de la industria es ponderar los puntos disponibles por mejora de la eficiencia operativa y reducción del impacto ambiental. Además, las cuatro opciones enumeradas aquí no brindan un incentivo para que los Proyectos de rehabilitación inviertan en la eficiencia energética de todo el edificio, como el sellado de aire cuantificable de todo el edificio o el sellado de conductos HVAC. Si bien los nuevos desarrollos de construcción deben cumplir con los requisitos del código de energía de Alabama, no se requieren rehabilitaciones para completar la prueba de la puerta del ventilador o la prueba de fugas en los conductos. Con el fin de incentivar los proyectos para completar la eficiencia energética integral, se sugiere agregar puntos adicionales para el sellado de aire y sellado de conductos. Un ejemplo de esto podría ser otorgar 3 puntos por lograr una reducción mínima del 20 % en las fugas de aire residenciales, según lo verificado a través de la prueba de la puerta del ventilador realizada por un profesional calificado externo. Además de otorgar 3 puntos separados por lograr una reducción mínima del 20 % en las fugas de los conductos HVAC hacia el exterior, según lo verificado a través de pruebas de fugas en los conductos realizadas por un profesional calificado externo. Estas dos estrategias deben ser valoradas como las más altas de todas las opciones.	12/8/2022 Amelia Godfrey y alyson laura	Instituto Southface

Plan	Sección	Comentario de página	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	integral en	12/8/2022	Amelia Godfrey y alyson laura	Instituto Southface
		<p>La decisión de otorgar puntaje de eficiencia energética y ambientes interiores saludables a los proyectos de A5 podría ser una medida impactante de recompensar proyectos por invertir en eficiencia energética/agua y ambientes interiores saludables sería otorgar 8 puntos completos a proyectos que se comprometan a lograr una certificación integral de construcción ecológica, incluidos EarthCraft, Energy Star, Enterprise Green Communities, LEED green certificación de construcción, o Norma Nacional de Construcción Ecológica.</p> <p>Como alternativa a nuestra sugerencia anterior, ¿AHFA puede brindar claridad sobre la forma en que se determinaron las diferentes asignaciones de puntos? Por ejemplo, ¿hay alguna fórmula que se utilice para otorgar puntos a estas siete (7) opciones que tenga en cuenta los costos y beneficios de cada medida? Además, ¿se puede aclarar qué beneficios (eficiencia energética general, ahorro de servicios públicos, bienestar de los ocupantes, etc.) influyen en la asignación de puntos?</p>			
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	A-5	12/8/2022	Amelia Godfrey y alyson laura	Instituto Southface
		<p>Tenga en cuenta que Energy Star ha descontinuado su programa para calificar/certificar productos para techos.</p> <p>https://coolroofs.org/news/energystarroofingprogramsunset Se puede reemplazar con las especificaciones técnicas de los criterios de calificación de Energy Star de la siguiente manera: 'El techo de poca pendiente tiene una reflectancia solar inicial del 65 % o más, y los techos de pendiente pronunciada tienen un 25 % o más de reflectancia solar inicial', y/ o los criterios de calificación de LEED que establecen, 'los techos de pendiente baja tienen un valor SRI inicial de 82 (valor de SRI envejecido de 64) y los techos de pendiente pronunciada tienen un valor inicial Valor SRI de 39 (valor SRI envejecido 32).'</p>			

Plan	Sección	Página	Comentario A-5	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	El US Green	<p>Building (USGBC) felicita a AHFA por incluir puntos para proyectos que incluyen medidas de eficiencia energética en el borrador del QAP de 2023. Además, el USGBC solicita respetuosamente que AHFA ofrezca puntos competitivos para proyectos de nueva construcción y renovación que certifiquen la versión actual de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED), EarthCraft, Enterprise Green Communities o NGBS Green.</p> <p>El lenguaje de muestra para agregar en esta sección es el siguiente:</p> <p>A. Puntos ganados</p> <p>1. Características del proyecto</p> <p>Nueva sección (ii) Certificación de edificios ecológicos</p> <p>Se otorgarán 10 puntos por lo siguiente (Nueva construcción y rehabilitación): Proyectos certificados por un verificador externo calificado de acuerdo con la versión más reciente de uno de los siguientes criterios: • Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED); •EarthCra; •Comunidades Verdes Empresariales; o •Estándar Nacional de Construcción Ecológica (NGBS)</p> <p>Justificación:</p> <p>Los sistemas de certificación de edificios de alto rendimiento adoptan una visión holística del rendimiento de todo el edificio que incluye la eficiencia de los recursos materiales, la ubicación, el acceso al transporte y más.</p> <p>Incentivar el uso de programas de certificación de edificios de terceros es consistente con brindar opciones para cumplir con los criterios de selección de 'eficiencia energética' enumerados en la 'Sección I. Créditos de vivienda'.</p> <p>Reconocemos que AHFA, al igual que muchas agencias estatales de financiación de viviendas, desea minimizar los costos iniciales de desarrollo asociados con los créditos de vivienda. Los sistemas de calificación y certificación de edificios de alto rendimiento ayudan a garantizar que los proyectos financiados por créditos de vivienda no solo creen nuevas oportunidades de vivienda, sino que también benefician a los residentes a través de ahorros en las facturas de energía y agua, abordando una de las barreras perpetuas para la asequibilidad, así como la calidad ambiental interior y el ocupante. comodidad. Actualmente, 39 agencias de financiación de viviendas estatales/locales han determinado que los programas de construcción ecológica y energía de edificios completos son un uso prudente de los Créditos de Vivienda y los han incluido en sus QAP.</p>	15/8/2022	Precio de Rebecca	Edificio verde de EE. UU. Concejo

Plan	Sección	Comentario	Página	Fecha Comentarista	recibido	Organización
		<p>Ofrecer la opción adicional de certificación de edificios de alto rendimiento a los desarrolladores brinda la flexibilidad de elegir el mejor camino para que su proyecto cumpla con sus objetivos de diseño y requisitos de financiamiento, así como para satisfacer las necesidades y prioridades de los residentes. Con las adjudicaciones generalmente limitadas a un proyecto por condado, agregar un incentivo de certificación también brindaría a los desarrolladores otra vía hacia una oferta competitiva y contribuiría a promover la equidad en comunidades desfavorecidas de bajos ingresos.</p> <p>La comunidad de desarrollo de Alabama está equipada para implementar requisitos holísticos de construcción ecológica. En todo el estado, hay casi 1,000 casas y apartamentos unifamiliares ENERGY STAR. También hay más de 200 edificios multifamiliares que han sido certificados según los estándares de construcción ecológica.</p> <p>Gracias por la consideración de estos comentarios. Damos la bienvenida a la oportunidad de discutir estas recomendaciones y programas de terceros con usted o su personal y con gusto le proporcionaremos cualquier información complementaria que pueda ser beneficiosa.</p>				

