

Mobile Home Park Stakeholder Cooperation and Compliance

Carlos M. Baez

Director of Residential Operations

Roni Robins

Vice President of Development

A.J. DWOSKIN

& ASSOCIATES, INC.
Real Estate
Leasing | Management | Investment

Cooperación y cumplimiento de las partes interesadas de Mobile Home Park

Carlos M. Baez

Director de Operaciones Residenciales

Roni Robins

Vicepresidente de Desarrollo

A.J. DWOSKIN

& ASSOCIATES, INC.
Real Estate
Leasing | Management | Investment

Dwoskin Mobile Home Park Portfolio

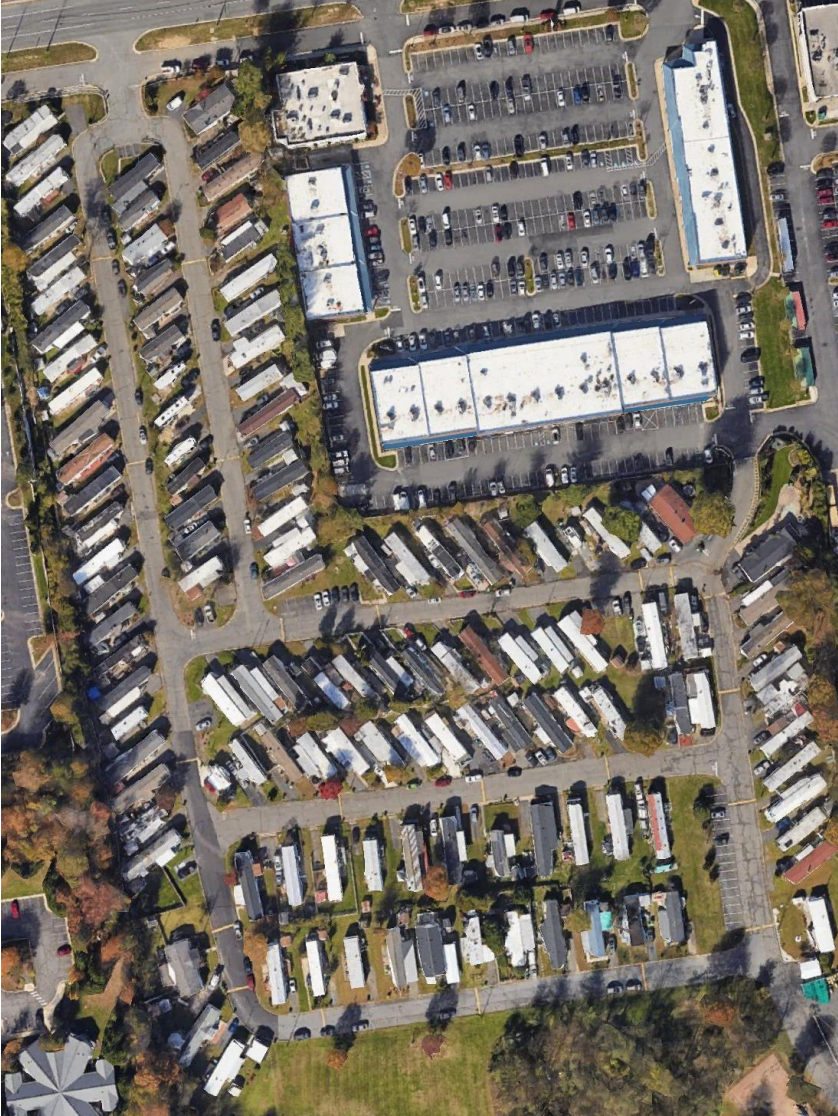
- 554 total homes
- 4 locations (Fairfax and Prince William Counties)
- Waples- 152 homes (Fairfax)
- Forest Park -178 homes (PWC)
- Bull Run- 150 homes (PWC)
- Bel Air – 74 homes (PWC)



Cartera de dwoskin Mobile Home Park

- 554 viviendas en total
- 4 Localidades (condados de Fairfax y Prince William)
- Waples- 152 casas (Fairfax)
- Parque Forestal -178 viviendas (PWC)
- Bull Run- 150 viviendas (PWC)
- Bel Air – 74 viviendas (PWC)





