

I. BACKGROUND

Jan 31, 2017: City Council Work Session to review housing affordability strategies and resources.

Jan 10, 2018: Tenant stakeholder meeting.

Jan 17, 2018: Landlord stakeholder meeting.

Feb 6, 2018: City Council Work Session to review policy options identified through stakeholder feedback.

Feb 26, 2018: Stakeholder meeting to seek additional feedback regarding policy options.

Mar 27, 2018: City Council Work Session to review affordable housing strategies and community proposed tenant protection measures.

May 29, 2018: City Council adoption of an emergency ordinance enacting a moratorium on decontrolling rental units and an amendment to the Residential Rent Stabilization Ordinance (RRSO) to clarify that eviction for cause provisions apply to units that are currently and were previously rent controlled.

Oct 5-6, 2018: Tenant focus group.

Oct 12-13, 2018: Tenant focus group (Spanish).

Feb 19, 2019: City Council Work Session to provide direction regarding potential amendments to the RRSO.

Mar 5, 2019: City Council adoption of emergency Just Cause Eviction ordinance for all rental units.

Mar 21, 2019: First Homelessness-Housing Task Force (HHTF) meeting to summarize City Council direction from February 19th regarding potential amendments to the RRSO and to describe timeline and process for moving the items forward.

II. TODAY

Apr 6, 2019: Community Open House to encourage public comment and feedback on potential amendments to the RRSO.

III. UPCOMING EVENTS

Apr 18, 2019: Second HHTF meeting to discuss proposed changes to the RRSO and public feedback received at the April 6, 2019 Community Open House.

May 21, 2019: City Council meeting to consider approval of proposed amendments to the RRSO.

MEDIATION & BINDING ARBITRATION PROGRAM

ISSUE

- Large rent increases causing instability, stress, and displacement of Hayward residents.

PROPOSED POLICY

- Policy would encourage communication between tenants and landlords for rent increases exceeding 5%.
- If tenants and landlords cannot resolve dispute, mediation would be available to both parties.
- If dispute cannot be resolved in mediation, arbitration would be made available.
- Arbitrator reviews documents and statements and evaluates the need for rent increases above 5%.
- The decision reached in arbitration is binding.

APPLIES TO

- Pre-1979 units except single family homes and condominiums.

INTENDED OUTCOMES

- Creates housing stability through predictable rent increases.