Plan	Sección	Página	Comentario A6	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	(iii) Asequi-	<p data-bbox="567 191 835 215">(a) Nuevos fondos (1)</p> <p data-bbox="567 232 1860 443">El Programa de Garantía de Préstamo de la Sección 108 (Sección 108) es un componente de garantía de préstamo aprobado por HUD del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG). La Sección 108 brinda a las comunidades con derecho a CDBG financiamiento flexible y de bajo costo para el desarrollo económico, la rehabilitación de viviendas, las instalaciones públicas y otros proyectos de infraestructura física. Dado que los fondos de CDBG son una fuente de financiamiento aprobada por AHFA, AHFA debe considerar incluir la Sección 108 como una fuente aprobada de nuevos fondos ya que el programa es un componente del programa CDBG. La ciudad de Auburn es una comunidad con derecho a CDBG y ofrece el programa de la Sección 108 para financiar actividades de vivienda y desarrollo comunitario.</p> <p data-bbox="567 532 1790 597">La remodelación de LIHTC es una actividad elegible de CDBG y apoya el objetivo nacional de HUD de ingresos bajos a moderados junto con abordar el Plan consolidado de 5 años de la ciudad para abordar viviendas asequibles en Auburn.</p> <p data-bbox="567 651 1860 821">La comunidad de Ridgecrest fue parte de la conversión de vivienda pública RAD de la AHA. AHA propone remodelar el sitio para transformar la comunidad de Ridgecrest y eliminar el estigma asociado con las viviendas públicas/unidades RAD junto con la remodelación en curso en el área circundante. Categorizar el préstamo de la Sección 108 como una fuente aprobada de nuevos fondos permitiría a la ciudad de Auburn y a la AHA la oportunidad de transformar la comunidad de viviendas de Ridgecrest en beneficio de las familias de bajos ingresos y de la comunidad de Auburn en su conjunto.</p> <p data-bbox="567 878 1768 967">Solicitamos respetuosamente que AHFA incluya el programa de la Sección 108 como un subconjunto permitido de los fondos CDBG aprobados y que se le permita recibir de 2 a 5 puntos según los mismos criterios de puntuación por unidad que los otros programas de subsidio.</p> <p data-bbox="567 1024 1860 1195">Las Autoridades de Vivienda Pública (PHA, por sus siglas en inglés) que han convertido su cartera de vivienda pública a la Sección 8 basada en el sitio/vales basados en proyectos (PBV) o asistencia de alquiler basada en proyectos (PBRA, por sus siglas en inglés) como parte de la Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) de HUD ya no reciben Capital Programa de Fondos (CFP) y Fondos de Factores de Vivienda de Reemplazo (RHFF) en un sentido tradicional. Al cerrar las transacciones de RAD, los saldos de CFP y RHFF de AHA se extrajeron de HUD y se depositaron en su cuenta de Reemplazo para Reserva.</p> <p data-bbox="567 1292 1752 1349">La estructura de puntos actual parece penalizar a las PHA que se han convertido a RAD PBV o PBRA. Tras la conversión de RAD, el subsidio operativo de la PHA y la financiación de CFP se combinaron y se denominaron asistencia para la vivienda.</p>	27/7/2022	Sharon Tolbert	Inmobiliaria de Auburn Autoridad

Plan	Sección	Pago de	comentario de	Fecha Comentarista	recibido	Organización
			<p>página (HAP) que ahora se financia a través de un Vale de elección de vivienda de la PHA (HCV/Programa de la Sección 8). Según esta información, la AHFA debe considerar los fondos de CFP y RHFF extraídos como parte de la conversión de RAD PBV o PBRA de una PHA como "fondos nuevos" para que la puntuación sea equitativa para todas las PHA, ya sea que operen viviendas públicas tradicionales, RAD PBV o RAD PBRA.</p>			
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	A-7	<p>(iv) Necesidades del inquilino (d) AHFA necesita aclarar que los hogares "dirigidos" en la lista de espera de vivienda pública incluyen propiedades financiadas por la PHA para incluir vivienda pública tradicional y unidades de vivienda pública convertidas a Sección 8/RAD PBV o PBRA basadas en el sitio.</p>	27/7/2022 Sharon Tolbert		Inmobiliaria de Auburn Autoridad

Plan	Sección	Página	Comentario A7	Fecha Comentarista recibido	Comentarista	Organización
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	(v.) Necesidades de los inquilinos (v.)	<p>Se otorgarán 2 puntos a los proyectos que reserven un mínimo del 7 % del total de unidades propuestas para inquilinos con discapacidades o poblaciones sin hogar.</p> <p>Solicitamos que AHFA devuelva la reserva al 5% para las poblaciones discapacitadas o sin hogar. La suscripción ya es difícil con el aumento de los costos operativos, por lo que es necesario reducir o mantener el 5% y mantener las viviendas para discapacitados con estigmatización.</p>	9/8/2022	David Morrow	mañana bienes raíces
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	A-7	Necesidades de los inquilinos: solicitud para devolver la reserva al 5 % para las poblaciones discapacitadas o sin hogar. NOTA: A menudo, las poblaciones discapacitadas o sin hogar no cubren el 5 % histórico reservado debido a la falta de demanda.	11/8/2022		alabama asequible Asociacion de vivienda
				12/8/2022	Jason Freeman	Desarrollo de puerta de enlace Corporación
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	A-8	<p>(vi) Ubicación (a) (2) Ubicación del tramo censal</p> <p>La AHFA debe considerar otorgar automáticamente a los sitios de la Autoridad de Vivienda Pública el máximo de puntos en esta categoría. Debe entenderse la justificación de la política pública para querer que las propiedades de viviendas asequibles estén en mejores vecindarios para que haya una combinación de ingresos y no estamos concentrando la pobreza, pero con los sitios de la PHA no tenemos el lujo de mover estos sitios a un ingreso más alto. tramos censales. Esto pone a estos sitios en una desventaja injusta en comparación con otros proyectos que tienen el lujo de elegir sus sitios de puntuación perfectos cuando estas propiedades necesitan urgentemente una remodelación. Pedimos que los sitios de PHA existentes obtengan automáticamente el máximo de puntos en esta categoría.</p>	27/7/2022	Sharon Tolbert	Inmobiliaria de Auburn Autoridad
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	A-8	<p>(2.) Ubicación del sector censal (máximo 4 puntos)</p> <p>Es preferible mantener el máximo de puntos en porcentajes de ingresos del 100 % o más hasta que se puedan agregar otros criterios de puntuación para evitar muchos más empates.</p>	9/8/2022	David Morrow	mañana bienes raíces

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha Comentarista	recibido	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	A-8 AHFA	debe considerar reducir la amplia gama de Puntos de ingresos medios de las secciones censales, en lugar de tener esta categoría más amplia como se encuentra en el QAP de 2022. Incluso con un promedio de ingresos, atendemos a personas con un 80 % o menos y la mayoría está muy por debajo del 80 %. Sin embargo, hay 3 categorías en las que se otorgan más puntos en una escala para que estos números estén por encima del 80%. Los puntos máximos deben detenerse en el 80 % o como máximo en el 90 %. Está claro que la búsqueda de sitios en las zonas censales por encima del 100% generalmente conduce a costos de terreno mucho más altos, lo que aumenta la carga de los proyectos que ya enfrentan enormes desafíos relacionados con los costos de construcción y operación. Una sugerencia para los puntos sería proporcionar valor adicional a los proyectos que se asocian y trabajan dentro del plan integral de vivienda/desarrollo comunitario de un municipio local o puntos para oportunidades laborales dentro de la comunidad.	11/8/2022		alabama asequible Asociacion de vivienda
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	A-8	En la categoría de puntos para "Ubicación de la zona censal", considere cambiar la descripción de la categoría de "dado el 15/8/2022 AAHA a un proyecto ubicado en una zona censal..." a "dado a un proyecto ubicado en un área de oportunidad, definida como Census Tract..." La FHFA revisa el QAP de un estado para determinar si hay áreas adicionales de alta oportunidad dentro del estado fuera de las áreas difíciles de desarrollar. La categoría de ubicación de zona censal de AHFA posiblemente cumple con la definición de áreas de alta oportunidad de la FHFA, pero al no referirse a ella como un área de oportunidad, las zonas censales elegibles no están incluidas. Al hacer este pequeño cambio en la redacción, la cantidad de distritos censales de Alabama designados como áreas de alta oportunidad debería aumentar considerablemente, haciéndolos elegibles para recursos de capital adicionales.	15/8/2022	AAHA a un proyecto	alabama asequible Asociacion de vivienda

