

To All Residents July 3, 2024

Angel Rittenburg, Treasurer 1760 Tenant Association, [Bylaws \(2022\)](#) Article 7.9 & [Bylaws \(pre'02\)](#) Article 7.12

It has come to our attention that the recent election meeting organized by Margo was not conducted in accordance with HUD/RAD required procedures and regulations. As your Tenant Association Treasurer, I must outline the reasons why this election is invalid:

1. **Lack of Independent Third Party (Article 6.3):**
 - Margo is not an independent party and as a Nominee cannot serve as the only official for an election.
 - Leesa Bernhardt publicly admitted her team is not qualified to conduct Nominations or Elections
 - Margo counted the votes prior to depositing them in the Ballot Box.
 - Margo controls the keys to the Ballot Box.
2. **No Verification of Residency Before Ballot Distribution (Article 6.4):**
 - Proper verification of residency was not conducted before distributing ballots.
 - HUD requires a **30-day notice**, not the 15-day notice that was given under 24 CFR § 964.420(b)
3. **Inclusion of Disqualified Nominees:**
 - During the nomination meeting, Margo stated that Eric and John, who had previously resigned, could not run for office. Despite this, they were included in the post meeting flier & election.
 - Nominees included who were not nominated or interested in office.
4. **Post-Election Irregularities:**
 - Margo called Michelle an hour before the board meeting to inform her she received only two out of 35 votes, and then claimed to have voted for her.
 - Margo posted notices claiming to have removed Angel from the board on the same evening as the election. This violates Your Right to a Fair Election and ignores both of Margo's [Bylaws \(2022\)](#) Article 7.9 & [Bylaws \(pre'02\)](#) Article 7.12
5. **Board Composition Concerns:**
 - The board has been replaced with members Margo has chosen and who are aligned with her actions as president, potentially allowing unchecked control over decisions, including financial matters.
 - The election process and scheduling appears to have been structured to support an agenda unaligned with the needs of the residents at 1760 Bush Street.

Additionally, it is crucial to adhere to the following federal regulations under 24 CFR § 964.150(b):

- **Funding for Tenant Participation:** Public Housing Agencies must provide funding to support the activities of duly elected resident councils and ensure effective resident participation in decision-making processes.

Moreover, all board meetings must be open to tenants in compliance with 24 CFR § 964.420 to ensure transparency and allow residents to be fully informed and engaged in the decision-making process.

We request that Margo adheres to the established rules and regulations, including making all board meetings open to tenants and complying with federal guidelines to ensure fair and transparent elections. Failure to comply with these standards will necessitate further action.

Thank you for your attention to this matter.

Sincerely,

Angel Rittenburg, Treasurer, 1760 Bush HUD/RAD Tenant Association

[The Code of Federal Regulations](#) on the National Archives website

cc: John Stewart, Helen Hale, HUD and SFHA



escanear en busca de estatutos

Ангел Ріттенбург, скарбник Асоціації орендарів 1760, Статут (2022) Стаття 7.9 & Статут (до 2002 року) Стаття 7.12

Нам стало відомо, що нещодавні виборчі збори, організовані Марго, не проводилися відповідно до необхідних процедур і правил HUD/RAD. Як скарбник вашої асоціації орендарів, я повинен окреслити причини, чому ці вибори не відбулися:

