



DATE: January 5, 2022
FROM: Community Development Department
SUBJECT: **Mobile Home Rent Stabilization Ordinance**
Additional Outreach and Next Steps for Development of Accord/MOU

The City of Mountain View adopted an Ordinance enacting Mobile Home Rent Stabilization on September 28, 2021, and its provisions took effect on October 28, 2021. Under the Mobile Home Rent Stabilization Ordinance, mobile home park residents are protected from unreasonable rent increases and mobile home park owners and landlords have a protected right to collect sufficient rent to earn a fair return on their property.

Key Provisions of Ordinance Currently in Effect

The Mobile Home Rent Stabilization Ordinance includes the following key elements:

- Allow one rent increase per year, starting on September 1, 2022. Prior to September 1, 2022 rents are required to be rolled back to the March 16, 2021 rent or the rent initially charged to the tenant if the tenant moved in after March 16, 2021.
- Limit rent increases for existing residents to the annual CPI increase, with a floor of 2% and a ceiling of 5%.
- Limit rent increases that can be charged to new mobile home space tenants to no more than 100% of the annual CPI increase.
- Allow park owners and landlords to petition for greater rent increases as needed to earn a fair return and mobile home owners and tenants to petition for rent decreases in case of unlawful rent, reduced housing services or habitability issues.
- Allow the pass through of a portion of certain capital improvement costs, subject to an expedited petition process.
- Limit evictions for mobile home tenants to enumerated “just cause” circumstances, including failure to pay rent, breach of lease, nuisance, or criminal activity. Necessary repairs, owner move-in, withdrawal of the mobile home from the rental market and demolition are also just causes for eviction.

Potential Exemption for Parks with Approved Accord/MOU

The Ordinance also provides the opportunity for park owners and residents to agree to an alternative set of protections through an “accord” (sometimes referred to as a memorandum of understanding or MOU), which is a written agreement that must be approved by the City Council, a park owner, and 80% of the residents of a mobile home park. If an accord is approved, then the mobile homes and spaces in that park are exempt from the Mobile Home Rent Stabilization Ordinance and the Ordinance would not apply to the park as long as the accord remains in effect.

When it adopted the Mobile Home Rent Stabilization Ordinance, the City Council directed City staff to work with park owners and residents to develop a model accord that could provide the basis for a Mobile Home Rent Stabilization Ordinance exemption if approved by a park owner and 80% of the residents of a mobile home park.

The following outreach program will begin in January of 2022 to solicit input and develop a model accord for Council and stakeholders to consider:

- **January 26, 2022, 6:00 PM** General Mobile Home Park Resident Workshop: *Presentation of Mobile Home Rent Stabilization Ordinance; Overview of Accord Development Process; Identification of Resident Representatives/Stakeholders for Working Groups.* Link: <https://mountainview.gov/mhwebinars>
- **January 27, 2022, 2:00 PM** Mobile Home Park Owner Working Session: *Identification of Park Owner Proposals for Accord Terms.* Link to meeting to be provided in a separate communication.
- **February 17, 2022, 6:00 PM** Mobile Home Resident Stakeholder Working Session: *Review of Park Owner Proposals and Identification of Resident Proposals for Accord Terms.* Link: <https://mountainview.gov/mhwebinars>
- **March 10, 2022, 6:00 PM** Joint Working Session with Park Owners and Resident Stakeholders: *Evaluation and Refinement of Accord Terms.* Link: <https://mountainview.gov/mhwebinars>
- **Spring 2022 (date/time TBD)** Public Workshop Regarding Potential Accord Terms: *Presentation of Potential Accord Terms; Public Comment and Further Refinement of Terms.* Link to meeting to be provided in a separate communication.

Your participation throughout the public process is encouraged. Outreach meetings will be conducted online at the links provided above or to be provided. You can also stay informed by visiting www.mountainview.gov/mobilehomes on the web, and comments are welcome at any time by emailing MVrent@mountainview.gov or calling 650-903-6131.

