



community alliance

# of tenants Oregon Rent and Mortgage Cancellation 2020



## Proposal Draft

### Cancelling Rent and Mortgages means:

- Suspending rent and mortgages for the duration of the pandemic, and additional 12 months after the emergency ends, to enable community stability during the economic recovery period.

For Renters	For Homeowners and Property Owners
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Universal, which means it applies to those who are undocumented, don't have a bank account or permanent address, or if you're informally employed.</li> <li>● Applies to all types of rental housing, including space-rent for mobile/manufactured homes.</li> <li>● No late fees, back rent, or any debt that is related to failure to pay rent because of the pandemic.</li> <li>● An end to all evictions during the period of the pandemic.</li> <li>● A rent freeze for the economic recovery period after the pandemic ends.</li> <li>● A right to lease renewal during the pandemic.</li> <li>● Ensure enforcement and protect tenants against retaliation. Establish oversight, enforcement mechanisms, and financial penalties on landlords who violate rent cancellation, try to harass tenants into leaving, or neglect habitability problems to force tenants out. Remedies for tenants must be accessible and not risk COVID exposure.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Mortgage payments to zero and suspend interest accrual.</li> <li>● Prioritizing owner-occupied homes (low-income and working class), nonprofit affordable housing providers, Project-Based Section 8, HUD housing, LIHTC, and small landlords who are "natural persons," i.e., not corporations.</li> <li>● Make relief available to nonprofit and deed-restricted affordable housing providers, who often face tight margins. Require all landlords accessing mortgage forbearance or forgiveness to cancel rent, automatic lease renewal, and rent freeze.</li> <li>● Fund habitability repairs and accessibility conversions. This includes conversions of vacant units.</li> <li>● Give tenants the right to purchase when landlords do not pay for habitability repairs;</li> <li>● Increase emergency housing. Quality and safe emergency housing, with access to healthy food, support services, and health care, must be made available immediately to all unhoused people; any evictees;</li> </ul>

	people released from detention; and tenants forced to leave due to habitability problems, safety concerns, and domestic violence.
--	---

**Reclaim Affordability Means:** Prioritize public spending toward reclaiming homes as public or social housing placed under democratic community control. It's a **buy out, not a bail out**.

“Social housing” is a public option for housing that is permanently affordable and protected from the private market. It can be owned by public entities or nonprofits, including tenant cooperatives and community land trusts. Government can also transfer ownership to public or community control, while compensating landlords as buyouts, not bailouts.

- Buy out homes. Transfer properties with delinquent mortgages, or which landlords have put up for sale, to public entities that can convert these to social housing, while allowing existing residents to remain in place and providing housing for unhoused people.
- Establish buyout or housing trust funds, bonds, and taxes: Finance local capacity to pay for buyouts by issuing municipal bonds; enacting progressive taxation; and channeling investment from public pension funds. The Federal Reserve should purchase and guarantee buyout bonds.
- Enact COVID-19 Opportunity to Purchase: Give public entities, nonprofits, and tenants the first right of purchase over all sales of all property and delinquent mortgage debt that occur during the emergency and recovery period, to stall corporate landlords from snatching these properties up.
- Enact strong rent control and withhold relief to corporate landlords: Doing so helps bring them to the bargaining table for buyouts.
- Use eminent domain: This offers a means of implementing buy outs while providing distressed landlords compensation. Eminent domain can target AirBnbs, luxury housing, and corporate landlords.
- Enact and strengthen community reinvestment acts: Obligate banks to sell foreclosed property to local residents, community land trusts, or co-ops, or for conversions to community-based ownership models.
- Require permanent affordability and right to remain: All bought-out properties must keep residents in place at permanently affordable rents.
- Affirmatively Further Fair Housing: Ensure buy out programs increase quality of social housing for low-income people in all communities.
- Offer fair prices: Purchase prices should reflect reduced property values under pandemic conditions and the ensuing economic fallout, as well as properties' state of repair.
- Require public transfer of distressed mortgages: Public banks, and any banks receiving public bailout funds, that are in a position to foreclose on properties must instead sell or

transfer these assets to nonprofit and public entities that can oversee their conversion to social housing, while keeping residents in place.

- Expand public and cooperative banking: This would finance social housing, and disrupt the speculation driven link between mortgage lending and Wall Street.

## ESPAÑOL

### Cancelación de renta e hipotecas 2020 en Oregon Borrador de la propuesta

- La cancelación de renta e hipotecas significa:
  - Suspender la renta y las hipotecas por la duración de la pandemia, con un mínimo de 90 días después de que finalice la emergencia.

