



Mobilehome Rent Stabilization Ad Hoc Committee Recommendations

Karen Roper

Housing & Homeless Solutions Manager

&

Dominique Clark

RSG Director



Casa Móvil

Estabilización de Renta

Recomendaciones del Ad Hoc Comité

Karen Roper

Housing & Homeless Solutions Manager

&

Dominique Clark

RSG Director

The Ask

That the City Council:

Provide staff direction on the components to include in the draft mobile home rent stabilization ordinance, which will be presented for first reading in late fall.

La Pregunta

Que el Consejo Municipal:

Proporcione dirección al personal sobre los componentes que se incluirán en la versión preliminar de la Ordenanza de Estabilización de Renta de casas móviles, que se presentará para primera lectura a fines del otoño.

Background

Antecedentes

Background

- **June 2022:** In response to a new request from mobile home residents for a rent stabilization ordinance ("RSO"), Council directs staff to develop an RSO and program.
- **November 2022:** City Council directs staff to analyze mobile home parks to determine if a "legitimate government interest" exists for rent stabilization ("Phase 1 Study").
- **October 2023:** RSG presents findings from the Phase I Study to City Council. The findings indicate that a "legitimate government interest" does exist for rent stabilization. City Council directs staff to proceed with establishing a local RSO and program.
- **August 2024:** RSG completes a "Phase II Study", which details various options for structuring a rent stabilization program and best practices for City Council to consider.
- **September 2024:** At City Council's Fall Policy Workshop, RSG presents the findings from the Phase II Study. City Council directs staff to move forward with a mobile home RSO and explore an in-lieu agreement with park owners.

Antecedentes

- **Junio de 2022:** En respuesta a una nueva solicitud de los residentes de casas móviles para una Ordenanza de Estabilización de Renta ("RSO"), el Concejo Municipal ordena al personal que desarrolle una Ordenanza de Estabilización de Renta y un programa.
- **Noviembre de 2022:** El Concejo Municipal ordena al personal que analice los parques de casas móviles para determinar si existe un "interés legítimo del gobierno" para la estabilización de renta ("Estudio de Fase 1").
- **Octubre de 2023:** RSG presenta los resultados del Estudio de Fase I al Concejo Municipal. Los resultados indican que existe un "interés legítimo del gobierno" para la estabilización de renta. El Concejo Municipal ordena al personal que proceda a establecer una Ordenanza de Estabilización de Renta y un programa local.
- **Agosto de 2024:** RSG completa un "Estudio de Fase II", que detalla varias opciones para estructurar un programa de estabilización de renta y las mejores prácticas para que el Concejo Municipal las considere.
- **Septiembre de 2024:** En el Taller de Políticas de Otoño del Concejo Municipal, RSG presenta los resultados del Estudio de Fase II. El Concejo Municipal ordena al personal que siga adelante con una RSO de casas móviles y explore un acuerdo en lugar con los dueños del parque.

Background

- **November 2024:** In a closed session, City Council creates an ad hoc committee to further analyze the in-lieu agreement concept and gather information from the community.
- **March and April 2025:** The ad hoc committee holds two park owner workshops and two homeowner workshops to collect feedback on the in-lieu agreement concept.
- **June 2025:** City Council directs staff to exclude an in-lieu agreement option from the RSO and directs the ad hoc committee to finalize its recommendations on key RSO provisions.
- **July 2025:** The ad hoc committee holds one park owner workshop and one homeowner workshop to collect feedback on key RSO provisions.

Antecedentes

- **Noviembre de 2024:** En una sesión cerrada, el Concejo Municipal creó un comité ad hoc para analizar más a fondo el concepto del acuerdo alternativo y recopilar información de la comunidad.
- **Marzo y Abril de 2025:** El comité ad hoc realiza dos talleres para los dueños de los parques y dos talleres para los dueños de las casas móviles para recopilar comentarios sobre el concepto de acuerdo alternativo.
- **Junio de 2025:** El Concejo Municipal ordena al personal que excluya una opción del acuerdo alternativo de la ordenanza de estabilización de renta y ordena al comité ad hoc que finalice sus recomendaciones sobre las disposiciones clave de la RSO.
- **Julio de 2025:** El comité ad hoc lleva a cabo un taller dirigido a los dueños de los parques y un taller para los dueños de las casas móviles para recopilar comentarios sobre las disposiciones clave de RSO.

Ad Hoc Committee Recommendations

Recomendaciones del Comité Ad Hoc

Summary of Recommendations

1. Annual Rent Increase Limits

- ✓ Objectives
 - Allow park owners to increase rents to keep pace with rising operating costs
 - Prevent excessive and unreasonable rent increases

- ✓ Limits
 - Rent cannot be increased more than once in a 12-month period
 - Maximum annual increase = 100% of change in CPI*, capped at 3%
 - No guaranteed minimum rent increase (“rent increase floor”)
 - No rent banking (“use it or lose it”)

*CPI = Consumer Price Index, which is one of the U.S. government's official measures of inflation

Resumen de las Recomendaciones

1. Límites Anuales de Aumento de Renta

✓ Objetivos

- Permitir que los dueños de los parques aumenten la renta para mantenerse al día con el aumento de los costos operativos
- Evitar aumentos de renta excesivos e irrazonables

✓ Límites

- La renta no se puede aumentar más de una vez en un período de 12 meses
- Aumento anual máximo = 100% de variación del IPC*, con un límite del 3%
- Sin aumento mínimo de renta garantizado ("base mínima para aumentos de renta")
- No hay acumulación de aumentos de renta ("úsalo o piérdelo")

*CPI = Índice de precios al consumidor, que es una de las medidas oficiales de inflación del gobierno de EE. UU.

Historic Change in Local CPI

U.S. Bureau of Labor Statistics Data for Riverside-San Bernardino-Ontario, CA

| Month | CPI | Change |
|--------------|---------|--------|
| January 2025 | 135.215 | 2.94% |
| January 2024 | 131.358 | 2.88% |
| January 2023 | 127.683 | 7.33% |
| January 2022 | 118.963 | 8.59% |
| January 2021 | 109.550 | 2.25% |
| January 2020 | 107.143 | 3.03% |
| January 2019 | 103.991 | 3.05% |
| January 2018 | 100.916 | -- |

Source:



Cambio histórico en el IPC local

Datos de la Oficina de Estadísticas Laborales de EE. UU. para Riverside-San Bernardino-Ontario, CA

| Mes | CPI | Cambio |
|------------|---------|--------|
| Enero 2025 | 135.215 | 2.94% |
| Enero 2024 | 131.358 | 2.88% |
| Enero 2023 | 127.683 | 7.33% |
| Enero 2022 | 118.963 | 8.59% |
| Enero 2021 | 109.550 | 2.25% |
| Enero 2020 | 107.143 | 3.03% |
| Enero 2019 | 103.991 | 3.05% |
| Enero 2018 | 100.916 | -- |