Plan	Sección	Página	Comentario A-8	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	La sección	<p data-bbox="567 191 1860 862">Anexo A, 2^o Ubicación de la zona del censo", utiliza el ingreso familiar medio de la zona estimada de FFIEC de 2020 en comparación con el ingreso familiar medio del condado de 2022, según lo publicado por HUD, para calcular una porcentaje del ingreso medio para un distrito censal. Utilizando las cifras de 2020 y los niveles de ingresos ahora elevados en la mayoría de los condados de Alabama en 2022, una gran cantidad de distritos censales ya no califican para los 4 puntos en función de tener un 100 % o más de ingresos. Si bien vale la pena promover la desconcentración de la pobreza en el sentido de que las áreas más pobres generalmente no tienen acceso a la misma infraestructura y beneficios que las áreas más ricas y existen beneficios sociológicos para las familias de bajos ingresos cuando están expuestas a familias de mayores ingresos, también hay impactos negativos. Incentivar la construcción de viviendas asequibles en áreas de ingresos más altos a menudo aumenta el costo de la tierra, aumenta el costo de la construcción, aleja las viviendas que tanto se necesitan de las áreas de ingresos más bajos y hace que las familias que necesitan desesperadamente viviendas seguras, decentes y asequibles se muden fuera del vecindario. donde cuentan con un sistema de apoyo de familiares y amigos, iglesias y organizaciones sin fines de lucro, y servicios gubernamentales orientados a las poblaciones de menores recursos. El QAP y su Point Scoring System ya aseguran que los sitios serán apropiados según otros criterios de ubicación (tanto positivos como negativos). Hay varios condados en Alabama que no tienen distritos censales con ingresos familiares medios que sean el 100% o más del ingreso familiar medio del condado. Las viviendas asequibles que se construyen en áreas de mayores ingresos obligan a las personas de bajos ingresos a alejarse de las áreas donde viven, de su unidad familiar y, potencialmente, de su trabajo actual. El caso del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas v. Inclusive Communities Project, Inc., caso de la Corte Suprema de EE. se resolvió a favor de la agencia de asignación de Texas porque el demandante no pudo demostrar que las políticas de la agencia causaron el impacto desigual del que se quejaba Inclusive Communities Project.</p> <p data-bbox="567 987 1860 1089">AHFA es una de las pocas agencias restantes que utiliza el nivel de ingresos de un tramo como criterio de puntuación para asignar créditos de vivienda. Considere eliminar la ubicación del distrito censal como elemento de puntuación. Hacerlo abriría muchas más ubicaciones para viviendas asequibles en todo el estado y ayudaría a colocar viviendas asequibles donde la necesidad es mayor.</p>	15/8/2022	Paula McDonald Rodas	desarrollo invictus, LLC

Plan	Sección	Página	Comentario A-8	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	Ampliar la categoría	<p>eliminación del sector censal" para considerar más ampliamente las áreas de oportunidad económica y hacer que haya más puntos disponibles.</p> <p>Otras métricas podrían incluir bajas tasas de pobreza, tasas de desempleo por debajo del promedio estatal, altas tasas de nuevas contrataciones laborales, alto crecimiento de la población y/o distritos escolares con calificaciones altas (si se propone un desarrollo familiar).</p>	15/8/2022	Kristina piedra	banco unido
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	A-8	Eliminar puntos de distrito censal. Ver carta adjunta. Aumentar los puntos a 4 para tramos más altos elimina en gran medida los tramos de ingresos más bajos de la consideración y plantea cuestiones de vivienda justa.	15/8/2022	James Roberts	ciudad de móvil
				11/8/2022	William Stimpson	ciudad de móvil
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	A8	<p>A.1.) (vi)(a)(1) Se otorgarán 2 puntos por cada uno de los siguientes servicios del vecindario ubicados dentro de las 0,3 millas del sitio.</p> <p>Suponemos que el período delante de 3 millas que se muestra arriba es un error tipográfico. Restablezca los puntos para los Servicios a los Vecindarios dentro de un radio de 3 millas, en lugar de .3 millas.</p>	15/8/2022	David mañana	mañana bienes raíces
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	A8	<p>A.1.) (vi)(a)(1)</p> <p>Restablezca los puntos para Servicios a los Vecindarios dentro de 3 millas, en lugar de .3 millas (esto puede haber sido un error tipográfico)</p>	15/8/2022	Fred Bennett	bennett y compañía
				12/8/2022	Jason Freeman	Desarrollo de puerta de enlace Corporación

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha Comentarista	Fecha recibido	Organización
HOGAR y Crédito de vivienda QAP	Puntuación de puntos	A-10	<p>Debe eliminarse la sección propuesta del borrador del QAP que recompensa a las empresas con puntos adicionales si han tenido entre el 25% y el 50% de los residentes participando en el programa de Asistencia de alquiler de emergencia (ERA).</p> <p>Primero, el programa ERA ha estado en curso durante más de un año. Durante ese período, la AHFA nunca declaró en numerosas conversaciones verbales, en la conferencia anual de la AAHA, memorandos, correos electrónicos, avisos o cualquier otra correspondencia que las futuras solicitudes de LIHTC se financiarían de acuerdo con la cantidad de solicitudes de ERA que los propietarios, desarrolladores, o sociedades gestoras presentadas.</p> <p>En segundo lugar, el programa ERA no es un mandato del gobierno federal, HUD, USDA, CDC, AHFA ni ninguna agencia. En cambio, se alienta a los residentes a participar en el programa, pero la asistencia es opcional. Que AHFA requiera que los propietarios, desarrolladores y compañías de administración participen en el programa, y mucho menos hasta cierto punto, no está dentro de las pautas de un programa que no es obligatorio. Los administradores y propietarios no pueden obligar a los residentes a participar en ERA. Según nuestra experiencia, hemos tenido varios residentes que se negaron a participar. Los propietarios, desarrolladores y empresas administradoras no deben ser sancionados porque los residentes decidan no solicitar la asistencia.</p> <p>En tercer lugar, el seguimiento de las solicitudes de ERA es una tarea difícil. Si bien el personal de administración ayuda a los residentes a presentar solicitudes de ERA, los residentes pueden optar por presentar solicitudes por su cuenta. Además, existen varias agencias, ciudades, etc. a través de las cuales los residentes pueden solicitar directamente la ERA. Estar al tanto de cada una de las solicitudes que se envían para la ERA y realizar un seguimiento del proceso de cada una puede estar fuera del control del propietario y la empresa de gestión. Con respecto a los puntos adicionales que están relacionados con diferentes propietarios, muchas propiedades tienen múltiples propietarios, lo que también es un desafío para las empresas de administración para contar ahora muchos meses después.</p>	27/7/2022	Mariano de acebo cerebral	Compañías de Hollyhand

Plan	Sección	Comentario	de página	Fecha	Comentarista	recibido	Organización
			<p>En cuarto lugar, otro problema importante con la concesión de puntos por la participación en ERA es el hecho de que una empresa propietaria/administradora con 5000 unidades tiene muchas menos posibilidades de recibir esos puntos adicionales que una empresa con solo 500 unidades. Ayudar con el proceso de solicitud de ERA lleva mucho tiempo. Presentar documentación para 2500 solicitudes de ERA en comparación con 125 solicitudes es una gran diferencia.</p> <p>En quinto lugar, los propietarios y las empresas administradoras que tienen propiedades con un gran porcentaje de residentes que ya reciben otra asistencia de alquiler, como la Sección 8, la Sección 515, la Asistencia de alquiler basada en proyectos y otros tipos de subsidios, probablemente no tendrían la participación de muchos residentes y muchos podrían no ser elegible. Por lo tanto, los propietarios/empresas de administración que priorizaron el programa ERA, pero que tienen una base más diversa de residentes que reciben otras formas de asistencia, serían penalizados al recibir los puntos adicionales propuestos en el QAP.</p> <p>Estas son cinco razones legítimas por las que se debe eliminar la sección propuesta de otorgar puntos adicionales según la participación en la ERA. El desarrollo potencial de viviendas asequibles en Alabama no debería depender del programa opcional y voluntario ERA.</p>				
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	A-10 Sele	<p>cción de asignación</p> <p>Como presidente del Comité RAD de la Asociación de Autoridades de Vivienda y Reurbanización de Alabama, [(AAHRA) organización estatal de la Autoridad de Vivienda Pública de Alabama], la AAHRA cree que la AHFA debería considerar un tope anual del 10 % reservado para la reurbanización de la Autoridad de Vivienda Pública existente (PHA) con una Declaración de Fideicomiso vigente o un Acuerdo de Uso de RAD. Estas propiedades están dispersas por todo el estado y, en la mayoría de los casos, tienen más de 50 años y necesitan desesperadamente una rehabilitación sustancial o una remodelación completa (demolición/reconstrucción). Nuestras comunidades y residentes merecen una preferencia de financiación continua en Alabama. Además, las PHA son la principal fuente de viviendas de alquiler asequibles en el estado.</p>	27/7/2022	Sharon Tolbert		Inmobiliaria de Auburn Autoridad