Other Implementation Steps and Follow Up Actions

The Rental Housing Committee (RHC) is authorized to implement and administer the Mobile Home Rent Stabilization Ordinance, and has adopted rules and regulations which are in effect.

In addition, when the City Council adopted the Ordinance, they also directed staff to return to Council with amendments to the Tenant Relocation Assistance Ordinance (TRAO) to include protections for mobile home residents and to incorporate into the City Code a right of return for mobile home residents whose homes are removed then returned to the housing rental market. These amendments are anticipated to be considered by the Council in the first half of 2022.

For more information, or to provide comments on the Accord/MOU process and terms, please contact RHC staff at:

Telephone:	650-903-6131
Email:	MVrent@mountainview.gov
Online:	mountainview.gov/mobilehomes
Email Updates:	Sign up at: www.mountainview.gov/rspnews



FECHA: Enero 5 de 2022
DE: Departamento de Desarrollo Comunitario
ASUNTO: Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles Alcance adicional y próximos pasos para el desarrollo del Acuerdo/MOU

La Ciudad de Mountain View adoptó el 28 de septiembre de 2021 una Ordenanza que promulga la Estabilización de Alquileres de Casas Móviles; las disposiciones de dicha Ordenanza entraron en vigor el 28 de octubre de 2021. Bajo la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles, los residentes de los parques de casas móviles están protegidos de aumentos irrazonables en los alquileres y los propietarios de parques de casas móviles y los arrendadores tienen el derecho protegido de cobrar un alquiler suficiente para obtener un rendimiento justo de su propiedad.

Disposiciones clave de la ordenanza actualmente en vigor

La Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles incluye los siguientes elementos clave

- Permitir un aumento del alquiler por año, a partir del 1 de septiembre de 2022. Antes del 1 de septiembre de 2022, los alquileres deben retroceder a la renta del 16 de marzo de 2021 o a la renta que se cobró inicialmente al inquilino si éste se mudó después del 16 de marzo de 2021.
- Limitar los aumentos de los alquileres para los residentes existentes al aumento anual del IPC, con un mínimo del 2% y un máximo del 5%.
- Limitar los aumentos de alquiler que se pueden cobrar a los nuevos inquilinos de espacios para casas móviles a no más del 100% del aumento anual del IPC.
- Permitir a los propietarios de parques y a los arrendadores solicitar mayores aumentos de alquiler según sea necesario para obtener una rentabilidad justa, y a los propietarios e inquilinos de casas móviles solicitar disminuciones de alquiler en caso de alquiler ilegal, reducción de los servicios de vivienda o problemas de habitabilidad.
- Permitir el traspaso de una parte de los costos de ciertas mejoras de capital, sujeto a un proceso de petición acelerado.
- Limitar los desalojos de inquilinos de casas móviles a las circunstancias enumeradas de "causa justa", incluyendo la falta de pago de la renta, el incumplimiento del contrato de arrendamiento, las molestias o la actividad criminal. Las reparaciones necesarias, la mudanza del propietario, la retirada de la casa móvil del mercado de alquiler y la demolición también son causas justas de desalojo.

Posible exención para los parques con acuerdo/MOU aprobado

La Ordenanza también ofrece la oportunidad de que los propietarios de parques y los residentes acuerden un conjunto alternativo de protecciones a través de un "acuerdo" (a veces denominado memorando de entendimiento o MOU), que es un acuerdo escrito que debe ser aprobado por el Ayuntamiento, el propietario de un parque y el 80% de los residentes de un parque de casas móviles. Si se aprueba un acuerdo, las casas móviles y los espacios de ese parque están exentos de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles y la Ordenanza no se aplicaría al parque mientras el acuerdo siga en vigor.

Cuando se adoptó la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles, el Ayuntamiento ordenó al personal de la Ciudad que trabajara con los propietarios de los parques y los residentes para desarrollar un modelo de acuerdo que pudiera proporcionar la base para una exención de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles si era aprobada por el propietario de un parque y el 80% de los residentes de un parque de casas móviles.

