

Community Housing FAQs!

**This is a public document updated with frequently asked questions by LA Más. Last updated 04/04/24*

GENERAL

What is the purpose of the Northeast LA Community Housing Alliance (NELACHA)?

- For the Northeast LA community to work together to preserve, build and care for permanently affordable housing for working class neighbors.

Who's behind NELACHA?

- LA Más, a nonprofit community organization based in Northeast LA, is the facilitator of NELACHA meetings. Working class neighbors and allies makeup NELACHA. Learn more at www.mas.la.

Is LA Más a community land trust?

- No, LA Más is not officially a community land trust (CLT). However, the organization shares many values that CLTs have - permanent affordability and decision-making by community members

How do all the different types of housing compare with one another?

	Community Housing	Deed-restricted Affordable Housing	Naturally-occurring Affordable Housing	Public Housing	Social Housing
Overview	Community housing is a term used by LA Más to describe housing that is affordable, stable, and cared for by working class	Deed-restrict affordable housing is often funded by government sources so are required to be rented at lower than market rate levels based on	Naturally-occurring affordable housing takes place when rents are kept low because of the Rent Stabilization Ordinance, which limits rent increase for units built	Public housing is a form of affordable housing owned and operated by local government.	Social housing is a form of affordable housing where residents pay no more than 30% of their income on government owned or controlled land.

	people of Northeast LA	the Average Median Income of the region.	before 1978.		<i>*Does not yet exist in LA</i>
Example	LA Eco Village in Koreatown	Taylor Yards Transit Village in Cypress Park	Tenant stories from LA Tenants Union	William Mead Homes in Chinatown	City of Vienna , Austria
Who lives here?	Long time working class residents of Northeast LA	Residents who can provide their income, make less than the Average Median Income, and wins the application lottery.	All residents! Residents of all incomes live in these units.	Residents who have low incomes and win the lottery to receive a Section 8 voucher.	All residents! Advocates in LA are working to prioritize lower-income tenants first.
How much rent is paid?	Ideally, existing rents are kept low for working class families and those who can and willing to pay more will do so, but no more than 30% of a family's income.	Determined by unit type - Very Low Income vs. Extremely Low Income - Details here	Starting rent can be any amount and any rent increases are governed annual by the LA Housing Department - Details here	Determined by resident's income - updated by on voucher standards - Details here	No more than 30% of a family's income
Who owns the property?	LA Más - with the goal of providing agency to residents in decision-making and governance for the larger community	A for-profit or non-profit developer.	Individuals, families, or corporations.	A local government agency.	To be determined! Government agencies or community-led organizations

How can I participate in NELACHA?

- Join one of our upcoming meetings, which happen on the 4th Tuesday of every odd-numbered month. Email miguel@mas.la for more info.

For Property Owners

Who would I be selling my property to?

- You'll be selling your property to LA Más or a non-profit partner organization committed to the values of community housing. With LA Más being a community serving organization that prioritizes working class people - in some ways, you're selling your property to the community.

How will you pay for my property?

- Depending on your property conditions and asking price, your property will be paid for by public funds or private funds. Private funds could include a combination of donations from individuals or a loan from a non-profit bank. Public funds could be from the City of Los Angeles or the State of California.

Why should I sell my property to LA Más?

- Land ownership is extractive and exclusive in so many ways. Housing should be a right and not a commodity. Selling your property to LA Más means investing in your community - especially long time neighbors who love their communities and can't otherwise afford to stay without property owners like yourself that believe in resource sharing and collective ownership.

What properties are you looking for?

- We are looking for residentially zoned properties in Northeast LA, with a focus on the neighborhoods of Cypress Park, Elysian Valley, Glassell Park, Lincoln Heights, Highland Park, and Montecito Heights. The property could be vacant or have housing built on it.

If I don't want to sell my property, what are my options for sharing?