<b>Para Inquilines</b>	<b>Para dueños de casa y dueños de propiedades</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Universal, lo que significa que aplica a personas indocumentadas, que no tienen una cuenta bancaria o una dirección permanente, o si tienen empleo informal.</li> <li>● Se aplica a todo tipo de viviendas de alquiler, incluido el alquiler de espacios para casas móviles / prefabricadas.</li> <li>● No recargos por pagos atrasados, renta atrasada o cualquier deuda relacionada con la falta de pago de renta debido a la pandemia.</li> <li>● El fin de todos los desalojos durante el período de la pandemia.</li> <li>● Una congelación de renta para el período de recuperación económica después de que termine la pandemia.</li> <li>● Un derecho de renovación de arrendamiento durante la pandemia.</li> <li>● Garantizar el cumplimiento y proteger a los inquilinos contra represalias. Establecer supervisión, mecanismos de aplicación y sanciones financieras para los propietarios que violen la cancelación de renta, intenten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pagos hipotecarios a cero y suspender la acumulación de intereses.</li> <li>● Priorización de viviendas ocupadas por sus propietarios (de bajos ingresos y clase trabajadora), proveedores de viviendas asequibles sin fines de lucro, Sección 8 basada en proyectos, viviendas de HUD, LIHTC y pequeños propietarios que son "personas físicas", es decir, no corporaciones.</li> <li>● Poner a disposición alivio a proveedores sin fines de lucro de viviendas asequibles y con restricción de escritura, que a menudo enfrentan márgenes ajustados. Exigir a todos los propietarios que accedan al perdón de hipoteca que cancelen la renta de sus inquilinos, den renovación automática del contrato de arrendamiento y congelen la renta.</li> <li>● Financiar reparaciones/mantenimiento de habitabilidad y conversiones de accesibilidad. Esto incluye conversiones de unidades vacantes.</li> </ul>

<p>hostigar a los inquilinos para que se vayan o descuiden los problemas de habitabilidad para expulsarlos. Los remedios para inquilinos deben ser accesibles y no arriesgarse a la exposición de COVID.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Dar a los inquilinos el derecho de comprar cuando los propietarios no pagan reparaciones/mantenimiento de habitabilidad;</li> <li>● Aumentar vivienda de emergencia. Viviendas de emergencia de calidad y seguras, con acceso a alimentos saludables, servicios de apoyo y atención médica, deben estar disponibles de inmediato para todas las personas sin vivienda; cualquier desalojado; personas liberadas de la detención; y los inquilinos obligados a irse debido a problemas de habitabilidad, problemas de seguridad y violencia doméstica.</li> </ul>
--	---

**Reclamar medios asequibles: Priorizar gastos públicos para reclamar viviendas como viviendas públicas o sociales bajo control democrático de la comunidad. Es una COMPRA, no una fianza.**

La "vivienda social" es una opción pública de vivienda que es permanentemente asequible y protegida del mercado privado. Puede ser propiedad de entidades públicas o sin fines de lucro, incluidas cooperativas y fideicomisos de tierras comunitarias. El gobierno también puede transferir la propiedad al control público o comunitario, al tiempo que compensa a los propietarios como compras, no como rescates.

- Compra de casas. Transferir propiedades con hipotecas morosas, o que los propietarios hayan puesto a la venta, a entidades públicas que puedan convertirlas en viviendas sociales, al tiempo que permite que los residentes existentes permanezcan en su lugar y proporcionen viviendas para personas sin vivienda.
- Establecer fondos fiduciarios para compra o vivienda, bonos e impuestos: Financiar la capacidad local para pagar compras mediante la emisión de bonos municipales; promulgar impuestos progresivos; y canalizar inversiones de fondos públicos de pensiones. La Reserva Federal debería comprar y garantizar bonos de compra.
- Promulgue la Oportunidad de compra de COVID-19: otorgue a las entidades públicas, organizaciones sin fines de lucro e inquilinos el primer derecho de compra sobre todas las ventas de todas las propiedades y deudas hipotecarias morosas que ocurran durante el período de emergencia y recuperación, para evitar que los propietarios corporativos los coman.

- Promover un control de renta fuerte y retenga el alivio a los propietarios corporativos: hacerlo ayuda a llevarlos a la mesa de negociaciones para la compra.
- Use un dominio eminente: ofrecer un medio para implementar compras al mismo tiempo que proporciona una compensación a los propietarios en dificultades. El dominio eminente puede apuntar a AirBnbs, viviendas de lujo y propietarios corporativos.
- Promulgue y fortalezca los actos de reinversión comunitaria: obligue a los bancos a vender propiedades embargadas a residentes locales, fideicomisos de tierras comunitarias o cooperativas, o para conversiones a modelos de propiedad basados en la comunidad.
- Requerir asequibilidad permanente y derecho a permanecer: todas las propiedades compradas deben mantener a los residentes en su lugar a precios de alquiler permanentemente asequibles.
- Afirmitivamente Más Vivienda Justa: Garantizar que los programas de compra aumenten la calidad de la vivienda social para las personas de bajos ingresos en todas las comunidades.
- Ofrecer precios justos: los precios de compra deben reflejar valores de propiedad reducidos en condiciones de pandemia y las consecuencias económicas subsiguientes, así como el estado de reparación de las propiedades.
- Exigir la transferencia pública de hipotecas en dificultades: los bancos públicos, y cualquier banco que reciba fondos de rescate público, que estén en posición de ejecutar hipotecas en propiedades, deben vender o transferir estos activos a entidades sin fines de lucro y públicas que pueden supervisar su conversión a viviendas sociales, mientras mantienen residentes en el lugar.
- Ampliar la banca pública y cooperativa: esto financiaría la vivienda social e interrumpiría el vínculo impulsado por la especulación entre los préstamos hipotecarios y Wall Street.