Información:



Annual CPI Rent Increase Process

| Date | Action |
|---------------------------------------|---|
| Mid-February | <ul style="list-style-type: none"> • U.S. Bureau of Labor Statistics releases January CPI • City calculates January-to-January CPI percentage change <ul style="list-style-type: none"> ◦ Determines maximum rent increase for following July to June • City emails each park owner maximum allowable rents by space |
| March to February | <ul style="list-style-type: none"> • Park owners submit CPI Rent Increase Certification Forms for the City to certify rent increases by space for the following July to June period |
| Upon City Certification for Each Park | <ul style="list-style-type: none"> • City emails park owner the certified July to June rents by space • City posts online the certified July to June rents by space • Park owners can start sending residents 90-day rent increase notices |
| Upon New Rent Increase | <ul style="list-style-type: none"> • Homeowners may request a City rent review for up to 2 years; if overcharges are confirmed, homeowner must file a Homeowner Petition |

Proceso Anual de Aumento de Renta del IPC

| Fecha | Acción |
|---|---|
| Mediados de Febrero | <ul style="list-style-type: none">• La Oficina de Estadísticas Laborales de EE.UU. publica el IPC de Enero• La ciudad calcula el cambio porcentual del IPC de Enero a Enero<ul style="list-style-type: none">◦ Determina el aumento máximo de renta para los siguientes Julio a Junio.• La ciudad envía correos electrónicos a cada dueño del parque con la renta máximo permitidos por espacio |
| Marzo a Febrero | <ul style="list-style-type: none">• Los dueños de los parques envían formularios de certificación de aumento de renta de CPI para que la ciudad certifique los aumentos de renta por espacio para el siguiente período de Julio a Junio |
| Tras la Certificación de la Ciudad Para Cada Parque | <ul style="list-style-type: none">• La ciudad envía un correo electrónico a los dueños del parque con la renta certificada de Julio a Junio por espacio• La ciudad publica en línea la renta certificada de Julio a Junio por espacio• Los dueños de los parques pueden comenzar a enviar avisos con 90 días de anticipación de aumento de renta a los residentes |
| Tras un Nuevo Aumento de Renta | <ul style="list-style-type: none">• Los dueños de las casas móviles pueden solicitar una revisión de la renta de la Ciudad por hasta 2 años; si se confirman los sobrecargos, los dueños de las casas móviles debe presentar una Petición de Dueños. |

Summary of Recommendations

2. Rent Adjustments Beyond Annual CPI Rent Increases

| | Fair Return Petition | Capital Improvement Petition | Homeowner Petition |
|-------------|--|---|--|
| Petitioner | Park Owner | Park Owner | Homeowner |
| Purpose | Request <u>permanent</u> increase greater than the annual rent increase limit only if needed for the owner to earn a “fair return” (typically, defined as pre-RSO profit adjusted for inflation) | Request <u>temporary</u> increase to be reimbursed for rehabilitation or upgrades beyond ordinary maintenance (new improvements require 51% homeowner vote) | Request <u>permanent or temporary</u> freeze or decrease due to reduced services or amenities or non-compliance with the ordinance |
| Frequency | 1x per year per park | As needed | 1x per year per resident; City decisions on an issue are valid for 1 year |
| Limitations | Must be submitted within 6 months of the year in question | Must be submitted within 2 years of substantial completion | Must be submitted within 2 years of issue |

Resumen de las Recomendaciones

2. Ajustes de Renta más allá de los Aumentos Anuales de Renta del IPC

| | Petición de Rendimiento Justo | Petición de Mejora de Capital (Infraestructura) | Petición de Dueños |
|--------------|---|---|---|
| Peticionario | Dueño del Parque | Dueño del Parque | Dueño de las Casas Móviles |
| Propósito | Solicitar un aumento <u>permanente</u> mayor que el límite anual de aumento de rentas solo si es necesario para que el dueño gane Un “retorno justo” (típicamente, definido como beneficio pre-RSO ajustado por inflación) | Solicitar un aumento <u>temporal</u> para ser reembolsado por rehabilitación o mejoras más allá del mantenimiento ordinario (Las nuevas mejoras requieren el 51% de los votos de los dueños de las casas móviles) | Solicitar un congelamiento o disminución <u>permanente</u> o <u>temporal</u> debido a la reducción de servicios o comodidades o al incumplimiento de la ordenanza |
| Frecuencia | 1 vez al año por parque | Según sea necesario | 1 vez al año por residente; Las decisiones de la ciudad sobre un tema son válidas por 1 año |
| Limitaciones | Debe presentarse dentro de los 6 meses posteriores al año en cuestión | Debe enviarse dentro de los 2 años posteriores a la finalización sustancial | Debe enviarse dentro de los 2 años posteriores a la emisión |

Summary of Recommendations

2. Rent Adjustments Beyond Annual CPI Rent Increases

| | Fair Return Petition | Capital Improvement Petition | Homeowner Petition |
|-------------|--|---|--|
| Petitioner | Park Owner | Park Owner | Homeowner |
| Purpose | Request <u>permanent</u> increase greater than the annual rent increase limit only if needed for the owner to earn a “fair return” (typically, defined as pre-RSO profit adjusted for inflation) | Request <u>temporary</u> increase to be reimbursed for rehabilitation or upgrades beyond ordinary maintenance (new improvements require 51% homeowner vote) | Request <u>permanent or temporary</u> freeze or decrease due to reduced services or amenities or non-compliance with the ordinance |
| Frequency | 1x per year per park | As needed | 1x per year per resident; City decisions on an issue are valid for 1 year |
| Limitations | Must be submitted within 6 months of the year in question | Must be submitted within 2 years of substantial completion | Must be submitted within 2 years of issue |

Resumen de las Recomendaciones

2. Ajustes de Renta más allá de los Aumentos Anuales de Renta del IPC

| | Petición de Rendimiento Justo | Petición de mejora de Capital (Infraestructura) | Petición de Dueños |
|--------------|---|---|--|
| Peticionario | Dueño del Parque | Dueño del Parque | Dueño de las Casas Móviles |
| Propósito | Solicitar un aumento <u>permanente</u> mayor que el límite anual de aumento de rentas solo si es necesario para que el dueño gane Un "retorno justo" (típicamente, definido como beneficio pre-RSO ajustado por inflación) | Solicitar un aumento <u>temporal</u> para ser reembolsado por rehabilitación o mejoras más allá del mantenimiento ordinario (Las nuevas mejoras requieren el 51% de los votos de los dueños de las casas móviles) | Solicitar una congelación o disminución <u>permanente</u> o <u>temporal</u> debido a la reducción de servicios o comodidades o al incumplimiento de la ordenanza |
| Frecuencia | 1 vez al año por parque | Según sea necesario | 1 vez al año por residente; Las decisiones de la ciudad sobre un tema son válidas por 1 año |
| Limitaciones | Debe presentarse dentro de los 6 meses posteriores al año en cuestión | Debe enviarse dentro de los 2 años posteriores a la finalización sustancial | Debe enviarse dentro de los 2 años posteriores a la emisión |

