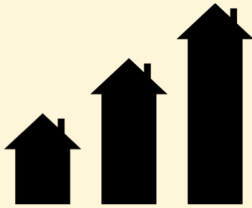


# State Measures and Local Regulations to Protect Renters

## State of California Housing Protection Measures

**SB 330** establishes the Housing Crisis Act of 2019, which accelerates housing production by streamlining the permitting and approval processes. In terms of protecting renters, it requires new replacement affordable units when existing ones are demolished.

When existing units are demolished, the units must be replaced by equivalent ones to preserving affordable housing. In addition, renters are allowed to live in their existing units up to six months prior to demolition. Renters will also get relocation assistance, have first right-of-return, and can move back in at an affordable rate.



**AB 2222** expands affordability covenants from 30 years to 55 years for all very low and low-income units that qualified for density bonus. It requires that developers identify and replace one for one, all of the property's pre-existing affordable units in order to be eligible for a density bonus.

## City of Los Angeles Regulations

**Just Cause Eviction ordinances** are laws that stipulate specific reasons and conditions for which tenants can legally be evicted. These are called “just causes,” which can include failure to pay rent or violations of lease terms.

**Rent Stabilization ordinances (RSO)** protect tenants from excessive rent increases, while allowing landlords a reasonable return on their investments. These ordinances limit rent increases to certain percentages, but California state law allows landlords to raise rents to the market rate once the unit becomes vacant.



**Condominium Conversion Regulations** aim to reduce the effects of converting rental units to condominiums, which impacts the City's vital rental housing supply.

Regulations prohibit conversions unless the city or regional vacancy rate is five percent or less. This regulation is to preserve the supply of housing and protects tenants affected by conversions.

Also, tenant relocation assistance regulations prohibit landlords from removing tenants from units until they are adequately relocated.

# Proposed Hollywood Community Plan Policies and Programs to Protect Renters

The Hollywood Community Plan promotes the development of housing that is accessible, affordable, and secure to households of all income levels. The Plan also supports residential development that addresses the diverse housing needs of both the existing and future residents of Hollywood. Specific policies and programs in the Draft Community Plan to protect renters are outlined below:

**Land Use 5.10: Maintain affordable housing.** Encourage the replacement of demolished or converted affordable housing stock with new affordable housing opportunities while minimizing the displacement of residents, through programs that support development while meeting the relocation needs of existing residents.

**Land Use 5.11: Address diverse resident needs.** Provide for the preservation of existing housing stock and for the development of new housing to meet the diverse economic and physical needs of existing residents and the projected population of the Community Plan Area to the year 2040.

**Land Use 5.13: Preserve rent-stabilized units.** Encourage the preservation and maintenance of rental units that are protected by the Rent Stabilization Ordinance and strive for a no net-loss of covenanted affordable units in the Plan Area and discourage the displacement of existing residents.

**Land Use 5.14: Minimize displacement.** Decrease displacement of current residents and strive for a no net loss of covenanted affordable housing units, including those protected by the Rent Stabilization Ordinance.

**Land Use 5.15: Tenants' rights of return.** Support projects that offer former low-income tenants of demolished units with the first right of refusal on leases for the new housing units.

Potential implementation programs including the following:

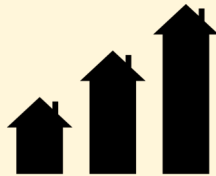
- *The Plan supports the maintenance and rehabilitation of the existing single-family, multi-family and affordable housing stock for existing residents and encourages the use of the Housing Department's housing development programs which provide financing and loans for new construction, as well as the rehabilitation of existing low-income single-family homes and multi-family apartments. (P98)*
- *Work with LAHCID, Council Offices, City Attorney, and other relevant City Agencies to explore the creation of a no net loss program that minimizes the displacement of residents and ensures that there is no loss of covenanted affordable rental housing or the production of new affordable housing. (P103)*
- *Study a program for the enhancement of RSO enforcement such as a neighborhood-based RSO Enforcement Specialists group responsible for proactively working with tenants, landlords, and community groups to enhance the habitability and prevent the loss of RSO units in the Plan Area. (P105)*
- *Support HCID with future efforts to establish new programs and strengthen existing programs to provide former low-income tenants of demolished or converted units with the first right of refusal on leases for new housing units. (P108)*

# Medidas del Estado y Regulaciones Locales para Proteger a los Inquilinos

## Medidas de Protección de Vivienda del Estado de California

**SB 330** establece la Ley de Crisis de Vivienda de 2019, la cual acelera la producción de viviendas a través de un proceso de permiso y aprobación simplificado. En cuanto a la protección de inquilinos, se requiere el reemplazamiento de nuevas viviendas para personas de bajos recursos cuando las existentes viviendas son demolidas.

Cuando las viviendas existentes son demolidas, las viviendas deben ser reemplazadas con viviendas equivalentes a las anteriores para conservar la cantidad de viviendas para personas de bajos recursos. Además, los inquilinos son permitidos a vivir en sus viviendas existentes hasta un periodo de seis meses antes de la fecha de demolición. Los inquilinos recibirán asistencia de traslado, primer derecho de volver y volver a mudarse a la nueva unidad a un costo asequible.