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha Comentarista	Fecha recibido	Organización
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	A-10 A. 2)	(v) a. y B. Si bien el programa ERA fue y es extremadamente beneficioso para los inquilinos afectados por COVID, AHFA no notificó que se otorgarían puntos competitivos en futuras solicitudes presentadas por solicitantes bajo contrato con compañías de administración de propiedades cuyas poblaciones de inquilinos participaron en los porcentajes especificados. Si AHFA quiere incentivar, en lugar de castigar, a los desarrolladores y gerentes para que implementen más recursos para ayudar a los inquilinos con las aplicaciones ERA, debe hacerlo de manera prospectiva y no después del hecho.	15/8/2022	Fred Bennett	bennett y compañía
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	A10 Respe	cto al apartado A. 2). (iv), creemos que el objetivo comprensible de recompensar a los propietarios responsables que utilizaron ERA puede tener la consecuencia conjunta de penalizar a los propietarios que no pudieron utilizar ERA en la medida descrita aquí porque sus inquilinos recibieron asistencia de alquiler subsidiada por el gobierno federal de otras agencias gubernamentales, particularmente USDA , Desarrollo Rural ("RD"). Además de los fondos provistos a ERA, el gobierno federal proporcionó subsidios adicionales de asistencia de alquiler de emergencia a los inquilinos alojados en propiedades de RD a través de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense de 2021. Para los propietarios que utilizaron esos fondos para ayudar a los inquilinos en sus proyectos de RD, la necesidad de Los fondos de ERA se redujeron considerablemente, en la mayoría de los casos por debajo del umbral requerido para los puntos en esta sección. Creemos que esta sanción no intencionada se puede corregir revisando este párrafo para recompensar a los propietarios responsables que "participaron en cualquier programa de asistencia de alquiler financiado con fondos federales, incluido ERA Alabama, de la siguiente manera..." y haciendo cambios similares en los subpárrafos del mismo.	12/8/2022	Rodney Corley	ARD, Inc.

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha Comentarista	recibido	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	A-10 A. 2)	(iv) a. y B. Si bien el programa ERA fue y es extremadamente beneficioso para los inquilinos afectados por COVID, AHFA no notificó que se otorgarían puntos competitivos en futuras solicitudes presentadas por solicitantes cuyas poblaciones de inquilinos participaron en los porcentajes especificados. Si AHFA quiere incentivar, en lugar de castigar, a los desarrolladores y gerentes para que implementen más recursos para ayudar a los inquilinos con las aplicaciones de ERA, debe hacerlo de forma prospectiva y no a posteriori. Si los puntos para la ERA permanecen en el QAP, el lenguaje debe cambiarse de "financiamiento garantizado" a "solicitud de financiamiento de la ERA". Hay muchas barreras para recibir realmente el financiamiento de la ERA.	12/8/2022	Jason Freeman	Desarrollo de puerta de enlace Corporación
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	A-10 Bajo	las Características del Solicitante, sección (i), sugerimos que se otorgue una diferenciación de puntos a aquellos que reciben puntos bajo minorías o mujeres que tienen propiedad en la Entidad Propietaria o cualquier Propietario Responsable versus negocios en los que un solicitante garantiza al menos 10% del costo total de la empresa otorgado a una minoría o empresa propiedad de mujeres. Creemos que una empresa propiedad de minorías o mujeres en la Entidad propietaria es un umbral mayor y tendrá un mayor impacto en la promoción de la participación de minorías y mujeres en la industria de viviendas asequibles. Por lo tanto, sugerimos que AHFA considere otorgar 6 puntos a una minoría o propiedad de mujeres en la Entidad propietaria. Sugerimos que se otorguen 5 puntos si un solicitante garantiza al menos el 10 % del costo comercial total otorgado a una minoría o empresa propiedad de mujeres, que incluye, entre otras, empresas de bienes raíces, empresas de construcción, empresas de tasación, empresas de gestión. , instituciones financieras, firmas de banca de inversión, aseguradores, contadores y proveedores de servicios legales.	15/8/2022	Pablo Robinson	Transformación sepia Socios

Plan	Sección	Página	Comentario A 10	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	11	<p>Gracias por la oportunidad de comentar sobre el QAP de 2023.</p> <p>Por favor, aclare cómo AHFA calculará el % utilizado para los puntos de participación en la ERA por parte del Propietario y el Agente de Gestión. Específicamente, lo que se incluye en el denominador para el cálculo. Considere las siguientes preguntas: 1. ¿Deberían incluirse en el denominador todas las unidades, incluidas las unidades financiadas de forma convencional?</p> <p>2. ¿Deberían incluirse las unidades que ya tienen algún otro tipo de asistencia de alquiler (USDA RA, HUD, Sección 8, Vales, Certificados)?</p> <p>3. ¿Deben incluirse solo los proyectos LIHTC?</p> <p>4. Como ejemplo, si un Propietario posee 1000 unidades de crédito fiscal (20 proyectos) y participó en el programa ERA con 400 inquilinos (en las 20 propiedades) recibiendo ERA, entonces solo recibiría 3 puntos (es decir, $400/1000=40\%$).</p> <p>5. ¿Cuál es la fecha en que se deben determinar nuestros cálculos finales? ¿Tenemos hasta finales de diciembre?</p> <p>6. ¿Cuál es la fecha de inicio real que necesitamos usar? ¿Podemos incluir asistencia de alquiler a partir de 2019/2020/etc.?</p> <p>7. ¿Podemos contar una unidad por cada vez que esa unidad recibió asistencia? Por ejemplo, si una unidad en particular obtuvo fondos de ERA en tres ocasiones, ¿podemos contarla tres veces?</p> <p>Estas mismas preguntas se aplican a los puntos del Agente de Gestión por participación en el Programa ERA.</p> <p>Si AHFA utilizará algún tipo de formulario de solicitud para determinar la concesión de puntos, sería útil que AHFA pudiera proporcionar un borrador de dicho formulario o la evidencia requerida antes del ciclo de solicitud.</p>	8/11/2022	Amy Montgomery Hall Grupo de	Vivienda

Plan	Sección	Página	Comentario A-11	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	En relación	<p>con el párrafo A. 2). (v), creemos que el objetivo comprensible de recompensar a AHFA Property Las empresas administradoras que utilizaron ERA pueden tener la consecuencia conjunta de penalizar a los administradores que no pudieron utilizar ERA en la medida descrita aquí porque sus inquilinos recibieron asistencia de alquiler subsidiada por el gobierno federal de otras agencias gubernamentales, particularmente USDA, Desarrollo Rural ("RD").</p> <p>Además de los fondos proporcionados a ERA, el gobierno federal proporcionó subsidios adicionales de asistencia de emergencia para el alquiler a los inquilinos alojados en propiedades de RD a través de la Ley del Plan de Rescate Estadounidense de 2021. Para los administradores que utilizaron esos fondos para ayudar a los inquilinos en sus proyectos de RD, la necesidad de Los fondos de ERA se redujeron considerablemente, en la mayoría de los casos por debajo del umbral requerido para los puntos en esta sección. Creemos que esta sanción no intencionada se puede corregir revisando este párrafo para recompensar a las empresas de administración de propiedades de AHFA que "participaron en cualquier programa de asistencia de alquiler financiado con fondos federales, incluido ERA Alabama, de la siguiente manera..." y haciendo cambios similares en los subpárrafos del mismo.</p>	12/8/2022	Rodney Corley	ARD, Inc.

