

PUBLIC NOTICE

Proposed Flat Rents for the Public Housing Program & Payment Standards for the Housing Choice Voucher Program

In accordance with the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) regulations at 24 CFR § 960.253, Lucas Metropolitan Housing (LMH) is providing public notice of proposed changes to the Flat Rent Schedule for its Public Housing Program.

Flat rents are reviewed annually to ensure they reflect current market conditions and comply with HUD guidance under **PIH Notice 2017-23** (and any subsequent updates). The proposed flat rents are based on HUD's most recent **Fair Market Rents (FMRs)** and local market data.

The proposed Flat Rent Schedule will be available for public review and comment during a 30-day public comment period, beginning **November 1, 2025**, and ending **November 30, 2025**.

The new Flat Rent Schedule is anticipated to become effective on **January 1, 2026**.

You may submit written comments on the proposed Flat Rents to: jtodd-warfield@lucasmha.org.

In accordance with the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) regulations at 24 CFR § 982.503, Lucas Metropolitan Housing (LMH) is providing public notice of proposed **Payment Standards for the Housing Choice Voucher (HCV) Program**.

Payment standards represent the maximum monthly subsidy amount LMH may pay on behalf of a family and are based on the HUD-published Fair Market Rents (FMRs) for the Toledo, OH Metropolitan Statistical Area. LMH reviews its payment standards annually to ensure they reflect current market conditions and comply with HUD requirements.

The new Payment Standards are anticipated to become effective on **January 1, 2026**.

You may submit written comments on the proposed Payment Standards to: agerber@lucasmha.org.

Copies of the proposed Flat Rent & Payment Standard schedules may be reviewed at:

Lucas Metropolitan Housing
Administrative Office
424 Jackson Street, Toledo, Ohio 43604
Office Hours: **Monday-Friday, 8:30 a.m. to 4:30 p.m.**

Both proposed schedules and standards will also be available online at: <https://www.lucasmha.org/>

إعلان عام

Lucas Metropolitan Housing

نود أن نعلن أن برنامج الإسكان العام (LMH) يقدم إشعاراً عاماً بشأن التغييرات المقترحة في جدول الإيجارات المسطحة لبرنامج الإسكان العام وبرنامج معايير الدفع لمخطط الإسكان العام (HCV).

تتم مراجعة الإيجارات المسطحة سنوياً لضمان أنها تعكس ظروف السوق الحالية وتتوافق مع توجيهات HUD بموجب **إشعار PIH 2017-23** (وأي تحديثات لاحقة). الإيجارات المسطحة المقترحة تستند إلى أحدث **معدلات السوق العادلة (FMRs)** المحلية وبيانات السوق المحلية.

سيكون الجدول الزمني للإيجارات المسطحة متاحاً للجمهور والمواطنين للمشاركة في فترة تعليق التعليقات العامة لمدة 30 يومًا، ابتداءً من **1 نوفمبر 2025** وانتهاءً بـ **30 نوفمبر 2025**.

الجدول الزمني للإيجارات المسطحة من المتوقع أن يصبح ساري المفعول في **1 يناير 2026**.

يمكن تقديم التعليقات المكتوبة على الإيجارات المسطحة المقترحة إلى: jtodd-warfield@lucasmha.org.

وفقًا لوائح وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية (HUD) في 24 CFR § 982.503، فإن الإسكان المتروبوليتان لوكاس (LMH) يقدم إشعاراً عاماً بشأن التغييرات المقترحة في جدول الإيجارات المسطحة لبرنامج الإسكان العام وبرنامج معايير الدفع لمخطط الإسكان العام (HCV).

معايير الدفع تمثل الحد الأقصى للمبلغ الشهري الذي يمكن أن تدفعه LMH نيابة عن أسرة واحدة، وتحدد على أساس معدلات السوق العادلة (FMRs) المنشورة من قبل HUD لمناطق الإحصائية الإحصائية لمتروبوليتان توليدو، أوهايو. تقيم LMH معايير الدفع سنوياً لضمان أنها تعكس ظروف السوق الحالية وتتوافق مع متطلبات HUD.

سيكون الجدول الزمني لمعايير الدفع متاحاً للجمهور والمواطنين للمشاركة في فترة تعليق التعليقات العامة لمدة 30 يومًا، ابتداءً من **1 نوفمبر 2025** وانتهاءً بـ **30 نوفمبر 2025**.

الجدول الزمني لمعايير الدفع من المتوقع أن يصبح ساري المفعول في **1 يناير 2026**.

يمكن تقديم التعليقات المكتوبة على معايير الدفع المقترحة إلى: agerber@lucasmha.org.

نود أن نعلن أن برنامج الإسكان العام (LMH) يقدم إشعاراً عاماً بشأن التغييرات المقترحة في جدول الإيجارات المسطحة لبرنامج الإسكان العام وبرنامج معايير الدفع لمخطط الإسكان العام (HCV).

معايير الدفع تمثل الحد الأقصى للمبلغ الشهري الذي يمكن أن تدفعه LMH نيابة عن أسرة واحدة، وتحدد على أساس معدلات السوق العادلة (FMRs) المنشورة من قبل HUD لمناطق الإحصائية الإحصائية لمتروبوليتان توليدو، أوهايو. تقيم LMH معايير الدفع سنوياً لضمان أنها تعكس ظروف السوق الحالية وتتوافق مع متطلبات HUD.