Summary of Recommendations

2. Rent Adjustments Beyond Annual CPI Rent Increases

| | Fair Return Petition | Capital Improvement Petition | Homeowner Petition |
|-------------|--|---|--|
| Petitioner | Park Owner | Park Owner | Homeowner |
| Purpose | Request <u>permanent</u> increase greater than the annual rent increase limit only if needed for the owner to earn a “fair return” (typically, defined as pre-RSO profit adjusted for inflation) | Request <u>temporary</u> increase to be reimbursed for rehabilitation or upgrades beyond ordinary maintenance (new improvements require 51% homeowner vote) | Request <u>permanent or temporary</u> freeze or decrease due to reduced services or amenities or non-compliance with the ordinance |
| Frequency | 1x per year per park | As needed | 1x per year per resident; City decisions on an issue are valid for 1 year |
| Limitations | Must be submitted within 6 months of the year in question | Must be submitted within 2 years of substantial completion | Must be submitted within 2 years of issue |

Resumen de las Recomendaciones

2. Ajustes de Renta más allá de los Aumentos Anuales de Renta del IPC

| | Petición de Rendimiento Justo | Petición de mejora de Capital (Infraestructura) | Petición de Dueños |
|--------------|---|---|--|
| Peticionario | Dueño del Parque | Dueño del Parque | Dueño de las Casas Móviles |
| Propósito | Solicitar un aumento <u>permanente</u> mayor que el límite anual de aumento de rentas solo si es necesario para que el dueño gane Un “retorno justo” (típicamente, definido como beneficio pre-RSO ajustado por inflación) | Solicitar un aumento <u>temporal</u> para ser reembolsado por rehabilitación o mejoras más allá del mantenimiento ordinario (Las nuevas mejoras requieren el 51% de los votos de los dueños de las casas móviles) | Solicitar una congelación o disminución <u>permanente</u> o <u>temporal</u> debido a la reducción de servicios o comodidades o al incumplimiento de la ordenanza |
| Frecuencia | 1 vez al año por parque | Según sea necesario | 1 vez al año por residente; Las decisiones de la ciudad sobre un tema son válidas por 1 año |
| Limitaciones | Debe presentarse dentro de los 6 meses posteriores al año en cuestión | Debe enviarse dentro de los 2 años posteriores a la finalización sustancial | Debe enviarse dentro de los 2 años posteriores a la emisión |

Summary of Recommendations

2. Rent Adjustments Beyond Annual CPI Rent Increases

| | Fair Return Petition | Capital Improvement Petition | Homeowner Petition |
|-------------|--|---|--|
| Petitioner | Park Owner | Park Owner | Homeowner |
| Purpose | Request <u>permanent</u> increase greater than the annual rent increase limit only if needed for the owner to earn a “fair return” (typically, defined as pre-RSO profit adjusted for inflation) | Request <u>temporary</u> increase to be reimbursed for rehabilitation or upgrades beyond ordinary maintenance (new improvements require 51% homeowner vote) | Request <u>permanent or temporary</u> freeze or decrease due to reduced services or amenities or non-compliance with the ordinance |
| Frequency | 1x per year per park | As needed | 1x per year per resident; City decisions on an issue are valid for 1 year |
| Limitations | Must be submitted within 6 months of the year in question | Must be submitted within 2 years of substantial completion | Must be submitted within 2 years of issue |

Resumen de las Recomendaciones

2. Ajustes de Renta más allá de los Aumentos Anuales de Renta del IPC

| | Petición de Rendimiento Justo | Petición de mejora de Capital (Infraestructura) | Petición de Dueños |
|--------------|---|---|--|
| Peticionario | Dueño del Parque | Dueño del Parque | Dueño de las Casas Móviles |
| Propósito | Solicitar un aumento <u>permanente</u> mayor que el límite anual de aumento de rentas solo si es necesario para que el dueño gane Un “retorno justo” (típicamente, definido como beneficio pre-RSO ajustado por inflación) | Solicitar un aumento <u>temporal</u> para ser reembolsado por rehabilitación o mejoras más allá del mantenimiento ordinario (Las nuevas mejoras requieren el 51% de los votos de los dueños de las casas móviles) | Solicitar una congelación o disminución <u>permanente</u> o <u>temporal</u> debido a la reducción de servicios o comodidades o al incumplimiento de la ordenanza |
| Frecuencia | 1 vez al año por parque | Según sea necesario | 1 vez al año por residente; Las decisiones de la ciudad sobre un tema son válidas por 1 año |
| Limitaciones | Debe presentarse dentro de los 6 meses posteriores al año en cuestión | Debe enviarse dentro de los 2 años posteriores a la finalización sustancial | Debe enviarse dentro de los 2 años posteriores a la emisión |

Summary of Recommendations

3. Rent Increases Upon Turnover

- ✓ Park owners may increase rents to market upon turnover (“vacancy decontrol”).
 - However, rent cannot be increased in the following circumstances:
 - Transfers among immediate relatives, provided the new owner(s) occupy the home
 - “Immediate relatives” include spouses, registered domestic partners, parents/stepparents, children/stepchildren, and siblings/stepsiblings
 - Transfers to a spouse or former spouse related to a dissolution of marriage or legal separation
 - Transfers between co-tenants, when both have occupied the mobilehome for at least one year and the new owner(s) continue to occupy the home
 - Replacement of an existing mobilehome by the homeowner, with continued occupancy of the space
 - Note: New owners must meet the park’s standard qualifications for occupancy (e.g., senior)

Resumen de las Recomendaciones

3. Aumentos de Renta por Cambio de Ocupantes

- ✓ Los dueños de los parques pueden aumentar la renta al mercado al momento de cambios de ocupantes ("descontrol de vacantes").
 - Sin embargo, la renta no se puede aumentar en las siguientes circunstancias:
 - Transferencias entre familiares inmediatos, siempre que el nuevo propietario ocupe la vivienda
 - Los "parientes inmediatos" incluyen parejas casadas, parejas de unión registrada, padres/padrastrós, hijos/hijastros y hermanos/hermanastros
 - Transferencias a una pareja o ex pareja relacionadas con la disolución del matrimonio o la separación legal
 - Transferencias entre coinquilinos, cuando ambos han ocupado la casa móvil durante al menos un año y los nuevos dueños continúan ocupando la vivienda
 - Sustitución de una casa móvil existente por parte de los dueños, con ocupación continuada del espacio
 - Nota: Los nuevos dueños deben cumplir con los requisitos establecidos del parque para la ocupación (por ejemplo, personas mayores)