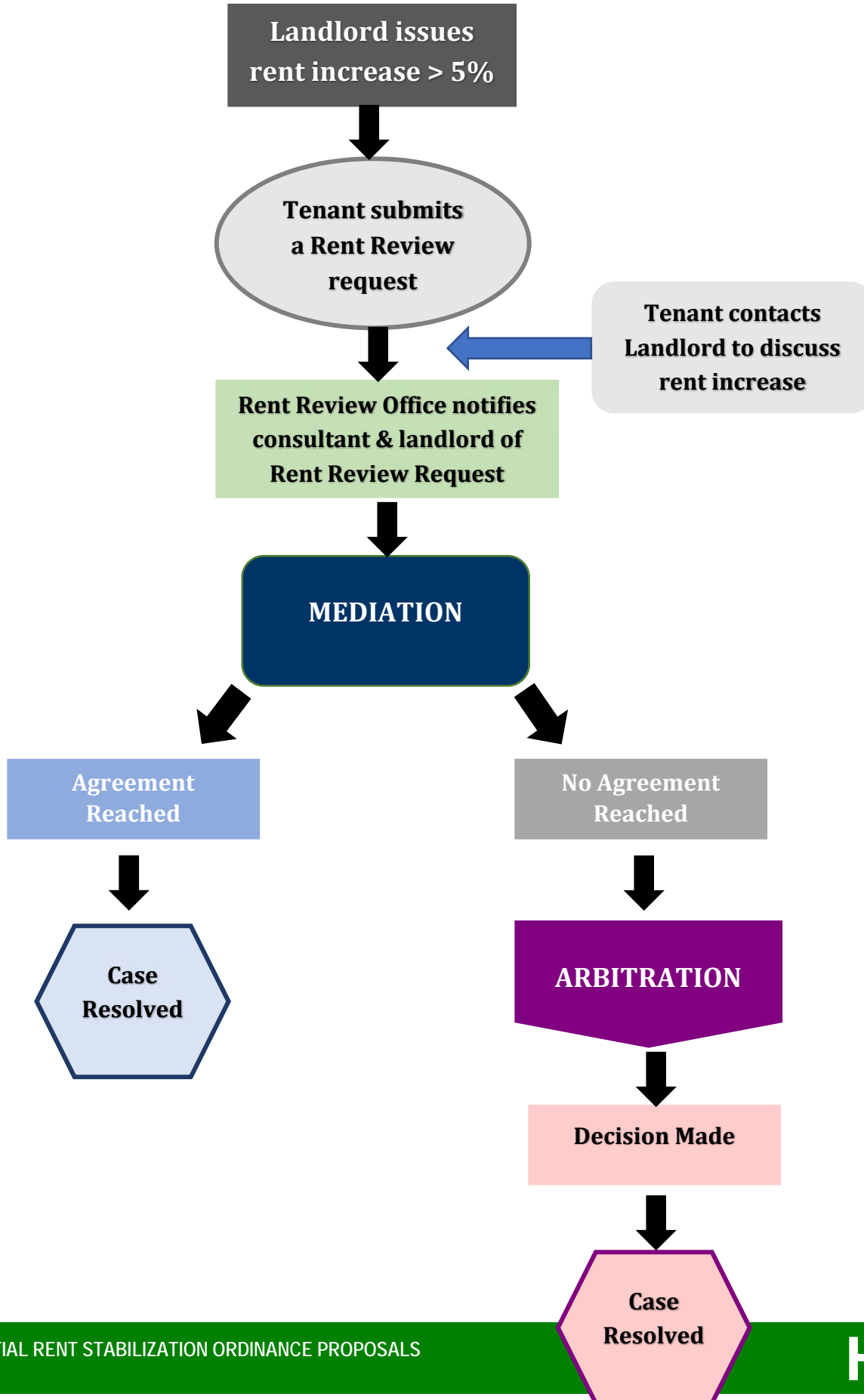
LET US KNOW WHAT YOU THINK

- What are your thoughts on the proposed policy?
- Are we missing anything?
- Please provide any additional comments on the proposed policy or any other rent issues in the City.

QUICK FACTS BOX

- 22,237 estimated rental units in City
- 48% of all housing units are rental units
- 14,941 estimated units covered by current policy
- 1979 – the year the current policy was adopted
- 7,931 decontrol applications received by the City
- 1,000 – 1,600 units estimated to be currently protected from large rent increases.

PROPOSED MEDIATION & BINDING ARBITRATION PROCESS



Elimination of Process for Decontrolling Rent-Controlled Units

ISSUE

- There are only 1,000-1,600 units in the City of Hayward protected from large rent increases.
- The current rent stabilization policy exempts landlords from rent control, if the landlord makes repairs costing more than \$1,500 - \$3,100 when the unit becomes vacant.

PROPOSED POLICY

- Eliminate process for decontrolling rent-controlled units.

APPLIES TO

- Approximately 1,000 to 1,600 remaining rent-controlled units.

INTENDED OUTCOMES

- Preserve remaining estimated 1,000 to 1,600 rent-controlled units within the City.

LET US KNOW WHAT YOU THINK

- What are your thoughts on the proposed policy?
- Are we missing anything?
- Please provide any additional comments on the proposed policy or any other rent issues in the City.

QUICK FACTS BOX

- 22,237 estimated rental units in City
- 48% of all housing units are rental units
- 14,941 estimated units covered by current policy
- 1979 – the year the current policy was adopted
- 7,931 decontrol applications received by the City
- 1,000 – 1,600 units estimated to be currently protected from large rent increases.

FILING RENT INCREASE & EVICTION NOTICES

ISSUE

- There is a lack of data about rent increases and termination of tenancy in the City, which makes it difficult to address concerns about housing affordability and stability effectively.

PROPOSED POLICY

- Require housing providers to file rent increase and termination of tenancy (eviction) notices with the City.

APPLIES TO

- All rental units.

INTENDED OUTCOMES

- The City will track information about rent increases and termination of tenancy including the reason for terminating tenancy.
- Enable the City to identify housing trends, address rental housing issues, and propose potential solutions based on data.

LET US KNOW WHAT YOU THINK

- What are your thoughts on the proposed policy?
- Are we missing anything?
- Please provide any additional comments on the proposed policy or any other rent issues in the City.

QUICK FACTS BOX

- 22,237 estimated rental units in City
- 48% of all housing units are rental units
- 14,941 estimated units covered by current policy
- 1979 – the year the current policy was adopted
- 7,931 decontrol applications received by the City
- 1,000 – 1,600 units estimated to be currently protected from large rent increases.