1. **Відсутність незалежної третьої сторони (стаття 6.3):**
 - a. Margo is not an independent party and as a Nominee cannot serve as the only official for an election.
 - b. Leesa Bernhardt publicly admitted her team is not qualified to conduct Nominations or Elections
 - c. Margo counted the votes prior to depositing them in the Ballot Box.
 - d. Margo controls the keys to the Ballot Box.
2. **Відсутність перевірки місця проживання перед роздачею бюлетенів (стаття 6.4):**
 - a. Належна перевірка місця проживання не була проведена перед роздачею бюлетенів.
 - b. Правила HUD вимагають повідомлення за 30 днів, а не за 15 днів, яке було надано.
3. **Включення дискваліфікованих номінантів:**
 - a. Під час зустрічі, присвяченої номінації, Марго заявила, що Ерік і Джон, які раніше подали у відставку, не можуть висувати свою кандидатуру. Незважаючи на це, їх включили до виборів.
4. **Порушення після виборів:**
 - a. Марго подзвонила Мішель за годину до засідання правління, щоб повідомити, що вона отримала лише два з 35 голосів, а потім заявила, що проголосувала за неї.
 - b. Марго опублікувала повідомлення про те, що видала Ангела з правління того самого вечора, коли відбулися вибори.
5. **Проблеми щодо складу правління:**
 - a. The board has been replaced with members Margo has chosen and who are aligned with her actions as president, potentially allowing unchecked control over decisions, including financial matters.
 - b. The election process and scheduling appears to have been structured to support an agenda unaligned with the needs of the residents at 1760 Bush Street.

Крім того, вкрай важливо дотримуватися наступних федеральних норм відповідно до 24 CFR § 964.150(b):

6. **Фінансування участі орендарів:** державні житлові агенції повинні надавати фінансування для підтримки діяльності належним чином обраних рад мешканців та забезпечувати ефективну участь мешканців у процесах прийняття рішень.

Крім того, усі засідання правління мають бути відкритими для орендарів відповідно до 24 CFR § 964.420, щоб забезпечити прозорість і дозволити мешканцям отримувати повну інформацію та брати участь у процесі прийняття рішень.

Ми просимо, щоб Марго дотримувалася встановлених правил і положень, у тому числі робила всі засідання правління відкритими для орендарів і дотримувалася федеральних вказівок щодо забезпечення чесних і прозорих виборів. Недотримання цих стандартів вимагатиме подальших дій.

Дякуємо за увагу до цього питання. З повагою,

Ангел Ріттенбург, скарбник, 1760 Bush HUD/RAD Tenant Association

[Кодекс федеральних правил](#) на веб-сайті Національного архіву

cc: Джон Стюарт, Хелен Хейл, HUD і SFHA



сканування статуту

Всем жителям 3 июля 2024 г.

Анхель Риттенбург, казначей Ассоциации арендаторов 1760, статья 7.9 Устава (2022 г.) и статья 7.12 Устава (до 2002 г.)

До нашего сведения дошло, что недавнее предвыборное собрание, организованное Марго, не проводилось в соответствии с требуемыми процедурами и правилами HUD/RAD. Как казначей вашей Ассоциации арендаторов, я должен изложить причины, по которым эти выборы недействительны:

1. Отсутствие независимой третьей стороны (статья 6.3):
 - a. Марго не является независимой партией и, будучи кандидатом, не может быть единственным должностным лицом на выборах.
 - b. Лиза Бернхардт публично признала, что ее команда не имеет права проводить выдвижение кандидатур или выборы.
 - c. Марго подсчитала голоса перед тем, как опустить их в урну для голосования.
 - d. Марго контролирует ключи от урны для голосования.
2. Отсутствие проверки места жительства перед раздачей бюллетеней (статья 6.4):
 - a. Надлежащая проверка места жительства не была проведена перед раздачей бюллетеней.
 - b. HUD требует уведомления за 30 дней, а не за 15 дней, как это предусмотрено в § 964.420(b) раздела 24 CFR.
3. Включение дисквалифицированных кандидатов:
 - a. Во время встречи по выдвижению кандидатур Марго заявила, что Эрик и Джон, которые ранее подали в отставку, не могут баллотироваться на пост. Несмотря на это, они были включены в листовку после собрания и выборов.
 - b. Среди кандидатов были те, кто не был номинирован или не был заинтересован в должности.
4. Нарушения после выборов:
 - a. Марго позвонила Мишель за час до заседания совета директоров и сообщила, что получила только два голоса из 35, а затем заявила, что голосовала за нее.
 - b. Марго разместила объявления, в которых утверждалось, что Анхель была исключена из совета директоров в тот же вечер, что и выборы. Это нарушает ваше право на честные выборы и игнорирует статью 7.9 Устава Марго (2022 г.) и статью 7.12 Устава (до 2002 г.).
5. Проблемы состава Совета директоров:
 - a. Совет был заменен членами, которых выбрала Марго и которые согласны с ее действиями на посту президента, что потенциально обеспечивает бесконтрольный контроль над решениями, включая финансовые вопросы.
 - b. Судя по всему, процесс выборов и их планирование были построены таким образом, чтобы поддержать повестку дня, не соответствующую потребностям жителей дома по адресу Буш-стрит, 1760.