Summary of Recommendations

3. Rent Increases Upon Turnover (continued)

- ✓ Park owners must annually report to the City the maximum rent that will be charged if a space becomes vacant in the upcoming year.
 - Ensures that homeowners selling their homes can inform potential buyers of the maximum new rent that will be charged

Resumen de las Recomendaciones

3. Aumentos de Renta por Cambio de Ocupantes (continuación)

- ✓ Los dueños de los parques deben informar anualmente a la Ciudad la renta máxima que se cobrará si un espacio queda vacante en el próximo año.
 - Garantiza que los dueños que venden sus casas puedan informar a los compradores potenciales de la nueva renta máxima que se cobrará

Summary of Recommendations

4. Penalties for Non-Complying Park Owners

- ✓ General penalties per Municipal Code 1.08.025 would apply:
 - \$100 maximum for a first violation
 - \$200 maximum for a second violation of the same provision within 1 year
 - \$500 maximum for each additional violation of the same provision within 1 year
- ✓ If park ownership/management charges excessive rents, park ownership must pay 3x the overcharge to each affected household.
- ✓ If a park owner has unpaid RSO administration fees, the City will not approve or certify a rent increase until all fees are paid.

Resumen de las Recomendaciones

4. Multas Para los Dueños de los Parques Incumplidos

- ✓ Multas generales según el Código Municipal 1.08.025 que se puede aplicar:
 - \$100 máximo por una primera infracción
 - \$200 máximo por una segunda violación de la misma disposición dentro de 1 año
 - \$500 máximo por cada violación adicional de la misma disposición dentro de 1 año
 - Si la propiedad/administración del parque cobra rentas excesivas, el dueño del parque debe pagar 3 veces el sobrecargo a cada hogar afectado.
 - Si el dueño de un parque tiene tarifas administrativas de RSO con pagos pendientes, la Ciudad no aprobará ni certificará un aumento de renta hasta que se paguen todas las tarifas.

Summary of Recommendations

5. Oversight and Petition Authority

- ✓ City program staff would serve as the oversight and petition authority with the support of consultants.

6. Appeals Process

Appeals of the City's decisions on petitions would be processed pursuant to Corona Municipal Code Section 1.09.060:

- ✓ A person objecting to the administrative decision has 10 days to file an appeal.
- ✓ The City Clerk forwards appeal for assignment to a qualified hearing officer to set a hearing date.
- ✓ To ensure the City recovers most of the costs of processing the appeal, the appealing party pays an appeal fee and half of the fees and costs charged by the hearing officer.
- ✓ The hearing officer's decision shall be final. No action by the City Council is required.

Resumen de las Recomendaciones

5. Autoridad de Supervisión y Petición

- ✓ El personal del programa de la Ciudad serviría como autoridad de supervisión y petición con el apoyo de los consultores.

6. Proceso de Apelación

Las apelaciones de las decisiones de la Ciudad sobre las peticiones se procesarían de conformidad con la Sección 1.09.060 del Código Municipal de Corona:

- ✓ Una persona que se opone a la decisión administrativa tiene 10 días para presentar una apelación.
- ✓ El Secretario Municipal envía la apelación para la asignación a un oficial de audiencia calificado para fijar una fecha de audiencia.
- ✓ Para garantizar que la Ciudad recupere la mayor parte de los costos de procesamiento de la apelación, la parte apelante paga una tarifa de apelación y la mitad de los honorarios y costos cobrados por el oficial de audiencia.
- ✓ La decisión del oficial de audiencia será definitiva. No se requiere ninguna acción por parte del Concejo Municipal.

Summary of Recommendations

7A. City Roles & Responsibilities

- ✓ Create and maintain City webpage where updates, forms, and resources will be posted
- ✓ Respond to general inquiries about the Ordinance, program, and City-approved rent increases
- ✓ Collect and manage program fees
- ✓ Track base rents of all spaces subject to the Ordinance
- ✓ Approve rent increases for complying park owners and provide notices for posting in the park
- ✓ Email homeowners on distribution list updates on petitions affecting their park
- ✓ Impose penalties on non-complying park owners

Resumen de las Recomendaciones

7A. Funciones y Responsabilidades de la Ciudad

- ✓ Crear y mantener la página web de la Ciudad donde se publicarán actualizaciones, formularios y recursos
- ✓ Responder a consultas generales sobre la Ordenanza, el programa y los aumentos de renta aprobados por la Ciudad
- ✓ Cobrar y administrar las tarifas del programa
- ✓ Registrar las rentas base de todos los espacios sujetos a la Ordenanza
- ✓ Aprobar aumentos de renta para los dueños de parques que cumplan y proporcionar avisos para publicar en el parque
- ✓ Envíe un correo electrónico a los dueños de casa móviles en la lista de distribución de actualizaciones sobre las peticiones que afectan a su parque
- ✓ Imponer multas a los dueños de parques que no cumplan

Summary of Recommendations

7B. Park Owner/Management Roles & Responsibilities

- ✓ At the start of the program in January 2026, submit 2025 monthly rent rolls to establish base rents
- ✓ Upon space turnover, report updated tenant and rent information to City to establish new base rent
- ✓ Pay annual RSO fees
 - Up to \$5 per space per month may be passed through to homeowners on rent bill
- ✓ Pay petition fees with the submission of each capital improvement and fair return petition
 - Up to 50% may be passed through to homeowners as temporary rent increase
- ✓ Obtain City approval or certification prior to noticing and implementing rent increases
- ✓ Post City notices in the park upon request

Resumen de las Recomendaciones

7B. Funciones y Responsabilidades de los Dueños/Administración del Parque

- ✓ Al comienzo del programa en Enero de 2026, envíe las listas de renta mensuales de 2025 para establecer las rentas base
- ✓ Al cambio de inquilino, reporte la información actualizada de inquilinos y rentas a la Ciudad para establecer un nuevo pago.
- ✓ Pagar las tarifas anuales de RSO
 - Se pueden transferir hasta \$5 por espacio por mes a los dueños de las casas móviles la factura del la renta
- ✓ Pague las tarifas de la petición al presentar cada mejora de capital y de regreso justo
 - Hasta el 50% puede transferirse a los dueños de casas móviles como aumento temporal de la renta
- ✓ Obtener la aprobación o certificación de la Ciudad antes de notificar e implementar aumentos de la renta
- ✓ Publique avisos de la Ciudad en el parque cuando sea solicitado