Relocation Assistance Program for Evictions Where Tenant Not at Fault

ISSUE

- Some evictions are due to no fault of the tenant and the unexpected loss of housing makes it difficult for tenants to find new housing because they are unprepared to pay for a new deposit, first months and last months, and moving costs.

PROPOSED POLICY

- A relocation assistance program would require a landlord to pay a tenant for their relocation costs if the tenant is required to move due to a no-fault eviction (owner move-in, withdrawal of a unit from the rental market, or in compliance with a government requirements).
- The payment would be required for both permanent or temporary displacement.
- Landlords would need to pay three times the fair market rents for permanent relocation, or a daily rate based on hotel costs for temporary relocation.

APPLIES TO

- All rental units.

INTENDED OUTCOMES

- Reduce the risk that a tenant will experience extreme housing instability and/or become homeless due to the costs associated with the unexpected loss of housing.

LET US KNOW WHAT YOU THINK

- What are your thoughts on the proposed policy?
- Are we missing anything?
- Please provide any additional comments on the proposed policy or any other rent issues in the City.

QUICK FACTS BOX

- 22,237 estimated rental units in City
- 48% of all housing units are rental units
- 14,941 estimated units covered by current policy
- 1979 – the year the current policy was adopted
- 7,931 decontrol applications received by the City
- 1,000 – 1,600 units estimated to be currently protected from large rent increases.

Supplemental Handout: FY 2019 HUD Fair Market Rent Rates

HUD Final FY 2019 Fair Market Rents by Unit Bedrooms				
Oakland-Fremont, CA Metro Area				
Efficiency	One-Bedroom	Two-Bedroom	Three-Bedroom	Four-Bedroom
\$1,409	\$1,706	\$2,126	\$2,925	\$3,587

- https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr/fmrs/FY2019_code/2019summary.odn

TENANT RETALIATION PROTECTIONS

ISSUE

- Some tenants avoid communicating with landlords and/or raising concerns about their housing situation due to fear of retaliation from landlords.
- While State law protects a tenant from retaliation by a landlord, it does not provide detailed examples of retaliation nor does it establish specific monetary penalties for engaging in retaliatory behavior.

PROPOSED POLICY

- A local tenant protection policy provides tenants with legal rights if they are harassed or retaliated against by a landlord and establishes penalties paid to tenants, if the policy is violated.
- A local policy can provide detail about unacceptable landlord conduct that State law speaks to more generally (examples provided separately).

APPLIES TO

- All rental units.

INTENDED OUTCOMES

- Identify unacceptable landlord conduct that would be considered harassment.
- Establish minimum monetary penalties.
- Provide greater security to tenants, which could encourage better communicate with landlords and/or raise concerns about unacceptable conduct.

LET US KNOW WHAT YOU THINK

- What are your thoughts on the proposed policy?
- Are we missing anything?
- Please provide any additional comments on the proposed policy or any other rent issues in the City.

QUICK FACTS BOX

- 22,237 estimated rental units in City
- 48% of all housing units are rental units
- 14,941 estimated units covered by current policy
- 1979 – the year the current policy was adopted
- 7,931 decontrol applications received by the City
- 1,000 – 1,600 units estimated to be currently protected from large rent increases.

TENANT RETALIATION PROTECTIONS - PROPOSED POLICY

A tenant retaliation protection policy would specifically define harassment and provide tenants protection from bad faith business practices such as:

1. Disrupt, reduce, or withhold services to rental units.
2. Failure to perform repairs and maintenance required by contract or law.
3. Failure to perform and complete repairs in a timely and professional manner consistent with State law.
4. Abuse right of access to rental unit as limited by State law.
5. Use lies, threats, or violence to make a tenant vacate a rental unit, including threats regarding immigration status.
6. Failure to accept or acknowledge receipt of a tenant's rent.
7. Interfere with a tenant's right to privacy, including inquiries about immigration status.
8. Interfere with tenant's right to quiet use and enjoyment of rental unit as defined by State law.

MEDIACIÓN Y ARBITRAJE VINCULANTE

PROBLEMA

- Grandes aumentos de renta causan inestabilidad, estrés, y desalojamiento de residentes de la Ciudad de Hayward.

POLÍTICA PROPUESTA

- Esta política fomentaría comunicación entre arrendadores e inquilinos sobre aumentos de renta que exceden 5%.
- Si un inquilino y un arrendador no pueden resolver un conflicto sobre un aumento de renta, mediación estaría disponible para ambas partes.
- Si no se puede resolver el conflicto por medio de mediación, arbitraje se haría disponible.
- El árbitro repasaría documentos y evaluaría si un aumento de renta más de 5% sería justificado.
- La decisión lograda durante arbitraje será vinculante.