**AB 2222** amplía los convenios de asequibilidad de 30 años a 55 años a todas las viviendas para personas de muy bajos y bajos recursos que califican para el bono de densidad. Se requiere que los desarrolladores identifiquen y reemplacen uno por uno todas las viviendas existentes para personas de bajo recurso para ser elegible para el bono de densidad.

## Regulaciones de la Ciudad de Los Ángeles

**Ordenanzas de Desalojo por Causa Justa** son leyes que estipulan las razones específicas y las condiciones por la cual los inquilinos pueden ser desalojados legalmente. Estos se llaman “causas Justas” que pueden incluir entre otras razones, la falta de pagar la renta o violaciones del contrato de la renta.

**Ordenanzas de Estabilización de Renta (RSO)** protege a los inquilinos del aumento excesivo de renta mientras que permite a los dueños un razonable retorno de la inversión. Estas ordenanzas limitan el aumento de la renta a ciertos porcentajes pero la ley del estado de California permite que los dueños aumenten la renta hasta la renta del mercado cuando las viviendas se desocupen.



**Las Normas de Conversión a Condominio** se enfocan en reducir los efectos de la conversión de viviendas en renta a condóminos, cual impacta la oferta de viviendas en renta en la Ciudad.

Las normas prohíben las conversiones, excepto cuando la tasa de vacantes de la ciudad o de la región es de cinco por ciento o menos. Esta norma es para conservar la oferta de vivienda y para proteger a los inquilinos afectados por las conversiones.

Además, las normas sobre la asistencia de traslado de inquilinos prohíben a los dueños de expulsar a los inquilinos de sus viviendas antes de dar el traslado adecuado.

# Políticas y Programas del Plan Comunitario de Hollywood Propuesto para Proteger a los Inquilinos

El Plan Comunitario de Hollywood incentiva el desarrollo de viviendas accesibles, asequibles y seguros para familias de todos los niveles de ingreso. El Plan también apoya desarrollos residenciales que se enfocan en las necesidades de viviendas de los residentes existentes y futuros de Hollywood. Las políticas y los programas específicos del Borrador del Plan Comunitario que protegen a los inquilinos están enlistados abajo:

**Uso de Suelo 5.10: Mantener viviendas para personas de bajos recursos.** Apoyar el reemplazamiento de viviendas que fueron demolidas o convertidas con nuevas viviendas para personas de bajos recursos, minimizando el desplazamiento de los inquilinos a través de los programas que apoyan el desarrollo mientras asistiendo con las necesidades del traslado de los inquilinos existentes.

**Uso de Suelo 5.11: Atender a las necesidades de varios residentes.** Conservar las viviendas existentes e incentivar el desarrollo de nuevas viviendas para atender a las necesidades económicas y físicas de los residentes existentes y la población de futuro en el Área del Plan Comunitario hasta el año 2040.

**Uso de Suelo 5.13: Conservar las unidades de alquiler estabilizado.** Apoyar la conservación y el mantenimiento de las viviendas en renta que están sujetos a la Ordenanza de Alquiler Estabilizado y tratar de lograr ninguna pérdida neta de las unidades de alquiler estabilizado en el Área del Plan y desalentar el desalojo de los residentes existentes.

**Uso de Suelo 5.14: Minimizar el desalojo.** Disminuir desalojos de los inquilinos existentes y tratar de lograr ninguna pérdida neta de las unidades de alquiler estabilizado incluyendo los que están protegidos por la Ordenanza de Alquiler Estabilizado.

**Uso de Suelo 5.15: Derecho de inquilinos para volver.** Apoyar proyectos que ofrecen a los inquilinos de bajo ingreso que vivieron en las unidades que fueron derribadas con el primer derecho de rechazar la renta de las nuevas unidades.

Posibles programas de implementación incluye los siguientes:

- *El Plan apoya el mantenimiento y rehabilitación de las viviendas unifamiliar, multifamiliar y de bajo recurso para los residentes existentes y apoyar el uso de los programas del desarrollo de vivienda del Departamento de Vivienda que provee recursos financieros y préstamos para nueva construcción y rehabilitación de las casas unifamiliares y apartamentos multifamiliares existentes de bajo recurso. (P98)*
- *Trabajar con LAHCID, Oficina Concejal, Abogado de la Ciudad y otras agencias relevantes de la Ciudad para explorar la creación del programa de ninguna pérdida neta que disminuye el desalojo de los inquilinos y asegurar que no haya ninguna pérdida neta de las viviendas de alquiler estabilizado o la producción de nuevas viviendas de bajo recurso. (P103)*
- *Estudiar un programa para mejorar la ejecución de las viviendas del alquiler estabilizado (RSO) como un grupo especialista de ejecución de RSO de la vecindad responsable de trabajar activamente con los inquilinos, dueños y grupos de comunidad para mejorar la habitabilidad y prevenir la pérdida de las unidades del alquiler estabilizado en el Área del Plan. (P105)*
- *Apoyar HCID con los futuros esfuerzos para establecer nuevos programas y fortalecer programas existentes para alentar a los antiguos inquilinos que fueron movidos por la derivación o conversión de unidades con el primer derecho de rechazar la renta de las nuevas unidades. (P108)*