El siguiente programa de alcance se iniciará en enero de 2022 para solicitar insumos y desarrollar un modelo de acuerdo para que el Concejo y las partes interesadas lo consideren:

- **26 de enero de 2022, 6:00 PM** Taller general para residentes de parques de casas móviles: Presentación de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles; Visión General del Proceso de Desarrollo de Acuerdos; Identificación de los Representantes/Responsables de los Grupos de Trabajo. Enlace: <https://mountainview.gov/mhwebinars>
- **27 de enero de 2022, 2:00 PM** Sesión de Trabajo de Propietarios de Parques de Casas Móviles: Identificación de las propuestas de los propietarios de parques para los términos del acuerdo. El enlace a la reunión se proporcionará en una comunicación separada.
- **17 de febrero de 2022, 6:00 PM** Sesión de trabajo de los residentes de casas móviles: Revisión de las propuestas de los propietarios de parques e identificación de las propuestas de los residentes para los términos del acuerdo. Enlace: <https://mountainview.gov/mhwebinars>
- **10 de marzo de 2022, 6:00 PM** Sesión de trabajo conjunta con propietarios de parques y partes interesadas residentes: Evaluación y perfeccionamiento de los términos del acuerdo. Enlace: <https://mountainview.gov/mhwebinars>
- **Primavera de 2022** (fecha/hora por determinar) Taller público sobre los posibles términos del acuerdo: Presentación de los posibles términos del acuerdo; comentarios del público y perfeccionamiento de los términos. El enlace a la reunión se proporcionará en una comunicación separada.

Le animamos a participar en todo el proceso público. Las reuniones de alcance se llevarán a cabo en línea en los enlaces proporcionados anteriormente o que se proporcionarán. También puede mantenerse informado visitando www.mountainview.gov/mobilehomes en la web, y los comentarios son bienvenidos en cualquier momento enviando un correo electrónico a MVrent@mountainview.gov o llamando al 650-903-6131.

Otras medidas de aplicación y seguimiento

El Comité de Vivienda de Alquiler (RHC) está autorizado a aplicar y administrar la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Casas Móviles, y ha adoptado normas y reglamentos que están en vigor.

Además, cuando el Concejo de la Ciudad adoptó la Ordenanza, también ordenó al personal que volviera al Concejo con enmiendas a la Ordenanza de Asistencia para la Reubicación de Inquilinos (TRAO) para incluir protecciones para los residentes de casas móviles e incorporar en el Código de la Ciudad un derecho de retorno para los residentes de casas móviles cuyas casas son retiradas y luego regresan al mercado de alquiler de viviendas. Se prevé que estas enmiendas sean consideradas por el Concejo en el primer semestre de 2022.

Para obtener más información, o para hacer comentarios sobre el proceso y las condiciones del Acuerdo/MOU, póngase en contacto con el personal de RHC en

Teléfono	650-903-6131
Correo electrónico	MVrent@mountainview.gov
En línea:	mountainview.gov/mobilehomes
Inscríbase en:	www.mountainview.gov/rspnews



日期：2022 年 1 月 5 日

来自：社区发展部

题目：移动房屋租金稳定条例

为制定协议/谅解备忘录而进行的外展和下一步工作

山景城于 2021 年 9 月 28 日通过了《移动房屋租金稳定条例》，其规定于 2021 年 10 月 28 日开始生效。根据《移动房屋租金稳定条例》，移动房屋公园的居民受到保护，免受不合理的租金上涨，移动房屋公园的业主和房东有受保护的权利，可以收取足够的租金，以赚取其财产的公平回报。