SE APLICA A

- Unidades de alquiler construidas antes de 1979 con excepción de residencias unifamiliares y condominios.

RESULTADOS PREVISTOS

- Crea estabilidad de vivienda a través de aumentos de renta predecibles.

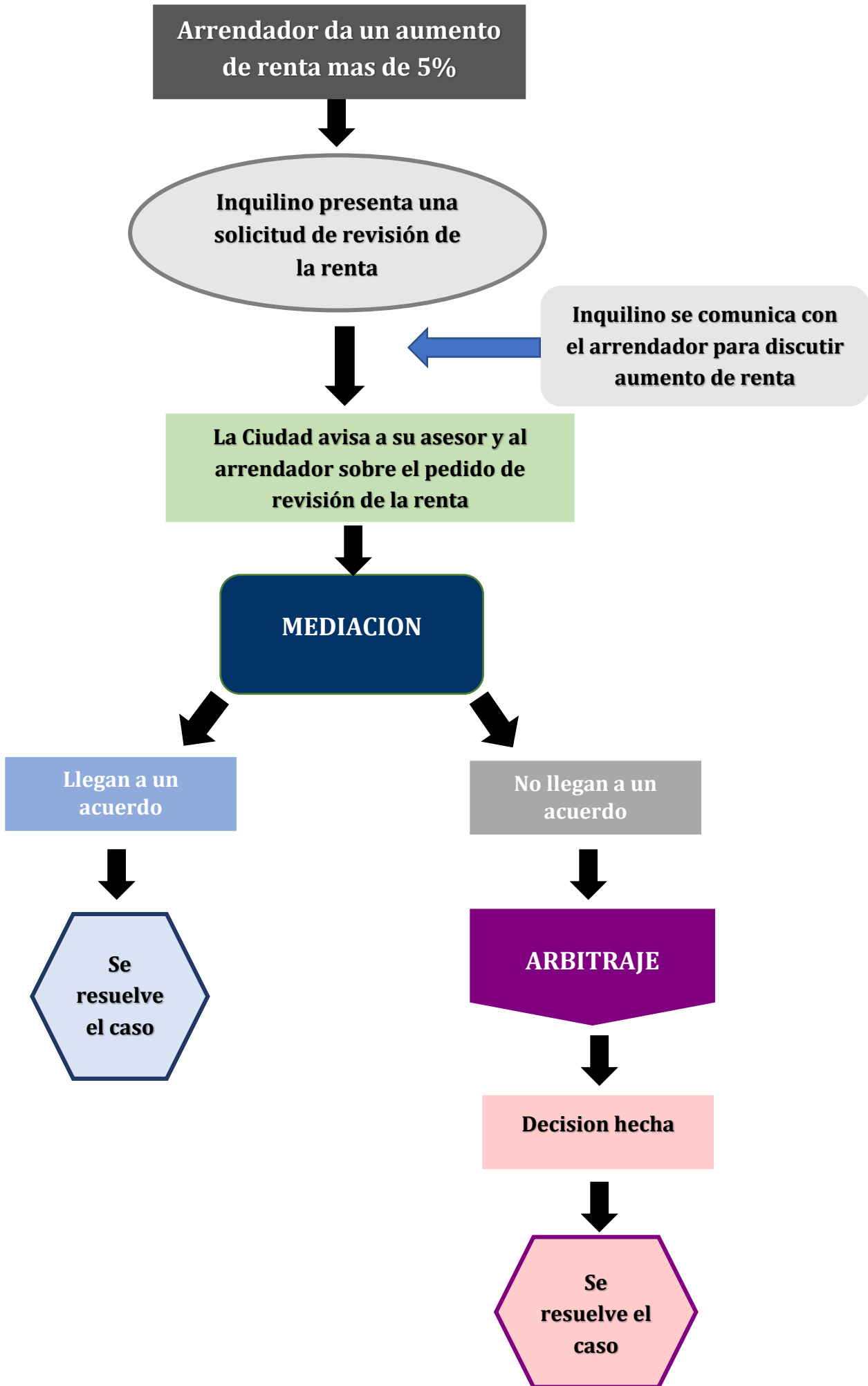
HÁGANOS SABER LO QUE PIENSA

- ¿Qué opinas sobre la política propuesta?
- ¿Nos faltó algún detalle?
- Proporcione cualquier comentario adicional sobre la política propuesta o cualquier otro problema de alquiler en la Ciudad.