Кроме того, крайне важно соблюдать следующие федеральные правила согласно 24 CFR § 964.150(b):

• Финансирование участия арендаторов: Агентства государственного жилищного строительства должны предоставлять финансирование для поддержки деятельности должным образом избранных советов жильцов и обеспечивать эффективное участие жильцов в процессах принятия решений.

Более того, все заседания совета директоров должны быть открыты для арендаторов в соответствии с § 964.420 24 CFR, чтобы обеспечить прозрачность и позволить жильцам быть полностью информированными и участвовать в процессе принятия решений.

Мы требуем, чтобы Марго придерживалась установленных правил и положений, в том числе делала все заседания совета директоров открытыми для арендаторов и соблюдала федеральные правила для обеспечения честных и прозрачных выборов. Несоблюдение этих стандартов потребует дальнейших действий.

Благодарим Вас за внимание к этому вопросу.

Искренне,

Анхель Риттенбург, казначей, 1760 г., Ассоциация арендаторов HUD/RAD Буша

Свод федеральных правил на сайте Национального архива

Копия: Джон Стюарт, Хелен Хейл, HUD и SFHA



сканировать устав

致所有居民 2024 年 7 月 3 日

Angel Rittenburg, 财务主管 1760 租户协会, 章程 (2022 年) 第 7.9 条和章程 (2002 年之前) 第 7.12 条
我们注意到, Margo 组织的最近选举会议没有按照 HUD/RAD 要求的程序 and 规定进行。作为您的租户协会财务主管, 我必须概述这次选举无效的原因:

1. 缺乏独立第三方 (第 6.3 条):

- Margo 不是独立党派, 作为被提名人不能担任选举的唯一官员。
- Leesa Bernhardt 公开承认她的团队没有资格进行提名或选举
- Margo 在将选票放入投票箱之前对选票进行了计数。
- Margo 控制着投票箱的钥匙。

2. 选票分发前未核实居住地 (第 6.4 条):

- 分发选票前未进行适当的居住地核实。
- HUD 要求提前 30 天通知, 而不是根据 24 CFR § 964.420(b) 给出的 15 天通知

3. 列入不合格候选人:

- 在提名会议期间, Margo 表示 Eric 和 John 之前已辞职, 无法竞选公职。尽管如此, 他们还是被列入了会后传单和选举中。
- 包括那些未被提名或对公职不感兴趣的候选人。

4. 选举后违规行为:

- Margo 在董事会会议前一小时致电 Michelle, 告知她 35 票中只获得了 2 票, 然后声称自己投了她的票。
- Margo 在选举当晚发布通知, 声称已将 Angel 从董事会中除名。这侵犯了您的公平选举权利, 并忽视了 Margo 的章程 (2022 年) 第 7.9 条和章程 (2002 年之前) 第 7.12 条

5. 董事会组成问题:

- 董事会已被 Margo 挑选的成员取代, 这些成员与她担任总裁时的行为一致, 可能会允许对决策 (包括财务事项) 进行不受约束的控制。
- 选举过程和安排似乎是为了支持与 1760 Bush Street 居民的需求不一致的议程。

此外, 遵守 24 CFR § 964.150(b) 下的以下联邦法规至关重要:

- 为租户参与提供资金: 公共住房机构必须提供资金来支持合法选举产生的居民委员会的活动, 并确保居民有效参与决策过程。

此外, 所有董事会会议都必须向租户开放, 以符合 24 CFR § 964.420 的规定, 以确保透明度, 并让居民充分了解情况并参与决策过程。

我们要求 Margo 遵守既定的规则 and 规定, 包括让所有董事会会议都向租户开放, 并遵守联邦指导方针, 以确保选举公平透明。不遵守这些标准将需要采取进一步行动。