Plan	Sección	Página Comentario A-11	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	<p>Además del conjunto de incentivos de eficiencia energética en el QAP actual, solicitamos respetuosamente que AHFA ofrezca puntos competitivos para proyectos de nueva construcción y renovación que certifiquen la versión actual de EarthCraft, Enterprise Green Communities, LEED o NGBS Verde.</p> <p>El lenguaje de muestra sugerido para agregar en esta sección es el siguiente:</p> <p>A. Puntos ganados</p> <p>1. Características del proyecto</p> <p>Nueva sección (ii) Certificación de edificios ecológicos</p> <p>Se otorgarán 10 puntos por lo siguiente (Obra Nueva y Rehabilitación):</p> <p>Proyectos certificados por un verificador externo calificado de acuerdo con la versión más actual de uno de los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> •EarthCra; •Comunidades Verdes Empresariales; •Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED); o •Estándar Nacional de Construcción Ecológica (NGBS) <p>Razonamiento:</p> <p>Incentivar el uso de programas de certificación de edificios ecológicos es consistente con brindar opciones para cumplir con los criterios de selección de 'eficiencia energética' enumerados en la 'Sección I. Créditos para vivienda'.</p> <p>Brindar incentivos dentro del programa de Crédito para la Vivienda que también se pueden usar para impactar favorablemente en las pilas de capital, como una certificación verde, que es parte de los requisitos para el programa MIP de HUD, promueve el objetivo de AHFA de alentar y promover la inversión en viviendas de alquiler asequibles para personas de bajos ingresos. -hogares de ingresos.</p>	15/8/2022	Kandice Allen Mitchell	Comunidad empresarial Socios
			15/8/2022	Cindy Wasser	Inicio Innovación Laboratorios de investigación

Plan	Sección	Comentario	de página	Fecha	Comentarista recibido	Organización
			<p>Reconocemos que la AHFA, al igual que muchas agencias estatales de financiación de la vivienda, justificadamente desea minimizar los costos iniciales de desarrollo asociados con los créditos para la vivienda. Los sistemas de calificación y certificación de edificios ecológicos ayudan a garantizar que los proyectos financiados por créditos de vivienda no solo creen nuevas oportunidades de vivienda, sino que también garantizan que las personas que viven en viviendas asequibles sean más saludables, gasten menos dinero en servicios públicos y tengan más oportunidades a través de sus conexiones con el transporte. sistemas alimentarios y sanitarios de calidad. Ofrecer la opción adicional de certificación de edificios ecológicos a los desarrolladores brinda la flexibilidad de elegir el mejor camino para que su proyecto cumpla con sus objetivos de diseño y requisitos de financiamiento, así como con las necesidades y prioridades de sus residentes. Dado que los premios generalmente se limitan a un proyecto por condado, agregar un incentivo de certificación verde también brindaría a los desarrolladores otra vía hacia una oferta competitiva y contribuiría a promover la equidad racial en comunidades desfavorecidas de bajos ingresos.</p> <p>Actualmente, 39 agencias de financiación de viviendas estatales/locales han determinado que los programas de construcción ecológica y energía de edificios completos son un uso prudente de los Créditos de Vivienda y los han incluido en sus QAP. Se ha comprobado que estos programas son una forma rentable de reducir las facturas de los residentes y propietarios, reducir la rotación de unidades y proporcionar hogares más saludables y cómodos para los residentes.</p> <p>Como se indica en el Informe anual de 2021 de AHFA, "Nuestros programas multifamiliares también allanan el camino a casa que incentivan a los desarrolladores a construir viviendas de alquiler asequibles y de calidad en todo el estado". La certificación de edificios ecológicos para un programa de terceros creíble puede ser una herramienta en la caja de herramientas de AHFA para ayudar a incentivar a esos desarrolladores y ofrecería a AHFA una garantía aún mayor de la calidad de la construcción, la eficiencia operativa y la comodidad de los residentes. Esa eficiencia puede aliviar las cargas energéticas de los residentes, lo que les permite avanzar hacia el camino de la propiedad de la vivienda y reducir los costos para los desarrolladores y propietarios en el lado de la operación y el mantenimiento.</p>			

Plan	Sección	Comentario	de página	Fecha	Comentarista	recibido	Organización
			<p>La comunidad de desarrollo de Alabama está equipada para implementar requisitos holísticos de construcción ecológica. En todo el estado, hay casi 1,000 casas y apartamentos unifamiliares ENERGY STAR. También hay más de 200 edificios multifamiliares que han sido certificados según los estándares de construcción ecológica, incluido Enterprise Green Communities, que es el único programa nacional de construcción ecológica creado con y para el sector de viviendas asequibles. Estas estadísticas indican que la industria de la construcción local está familiarizada con las prácticas de construcción ecológica y los procesos de certificación de terceros.</p> <p>Los Criterios de Comunidades Verdes 2020 actuales incorporan cinco temas críticos para el desarrollo de viviendas asequibles sostenibles y saludables: diseño integrado, un camino hacia la energía cero, viviendas saludables, agua y resiliencia. Los desarrolladores que logran la certificación 2020 también reciben la certificación WELL a través de la asociación de Enterprise con el Instituto Internacional de Construcción WELL (IWBI).</p> <p>Damos la bienvenida a la oportunidad de discutir estas recomendaciones y programas de terceros con usted o su personal, y con gusto le proporcionaré cualquier información complementaria que pueda ser beneficiosa. ¡Esperamos trabajar con AHFA para promover viviendas asequibles ecológicas y de bajo consumo en Alabama!</p>				

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	A-11 A. 2.)	(v) a. y B. Si bien el programa ERA fue y es extremadamente beneficioso para los inquilinos afectados por COVID, AHFA no notificó que se otorgarían puntos competitivos en futuras solicitudes presentadas por solicitantes bajo contrato con compañías de administración de propiedades cuyas poblaciones de inquilinos participaron en los porcentajes especificados. Si AHFA quiere incentivar, en lugar de castigar, a los desarrolladores y gerentes para que implementen más recursos para ayudar a los inquilinos con las aplicaciones de ERA, debe hacerlo de forma prospectiva y no a posteriori. Si los puntos para la ERA permanecen en el QAP, el lenguaje debe cambiarse de "financiamiento garantizado" a "solicitud de financiamiento de la ERA". Hay muchas barreras para recibir realmente el financiamiento de la ERA.	12/8/2022 Jason Freeman	Desarrollo de puerta de enlace Corporación
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	A12 La sección	Puntos Perdidos del Anexo A designa en el ítem 2.) los puntos perdidos por incumplimiento de las Requisitos de Cumplimiento descritos en el Anexo D y continúa indicando que "Las solicitudes con Propietarios Responsables que tienen Proyectos No AHFA, ya sea en el Estado o fuera del Estado, estarán sujetas a los mismos requisitos AHFA definidos en el Anexo D adjunto " y continúa estableciendo que "el umbral de 4 puntos en el Anexo D no se aplica a los proyectos que no son de AHFA". En primer lugar, si una propiedad de Crédito para Vivienda cumple con la agencia de asignación en el estado responsable de monitorearla, debe considerarse en cumplimiento a los fines de las deducciones de puntos. En segundo lugar, si el primer punto se aborda de modo que el cumplimiento de los criterios de la agencia de asignación en el estado donde se encuentra la propiedad significa que usted cumple con los fines de la puntuación de puntos, entonces el tratamiento diferente de los Proyectos que no pertenecen a la AHFA a efectos de el umbral de 4 puntos ya no sería un problema; sin embargo, si ese lenguaje no se cambia, entonces los Proyectos que no pertenecen a AHFA también deberían recibir el beneficio del umbral de 4 puntos. En otras palabras, si los proyectos fuera del estado están sujetos a los mismos estándares de cumplimiento, se les debe otorgar el mismo umbral de deducción de puntos de cumplimiento. Confirme que el umbral de 4 puntos al que se hace referencia aquí es el establecido en el Anexo D, página D4, sección II.F.	15/8/2022 Paula McDonald Rodas	desarrollo invictus, LLC
Puntaje de puntos de crédito de vivienda	crédito de vivienda	36	Nuevos fondos: dado que los nuevos fondos son tan difíciles de adquirir, la AHFA debería considerar reducir el monto por unidad del subsidio para cada categoría de puntos. Ayudar	15/8/2022 Ann Marie Rowlett Rowlett & Company, LLC	

