

RENT STABILIZATION TENANT PROTECTION

ESTABILIZACION DE ALQUILERES PROTECCIÓN DE INQUILINOS

March 26, 2024

26 de Marzo de 2024

Purpose of Meeting

Propósito de la Reunión

2

- Begin discussion on Rent Stabilization and Tenant Protection
 - ▣ Comenzar la discusión sobre la estabilización de alquileres y la protección de los inquilinos
- Introduce Preliminary Draft Ordinance
 - ▣ Presentar un anteproyecto de ordenanza
- Receive questions and comments from Committee and Public
 - ▣ Recibir preguntas y comentarios del Comité y del Público

State Law

Ley Estatal

3

- Cities have the ability to enact
 - ▣ Rent Stabilization Ordinances, limited by state law and state constitution
 - ▣ Tenant protection ordinances in addition to what is provided by State law

- Las ciudades tienen la capacidad de promulgar
 - ▣ Ordenanzas de estabilización de alquileres, limitadas por la ley estatal y la constitución estatal
 - ▣ Ordenanzas de protección de inquilinos además de lo dispuesto por la ley estatal.

Rent Control v. Rent Stabilization

Control de Alquileres vs. Estabilización de Alquileres

4

Rent Control/Control de alquileres

- ▣ Generally, locks in rental rates at a specified amount
- ▣ Por lo general, las tarifas de alquiler se fijan en una cantidad específica
- ▣ Cities can no longer establish rent control
- ▣ Las ciudades ya no pueden establecer un control de alquileres

Rent Stabilization/Estabilización de rentas

- ▣ Annual increases of a tenant's rent are limited (usually no more than a set percentage)
- ▣ Los aumentos anuales de la renta de un inquilino son limitados (por lo general, no más de un porcentaje establecido)
- ▣ When a tenant moves out, the rent for the next tenant is not restricted
- ▣ Cuando un inquilino se muda, el alquiler para el próximo inquilino no está restringido

State Law

Ley Estatal

5

- Costa Hawkins Rental Housing Act (1995)
- Ellis Act
- Tenant Protection Act (2019)

Costa-Hawkins Rental Housing Act (1995)

6

- Prohibits “vacancy” control: allows owners to raise rents to market levels when a tenancy ends
 - ▣ Prohíbe el control de “desocupación”: permite a los propietarios aumentar los alquileres a los niveles del mercado cuando finaliza un arrendamiento
- Prohibits regulation of rent increases during a lease term for single-family homes that do not have an ADU, condominium, or cooperative built after February 1, 1995
 - ▣ Prohíbe la regulación de los aumentos de alquiler durante el plazo de un contrato de arrendamiento para viviendas unifamiliares que no tienen una ADU, condominio o cooperativa construida después del 1 de febrero de 1995

Ellis Act

7

- Allows owners to withdraw a rental unit from the market
 - ▣ Permite a los propietarios retirar una unidad de alquiler del mercado
- City may require landlords to take additional steps before removing a unit from the market
 - ▣ La Ciudad puede exigir a los propietarios que tomen medidas adicionales antes de retirar una unidad del mercado
 - Notice of intent to withdraw / Aviso de intención de desistimiento
 - Offer the unit to the displaced tenant if put back on the market / Ofrecer la unidad al inquilino desplazado si se vuelve a poner en el mercado

Tenant Protection Act (2019)

8

- Annual rent increases are limited to the lesser of 5% plus the percentage change in the CPI or 10%
 - ▣ Los aumentos anuales de alquiler se limitan al 5% más el cambio porcentual en el IPC o el 10%, lo que sea menor.
- Up to two increases, which combined cannot exceed the maximum, are allowed per 12-month period
 - ▣ Se permiten hasta dos aumentos, que combinados no pueden exceder el máximo, por período de 12 meses
- Applies to tenants occupying a unit for at least 12-months
 - ▣ Se aplica a los inquilinos que ocupan una unidad durante al menos 12 meses

Tenant Protection Act (2019)

9

- Does not restrict initial rent on vacant units
 - ▣ No restringe el alquiler inicial de las unidades desocupadas
- Single-family homes and condos are exempt, except for limited situations
 - ▣ Las viviendas unifamiliares y los condominios están exentos, excepto en situaciones limitadas
- Includes other protections for tenants, including just cause eviction and relocation assistance
 - ▣ Incluye otras protecciones para los inquilinos, incluyendo el desalojo por causa justa y la asistencia para la reubicación

What Limits Can the City Put?

¿Qué límites puede poner la ciudad?

10

- Establish a lower increase limit
 - ▣ Establecer un límite de aumento inferior
- Limit the number of annual increases, such as one per 12-month period
 - ▣ Limite el número de aumentos anuales, como uno por período de 12 meses
- Apply the additional limits to the first year of the tenancy
 - ▣ Aplicar los límites adicionales al primer año del arrendamiento

What Limits Can the City Put?

¿Qué límites puede poner la ciudad?