目前生效的条例的主要条款

《移动房屋租金稳定条例》包括以下主要内容：

- 允许每年上涨一次租金，从 2022 年 9 月 1 日开始。在 2022 年 9 月 1 日之前，租金必须回调至 2021 年 3 月 16 日的租金，如果租户在 2021 年 3 月 16 日之后搬入，则回调至最初向租户收取的租金。
- 限制现有居民的租金涨幅，以每年的 CPI 涨幅为限，下限为 2%，上限为 5%。
- 限制向新的移动房屋空间租户收取的租金增长，不得超过年度 CPI 增长的 100%。
- 允许公园业主和房东根据需要申述提高租金，以获得公平的回报，允许移动房屋业主和租户在出现非法租金、减少住房服务或可居住性问题时申述降低租金。
- 允许通过某些资本改善费用的一部分，但要经过快速的申述程序。
- 将对移动房屋租户的驱逐限制在所列举的“正当理由”情况下，包括未支付租金、违反租约、扰民或犯罪活动。必要的维修、业主入住、移动房屋退出租赁市场和拆除也是驱逐的正当理由。

已批准协议/谅解备忘录的公园的潜在豁免权

该条例还为公园业主和居民提供了机会，通过"协议"（有时被称为谅解备忘录或 MOU）同意另一套保护措施，这是一份书面协议，必须得到市议会、公园业主和移动房屋公园 80% 的居民的批准。如果协议得到批准，那么该公园的移动房屋和空间就可以豁免于《移动房屋租金稳定条例》，只要协议仍然有效，该条例就不适用于该公园。

市议会在通过《移动房屋租金稳定条例》时，指示市工作人员与公园业主和居民合作，制定一个示范协议，如果得到公园业主和移动房屋公园 80% 的居民的批准，可以为移动房屋租金稳定条例的豁免提供基础。

以下外展计划将于 2022 年 1 月开始，以征求意见并制定一个示范协议，供理事会和利益相关者考虑。

- **2022 年 1 月 26 日，下午 6:00** 所有移动房屋公园居民研讨会：*移动房屋租金稳定条例演示会；概述协议制定过程；确定工作组的居民代表/利益相关者。* 链接：<https://mountainview.gov/mhwebinars>
- **2022 年 1 月 27 日下午 2:00**，移动房屋公园业主工作会议：*确定公园业主对协议条款的建议。* 会议的链接将在另一份文件中提供。
- **2022 年 2 月 17 日，下午 6:00** 移动房屋居民利益相关者工作会议：*审查公园业主的建议和确定居民对协议条款的建议。* 链接：<https://mountainview.gov/mhwebinars>
- **2022 年 3 月 10 日，下午 6:00** 与公园业主和居民利益相关者举行联合工作会议：*评估和完善协议条款。* 链接：<https://mountainview.gov/mhwebinars>
- **2022 年春季（日期/时间待定）** 关于潜在协议条款的公共研讨会：*潜在的协议条款演示会；公众评论和进一步完善条款。* 会议链接将在另一封信中提供。

我们鼓励您参与整个公共进程。外展会议将在上面提供的链接或将提供的链接中在线进行。您也可以通过访问网上的 www.mountainview.gov/mobilehomes，保持信息畅通，并欢迎随时通过电邮 MVrent@mountainview.gov 或致电 650-903-6131 提出意见。

其它执行步骤和后续行动

租赁住房委员会 (RHC) 被授权实施和管理《移动房屋租金稳定条例》，并已通过了有效的规则和条例。

此外，当市议会通过该条例时，他们还指示工作人员向议会提交《租户搬迁援助条例》(TRAO) 的修正案，以包括对移动房屋居民的保护，并将移动房屋居民在房屋被拆除后返回住房租赁市场的权利纳入市府法典。这些修正案预计将在 2022 年上半年由理事会审议。

如需了解更多信息，或对协议/谅解备忘录的程序和条款提出意见，请联系 RHC 工作人员。

电话:	650-903-6131
电子邮件:	MVrent@mountainview.gov
在线:	mountainview.gov/mobilehomes
电子邮件更新:	注册地址： www.mountainview.gov/rspnews