- You could partner with LA Más to build new housing units on your property for community members. For example, if you have extra space on your property, zoning rules may allow for two units - an Accessory Dwelling Unit (ADU) up to 1200 square feet and an Junior ADU up to 500 square feet.

- You could also provide a long term lease or agreement to make your home affordable and stable for your neighbors. This may be a good option if you're not looking to sell your property and you don't want to be a landlord. LA Más could serve as property stewards on your behalf.
- LA Más will identify the funding to support rehabilitation and repairs - or new construction. The goal is for those housing units to be rented affordably to working class neighbors in Northeast LA. There could also be a financial benefit for you, even without making a direct financial contribution.

What if my property is at risk of foreclosure?

- There will be public funding sources for properties at risk of foreclosure. Please contact us as soon as possible so we can explore if we are able to support you.

How much are you willing to pay for my property?

- No more than market rate and in our dream world - less than what the market is offering since Northeast LA has increasing property values.

Are you interested in vacant lots?

- If your lot is residentially zoned, we're interested! We can explore ways to build new housing units.

If I'm interested in learning more, what's next?

- Call or email Miguel Ramos, Director of Community Initiatives at LA Más at (323) 441-6861 or miguel@mas.la.

What's your timeline?

- We are in this work for the long haul, but ideally we're hoping to have a batch of properties we can raise funds for this year - 2024! If you're not ready to sell or partner this year, but perhaps in the future, we still want to hear from you.

Is there a way I can give my property to LA Más as part of my will?

- We are happy to figure out a process that works for you.

Are there financial benefits to working with a non-profit organization?

- LA Más is a registered 501(c)3 organization. Any donation or transfer of property rights will have some level of tax implication. We can work with you to explore all the options.

For Neighbors

Will NELACHA help me find a place to live right now?

- No, securing community housing will take some time - at the earliest later in the year. We recommend checking out your local [LA Tenants Union](#) if you're facing eviction.

Will NELACHA help me buy a home?

- No, we're looking to secure housing for the community, not the individual. With existing housing prices, homeownership is often out of reach for our working class neighbors. Instead, we're spending our energy on buying housing for current neighbors in NELA or keeping current NELA residents in their homes.

Will the residents that live on the property be the future owners?

- No, the owners of the property will start with LA Más and a partner organization with the eventual goal that residents and community members have some level of ownership stake. However, control and decision-making on how the property functions will be led by residents.

What will be the application process for future units?

- NELACHA participants will help shape the process on how to prioritize future neighbors. Our NELACHA neighbors are often monolingual Spanish speaking, undocumented, and live in multi-generational family units - which means that our housing aspirations and process will seek to be inclusive of that lived experience.

How can I be involved if I'm not a property owner?

- We welcome your voice in helping us shape our community housing program and helping us identify property owners willing to sell. This program only works if neighbors are involved!

How does my participation make a difference?

- You're making a difference because your lived experience and your relationships are unique to Northeast LA. Each person that joins this movement means that more property owners will be reached, more community housing projects will be possible, more people will know about our movement, and most importantly - you're part of the community and we want you to help shape this work.

Community Housing Specifics

How will the properties be kept affordable?

- Permanent affordability is the goal and how we get there will be a combination of public and private funding sources. We will need to rely on subsidies of some sort and will have greater clarity once we have our first cohort of interested property owners this year.

Who will make decisions about the properties?

- If there are existing residents, we will defer control and decision-making on how the property functions to those residents. If there are vacant units, we hope working class members of NELACHA will help decide how to prioritize new residents and other strategic decisions of how and where to invest our energy.

Does this program have support from elected officials?

- We have shared the vision of this work with our local Councilmembers in Council District 1 and 13. As we identify property owners, we hope to engage our Councilmembers on how the City could support this community housing movement. We're fortunate that this work is very much aligned with the values of our local representatives.

Will this program support the Indigenous land back movement?

- LA Más has engaged the Indigenous community to think about what partnership could look like. As part of our ongoing popular education at NELACHA meetings, there will be more discussions on how anti-displacement and land back movements are aligned.