Summary of Recommendations

7C. Homeowner Roles & Responsibilities

- ✓ Collectively identify one homeowner in your park to serve as a primary point of contact with the City
- ✓ Pay your share of annual fees (\$5 per month per space)
 - Will be charged as a monthly fee on your rent bill
- ✓ Pay your share of petition fees for each capital improvement and fair return petition for your park
 - Will be charged as a temporary monthly rent increase for a set period
- ✓ Confirm that your rent increases match the City's certified rent for your space
 - Certified rents will be posted in a common area at your park and on the City's website
 - Certified rents = base rent (excludes additional charges, such as utility charges and RSO fees)

Resumen de las Recomendaciones

7C. Funciones y Responsabilidades de los Propietarios

- ✓ Identifique colectivamente a un dueño de casa móvil en su parque para que sirva como punto de contacto principal con la Ciudad
- ✓ Pague su parte de las tarifas anuales (\$ 5 por mes por espacio)
 - Se cobrará como una tarifa mensual en su factura de renta
- ✓ Pague su parte de las tarifas de petición por cada mejora de capital y petición de regreso justo para su parque
 - Se cobrará como un aumento de renta mensual temporal durante un período determinado
- ✓ Confirme que sus aumentos de renta coincidan con la renta certificado por la Ciudad para su espacio
 - Las renta certificados se publicarán en un área común en su parque y en el sitio web de la Ciudad
 - Renta certificadas = Renta base (excluye cargos adicionales, como cargos de servicios públicos y tarifas de RSO)

Fee Estimates

Estimaciones de Tarifas

Fee Study

- ✓ Willdan is completing a fee study.
- ✓ Once completed, the fee study will be presented to City Council, and City Council will approve a fee schedule and determine how fees will be split between park owners and homeowners.
- ✓ The fees shown on the following slides are **estimates** based on the Ordinance elements as recommended tonight. If the City Council changes any of these elements, these estimates will change accordingly.

Estudio de Tarifas

- ✓ Willdan está completando un estudio de tarifas.
- ✓ Una vez completado, el estudio de tarifas se presentará al Concejo Municipal, y el Concejo Municipal aprobará un programa de tarifas y determinará cómo se dividirán las tarifas entre los dueños de parques y los dueños de las casas móviles.
- ✓ Las tarifas que se muestran en la siguiente presentación son **estimaciones** basadas en los elementos de la Ordenanza como se recomienda esta noche. Si el Concejo Municipal cambia algunos de estos elementos, estas estimaciones cambiarán en consecuencia.

Fee Payment Structure

| Fee Type | Recommended Payment Structure |
|---|--|
| RSO Administration Fees | <ul style="list-style-type: none">• Park owner pays entire fee to City annually• Park owner collects \$5 per space per month as fee on rent bill |
| Capital Improvement & Fair Return Petition Fees | <ul style="list-style-type: none">• Park owner pays entire fee to City with petition submission• If City approves a rent increase, City also approves a temporary rent increase to reimburse homeowners' 50% portion to owner over time<ul style="list-style-type: none">◦ No rent increase = no fee pass-through to homeowners |
| Homeowner Petition Fee | <ul style="list-style-type: none">• Homeowner pays City with petition submission• City reimburses homeowner if petition results in rent decrease or freeze |

Estructura de Pago de Tarifas

| Tipo de Tarifa | Estructura de Pago Recomendada |
|--|--|
| Tarifas de Administración de RSO | <ul style="list-style-type: none">• Los dueños del parque paga la tarifa completa a la Ciudad anualmente• El propietario del parque cobra \$5 por espacio por mes como tarifa en la factura de la renta |
| Mejora de Capital y Retorno Justo de Tarifas de Petición | <ul style="list-style-type: none">• Los dueños del parque paga la tarifa completa a la ciudad con la presentación de la petición• Si la Ciudad aprueba un aumento de la renta, la Ciudad también deberá aprobar un aumento temporal de renta para reembolsar al propietario el 50% correspondiente a los dueños a lo largo del tiempo<ul style="list-style-type: none">◦ Sin aumento de renta = sin transferencia de tarifas a los propietarios |
| Tarifa de Petición Para Propietarios de Viviendas | <ul style="list-style-type: none">• El propietario paga a la Ciudad con la presentación de la petición• La ciudad reembolsa al propietario si la petición resulta en una reducción o congelación de la renta |

Fee Payment Structure

| Fee Type | Recommended Payment Structure |
|---|---|
| RSO Administration Fees | <ul style="list-style-type: none"> • Park owner pays entire fee to City annually • Park owner collects \$5 per space per month as fee on rent bill |
| Capital Improvement & Fair Return Petition Fees | <ul style="list-style-type: none"> • Park owner pays entire fee to City with petition submission • If City approves a rent increase, City also approves a temporary rent increase to reimburse homeowners' 50% portion to owner over time <ul style="list-style-type: none"> ◦ No rent increase = no fee pass-through to homeowners |
| Homeowner Petition Fee | <ul style="list-style-type: none"> • Homeowner pays City with petition submission • City reimburses homeowner if petition results in rent decrease or freeze |

Estructura de Pago de Tarifas

| Tipo de Tarifa | Estructura de Pago Recomendada |
|--|--|
| Tarifas de administración de RSO | <ul style="list-style-type: none">• Los dueños del parque paga la tarifa completa a la Ciudad anualmente• El propietario del parque cobra \$5 por espacio por mes como tarifa en la factura de la renta |
| Mejora de Capital y Retorno Justo de Tarifas de Petición | <ul style="list-style-type: none">• Los dueños del parque paga la tarifa completa a la ciudad con la presentación de la petición• Si la Ciudad aprueba un aumento de la renta, la Ciudad también deberá aprobar un aumento temporal de renta para reembolsar al propietario el 50% correspondiente a los dueños a lo largo del tiempo<ul style="list-style-type: none">○ Sin aumento de renta = sin transferencia de tarifas a los propietarios |
| Tarifa de Petición Para Propietarios de Viviendas | <ul style="list-style-type: none">• El propietario paga a la Ciudad con la presentación de la petición• La ciudad reembolsa al propietario si la petición resulta en una reducción o congelación de la renta |

Fee Payment Structure

| Fee Type | Recommended Payment Structure |
|---|---|
| RSO Administration Fees | <ul style="list-style-type: none"> • Park owner pays entire fee to City annually • Park owner collects \$5 per space per month as fee on rent bill |
| Capital Improvement & Fair Return Petition Fees | <ul style="list-style-type: none"> • Park owner pays entire fee to City with petition submission • If City approves a rent increase, City also approves a temporary rent increase to reimburse homeowners' 50% portion to owner over time <ul style="list-style-type: none"> ◦ No rent increase = no fee pass-through to homeowners |
| Homeowner Petition Fee | <ul style="list-style-type: none"> • Homeowner pays City with petition submission • City reimburses homeowner if petition results in rent decrease or freeze |