感谢您对此事的关注。

诚挚的,

Angel Rittenburg, 财务主管, 1760 Bush HUD/RAD 租户协会

国家档案馆网站上的《联邦法规》

抄送: John Stewart、Helen Hale、HUD 和 SFHA



A todos los residentes 3 de julio de 2024

Angel Rittenburg, Tesorero Asociación de Inquilinos 1760, Estatutos (2022) Artículo 7.9 y Estatutos (anteriores a 2002) Artículo 7.12

Nos ha llamado la atención que la reciente reunión electoral organizada por Margo no se llevó a cabo de acuerdo con los procedimientos y regulaciones requeridos por HUD/RAD. Como tesorero de su asociación de inquilinos, debo describir las razones por las que esta elección no es válida:

1. Falta de Tercero Independiente (Artículo 6.3):

- Margo no es un partido independiente y, como candidato, no puede actuar como el único funcionario en una elección.
- Leesa Bernhardt admitió públicamente que su equipo no está calificado para realizar nominaciones o elecciones.
- Margo contó los votos antes de depositarlos en las Urnas.
- Margo controla las llaves de las urnas.

2. No verificación de residencia antes de la distribución de la boleta (Artículo 6.4):

- No se realizó una verificación adecuada de residencia antes de distribuir las boletas.
- HUD requiere un aviso de 30 días, no el aviso de 15 días que se dio según 24 CFR § 964.420(b)

3. Inclusión de Nominados Descalificados:

- Durante la reunión de nominación, Margo declaró que Eric y John, que habían renunciado anteriormente, no podían postularse para el cargo. A pesar de esto, fueron incluidos en el volante y la elección posteriores a la reunión.
- Se incluyeron nominados que no estaban nominados o interesados en el cargo.

4. Irregularidades postelectorales:

- Margo llamó a Michelle una hora antes de la reunión de la junta directiva para informarle que solo recibió dos de 35 votos y luego afirmó haber votado por ella.
- Margo publicó avisos afirmando haber destituido a Angel de la junta la misma noche de las elecciones. Esto viola su derecho a una elección justa e ignora el artículo 7.9 de los estatutos de Margo (2022) y el artículo 7.12 de los estatutos (anteriores a 2002).

5. Preocupaciones sobre la composición de la junta directiva:

- La junta ha sido reemplazada por miembros que Margo eligió y que están alineados con sus acciones como presidenta, lo que potencialmente permite un control sin control sobre las decisiones, incluidos los asuntos financieros.
- El proceso electoral y la programación parecen haber sido estructurados para apoyar una agenda que no está alineada con las necesidades de los residentes de 1760 Bush Street.

Además, es fundamental cumplir con las siguientes regulaciones federales según 24 CFR § 964.150(b):

- Financiamiento para la participación de los inquilinos: Las agencias de vivienda pública deben proporcionar fondos para apoyar las actividades de los consejos de residentes debidamente elegidos y garantizar la participación efectiva de los residentes en los procesos de toma de decisiones.

Además, todas las reuniones de la junta deben estar abiertas a los inquilinos de conformidad con 24 CFR § 964.420 para garantizar la transparencia y permitir que los residentes estén completamente informados y participen en el proceso de toma de decisiones.

Solicitamos que Margo cumpla con las reglas y regulaciones establecidas, incluido hacer que todas las reuniones de la junta estén abiertas a los inquilinos y cumplir con las pautas federales para garantizar elecciones justas y transparentes. El incumplimiento de estas normas requerirá medidas adicionales.

Gracias por su atención a este asunto.

Atentamente,

Angel Rittenburg, Tesorero, Asociación de Inquilinos de 1760 Bush HUD/RAD
El Código de Regulaciones Federales en el sitio web de los Archivos Nacionales

CC: John Stewart, Helen Hale, HUD y SFHA



escanear en busca de estatutos