Plan	Sección	Página	Comentario 37	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda	Rehabilitación	<p>Préstamos HOME Vencidos: AHFA debería considerar otorgar puntos en una escala variable basada en cuánto puede pagar un proyecto de préstamo HOME vencido. No todos los proyectos son lo suficientemente sólidos desde el punto de vista financiero para devolver el 30 %, la AHFA debería considerar otorgar puntos a los proyectos que pueden devolver el 20 % o el 10 % muy bien. Liquidación de préstamo de vivienda. Esto es especialmente cierto en áreas rurales del estado de muy bajos ingresos (bajo AMI) donde se necesitaban los fondos de HOME para que el proyecto funcionara.</p>	15/8/2022	Ann Marie Rowlett Rowlett & Company, LLC	
Puntaje de puntos de	crédito de vivienda		<p>Gracias por la oportunidad de proporcionar comentarios sobre el Borrador 2021 QAP de AHFA. Aprecio el enfoque colaborativo e inclusivo de AHFA y respetuosamente ofrezco los siguientes comentarios y recomendaciones. Soy un consultor de construcción ecológica y vivienda saludable que trabaja en la región sureste. Muchos estados, incluidos Georgia y Mississippi, requieren la certificación de edificios ecológicos dentro de sus QAP. Solicitamos que AHFA exija que todos los proyectos de construcción nueva certifiquen el programa de Nueva Construcción Residencial de ENERGY STAR, y que los proyectos de rehabilitación se sometan a un análisis energético previo a la rehabilitación y una auditoría energética para identificar e instalar mejoras energéticas rentables.</p> <p>Reconozco que la AHFA, al igual que muchas agencias estatales de financiación de la vivienda, justificadamente quiere minimizar los costos iniciales de desarrollo asociados con los créditos para la vivienda. Sin embargo, los residentes de viviendas asequibles no deben soportar la carga de servicios públicos costosos y viviendas incómodas. Deberían poder pagar el alquiler y las facturas de energía y aún así poner comida en la mesa. Además, los edificios energéticamente eficientes están demostrando ser más saludables para los residentes y requieren menores costos continuos de mantenimiento.</p> <p>Se ha demostrado que los programas de energía para todo el edificio, como ENERGY STAR, son una forma rentable de reducir las facturas de los residentes y propietarios, reducir la rotación de unidades y proporcionar hogares más saludables y cómodos para los residentes. Actualmente, 41 agencias estatales de financiación de viviendas han determinado que los programas de construcción ecológica y de energía de edificios completos son un uso prudente de los créditos de vivienda y los han incluido en sus QAP. Además, al incluir un programa de energía para todo el edificio en el QAP de Alabama, AHFA también crearía un campo de juego nivelado para los desarrolladores, ya que sus proyectos actualmente deben cumplir con diferentes códigos de energía en diferentes jurisdicciones.</p> <p>Agradezco su consideración sobre este asunto.</p>	15/8/2022	Abe Kruger	Colaborativo SK

Plan	Sección	Comentario	de página	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Política ENV Crédito	Vivienda	B5	<p>“Actividades que limitan la elección” y otras actividades prohibidas</p> <p>Solicitamos que se permitan perforaciones en el suelo como una actividad posterior a la aplicación para todos los proyectos. Los informes de suelos son necesarios para respaldar los planes civiles, estructurales y arquitectónicos. Estos planes son necesarios para obtener los permisos (es decir, federales, estatales y/o locales) para permitir que comience el proceso de construcción. Según HUD, la realización del trabajo necesario para obtener los permisos puede realizarse antes de completar la revisión ambiental. Las exploraciones geotécnicas para el típico proyecto de vivienda asequible incluyen aproximadamente 10 perforaciones con profundidades típicas de aproximadamente 10 a 25 pies. Estas perforaciones son típicamente de 4 a 8 pulgadas de diámetro. Esto se consideraría como perforaciones mínimas del suelo para un sitio de 4 a 10 acres. HUD no considera las perforaciones mínimas del suelo como acciones limitantes de opciones.</p> <p>AHFA permite exploraciones geotécnicas antes de completar el proceso de revisión ambiental en el proyecto de Crédito de Vivienda. Con lo anterior, se debería permitir lo mismo para los proyectos HOME.</p> <p>Para referencia: Programa de Desarrollo Comunitario de Vermont (VCDP) Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. 24 CFR Parte 58 Memorandum del proceso de revisión ambiental Para todas las demás subvenciones [subvenciones que no sean de planificación], donde la subvención se utilice para implementar el proyecto y necesarios para realizar actividades de planificación antes o durante la ER porque estos estudios son necesarios para completar una ER de mayor nivel (p. ej., Exclusión Categórica o Evaluación Ambiental, que se describe en la siguiente sección). Por ejemplo, una ESA de Fase I, un estudio de ingeniería, una investigación arqueológica, etc., son todas actividades apropiadas que pueden llevarse a cabo antes de la Publicación de Revisión Ambiental, siempre que la subvención no sea una subvención de planificación.</p>	9/8/2022	David Morrow	mañana bienes raíces

Plan	Sección	Página	Comentario B8	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Política ENV Crédito	Vivienda	b.	<p>Humedales</p> <p>Solicitamos que AHFA permita humedales en un sitio de proyecto si no están perturbados o si están delineados según los requisitos de HUD y/o del Cuerpo de Ingenieros. También solicitamos que AHFA permita flujos en un sitio de proyecto si se mitigan.</p> <p>Muchas ciudades y condados en todo el estado no permitirán que se subdivida una pequeña porción de una parcela para eliminar humedales o arroyos y muchos vendedores no están dispuestos a retener la porción de humedales de una parcela (p. ej. El vendedor tiene una parcela de 6 acres y una pequeña porción de 0.01 acres de la parcela tiene humedales). La mayoría de las ciudades y condados no permitirán que la porción de 0.01 acres se subdivida fuera de la parcela más grande a menos que el vendedor sea dueño de la parcela contigua a la parcela de los humedales. Muchas ciudades y condados también están utilizando el proceso de subdivisión para imponer restricciones al desarrollo. La dificultad de cumplir con los requisitos de subdivisión de la ciudad cuando se retiran los humedales es difícil porque la parte que se extrae tiene que cumplir con los requisitos de acceso y otros requisitos para las parcelas restantes.</p>	9/8/2022	David Morrow	mañana bienes raíces
Política ENV Crédito	Vivienda	B7	<p>Radón: si una propiedad existente que realiza pruebas de radón recibe un resultado positivo de radón para una unidad en la propiedad, pero dos pruebas posteriores determinan que este resultado probablemente fue un falso positivo, los esfuerzos de mitigación deben limitarse a la unidad que dio positivo, suponiendo que no haya otra las unidades reciben pruebas positivas en pruebas posteriores. [Explicación: Las pruebas de radón ocasionalmente dan como resultado falsos positivos en unidades donde existen otros factores, como unidades con un inquilino que habitualmente fuma adentro. Una sola prueba positiva que luego se demuestre que probablemente sea un falso positivo debido a dos pruebas negativas posteriores no debería generar el gran gasto de modernizar un complejo completo para cumplir con los estándares de mitigación de radón cuando estos fondos podrían usarse para mejorar la propiedad de otras maneras.]</p>	11/8/2022		alabama asequible Asociacion de vivienda
				12/8/2022	Jason Freeman	Desarrollo de puerta de enlace Corporación