Estructura de Pago de Tarifas

| Tipo de Tarifa | Estructura de Pago Recomendada |
|--|---|
| Tarifas de administración de RSO | <ul style="list-style-type: none"> • Los dueños del parque paga la tarifa completa a la Ciudad anualmente • El propietario del parque cobra \$5 por espacio por mes como tarifa en la factura de la renta |
| Mejora de Capital y Retorno Justo de Tarifas de Petición | <ul style="list-style-type: none"> • Los dueños del parque paga la tarifa completa a la ciudad con la presentación de la petición • Si la Ciudad aprueba un aumento de la renta, la Ciudad también deberá aprobar un aumento temporal de renta para reembolsar al propietario el 50% correspondiente a los dueños a lo largo del tiempo <ul style="list-style-type: none"> ○ Sin aumento de renta = sin transferencia de tarifas a los propietarios |
| Tarifa de Petición Para Proprietarios de Viviendas | <ul style="list-style-type: none"> • El propietario paga a la Ciudad con la presentación de la petición • La ciudad reembolsa al propietario si la petición resulta en una reducción o congelación de la renta |

Fee Payment Structure

| Fee Type | Recommended Payment Structure |
|---|--|
| RSO Administration Fees | <ul style="list-style-type: none">• Park owner pays entire fee to City annually• Park owner collects \$5 per space per month as fee on rent bill |
| Capital Improvement & Fair Return Petition Fees | <ul style="list-style-type: none">• Park owner pays entire fee to City with petition submission• If City approves a rent increase, City also approves a temporary rent increase to reimburse homeowners' 50% portion to owner over time<ul style="list-style-type: none">◦ No rent increase = no fee pass-through to homeowners |
| Homeowner Petition Fee | <ul style="list-style-type: none">• Homeowner pays City with petition submission• City reimburses homeowner if petition results in rent decrease or freeze |

Estructura de Pago de Tarifas

| Tipo de Tarifa | Estructura de Pago Recomendada |
|--|--|
| Tarifas de administración de RSO | <ul style="list-style-type: none">• Los dueños del parque paga la tarifa completa a la Ciudad anualmente• El propietario del parque cobra \$5 por espacio por mes como tarifa en la factura de la renta |
| Mejora de Capital y Retorno Justo de Tarifas de Petición | <ul style="list-style-type: none">• Los dueños del parque paga la tarifa completa a la ciudad con la presentación de la petición• Si la Ciudad aprueba un aumento de la renta, la Ciudad también deberá aprobar un aumento temporal de renta para reembolsar al propietario el 50% correspondiente a los dueños a lo largo del tiempo<ul style="list-style-type: none">○ Sin aumento de renta = sin transferencia de tarifas a los propietarios |
| Tarifa de Petición Para Propietarios de Viviendas | <ul style="list-style-type: none">• El propietario paga a la Ciudad con la presentación de la petición• La ciudad reembolsa al propietario si la petición resulta en una reducción o congelación de la renta |

RSO Administration Fee Estimates

| | Total Fee | Recommended Homeowners' Portion | Recommended Park Owners' Portion |
|-------------|--|---|----------------------------------|
| Year 1 | \$99.00 per space per year | \$60.00 per space per year (charged as \$5.00 per month) | \$39.00 per space per year |
| Year 2 | \$62.16 per space per year | \$60.00 per space per year (charged as \$5.00 per month) | \$2.16 per space per year |
| Year 3 & On | To Be Determined Based on Review of Costs in Years 1 & 2 | | |

Estimaciones de Tarifas de Administración de RSO

| | Tarifa total | Recomendado Parte de los Dueños de Casa Móviles | Recomendado Porción de los Dueños del Parque |
|-------------------|--|---|--|
| Año 1 | \$99.00 por espacio por año | \$60.00 por espacio por año (cobrado como \$5.00 por mes) | \$39.00 por espacio por año |
| Año 2 | \$62.16 por espacio por año | \$60.00 por espacio por año (cobrado como \$5.00 por mes) | \$2.16 por espacio por año |
| Año 3 en adelante | Se Determinará en Función de la Revisión de los Costos en los Años 1 y 2 | | |

RSO Administration Fee Estimates

| | Total Fee | Recommended Homeowners' Portion | Recommended Park Owners' Portion |
|-------------|--|---|----------------------------------|
| Year 1 | \$99.00 per space per year | \$60.00 per space per year (charged as \$5.00 per month) | \$39.00 per space per year |
| Year 2 | \$62.16 per space per year | \$60.00 per space per year (charged as \$5.00 per month) | \$2.16 per space per year |
| Year 3 & On | To Be Determined Based on Review of Costs in Years 1 & 2 | | |

Estimaciones de Tarifas de Administración de RSO

| | Tarifa total | Recomendado Parte de los dueños de casa móviles | Recomendado Porción de los dueños del parque |
|-------------------|--|---|--|
| Año 1 | \$99.00 por espacio por año | \$60.00 por espacio por año (cobrado como \$5.00 por mes) | \$39.00 por espacio por año |
| Año 2 | \$62.16 por espacio por año | \$60.00 por espacio por año (cobrado como \$5.00 por mes) | \$2.16 por espacio por año |
| Año 3 en adelante | Se determinará en función de la revisión de los costos en los años 1 y 2 | | |

RSO Administration Fee Estimates

| | Total Fee | Recommended Homeowners' Portion | Recommended Park Owners' Portion |
|-------------|--|---|----------------------------------|
| Year 1 | \$99.00 per space per year | \$60.00 per space per year (charged as \$5.00 per month) | \$39.00 per space per year |
| Year 2 | \$62.16 per space per year | \$60.00 per space per year (charged as \$5.00 per month) | \$2.16 per space per year |
| Year 3 & On | To Be Determined Based on Review of Costs in Years 1 & 2 | | |

Estimaciones de Tarifas de Administración de RSO

| | Tarifa total | Recomendado Parte de los Dueños de Casa Móviles | Recomendado Porción de los Dueños del Parque |
|-------------------|--|---|--|
| Año 1 | \$99.00 por espacio por año | \$60.00 por espacio por año (cobrado como \$5.00 por mes) | \$39.00 por espacio por año |
| Año 2 | \$62.16 por espacio por año | \$60.00 por espacio por año (cobrado como \$5.00 por mes) | \$2.16 por espacio por año |
| Año 3 en adelante | Se determinará en función de la revisión de los costos en los años 1 y 2 | | |

