

Understanding the Resident Retention Plan at Wyvernwood Garden Apartments



The owners of Wyvernwood Garden Apartments are planning to update and improve the neighborhood. Construction of a new community could begin as soon as 2012, and would be completed in phases over a 10-year period.

Wyvernwood is home to a close network of families and neighbors—preserving that community is an important priority. After more than five years of planning and community input, we have developed a **Resident Retention Plan** to give residents the opportunity to move into the new complex. As part of this plan, we are making several commitments:

- All residents will receive at least a year's notice before being required to leave their current unit.
- Residents with existing leases will be given "first in line" priority to rent or buy a unit in the new project. Current residents will also be given priority to live in units designated as affordable housing and reserved for those with low incomes.
- Residents with existing leases who wish to continue renting an apartment in the new project *will not pay more in rent than they would pay in their current apartments.*
- Residents with existing leases who decide to leave will receive a relocation payment, in accordance with Los Angeles Housing Department regulations.

Do you wish to remain in the new project once it's completed?

Yes

Residents who decide to remain onsite can relocate to a temporary housing unit on the property during construction. The temporary unit will be comparable in size and cost the same in rent as their current unit.

Residents will be responsible for moving themselves and their property into and out of the temporary unit, but will receive a onetime payment of \$750 per unit to offset any expenses.

No

Residents who choose to move out of the complex will receive a relocation payment.

The size of the payment and other benefits are determined by the Los Angeles Housing Department. Currently, the payment totals **\$18,300** per housing unit.

Would you like to rent or buy a unit in the new complex?

Rent

Current residents will not pay more in rent for new units than they would pay in their current unit.

For non-tenant residents:

In some cases, residents not listed on existing leases can qualify for priority access to a new affordable housing unit of their own.

If current tenants do not claim each affordable unit, priority access will go to approved "other residents" who meet affordable housing requirements. Applications to become an approved "other resident" will be available from management.

Buy

To encourage Wyvernwood residents to become homeowners, residents who wish to buy a unit will be given a payment equal in size to a relocation payment—currently \$18,300—that will go toward a deposit.

We will continue to provide you with information and updates as our improvement plans move forward. Again, it is our great hope that the current Wyvernwood community remains with us as our new, modernized neighborhood becomes a reality.



wyvernwood
APARTMENTS

Comprenda el Plan de Retención de Residentes en

Wyvernwood Garden Apartments



Los propietarios de Wyvernwood Garden Apartments están planeando actualizar y mejorar el vecindario. La construcción de una nueva comunidad podría comenzar en 2012 y se completaría en fases durante un período de 10 años.

Wyvernwood alberga a una red unida de familias y vecinos. Preservar esta comunidad es una prioridad importante. Después de más de cinco años de planificación y participación de la comunidad, hemos desarrollado un **Plan de Retención de Residentes** con el objetivo de brindarles la oportunidad de mudarse al nuevo complejo. Como parte de este plan, estamos asumiendo varios compromisos:

- Todos los residentes recibirán una notificación con al menos un año de anticipación antes de solicitarles que dejen su unidad actual.
- Los residentes que en la actualidad estén pagando una renta tendrán “máxima” prioridad para rentar o comprar una unidad en el nuevo proyecto. Los residentes actuales también tendrán prioridad para vivir en unidades designadas como viviendas accesibles y reservadas para quienes tienen bajos niveles de ingresos.
- Los residentes que actualmente pagan una renta y deseen continuar haciéndolo en el nuevo proyecto *no pagarán una renta mayor a la de sus apartamentos actuales.*
- Los residentes que actualmente pagan una renta y decidan dejar el complejo recibirán un pago por reubicación, de acuerdo con los reglamentos del Departamento de Vivienda de Los Ángeles.

¿Desea permanecer en el complejo una vez finalizado el nuevo proyecto?

Si

Los residentes que decidan quedarse en el lugar pueden mudarse a una unidad de vivienda temporaria en la propiedad durante la construcción. El tamaño y la renta de la unidad temporaria serán similares a los de la unidad actual.

Los residentes serán responsables de realizar la mudanza por sus propios medios, tanto para habitar como para deshabitar la unidad temporaria, pero recibirán un pago único de \$750 por unidad para compensar cualquier gasto.

No

Los residentes que prefieran mudarse fuera del complejo recibirán un pago por reubicación.

El monto del pago y otros beneficios serán determinados por el Departamento de Vivienda de Los Ángeles. Actualmente, los pagos por unidad de vivienda alcanzan los **\$18,300.**

¿Le gustaría rentar o comprar una unidad en el nuevo complejo?

Rentar

Los residentes actuales no pagarán una renta mayor a la que pagarían en su unidad actual.

Para los residentes que no son inquilinos:

En algunos casos, los residentes que no aparecen en contratos actuales de rentas pueden calificar para el acceso prioritario a una vivienda propia nueva y accesible.

Si los inquilinos actuales no reclaman cada una de las unidades accesibles, el acceso prioritario se destinará a "otros residentes" aprobados que cumplan con los requisitos para una vivienda económica. La administración pondrá a su disposición las solicitudes para convertirse en "otro residente" aprobado.

Comprar

Para alentar a los residentes de Wyvernwood a transformarse en propietarios, aquéllos que deseen comprar una unidad recibirán el monto equivalente a un pago por reubicación — actualmente \$18,300— que se destinará a un depósito.

Continuaremos brindándole información y novedades a medida que avancen nuestros planes de mejoras. Reiteramos nuestro deseo de que la comunidad actual de Wyvernwood nos acompañe cuando nuestro nuevo y moderno vecindario se convierta en realidad.



wyvernwood
APARTMENTS