CUADRO DE DATOS RÁPIDOS

- 22,237 unidades de alquiler estimadas en la ciudad
- El 48% de todas las unidades de vivienda son unidades de alquiler
- 14,941 unidades estimadas cubiertas por la política actual
- 1979 – el año en que se adoptó la política actual
- 7,931 las solicitudes de descontrol recibidas por la ciudad
- 1,000 – 1,600 unidades estimadas que son protegidas actualmente de grandes aumentos de renta

PROCESO PROPUESTO DE MEDIACION Y ARBITRAJE VINCULAR



ELIMINACIÓN DEL PROCESO DE DESCONTROL DE UNIDADES DE ALQUILER CONTROLADO

PROBLEMA

- Hay solo 1,000-1,600 unidades en la Ciudad de Hayward protegidas de aumentos de renta grandes.
- La política actual de estabilización de alquileres exime a los propietarios del control de alquileres, si el propietario realiza reparaciones que cuestan más de \$ 1,500 a \$ 3,100 cuando la unidad queda vacante.

POLÍTICA PROPUESTA

- Eliminación del proceso de descontrolamiento de unidades de renta controlada.

SE APLICA A

- Aproximadamente 1,000 a 1,600 unidades de renta controladas restantes.

LOS RESULTADOS ESPERADOS

- Preservar el estimado de 1,000 a 1,600 unidades de renta controlada dentro de la Ciudad.

HÁGANOS SABER LO QUE PIENSAS

- ¿Qué opinas sobre la política propuesta?
- ¿Nos faltó algún detalle?
- Proporcione cualquier comentario adicional sobre la política propuesta o cualquier otro problema de alquiler en la Ciudad.

CUADRO DE DATOS RÁPIDOS

- 22,237 unidades estimadas de alquiler en la ciudad
- El 48% de todas las viviendas son unidades de alquiler.
- 14,941 unidades estimadas cubiertas por la póliza actual.
- 1979 - el año en que se adoptó la política actual
- 7,931 solicitudes de descontrol recibidas por el Ayuntamiento.
- 1,000 - 1,600 unidades estimadas actualmente protegidas de grandes aumentos de alquileres.

ARCHIVAR AUMENTOS DE RENTA Y AVISOS DE EVICCIÓN

PROBLEMA

- Hay información limitada sobre aumentos de renta y terminaciones de tenencia con la ciudad lo cual es difícil responder sobre alojamiento de accesibilidad financiera y estabilidad.

POLITICA PROPUESTA

- Requerir propietarios archivar avisos con la ciudad sobre aumentos de renta y terminaciones de tenencia (desalojo).

ESTO APLICA A

- Todas las unidades de alquiler.

RESULTADOS ESPERADOS

- La ciudad coleccionará información sobre aumentos de renta y terminaciones de tenencia. Incluso la razón de terminar la tenencia.
- La ciudad podrá identificar tendencias de vivienda, resolver problemas de viviendas de renta, y propondrá soluciones potenciales basadas en los datos.

HÁGANOS SABER LO QUE PIENSA

- ¿Qué opinas sobre la política propuesta?
- ¿Nos faltó algún detalle?
- Favor de proveer cualquier otro comentario sobre este tema y propuesta, o cualquier otro problema referente a las viviendas de alquiler en la ciudad.

CUADRO DE DATOS RÁPIDOS

- 22,237 unidades de alquiler en la ciudad
- El 48% de todas las viviendas son unidades de alquiler
- 14,941 unidades estimadas cubiertas por la póliza actual
- 1979 – el año en que se adoptó la política actual
- 7,931 solicitudes de descontrol recibidas por la ciudad
- 1,000 – 1,600 unidades estimadas actualmente protegidas de grandes aumentos de renta

PROGRAMA DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN PARA DESALOJOS DONDE EL INQUILINO NO TIENE LA CULPA

PROBLEMA

- Algunos desalojos en los cuales no hay culpa del inquilino y la pérdida inesperada de la vivienda hace que sea difícil para los inquilinos para encontrar nuevas viviendas porque no están preparados para pagar un nuevo depósito, los primeros meses y últimos meses, y los costos de mudanza.