Plan	Sección	Página	Comentario Recibido Comentarista	Fecha	Organización
Política ENV Crédito Vivienda			Comentario Recibido Comentarista 8/11/2022 AAHA B-8 Permitir que los proyectos tengan humedales si no están perturbados o tienen el permiso apropiado del Cuerpo de Ingenieros. Lleva mucho tiempo obtener la aprobación de Corp. Considere permitir que cualquier delineación ocurra 60 días después de la fecha de presentación.		alabama asequible Asociacion de vivienda
				12/8/2022	Jason Freeman
Política ENV Crédito Vivienda		B9	Si AHFA elige utilizar los estándares de ruido de HUD para propiedades, debe aplicarlos de acuerdo con la metodología de HUD en términos de aplicación a espacios verdes, áreas de estacionamiento y áreas comunes. [Explicación: los niveles de decibeles de HUD se calculan de forma acumulativa para las áreas donde los inquilinos están potencialmente en un lugar durante períodos prolongados. Estos niveles de decibelios se aplican de manera inapropiada a áreas como estacionamientos y aceras a lo largo de la servidumbre de paso donde los inquilinos no permanecen durante horas.]	11/8/2022	alabama asequible Asociacion de vivienda
				12/8/2022	Jason Freeman
Política ENV Crédito Vivienda		B-9 AHFA	interpreta que los requisitos de ruido exterior están en el límite de la propiedad. Esto no es consistente con HUD. Solicitamos que AHFA adopte las pautas de HUD para los requisitos de ruido exterior. Esto significaría que solo las áreas al aire libre designadas para la recreación (como patios, áreas de picnic, balcones, etc.) estarían sujetas al umbral de 65 dB de aceptabilidad. Para las solicitudes de crédito para la vivienda, el QAP indica "... 12/8/2022 Jason Freeman debe incorporar medidas de mitigación al proyecto en la mayor medida posible". Agregue un lenguaje aclaratorio para explicar el significado de "debería" y "en la mayor medida posible". Es fundamental comprender cuándo se aplica qué y cómo, ya que se trata de un elemento de Umbral.	11/8/2022	alabama asequible Asociacion de vivienda

Plan	Sección	Página	Comentario 43 -	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Política ENV Crédito	Vivienda	44	AHFA debe considerar, particularmente en las rehabilitaciones de propiedades AHFA existentes, aceptar las pautas de HUD y usar la metodología de HUD para la reducción y el control del ruido. Estos proyectos han estado operando por más de 20 años sin problemas de ruido por parte de los inquilinos. Tener que construir grandes muros acústicos quita fondos que podrían usarse para mejorar los espacios habitables de los inquilinos y, en algunos casos, según el tamaño y la longitud del muro, simplemente no es factible desde el punto de vista financiero. Esto es injusto para los inquilinos que viven en propiedades que no pueden recibir el beneficio de las unidades renovadas debido a los requisitos de ruido que superan los requisitos de HUD.	15/8/2022	Ann Marie Rowlett Rowlett & Company, LLC	
Crédito Vivienda DQS		C1	Alabama ya no usa el IECC 2009, como se indica en esta página. La referencia se puede actualizar para reflejar el uso actual del IECC 2015 con enmiendas.	12/8/2022	Amelia Godfrey y alyson laura	Instituto Southface
Crédito Vivienda DQS		C1	<p>El Departamento de Asuntos Económicos y Comunitarios de Alabama (ADECA) adoptó el Código Internacional de Conservación de Energía (IECC) de 2015, con enmiendas y la Sociedad Estadounidense de Ingenieros de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado (ASHRAE) 90.1-2013. Solicitamos respetuosamente que las Normas de calidad de diseño y el Manual de construcción, Sección I. Introducción, referencia al código de energía, se actualicen para alinearse con la adopción de ADECA.</p> <p>Esta alineación proporcionaría a los habitantes de Alabama que residen en viviendas asequibles equidad con aquellos en viviendas a precio de mercado. Además, la mayor eficiencia de los proyectos reducirá los costos de los servicios públicos, reduciendo la carga energética de los residentes desfavorecidos de bajos ingresos. Cualquier aumento en los costos de construcción de edificios puede tener oportunidades para ser compensado a través de reembolsos e incentivos federales, sinergias de diseño y un porcentaje más bajo de un subsidio de servicios públicos de HUD que se necesita para las facturas de servicios públicos (un porcentaje mayor para el alquiler). Por favor, consulte este enlace para obtener información adicional:</p> <p>https://adeca.alabama.gov/wpcontent/uploads/AlabamaEnergyandResidentialCode.pdf</p>	15/8/2022	Cindy Wasser	Inicio Innovación Laboratorios de investigación

Plan	Sección	Comentario de página	Fecha Comentarista	recibido	Organización		
Crédito Vivienda DQS		C10 El Departamento de Asuntos Económicos y Comunitarios de Alabama {ADECA} ha adoptado la Norma Internacional 2015 Código de Conservación de Energía {IECC}, con enmiendas, y la Sociedad Estadounidense de Ingenieros de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado {ASHRAE} 90.1-2013. Solicitamos respetuosamente que las Normas de calidad de diseño y el Manual de construcción, Sección I. Introducción, referencia al código de energía, se actualicen para alinearse con la adopción de ADECA. Esta alineación proporcionaría a los habitantes de Alabama que residen en equidad de vivienda asequible con aquellos en la	15/8/2022	Kandice Allen Mitchell	Comunidad empresarial Socios		
Crédito Vivienda DQS		tasa de mercado C-7, C-12. Los requisitos de aislamiento establecidos en estas áreas son redundantes dado el código de energía actual vigente en el estado de Alabama. Especificar aquí el aislamiento puede potencialmente crear un conflicto con proyectos futuros en caso de que se actualice el código de energía estatal o si los proyectos se desvían de los materiales de construcción de uso más común. Por ejemplo, si un proyecto usa montantes de metal en lugar de madera, se requerirá que las paredes aislen hasta R-5 continuo con la cavidad R-13. Además, exigir retardadores de vapor en el aislamiento de edificios en las zonas climáticas 32 aumenta el riesgo de crecimiento de moho/hongos en las cavidades de las paredes y no se debe fomentar. Sugiera reemplazar todas las viñetas con lo siguiente: "Cumplir o superar el código de energía actual adoptado por Alabama".	12/8/2022	Amelia Godfrey y alyson laura	Instituto Southface		
Crédito Vivienda DQS		C-7 y C-12		Especificar aquí el aislamiento puede potencialmente crear un conflicto con proyectos futuros en caso de que se actualice el código de energía estatal o si los proyectos se desvían de los materiales de construcción de uso más común. Recomendar reemplazar todas las viñetas con: "Cumplir o superar el código de energía actual adoptado por Alabama".	15/8/2022	Abe Kruger	Colaborativo SK

Plan	Sección	Página	Comentario	Fecha Comentarista	recibido	Organización
Crédito Vivienda DQS		C-11 & Copresentación y A-5	Comentarios a árboles en el punto 2.) e. en C11, los beneficios de reducir el efecto de isla de calor urbano y reducir los costos de enfriamiento se deben considerar al definir la profundidad mínima del césped en comparación con la cantidad de árboles y arbustos. Los beneficios adicionales a largo plazo de los árboles incluyen un mayor valor de la propiedad y una mejor calidad del aire. Una isla de calor propuesta que reduzca el DQS para un plan de paisaje podría requerir un 60 % de árboles y arbustos y un 40 % de césped. Alternativamente, la proporción de paisaje que reduce la isla de calor sugerida anteriormente podría agregarse a la sección de puntaje en A-3 como un servicio adicional. Alternativamente, debido a que los árboles y arbustos requieren menos riego que el césped, la proporción propuesta reducirá los gastos operativos en el consumo de agua y al mismo tiempo mejorará los beneficios de resiliencia de la comunidad al reducir el efecto de isla de calor. Esto podría agregarse a A5 como una estrategia de conservación de energía/agua y entorno de vida saludable si AHFA decide mantener la estructura actual de esta sección.	12/8/2022	Amelia Godfrey y alyson laura	Instituto Southface
Crédito de vivienda	Respuesta COVID E-1		Anexo: Debido a la inminente fecha límite de prueba del 10 % del IRS para los proyectos de crédito fiscal de 2021, los propietarios deben poder solicitar créditos adicionales para 2023 y recibir una respuesta a más tardar el 1 de noviembre de 2022. Si el propietario no puede determinar sobre la viabilidad financiera del proyecto y la capacidad de intercambiar créditos de 2021 por créditos de 2023 para extender la fecha límite de prueba actual del 10 % más allá del 31 de diciembre de 2022, necesitan saber antes de la fecha límite del IRS. Además, los inversionistas no están dispuestos a proporcionar capital a proyectos que tienen brechas del 25 % o, en algunos casos, más. Algunos proyectos tienen compromisos de deuda permanente a bajo interés que vencerán antes de que el proyecto pueda completarse si un propietario tiene que esperar hasta que se pueda implementar un ciclo de 2023.	15/8/2022	Jonathan Toppen	Tapestry Development Group, Inc.
Crédito de vivienda	Respuesta COVID E-1		Anexo: Debido a la inminente fecha límite de prueba del 10 % del IRS para los proyectos de crédito fiscal de 2021, los propietarios deben poder solicitar créditos adicionales para 2023 y recibir una respuesta a más tardar el 1 de noviembre de 2022. Si el propietario no puede determinar sobre la viabilidad financiera del proyecto y la capacidad de intercambiar créditos de 2021 por créditos de 2023 para extender la fecha límite de prueba actual del 10 % más allá del 31 de diciembre de 2022, necesitan saber antes de la fecha límite del IRS. Además, los inversionistas no están dispuestos a proporcionar capital a proyectos que tienen brechas del 25 % o, en algunos casos, más. Algunos proyectos tienen compromisos de deuda permanente a bajo interés que vencerán antes de que el proyecto pueda completarse si un propietario tiene que esperar hasta que se pueda implementar un ciclo de 2023.	15/8/2022	Judy Van Dyke	Impulsado por visión Comunidades, LLC

