



CITY OF HEALDSBURG RENT STABILIZATION ADVISORY

The City Council of the City of Healdsburg values all members of our community. Housing that is decent, safe and affordable to all is critical to the overall quality of life in our community. The City is committed to providing Healdsburg residents who reside in rental units a level of stability in their rent and occupancy. The following Rental Stabilization Advisory addresses concerns that have been raised due to recent substantial rent increases and tenant displacements related to repair/maintenance issues.

Please note, City housing policy documents including the City's General Plan and recently adopted Housing Element, as well as the recent Housing Our Community workshops provide additional background on housing topics. While it is expected that property owners comply with all applicable laws, the purpose of this Advisory is to affirm Council's support of the City's housing goals and communicate expectations to property owners.

1. Property owners have an obligation to provide a measure of reliability to tenants regarding rent increases both in terms of rate of increase and frequency. Rent increases for current tenants should be reasonable and fair. A guideline for a reasonable and fair increase amount should not exceed 10% annually.
 - a. Rents should not be raised more than once per calendar year to current tenants.
 - b. Owner should be able to recover the cost associated with an increased cost of operations and maintenance.
 - c. Owners should, whenever possible, provide tenants with a minimum of 90 calendar days' written notice prior to the effective date of any rent increase.
2. When significant work on a rental unit is needed that requires the tenant to be removed, the tenant is to be given **the first right of return** to his or her unit once repairs are completed.
 - a. Owners should be able to recover the documented cost of capital improvements averaged on a per unit basis amortized over a period of no less than 48 months;
 - b. First right of return would not apply to those tenants that are delinquent in rental payments; and/or that have violated the rental/lease provisions;
 - c. If renovations / improvements require terminating tenancies, owners should provide a minimum of 90 days' written notice to the tenant.
 - d. Owners must consider and respond appropriately to requests for reasonable accommodations from tenants with disabilities.
3. Owners / property managers imposing reasonable rent increases should be willing to listen openly to tenants' concerns and consider special arrangements for hardship cases when appropriate.
4. Safe and healthy living conditions are a shared responsibility. Property owners are expected to respect the rights of their tenants and provide a timely response to maintenance/repair requests and in accordance with applicable law.
 - a. Rental property owners are responsible for maintaining their property in good repair and are encouraged to work with their tenants to visually inspect properties on a regular basis to identify any health and/or safety issues and complete any required corrections promptly.
 - b. It is important to contact the City's Planning and Building Department prior to initiating necessary work to determine whether or not a building permit is required. The Building Department is available to provide information and assistance regarding building code requirements.
 - c. In accordance with State law, owners are prohibited from taking action (such as increasing rent, or serving notices of termination) that could be considered retaliatory against tenants who have

recently made complaints to the City regarding unresolved health and safety issues in their units.

REFERENCES

Healdsburg Housing Element | www.ci.healdsburg.ca.us/357/Housing-Element

Healdsburg General Plan | www.ci.healdsburg.ca.us/354/General-Plan

Housing our Community | www.ci.healdsburg.ca.us/360/Housing

Healdsburg Strategic Plan | cityofhealdsburg.org/404/Strategic-Plan

401 Grove Street, Healdsburg, CA 95448 | 707.431.3317

CITYOFHEALDSBURG.ORG



CITY OF HEALDSBURG

Aviso de Estabilización de Alquileres

El Concilio de la Ciudad de Healdsburg valúa a todos los miembros de nuestra comunidad. Viviendas decentes, seguras y de precios razonables para todos es muy importante para la calidad de vida en nuestra comunidad. La Ciudad está cometida a proveer a los residentes de Healdsburg que viven en casas/apartamentos rentados un nivel de estabilidad en la renta y ocupación. El "Rental Stabilization Advisory" (Aviso de Estabilización de Alquileres) que sigue responde a los temores que han surgido debido a recientes aumentos substanciales de rentas y desplazamientos relacionados con reparación y mantenimiento de apartamentos.

