

Mobile Home Rent Stabilization Ordinance– Key Elements Summary

152. Mobile Home Rent Stabilization

Purpose

The ordinance is intended to protect mobile home park residents—many of whom are seniors or on fixed incomes—from excessive rent increases in a noncompetitive housing market. Because mobile homes are costly and difficult to relocate, residents are effectively a “captive market.” The ordinance seeks to:

- Prevent rent gouging and displacement
- Provide predictable, stable rents
- Ensure park owners receive a fair and reasonable return

Applicability & Exemptions

- Applies to mobile home park spaces within the city
- Exemptions include:
 - Parks built after the ordinance’s effective date
 - Spaces under qualifying long-term leases (per state law)

Base Rent & Limits

- Base rent is tied to December 31, 1991 levels (with rollback of unauthorized increases)
- Rent increases require approval and proper notice
- Housing services cannot be reduced without corresponding rent reduction
- Residents may withhold unlawful rent increases as a legal defense

Annual Rent Adjustments (CPI-Based)

- Annual increases allowed:
 - Up to 75% of the Consumer Price Index (CPI) increase
 - Capped at 7% annually
- No increase if CPI declines
- Increases may be banked (limited timing rules apply)

Additional Rent Adjustments

1. Capital Improvements
 - Allowed if improvements exceed ordinary maintenance and last ≥ 5 years
 - Costs must be amortized over useful life and shared across spaces
 - Temporary increases tied to improvement lifespan
2. Service Reductions
 - Rent must be reduced proportionally if services/amenities are decreased
3. Vacancy
 - No major rent reset upon vacancy
 - Only a nominal administrative fee (\$25) allowed

Fair Return (NOI Adjustment)

- Park owners may request additional increases to maintain a Net Operating Income (NOI) comparable to a 1984 base year (adjusted by CPI)
- Detailed financial review required, including:
 - Gross income and operating expenses
 - Exclusions (e.g., debt service, depreciation, penalties)
- Ensures balance between owner return and tenant protection

Oversight & Administration

- Rent Administrator: Reviews applications and calculates CPI adjustments
- Rent Review Commission:
 - 3 independent members appointed by City Council
 - Conducts hearings and rules on appeals and major rent adjustments

Procedures & Hearings

- Applications must be deemed complete within 30 days
- Public hearing required within 75 days
- Final decision issued within 90 days
- Residents and owners have appeal rights

Caps & Tenant Protections

- Total rent increases limited to 12% in any 12-month period
- Residents elect a park representative annually
- Retaliation against tenants is prohibited and penalized

Registration & Fees

- Annual registration required for all parks
- Fees (currently modest, per space) fund program administration
- Ordinance must be posted and disclosed to prospective tenants

Enforcement & Remedies

- Tenants may sue for:
 - Overcharges (including treble damages for willful violations)
 - Injunctive relief and attorney's fees
- City may enforce compliance through legal action

Bottom Line

This ordinance creates a comprehensive rent control framework for mobile home parks that:

- Limits rent increases
- Prevents displacement
- Provides structured processes for adjustments
- Balances tenant stability with fair owner returns

Ordenanza de Estabilización de Rentas de Casas Móviles – Resumen de Elementos Clave

152. Estabilización de Rentas de Casas Móviles)

Propósito

La ordenanza tiene como objetivo proteger a los residentes de parques de casas móviles—muchos de ellos personas mayores o con ingresos fijos—contra aumentos excesivos de renta en un mercado de vivienda no competitivo. Debido a que las casas móviles son costosas y difíciles de trasladar, los residentes constituyen efectivamente un “mercado cautivo”. La ordenanza busca:

- Prevenir aumentos abusivos de renta y el desplazamiento
- Proporcionar rentas estables y predecibles
- Garantizar que los propietarios de parques reciban un rendimiento justo y razonable

Aplicabilidad y Exenciones Aplica a los espacios en parques de casas móviles dentro de la ciudad

- Exenciones incluyen:
 - Parques construidos después de la fecha de entrada en vigor de la ordenanza
 - Espacios sujetos a contratos de arrendamiento a largo plazo que cumplen con la ley estatal

Renta Base y Límites

- La renta base se establece con base en los niveles del 31 de diciembre de 1991 (con reversión de aumentos no autorizados)
- Los aumentos de renta requieren aprobación y notificación adecuada
- No se pueden reducir los servicios de vivienda sin una reducción correspondiente en la renta
- Los residentes pueden rechazar aumentos de renta ilegales como defensa legal

Ajustes Anuales de Renta (Basados en el IPC)

- Aumentos anuales permitidos:
 - Hasta el 75% del incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
 - Máximo de 7% anual
- No se permiten aumentos si el IPC disminuye
- Los aumentos pueden acumularse (sujetos a limitaciones de tiempo)

Ajustes Adicionales de Renta

1. Mejoras de Capital
 - Permitidas si exceden el mantenimiento ordinario y duran ≥ 5 años
 - Los costos deben amortizarse durante su vida útil y distribuirse entre los espacios
 - Los aumentos son temporales y vinculados a la duración de la mejora
2. Reducción de Servicios
 - La renta debe reducirse proporcionalmente si disminuyen los servicios o amenidades
3. Vacancia
 - No se permite un reajuste significativo de renta al desocuparse el espacio
 - Solo se permite una tarifa administrativa nominal (\$25)

Rendimiento Justo (Ajuste de Ingreso Operativo Neto – NOI)

- Los propietarios pueden solicitar aumentos adicionales para mantener un Ingreso Operativo Neto comparable al año base 1984 (ajustado por IPC)
- Se requiere una revisión financiera detallada, incluyendo:
 - Ingresos brutos y gastos operativos
 - Exclusiones (por ejemplo, deuda, depreciación, sanciones)
- Garantiza un equilibrio entre el rendimiento del propietario y la protección del inquilino

Supervisión y Administración

- Administrador de Rentas: Revisa solicitudes y calcula ajustes del IPC
- Comisión de Revisión de Rentas:
 - 3 miembros independientes nombrados por el Concejo Municipal
 - Realiza audiencias y decide apelaciones y ajustes importantes

Procedimientos y Audiencias

- Las solicitudes deben considerarse completas dentro de 30 días
- Audiencia pública dentro de 75 días
- Decisión final dentro de 90 días
- Residentes y propietarios tienen derecho a apelar

Límites y Protecciones para Inquilinos

- Aumentos totales limitados al 12% en cualquier período de 12 meses
- Los residentes eligen un representante del parque anualmente
- Se prohíben y sancionan las represalias contra los inquilinos

Registro y Tarifas

- Registro anual obligatorio para todos los parques
- Las tarifas (actualmente modestas, por espacio) financian la administración del programa
- La ordenanza debe publicarse y divulgarse a los posibles inquilinos

Cumplimiento y Recursos Legales

- Los inquilinos pueden demandar por:
 - Cobros excesivos (incluyendo daños triples por violaciones intencionales)
 - Medidas cautelares y honorarios legales
- La ciudad puede hacer cumplir la ordenanza mediante acciones legales

Conclusión

Esta ordenanza establece un marco integral de control de rentas para parques de casas móviles que:

- Limita los aumentos de renta
- Previene el desplazamiento
- Proporciona procesos estructurados para ajustes
- Equilibra la estabilidad de los inquilinos con un rendimiento justo para los propietarios