ESPAÑOL

¡Preguntas frecuentes sobre viviendas comunitarias!

*Este es un documento público actualizado con preguntas frecuentes de LA Más. Última actualización 09/02/24

GENERAL

¿Cuál es el propósito de la Alianza de Vivienda Comunitaria del Noreste de Los Ángeles (NELACHA)?

- Que la comunidad del noreste de Los Ángeles trabaje junta para preservar, construir y cuidar viviendas permanentemente asequibles para los vecinos de clase trabajadora.

¿Quién está detrás de NELACHA?

- LA Más, una organización comunitaria sin fines de lucro basada en el noreste de Los Ángeles, que facilita las reuniones de NELACHA. Vecinos de la clase trabajadora y aliados conforman NELACHA. Obtenga más información en www.mas.la.

¿Es LA Más un fideicomiso de tierras comunitarias?

- No, LA Más no es oficialmente un fideicomiso de tierras comunitarias (CLT). Sin embargo, la organización comparte muchos valores que tienen los CLT: asequibilidad permanente y toma de decisiones por parte de los miembros de la comunidad.

¿Cómo se comparan los diferentes tipos de vivienda entre sí?

	Vivienda Comunitaria	Vivienda Asequible con restricción de escritura	Vivienda Asequible que Ocurre naturalmente	Vivienda Publica	Vivienda Social
--	----------------------	---	--	------------------	-----------------

Descripción general	Vivienda comunitaria es un término utilizado por LA Más para describir viviendas económicas, estables y cuidadas por personas de clase trabajadora del noreste de Los Ángeles.	Las viviendas asequibles con restricción de escritura a menudo están financiadas por fuentes gubernamentales, por lo que deben alquilarse a niveles de tarifas más bajos que los del mercado según el ingreso medio promedio de la región.	La vivienda asequible que ocurre naturalmente se produce cuando las rentas se mantienen bajas debido a la Ordenanza de Estabilización de Rentas, que limita el aumento de las rentas para las unidades construidas antes de 1978.	La vivienda pública es una forma de vivienda asequible propiedad del gobierno local y operada por él.	La vivienda social es una forma de vivienda asequible en la que los residentes no pagan más del 30% de sus ingresos en terrenos de propiedad o control del gobierno. *Aún no existe en Los Ángeles
Ejemplo	LA Eco Village en Koreatown	Taylor Yards Transit Village en Cypress Park	Testimonios de Inquilinos del sindicato de Inquilinos de Los Angeles	William Mead Homes en Chinatown	City of Vienna , Austria
Quien vive aqui?	Residentes de clase trabajadora de largo tiempo en el noreste de Los Ángeles	Los residentes que pueden mostrar sus ingresos, ganan menos que el promedio de ingreso medio y ganan la lotería de solicitudes.	¡Todos los residentes! Residentes de todos los ingresos viven en estas unidades.	Los residentes que tengan bajos ingresos y ganen la lotería recibirán un vale de la Sección 8.	¡Todos los residentes! Los defensores en Los Ángeles están trabajando para priorizar primero a los inquilinos de bajos ingresos.
¿Cuánto se paga de	Idealmente, los alquileres existentes	Determinado por tipo de unidad:	La renta inicial puede ser cualquier	Determinado por los ingresos del	No más del 30% del ingreso familiar.

renta?	se mantienen bajos para las familias de clase trabajadora y aquellos que puedan y estén dispuestos a pagar más lo harán, pero no más del 30% de los ingresos de una familia.	ingresos muy bajos vs. ingresos extremadamente bajos - Detalles aquí	monto y cualquier aumento de renta se determina anualmente por el Departamento de Vivienda de Los Ángeles - Detalles aquí	residente - actualizado según los estándares de los vales - Detalles aquí	
¿A quién pertenece la propiedad?	LA Más: con el objetivo de brindar poder a los residentes en la toma de decisiones y la gobernanza de la comunidad en general.	Un desarrollador con o sin fines de lucro.	Individuos, familias o corporaciones.	Una agencia del gobierno local.	¡por determinarse! Agencias gubernamentales u organizaciones lideradas por la comunidad.