Tengan en cuenta que documentos de la Ciudad que regulan viviendas, incluyendo el General Plan y Housing Element (Plan General y el Elemento de Viviendas) que fue adoptado recientemente, así como los recientes talleres "Housing Our Community" (Alojando Nuestra Comunidad) proporcionan antecedentes e información adicionales acerca de temas de viviendas. Aunque que se espera que los propietarios de viviendas cumplan con todas las leyes aplicables, el objetivo de este aviso es de afirmar el apoyo del Concilio de los objetivos de vivienda de la ciudad y comunicar las expectativas a propietarios.

1. Los propietarios tienen la obligación de proporcionar una medida de confiabilidad a los inquilinos con respecto a aumentos en el alquiler tanto en términos de tasa de aumento y frecuencia. Aumentos en la renta para inquilinos actuales deben de ser razonables y justos. Una guía para un aumento razonable y justo no debe superar el 10% anualmente.
 - a. Rentas no deben de ser aumentadas más de una vez por año a los inquilinos actuales.
 - b. Los propietarios deben de poder recuperar el costo asociado con aumentos en los costos de operación y mantenimiento.
 - c. Propietarios deben, siempre que sea posible, proporcionar los inquilinos con un mínimo de 90 días de aviso por escrito antes de la fecha efectiva de cualquier aumento de alquiler.
2. Cuando trabajo significativo en una unidad de alquiler es necesario que requiere la mudanza del inquilino, el inquilino debe ser dado el derecho de volver primero a su unidad una vez que se completen las reparaciones.
 - a. Propietarios deben de poder recuperar los costos documentados de las mejoras capitales promediados sobre una base por unidad amortizada en un período de no menos de 48 meses.
 - b. El derecho de regresar primero a la unidad no se aplicará a aquellos inquilinos que está atrasados en los pagos de alquiler; y/o que han violado las disposiciones del contrato de alquiler.
 - c. Si renovaciones y mejoras requieren la terminación de los arrendamientos, los propietarios deben proporcionar un mínimo de 90 días de aviso por escrito a los inquilinos.
 - d. Los propietarios deben de considerar y responder adecuadamente a las peticiones de acomodaciones razonables de los inquilinos con discapacidades.
3. Propietarios / gerentes de propiedad que imponen aumentos de alquiler razonables deberán de estar dispuestos a escuchar los temores/inquietudes de los inquilinos y considerar hacer arreglos especiales en casos de dificultades cuando sea apropiado.
4. Condiciones de vida seguras y saludables son una responsabilidad compartida. Propietarios deben respetar los derechos de los inquilinos y dar una respuesta en tiempo adecuado a las peticiones de mantenimiento y reparación y conforme con las leyes aplicables.

- a. Propietarios de unidades de alquiler son responsables de mantener su propiedad en buenas condiciones y se les pide que trabajen con sus inquilinos para inspeccionar visualmente las propiedades regularmente para identificar problemas de salud o seguridad y completar rápidamente las correcciones necesarias.
- b. Es importante ponerse en contacto con el Departamento de Planificación y Edificios de la Ciudad antes de iniciar los trabajos necesarios para determinar si un permiso de construcción es requerido. El Departamento de Edificios está disponible para proporcionar información y ayuda sobre los requisitos del código de edificación.
- c. Conforme a la ley Estatal, los propietarios están prohibidos de tomar acciones (como aumentos de renta, o el servicio de Aviso de terminación de contrato de alquiler) que podrían ser consideradas como represalia contra los inquilinos que recientemente han hecho denuncias a la Ciudad con respecto a problemas no resueltos de salud y seguridad en sus unidades.

REFERENCIAS

Healdsburg Housing Element (Elemento de Viviendas de Healdsburg)
www.ci.healdsburg.ca.us/357/Housing-Element

Healdsburg General Plan (Plan General de Healdsburg) | www.ci.healdsburg.ca.us/354/General-Plan

Housing our Community (Alojando Nuestra Comunidad) | www.ci.healdsburg.ca.us/360/Housing

Strategic Plan (Plan Estratégico de Healdsburg) | www.cityofhealdsburg.org/404/Strategic-Plan

401 Grove Street, Healdsburg, CA 95448 | 707.431.3317

CITYOFHEALDSBURG.ORG