Plan	Sección	Comentario de página	Fecha Comentarista recibido	Organización	
Respuesta de COVID	D de crédito de vivienda	E 14	Gracias por proporcionar disposiciones de alivio de pandemia de 2023 en el QAP de 2023 propuesto para desarrollos de 2021. Recursos adicionales como créditos fiscales y otros recursos son necesarios para que estos desarrollos avancen de manera estable. Debido a la inflación y las presiones del mercado que causan aumentos significativos en los costos de construcción, solicitamos que la AHFA abra una ronda especial de solicitud de Respuesta de Alivio de Pandemia COVID designada para acuerdos financiados en 2021 para recibir asignaciones de créditos fiscales adicionales y garantizar que todas las solicitudes otorgadas en 2021 sean elegibles para presentar una solicitud suplementaria. solicitud de financiamiento y demostrar su necesidad de créditos de vivienda adicionales/ fondos HOME para compensar los sobrecostos. Solicitamos que esta ronda especial de solicitudes se abra lo antes posible después de la aprobación del QAP de 2023 y que todos los recursos estén disponibles para ayudar a las solicitudes adjudicadas de 2021.	9/8/2022 David Morrow	mañana bienes raíces
Respuesta de COVID	D de crédito de vivienda	E-4	Gracias por proporcionar disposiciones de alivio de COVID en el QAP de 2023 propuesto para los desarrollos de 2021. Se necesitan recursos adicionales, como créditos fiscales y otros recursos, para que podamos avanzar. El costo de construcción, los factores inflacionarios y las presiones del mercado han provocado aumentos significativos en los costos de construcción. Agradecemos esta oportunidad de construir con éxito estas propiedades asequibles. Se ha demostrado que el tiempo no es nuestro amigo, ya que los costos siguen aumentando y alentamos a que se abra y otorgue la ronda especial de solicitudes lo antes posible después de la aprobación del QAP 2023.	9/8/2022 Eric Lipp	aterrijaje de azalea
Respuesta de crédito de vivienda COVID			Solicite una respuesta a las solicitudes de crédito adicional a más tardar el 1/11/22 para asegurarse de que el propietario tenga tiempo suficiente para determinar si debe o no seguir adelante con el proyecto si AHFA no puede canjear los créditos por una asignación de 2022 o 2023 debido a esos proyectos que recibieron una reserva para 2021 con una fecha de vencimiento extendida del IRS del 31/12/22 para cumplir con la Prueba del 10%. Hay demasiado riesgo involucrado sin saber que los créditos se pueden canjear para extender la fecha de vencimiento de la prueba del 10 % y que habrá suficientes fuentes para que el trato sea factible de cerrar con el prestamista y el inversionista para tratar de cumplir con la prueba del 10 %. antes del 31/12/22 fecha límite del IRS.	15/8/2022	alabama asequible Asociacion de vivienda

Plan	Sección	Comentario	de página	Fecha	Comentarista recibido	Organización
Respuesta de COVID	D de crédito de vivienda	E-4	<p>Gracias por incluir el Anexo E, Respuesta a la pandemia de COVID-19 para proyectos que recibieron asignaciones de créditos para vivienda en el marco del Plan de asignación calificada de 2021 de AHFA para proporcionar recursos adicionales para proyectos de 2021 que enfrentan aumentos de costos inusuales. Solicitamos que AHFA abra una ronda especial de solicitud de respuesta de alivio pandémico COVID designada para acuerdos financiados en 2021 para recibir asignaciones de créditos fiscales adicionales y garantizar que todas las solicitudes otorgadas en 2021 sean elegibles para enviar una solicitud de financiamiento suplementario y demostrar su necesidad de créditos de vivienda adicionales/fondos HOME para compensar los sobrecostos. Solicitamos que esta ronda especial de solicitudes se abra lo antes posible después de la aprobación del QAP de 2023 y que todos los recursos estén disponibles para ayudar a las solicitudes adjudicadas de 2021.</p>	15/8/2022	Mitchell Davenport Clement & Company, LLC	

OFFICE OF THE MAYOR



August 11, 2022

VIA EMAIL

Alabama Housing Finance Authority
Attn: Multifamily Division
P. O. Box 242967
Montgomery, Alabama 36124-2967

To Whom It May Concern:

I write to support an exception to the "2 mile rule" for applications that represent an effort to redevelop housing in a neighborhood and which receive local federal funding from a jurisdiction.

The Qualified Allocation Plan currently recognizes an exception to the "2 mile rule" for applications that receive funding from public housing authorities. This exception is justified to assist efforts by public housing authorities to redevelop old and obsolete public housing that involves the need for multiple phases. Such efforts are critically important to local government efforts to revitalize neighborhoods and improve the quality of life for its citizens. However, efforts to replace troubled affordable housing can also be led by city governments and in many cases must be led by city governments. Accordingly, the Alabama Housing Finance Authority should make an exception for multi-phase redevelopments that are directly tied to the replacement of older housing stock and are funded with federally derived City funds. Such projects are vitally important and adding this exception will allow cities to take the lead in addressing critical housing needs.

Sincerely,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Stimpson'.

William S. Stimpson
Mayor

OFFICE OF THE MAYOR



August 11, 2022

VIA EMAIL

Alabama Housing Finance Authority
Attn: Multifamily Division
P. O. Box 242967
Montgomery, Alabama 36124-2967

To Whom It May Concern:

I write to support the removal of scoring components that are based on census tract median income.

The Qualified Allocation Plan currently considers the income of census tracts as a potential scoring component for those that are higher than 80% Area Median Income. This scoring component effectively reduces the number of high scoring applications from areas that also happen to be of high minority concentration within the City of Mobile, which has the effect of limiting access for housing choice to these areas. Accordingly, the Alabama Housing Finance Authority should remove any scoring component that is based on census tract income. Use of such criteria could be seen as discriminatory to areas that are currently and have historically been occupied by minority and underrepresented groups.

Sincerely,

A handwritten signature in blue ink that reads 'W Stimpson'.

William S. Stimpson
Mayor

OFFICE OF THE MAYOR



August 11, 2022

VIA EMAIL

Alabama Housing Finance Authority
Attn: Multifamily Division
P. O. Box 242967
Montgomery, Alabama 36124-2967

To Whom It May Concern:

I write to support an exception to the limit of one award per county for applications received from proposed projects with active disaster funds in response to federally declared disaster areas.

The Qualified Allocation Plan currently restricts one award per county maximum, with certain limited exceptions. In previous Qualified Allocation Plans, there have been exceptions made for disaster areas to increase the possible number of awards so that more replacement housing can be placed within areas that have been impacted most by recent disaster. Accordingly, the Alabama Housing Finance Authority should make an exception to allow more than one award within counties that have recently been impacted by federally declared disasters. Such projects are vitally important and adding this exception will allow housing needs in the most impacted areas of disasters to be rebuilt to remediate this issue quickly.

Sincerely,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Stimpson'.

William S. Stimpson
Mayor