POLÍTICA PROPUESTA

- Un programa de asistencia de reubicación requeriría que un arrendador pague a un inquilino por sus costos de reubicación si se requiere que el inquilino se mueva debido a un desalojo sin culpa (la mudanza del propietario, la retirada de una unidad del mercado de alquiler o el cumplimiento de los requisitos del gobierno).
- El pago sería necesario para el desplazamiento permanente o temporal.
- Los arrendadores tendrían que pagar tres veces los alquileres de mercado justos para la reubicación permanente, o una tarifa diaria basada en los costos del Hotel para la reubicación temporal.

SE APLICA A

- Todas las unidades de alquiler.

RESULTADOS PREVISTOS

- Reducir el riesgo de que un inquilino experimente una inestabilidad extrema en la vivienda y/o se convierta en un vagabundo debido a los costos asociados con la pérdida inesperada de vivienda.

HÁGANOS SABER LO QUE PIENSA

- ¿Qué opinas sobre la política propuesta?
- ¿Nos faltó algún detalle?
- Proporcione cualquier comentario adicional sobre la política propuesta o cualquier otro problema de alquiler en la Ciudad.

CUADRO DE DATOS RÁPIDOS

- 22,237 unidades de alquiler estimadas en la ciudad
- El 48% de todas las unidades de vivienda son unidades de alquiler
- 14,941 unidades estimadas cubiertas por la política actual
- 1979 – el año en que se adoptó la política actual
- 7,931 las solicitudes de descontrol recibidas por la ciudad
- 1,000 – 1,600 unidades estimadas que son protegidas actualmente de grandes aumentos de renta

PROTECCIONES CONTRA REPRESALIAS DE INQUILINOS

PROBLEMA

- Algunos de los inquilinos evitar comunicarse con los propietarios y/o plantear inquietudes acerca de su situación de alojamiento debido al temor de represalias de los propietarios.
- Si bien la ley estatal protege a un inquilino de represalias por parte de un arrendador, no proporciona ejemplos detallados de represalias ni establece sanciones monetarias específicas por participar en conductas de represalia.

POLÍTICA PROPUESTA

- Una política de protección de inquilino local proporciona A los inquilinos derechos legales si son acosados o contraen represalias por un arrendador y establece multas pagadas a los inquilinos, si se viola la póliza.
- Una política local puede proporcionar detalles sobre conducta inaceptable que la ley estatal habla más en general (ejemplos proporcionados por separado).

SE APLICA A

- Todas las unidades de alquiler.

RESULTADOS PREVISTOS

- Identifique la conducta inaceptable del arrendador que se consideraría acoso.
- Establecer sanciones monetarias mínimas.
- Proporcionar una mayor seguridad a los inquilinos, lo que podría alentar a comunicarse con los propietarios y/o plantear inquietudes acerca de conducta inaceptable.

HÁGANOS SABER LO QUE PIENSA

- ¿Qué piensa o cuál es su opinión sobre los requisitos y el proceso de la política propuesta?
- ¿Nos faltó algún detalle?
- Proporcione cualquier comentario adicional sobre la política propuesta o cualquier otro problema de alquiler en la Ciudad.

QUICK FACTS BOX

- 22,237 unidades de alquiler estimadas en la ciudad
- El 48% de todas las unidades de vivienda son unidades de alquiler
- 14, 941 unidades estimadas cubiertas por la política actual
- 1979 – el año en que se adoptó la política actual
- 7,931 las aplicaciones de descontrol recibidas por la ciudad
- 1.000 – 1.600 unidades estimadas para ser protegidas actualmente de grandes aumentos de renta.

PROTECCIONES CONTRA REPRESALIAS DE INQUILINOS - POLÍTICA PROPUESTA

Una política de protección contra represalias del inquilino definiría específicamente el acoso y brindaría protección a los inquilinos de las prácticas comerciales de mala fe, tales como:

1. Interrumpir, reducir, o retener servicios a unidades de alquiler.
2. No realizar reparaciones y mantenimientos requeridos por contrato o ley.
3. No realizar y completar las reparaciones de manera oportuna y profesional de acuerdo con las leyes estatales.
4. Abuso del derecho de acceso a la unidad de alquiler según lo limitado por la ley estatal.
5. Use mentiras, amenazas o violencia para hacer que un inquilino desocupe una unidad de alquiler, incluidas las amenazas relacionadas con el estatus migratorio.
6. No aceptar o acusar recibo del alquiler de un inquilino.
7. Interfiere con el derecho a la privacidad del inquilino, incluidas las consultas sobre el estado de inmigración.
8. Interfiere con el derecho del inquilino al uso silencioso y al disfrute de la unidad de alquiler según lo define la ley estatal.