RSO Administration Fee Estimates

| | Total Fee | Recommended Homeowners' Portion | Recommended Park Owners' Portion |
|-------------|--|---|----------------------------------|
| Year 1 | \$99.00 per space per year | \$60.00 per space per year (charged as \$5.00 per month) | \$39.00 per space per year |
| Year 2 | \$62.16 per space per year | \$60.00 per space per year (charged as \$5.00 per month) | \$2.16 per space per year |
| Year 3 & On | To Be Determined Based on Review of Costs in Years 1 & 2 | | |

Estimaciones de Tarifas de Administración de RSO

| | Tarifa total | Recomendado Parte de los Dueños de Casa Móviles | Recomendado Porción de los Dueños del Parque |
|-------------------|--|---|--|
| Año 1 | \$99.00 por espacio por año | \$60.00 por espacio por año (cobrado como \$5.00 por mes) | \$39.00 por espacio por año |
| Año 2 | \$62.16 por espacio por año | \$60.00 por espacio por año (cobrado como \$5.00 por mes) | \$2.16 por espacio por año |
| Año 3 en adelante | Se determinará en función de la revisión de los costos en los años 1 y 2 | | |

RSO Administration Fee Estimates – Year 1

| Park | # of Spaces | Year 1 Cost per Space | Year 1 Recommended Homeowner Fee per Space | Year 1 Recommended Park Owner Fee per Space | Year 1 Total Fee | Year 1 Park Owner Portion |
|-----------------------|-------------|-----------------------|--|---|------------------|---------------------------|
| Green River Village | 333 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$32,967.00 | \$12,987.00 |
| Villa Corona MHP | 187 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$18,513.00 | \$7,293.00 |
| Corona La Linda | 132 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$13,068.00 | \$5,148.00 |
| Corona West | 98 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$9,702.00 | \$3,822.00 |
| Flamingo Mobile Lodge | 92 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$9,108.00 | \$3,588.00 |
| Countrywood Estates | 90 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$8,910.00 | \$3,510.00 |
| Amberlite MH Estates | 79 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$7,821.00 | \$3,081.00 |
| La Corona MHP | 52 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$5,148.00 | \$2,028.00 |
| Rancho Corona MHP | 49 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$4,851.00 | \$1,911.00 |
| Corona MHP | 31 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$3,069.00 | \$1,209.00 |

Estimaciones de Tarifas de Administración de RSO - Año 1

| Parque | # de Espacios | Año 1 Costo por Espacio | Año 1 Recomendado Propietario Tarifa por Espacio | Año 1 Recomendado Dueños del parque Tarifa por Espacio | Año 1 Tarifa Total | Año 1 Parte del Dueño del Parque |
|-----------------------|---------------|-------------------------|--|--|--------------------|----------------------------------|
| Green River Village | 333 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$32,967.00 | \$12,987.00 |
| Villa Corona MHP | 187 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$18,513.00 | \$7,293.00 |
| Corona La Linda | 132 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$13,068.00 | \$5,148.00 |
| Corona West | 98 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$9,702.00 | \$3,822.00 |
| Flamingo Mobile Lodge | 92 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$9,108.00 | \$3,588.00 |
| Countrywood Estates | 90 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$8,910.00 | \$3,510.00 |
| Amberlite MH Estates | 79 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$7,821.00 | \$3,081.00 |
| La Corona MHP | 52 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$5,148.00 | \$2,028.00 |
| Rancho Corona MHP | 49 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$4,851.00 | \$1,911.00 |
| Corona MHP | 31 | \$99.00 | \$60.00 | \$39.00 | \$3,069.00 | \$1,209.00 |

RSO Administration Fee Estimates – Year 2

| Park | # of Spaces | Year 2 Cost per Space | Year 2 Recommended Homeowner Fee per Space | Year 2 Recommended Park Owner Fee per Space | Year 2 Total Fee | Year 2 Park Owner Portion |
|-----------------------|-------------|-----------------------|--|---|------------------|---------------------------|
| Green River Village | 333 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$20,699.28 | \$719.28 |
| Villa Corona MHP | 187 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$11,623.92 | \$403.92 |
| Corona La Linda | 132 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$8,205.12 | \$285.12 |
| Corona West | 98 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$6,091.68 | \$211.68 |
| Flamingo Mobile Lodge | 92 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$5,718.72 | \$198.72 |
| Countrywood Estates | 90 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$5,594.40 | \$194.40 |
| Amberlite MH Estates | 79 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$4,910.64 | \$170.64 |
| La Corona MHP | 52 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$3,232.32 | \$112.32 |
| Rancho Corona MHP | 49 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$3,045.84 | \$105.84 |
| Corona MHP | 31 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$1,926.96 | \$66.96 |

Estimaciones de Tarifas de Administración de RSO - Año 2

| Parque | # de Espacios | Año 2 Costo por Espacio | Año 2 Recomendado Propietario Tarifa por Espacio | Año 2 Recomendado Dueño del Parque Tarifa por Espacio | Año 2 Tarifa Total | Año 2 Parte del Dueño del Parque |
|-----------------------|---------------|-------------------------|--|---|--------------------|----------------------------------|
| Green River Village | 333 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$20,699.28 | \$719.28 |
| Villa Corona MHP | 187 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$11,623.92 | \$403.92 |
| Corona La Linda | 132 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$8,205.12 | \$285.12 |
| Corona West | 98 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$6,091.68 | \$211.68 |
| Flamingo Mobile Lodge | 92 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$5,718.72 | \$198.72 |
| Countrywood Estates | 90 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$5,594.40 | \$194.40 |
| Amberlite MH Estates | 79 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$4,910.64 | \$170.64 |
| La Corona MHP | 52 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$3,232.32 | \$112.32 |
| Rancho Corona MHP | 49 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$3,045.84 | \$105.84 |
| Corona MHP | 31 | \$62.16 | \$60.00 | \$2.16 | \$1,926.96 | \$66.96 |

Petition Fee Estimates – Years 1 & 2*

| Fee Type | Fee Estimates (per petition) | Recommended Park Owner's Portion (per petition) | Recommended Homeowners' Portion (per petition) | Notes |
|----------------------------------|---|---|--|--|
| Capital Improvement Petition Fee | \$12,000 | \$6,000 | \$6,000 (paid over time) | If the petition does not result in a rent increase, the petition fee cannot be passed through to homeowners. |
| Fair Return Petition Fee | \$25,000 | \$12,500 | \$12,500 (paid over time) | |
| Homeowner Petition Fee | \$100 (Total City Cost: Up to \$6,115) | No Fee | \$100 | If the petition results in a rent decrease or freeze, City will reimburse the petition fee to homeowner(s). |

*Petition fees in Year 3 and beyond will be determined based on review of costs in Years 1 & 2.