11

- Application fees and application process
 - ▣ Tarifas de solicitud y proceso de solicitud
- Units containing health, safety, fire, or building code violations
 - ▣ Unidades que contienen violaciones del código de salud, seguridad, incendio o construcción
- New State Laws/Nuevas Leyes Estatales
 - ▣ AB 12: caps security deposits (July 1, 2024)
 - AB 12: limita los depósitos de seguridad (1 de julio de 2024)
 - ▣ SB 267: relates to use of credit history in application process and tenants' ability to pay (January 1, 2024)
 - SB 267: se relaciona con el uso del historial crediticio en el proceso de solicitud y la capacidad de pago de los inquilinos (1 de enero de 2024)

Limits on the City

Límites en la ciudad

12

- Reasonable Rate of Return/Tasa de rendimiento razonable
 - ▣ Must provide a mechanism for ensuring landlords receive a “just and reasonable” return
 - ▣ Debe proporcionar un mecanismo para garantizar que los propietarios reciban un retorno “justo y razonable”
- Cannot/No poder
 - ▣ Indefinitely freeze rents/Congelar indefinidamente los alquileres
 - ▣ Impose inflexible cap on rent increases/Imponer un tope inflexible a los aumentos de alquiler
 - ▣ Prohibit some landlords from obtaining rent increases/Prohibir que algunos propietarios obtengan aumentos de alquiler

Preliminary Draft Ordinance

Anteproyecto de Ordenanza

13

- Rent Stabilization
 - ▣ Estabilización de rentas
- Just Cause Eviction and Tenant Protection
 - ▣ Desalojo por Causa Justa y Protección de Inquilinos
- Anti-Harassment
 - ▣ Lucha contra el acoso

Preliminary Draft Ordinance

Anteproyecto de Ordenanza

14

- Rent Stabilization/Estabilización de alquileres
 - ▣ Sets limits on rent increases (TBD)
 - Establece límites a los aumentos de alquiler (TBD)
 - ▣ Allows for landlord and tenant petitions
 - Permite peticiones de propietarios e inquilinos
 - ▣ Requires notification of Ordinance to tenants
 - Requiere la notificación de la Ordenanza a los inquilinos
 - ▣ Provides for violations and remedies (enforceable by City)
 - Establece violaciones y recursos (exigibles por la Ciudad)

Preliminary Draft Ordinance

Anteproyecto de Ordenanza

15

- Just Cause and Tenant Protection/Causa justa y protección de inquilinos
 - ▣ Requires notice to tenant of tenant protections
 - Requiere que se notifique al inquilino sobre las protecciones para inquilinos
 - ▣ Relocation Assistance
 - Asistencia de reubicación
 - ▣ Offer to relocated tenant if put back on the market
 - Oferta a inquilino reubicado si se vuelve a poner en el mercado
 - ▣ Allows for civil enforcement (enforceable by the City; private right of enforcement)
 - Permite la ejecución civil (exigible por la Ciudad; derecho privado de ejecución)

Preliminary Draft Ordinance

Anteproyecto de Ordenanza

16

- Anti-Harassment/Lucha contra el acoso
 - ▣ Prohibits landlords from taking certain actions against tenants
 - Prohíbe a los propietarios tomar ciertas medidas contra los inquilinos
 - ▣ Requires notice to tenants of the Anti-Harassment Ordinance
 - Requiere que se notifique a los inquilinos de la Ordenanza contra el acoso
 - ▣ Provides for violations and remedies (criminal and civil)
 - Violaciones y recursos (penales y civiles)
 - Enforceable by the City and private right of action
 - Exigible por la Ciudad y derecho privado de acción

Implementation of Rent Stabilization

Implementación de la Estabilización de Rentas

17

- City resources available for the program?
- ¿Recursos de la ciudad disponibles para el programa?
 - ▣ Enforcement through civil proceedings
 - Ejecución por vía civil
 - ▣ Procedure for landlord requests for rent increases (fair return)
 - Procedimiento para las solicitudes de aumentos de alquiler por parte de los propietarios (devolución justa)
 - ▣ Procedure of tenant requests for rent reductions
 - Procedimiento de solicitudes de reducción de alquiler por parte de inquilinos

Implementation of Rent Stabilization

Implementación de la Estabilización de Rentas

18

- Rental Registry Program
 - ▣ Programa de Registro de Alquileres
- Rental Inspection Program?
 - ▣ ¿Programa de Inspección de Alquileres?
- Implement an education and outreach program?
 - ▣ ¿Implementar un programa de educación y divulgación?
- Partnerships with non-profits?
 - ▣ ¿Asociaciones con organizaciones sin fines de lucro?

Information Needed

Información necesaria

19

- Amount of rental housing in the city, including those built after February 1, 1995
 - ▣ Cantidad de viviendas de alquiler en la ciudad, incluidas las construidas después del 1 de febrero de 1995
- Data on the number of households, renters, landlords, and homeowners
 - ▣ Datos sobre el número de hogares, inquilinos, arrendadores y propietarios de viviendas
- Economic data on the city's rental market
 - ▣ Datos económicos del mercado de alquiler de la ciudad

Process/Next Steps

Proceso/Próximos pasos

20

- Housing and Land Use Committee (March 26, 2024)
 - ▣ Comité de Vivienda y Uso del Suelo (26 de marzo de 2024)
- Community and Stakeholder Meetings
 - ▣ Reuniones comunitarias y de partes interesadas
- City Council (June 2024—June 25, 2024?)
 - ▣ Concejo Municipal (junio de 2024 - 25 de junio de 2024?)

Questions/Comments

Preguntas/Comentarios

21

- Questions/Comments
- Preguntas/Comentarios