¿Cómo puedo participar en NELACHA?

- Únase a una de nuestras próximas reuniones, que se llevarán a cabo el cuarto martes de cada mes impar. Envíe un correo electrónico a miguel@mas.la para obtener más información.

Para propietarios

¿A quién le vendería mi propiedad?

- Venderá su propiedad a LA Más o a una organización asociada sin fines de lucro comprometida con los valores de la vivienda comunitaria. Dado que LA Más es una organización de servicio comunitario que prioriza a las personas de clase trabajadora, de alguna manera, estás vendiendo tu propiedad a la comunidad.

¿Cómo pagarán mi propiedad?

- Dependiendo de las condiciones de su propiedad y del precio solicitado, su propiedad será pagada con fondos públicos o privados. Los fondos privados podrían incluir una combinación de donaciones de individuos o un préstamo de un banco sin fines de lucro. Los fondos públicos podrían ser de la Ciudad de Los Ángeles o del Estado de California.

¿Por qué debería vender mi propiedad a LA Más?

- Ser “dueño” de la tierra es extractivo y exclusivo en muchos sentidos. La vivienda debería ser un derecho y no una mercancía comercializada. Vender su propiedad a LA Más significa invertir en su comunidad, especialmente en vecinos de toda la vida que aman a sus comunidades y que de otra manera no pueden darse el lujo de quedarse sin propietarios como usted que creen en el intercambio de recursos y la propiedad colectiva.

¿Qué propiedades estás buscando?

- Estamos buscando propiedades con zonas residenciales en el noreste de Los Ángeles, con un enfoque en los vecindarios de Cypress Park, Elysian Valley, Glassell Park, Lincoln Heights, Highland Park y Montecito Heights. La propiedad podría estar desocupada o tener viviendas construidas en ella.

Si no quiero vender mi propiedad, ¿cuáles son mis opciones para asociarme?

- Podría asociarse con LA Más para construir nuevas unidades de vivienda en su propiedad para miembros de la comunidad. Por ejemplo, si tiene espacio adicional en su propiedad, las reglas de zonificación pueden permitir dos unidades: una unidad de vivienda accesorio (ADU) de hasta 1200 pies cuadrados y una ADU junior de hasta 500 pies cuadrados.
- También podría ofrecer un contrato de renta a largo plazo para que su casa sea asequible y estable para sus vecinos. Esta puede ser una buena opción si no desea vender su propiedad y no quiere ser propietario. LA Más podría actuar como administrador de la propiedad en su nombre.
- LA Más identificará los fondos para apoyar la rehabilitación y reparaciones, o nuevas construcciones. El objetivo es que esas unidades de vivienda se rentan de forma asequible a vecinos de clase trabajadora en el noreste de Los Ángeles. También podría haber un beneficio económico para usted, incluso sin realizar una contribución financiera directa.

¿Qué pasa si mi propiedad está en riesgo de ejecución hipotecaria?

- Habrá fuentes de financiación pública para las propiedades en riesgo de ejecución hipotecaria. Por favor contactanos lo antes posible para que podamos explorar si podemos ayudarte.

¿Está interesado en lotes baldíos?

- Si su lote está clasificado como residencial, ¡estamos interesados! Podemos explorar formas de construir nuevas unidades de vivienda.

Si estoy interesado en aprender más, ¿qué sigue?

- Llame o envíe un correo electrónico a Miguel Ramos, Director de Iniciativas Comunitarias de LA Más al (323) 441-6861 o miguel@mas.la.

¿Cuál es tu línea de tiempo?