سيكون الجدول الزمني لمعايير الدفع متاحاً للجمهور والمواطنين للمشاركة في فترة تعليق التعليقات العامة لمدة 30 يومًا، ابتداءً من **1 نوفمبر 2025** وانتهاءً بـ **30 نوفمبر 2025**.

الجدول الزمني لمعايير الدفع من المتوقع أن يصبح ساري المفعول في **1 يناير 2026**.

يمكن تقديم التعليقات المكتوبة على معايير الدفع المقترحة إلى: agerber@lucasmha.org.

公告

卢卡斯大都会区住房管理局 (LMH) 公共住房项目拟议统一租金及住房选择券项目支付标准

根据美国住房和城市发展部 (HUD) 《联邦法规汇编》第 24 篇第 960.253 节规定，卢卡斯大都会区住房管理局 (LMH) 就其公共住房项目统一租金表的拟议变更发布本公告。

统一租金每年都会进行审核，以确保其反映当前市场情况，并符合住房合作伙伴 (Partners in Housing, PIH) 通知 2017-23 号（及后续所有更新文件）中的 HUD 指导要求。拟议统一租金基于 HUD 最新发布的市场租金 (FMR) 及当地市场数据制定。

拟议统一租金表将在 30 天公示期内接受公众查阅与意见反馈，公示期自 2025 年 11 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日止。

新统一租金表预计于 2026 年 1 月 1 日生效。

您可就拟议统一租金提交书面意见至邮箱: jtodd-warfield@lucasmha.org。

根据美国住房和城市发展部 (HUD) 《联邦法规汇编》第 24 篇第 982.503 节规定，卢卡斯大都会区住房管理局 (LMH) 就住房选择券 (HCV) 项目的拟议支付标准发布本公告。

支付标准指 LMH 可为某个家庭支付的每月最高补贴金额，该标准基于 HUD 发布的俄亥俄州托莱多市都市统计区公平市场租金 (FMR) 制定。LMH 每年都会审核支付标准，以确保其反映当前市场情况，并符合 HUD 的相关要求。

新支付标准预计于 2026 年 1 月 1 日生效。

您可就拟议支付标准提交书面意见至邮箱: agerber@lucasmha.org。

拟议统一租金及支付标准副本可在以下地点查阅：

卢卡斯大都会区住房管理局
行政办公室
424 Jackson Street, Toledo, Ohio 43604
办公时间：周一至周五，上午 8:30 至下午 4:30

上述拟议标准表及标准也可在以下网站查阅: <https://www.lucasmha.org/>

AVISO PÚBLICO

Vivienda Metropolitana de Lucas, conocido por sus siglas en inglés como (LMH) Propuesta de alquileres fijos para el Programa de Vivienda Pública y normas de pago para el Programa de Vales de Elección de Vivienda

De conformidad con las regulaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), 24 CFR § 960.253, Vivienda Metropolitana de Lucas, conocido por sus siglas en inglés como (LMH) publica un aviso sobre los cambios propuestos al Programa de Rentas Fijas para su Programa de Vivienda Pública.

Las rentas fijas se revisan anualmente para garantizar que reflejen las condiciones actuales del mercado y cumplan con las directrices del HUD, según el **Aviso PIH 2017-23** (y cualquier actualización posterior). Las rentas fijas propuestas se basan en los **Alquileres Justos de Mercado (FMR)** más recientes del HUD y en datos del mercado local.

El Programa de Rentas Fijas propuesto estará disponible para revisión y comentarios del público durante un periodo de 30 días, que comienza el **1 de noviembre de 2025** y finaliza el **30 de noviembre de 2025**.

Se prevé que el nuevo Programa de Rentas Fijas entre en vigor el **1 de enero de 2026**.

Puede enviar sus comentarios por escrito sobre las Rentas Fijas propuestas a jtodd-warfield@lucasmha.org.

De acuerdo con las regulaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) en 24 CFR § 982.503, Vivienda Metropolitana de Lucas (LMH) está brindando un aviso público sobre los **Estándares de Pago** propuestos para el Programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV), por sus siglas en inglés.

Los estándares de pago representan el monto máximo de subsidio mensual que LMH puede pagar en nombre de una familia y se basan en las Rentas Justas de Mercado (FMR) publicadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) para el Área Estadística Metropolitana de Toledo, Ohio. LMH revisa sus estándares de pago anualmente para garantizar que reflejen las condiciones actuales del mercado y cumplan con los requisitos del HUD.

Se prevé que los nuevos Estándares de Pago entren en vigor el **1 de enero de 2026**.

Puede enviar sus comentarios por escrito sobre los Estándares de Pago propuestos a: agerber@lucasmha.org.

Puede consultar copias de los cronogramas propuestos de Renta Fija y Estándares de Pago en:

Vivienda Metropolitana de Lucas
Oficina Administrativa
424 Jackson Street, Toledo, Ohio 43604
Horario de oficina: **lunes a viernes, de 8:30 a. m. a 4:30 p. m.**

Tanto los cronogramas como los estándares propuestos también estarán disponibles en línea en: <https://www.lucasmha.org/>