Estimaciones de Tarifas de Petición - Años 1 y 2 *

| Tipo de Tarifa | Honorario Estimaciones (Por Petición) | Recomendado Para Dueños de Parques Porción (Por Petición) | Recomendado Dueños de Casas Móviles Porción (Por Petición) | Notas |
|---|---|---|--|--|
| Tarifa de Petición de Mejora de Capital | \$12,000 | \$6,000 | \$6,000 (pagado a lo largo del tiempo) | Si la petición no resulta en un aumento de renta, la tarifa de la petición no se puede transferir a los dueños de casas móviles. |
| Rendimiento Justo Cuota de Petición | \$25,000 | \$12,500 | \$12,500 (pagado a lo largo del tiempo) | |
| Propietario Cuota de Petición | \$100 (Costo Total de la ciudad: Hasta \$6,115) | Sin cargo | \$100 | Si la petición resulta en una disminución o congelación de renta, la Ciudad reembolsará la tarifa de la petición a los propietarios. |

*Las tarifas de la solicitud en el Año 3 y en adelante se determinarán en función de la revisión de los costos en los Años 1 y 2.

Next Steps

Próximos Pasos

Tentative Schedule

| Timing | Action |
|----------------------|---|
| November 12 | <ul style="list-style-type: none"> • Link to draft ordinance will be made available to City Council and the public |
| November 19 | <ul style="list-style-type: none"> • First reading of ordinance • Presentation of Willdan's fee study • City Council considers approval of fee schedule (effective with Ordinance) |
| December 3 | <ul style="list-style-type: none"> • Second reading of ordinance |
| Mid-December | <ul style="list-style-type: none"> • City publishes webpage where updates, forms, and resources will be posted • City emails park owners about upcoming deadlines |
| January 3 | <ul style="list-style-type: none"> • Ordinance is effective • Park owners start notifying City of updated rents upon vacancy |
| By January 30 | <ul style="list-style-type: none"> • Park owners report maximum rent upon vacancy for 2026 (annual requirement) • Park owners submit 2025 rent rolls (one-time requirement) |

Calendario Tentativo

| Plazo | Acción |
|------------------------------|---|
| 12 de Noviembre | <ul style="list-style-type: none">• El enlace al la versión preliminar de la ordenanza se pondrá a disposición del Concejo Municipal y del público |
| 19 de Noviembre | <ul style="list-style-type: none">• Primera lectura de la ordenanza• Presentación del estudio de honorarios de Willdan• El Concejo Municipal considera la aprobación de la lista de tarifas (efectiva con la Ordenanza) |
| 3 de Diciembre | <ul style="list-style-type: none">• Segunda lectura de la ordenanza |
| Mediados de Diciembre | <ul style="list-style-type: none">• La ciudad publica una página web donde se publicarán actualizaciones, formularios y recursos• La ciudad envía correos electrónicos a los propietarios de parques sobre los próximos plazos |
| 3 de Enero | <ul style="list-style-type: none">• La ordenanza es efectiva• Los dueños de parques comienzan a notificar a la ciudad sobre la renta actualizados al quedar vacantes |
| Antes del 30 de Enero | <ul style="list-style-type: none">• Los dueños de parques informan la renta máximo al quedar vacante para 2026 (requisito anual)• Los dueños de parques presentan listas de renta de 2025 (requisito único) |

Tentative Schedule (continued)

| Timing | Action |
|----------------------|--|
| Mid-February | <ul style="list-style-type: none"> • City calculates maximum rent increase percentage for July 2026 to June 2027 • City emails each park owner maximum allowable rents by space |
| March 2 | <ul style="list-style-type: none"> • Park owners can start submitting CPI Rent Increase Certification Forms |
| April 1 | <ul style="list-style-type: none"> • All rent increases taking effect April 1, 2026 or later must comply with the Ordinance |
| April to June | <ul style="list-style-type: none"> • Transitional phase when no rent increases can take effect (2026 only) |
| May 1 | <ul style="list-style-type: none"> • Park owners can start submitting capital improvement and fair return petitions • Homeowners can start submitting homeowner petitions |
| June 30 | <ul style="list-style-type: none"> • Deadline for park owners to pay Year 1 fees (due January 30 in future years) |
| July 1 | <ul style="list-style-type: none"> • Earliest date that the first CPI Rent Increase can take effect, provided that: <ul style="list-style-type: none"> • Park owner has obtained City certification • Park owner has provided 90-day notice to household <u>after</u> certification • It has been at least 12 months since the space's last rent increase |

Calendario Tentativo (continuación)

| Plazo | Acción |
|----------------------------|---|
| Mediados de Febrero | <ul style="list-style-type: none"> • La ciudad calcula el porcentaje máximo de aumento de renta para Julio de 2026 a Junio de 2027 • La ciudad envía correos electrónicos a cada dueño del parque con la renta máximas permitidos por espacio |
| 2 de Marzo | <ul style="list-style-type: none"> • Los dueños de parques pueden comenzar a enviar formularios de certificación de aumento de renta de CPI |
| 1 de Abril | <ul style="list-style-type: none"> • Todos los aumentos de renta que entren en efecto el 1 de Abril de 2026 o más tarde deben cumplir con la Ordenanza |
| Abril a Junio | <ul style="list-style-type: none"> • Fase de transición en la que no pueden aplicarse aumentos de renta (solo 2026) |
| 1 de Mayo | <ul style="list-style-type: none"> • Los dueños de parques pueden comenzar a presentar peticiones de mejora de capital y regreso justo • Los dueños de las casas móviles pueden comenzar a presentar peticiones de propietarios |
| 30 de Junio | <ul style="list-style-type: none"> • Fecha límite para que los dueños de parques paguen las tarifas del año 1 (se vence el 30 de Enero en años futuros) |
| 1 de Julio | <ul style="list-style-type: none"> • Fecha más temprana en la que puede entrar en efecto el primer aumento de renta del IPC, siempre que: <ul style="list-style-type: none"> • El dueño del parque ha obtenido la certificación de la ciudad • El dueño del parque ha notificado con 90 días de anticipación al hogar <u>después</u> de la certificación • Han pasado al menos 12 meses desde el último aumento de renta del espacio |

The Ask

That the City Council:

Provide staff direction on the components to include in the draft mobile home rent stabilization ordinance, which will be presented for first reading in late fall.

La Pregunta

Que el Concejo Municipal:

Proporcione orientación al personal sobre los componentes que se incluirán en la versión preliminar de la Ordenanza de Estabilización de Renta de casas móviles, que se presentará para primera lectura a fines del otoño.