- Estamos en este trabajo a largo plazo, pero idealmente esperamos tener un grupo de propiedades para recaudar fondos para este año: ¡2024! Si no está listo para vender o asociarse este año, pero quizás en el futuro, aún queremos saber de usted.

Para Vecinos

¿NELACHA me ayudará a encontrar un lugar para vivir ahora mismo?

- No, conseguir viviendas comunitarias llevará algún tiempo, como muy pronto a finales de año. Le recomendamos que consulte con su sindicato de inquilinos de Los Ángeles local si se enfrenta a un desalojo

¿NELACHA me ayudará a comprar una casa?

- No, buscamos asegurar vivienda para la comunidad, no para el individuo. Con los precios actuales de la vivienda, la propiedad de vivienda a menudo está fuera del alcance de los residentes de la clase trabajadora. En cambio, estamos gastando nuestra energía en comprar viviendas para los residentes actuales o en mantener a los residentes actuales en sus hogares.

¿Los residentes que viven en la propiedad serán los futuros propietarios?

- No, los propietarios de la propiedad comenzarán con LA Más y una organización asociada con el objetivo final de que los residentes y miembros de la comunidad tengan algún nivel de participación en la propiedad. Sin embargo, el control y la toma de decisiones sobre el funcionamiento de la propiedad estarán a cargo de los residentes.

¿Cuál será el proceso de aplicar para futuras unidades?

- Los participantes de NELACHA ayudarán a dar forma al proceso sobre cómo priorizar a nuestros vecinos. Nuestros vecinos de NELACHA a menudo son monolingües en español, son indocumentados y viven en unidades familiares

multigeneracionales, lo que significa que nuestras aspiraciones y procesos de vivienda buscarán incluir esa experiencia vivida.

¿Cómo puedo participar si no soy propietario de una propiedad?

- Agradecemos su voz para ayudarnos a dar forma a nuestro programa de vivienda comunitaria y ayudarnos a identificar propietarios dispuestos a vender. ¡Este programa sólo funciona si los residentes participan!

¿Cómo hace la diferencia mi participación?

- Estás marcando la diferencia porque tu experiencia vivida y tus relaciones son únicas del noreste de Los Ángeles. Cada persona que se une a este movimiento significa que se llegará a más propietarios, más proyectos de vivienda comunitaria serán posibles, más personas conocerán nuestro movimiento y, lo más importante, usted es parte de la comunidad y queremos que ayude a darle forma al trabajo.

Detalles de la Vivienda Comunitaria

¿Cómo se mantendrán las propiedades asequibles?

- El objetivo es la asequibilidad permanente y la forma de lograrlo será una combinación de fuentes de financiación públicas y privadas. Tendremos que depender de algún tipo de subsidio y tendremos mayor claridad una vez que tengamos nuestra primera cohorte de propietarios interesados este año.

¿Quién tomará decisiones sobre las propiedades?

- Si hay residentes existentes, transferiremos el control y la toma de decisiones sobre cómo funciona la propiedad a esos residentes. Si hay unidades vacantes, esperamos que los miembros de la clase trabajadora de NELACHA ayuden a decidir cómo priorizar a los nuevos residentes y otras decisiones estratégicas sobre cómo y dónde invertir nuestra energía.

¿Este programa cuenta con el apoyo de funcionarios electos?

- Hemos compartido la visión de este trabajo con nuestros concejales locales en los distritos 1 y 13 del concejo. A medida que identificamos a los propietarios, esperamos involucrar a nuestros concejales sobre cómo la ciudad podría apoyar este movimiento de vivienda comunitaria. Somos afortunados de que este trabajo esté muy alineado con los valores de nuestros representantes locales.

¿Este programa apoyará el movimiento de recuperación de tierras Indígenas?

- LA Más ha involucrado a la comunidad indígena para pensar cómo podría ser la asociación. Como parte de nuestra educación popular continua en las reuniones de NELACHA, habrá más discusiones sobre cómo se alinean los movimientos contra el desplazamiento y los de recuperación de tierras Indígenas.