Waples Mobile Home Community

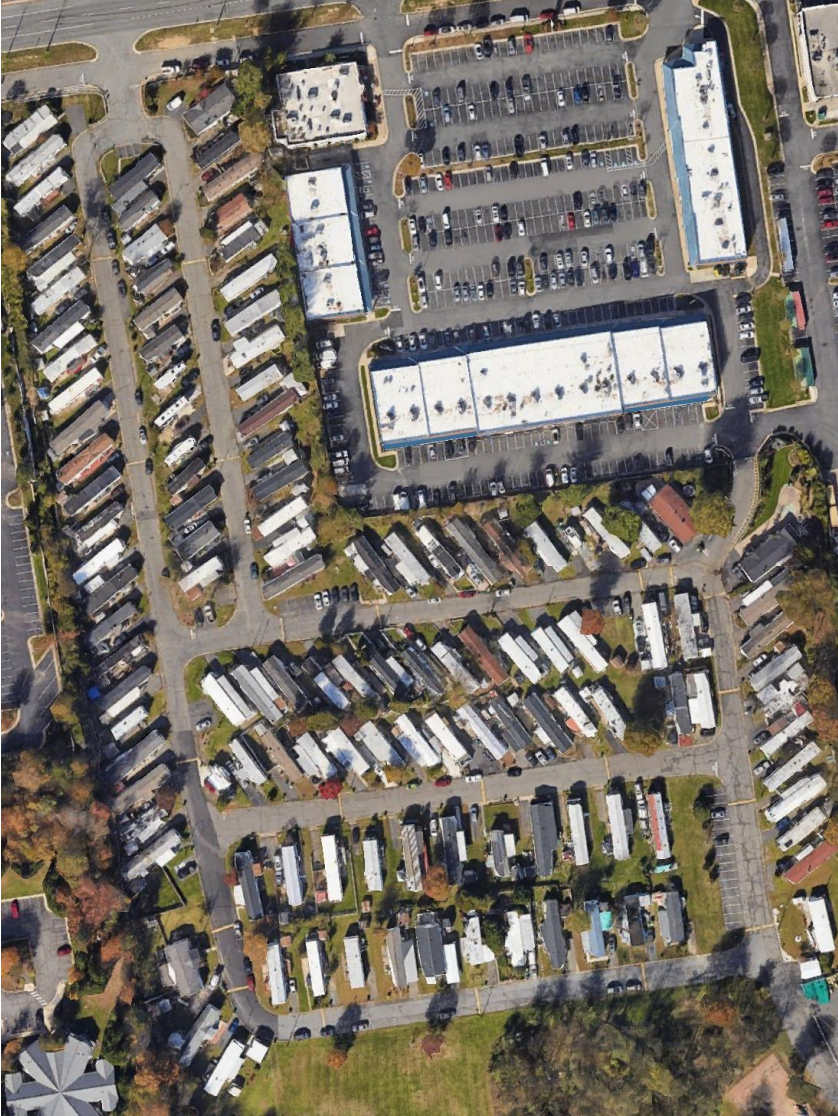
- Established in 1976
- Albert J. Dwoskin- General Partner of the limited partnership
- 152 homes
- Comprised of 149 single wide homes and 3 double wide homes

Amenities:

- Dog Park > Playground > Gazebo > Water Fountain

Resident Activities:

- Cookouts > Pumpkin Painting > Annual cookout > Ice Cream truck



Comunidad de casas móviles de Waples

- Fundada en 1976
- Albert J. Dwoskin- Socio General de la sociedad limitada
- 152 viviendas
- Compuesto por 149 viviendas individuales de ancho y 3 viviendas dobles de ancho
- Comodidades:
- Parque para perros > parque infantil > Gazebo > Fuente de agua
- Actividades para residentes:
- Comidas al aire libre > Pintura de calabaza > Comida al aire libre anual > camión de helados

Waples Mobile Home Park

- Manufactured dates of homes range between 1966 and 2016
- Resident Demographics
 - 60% Hispanic/Latino



Parque de casas móviles Waples

- Las fechas de fabricación de las casas oscilan entre 1966 y 2016
 - Demografía de los residentes
 - 60% Hispanos/Latinos
-





On-site Management

Property Manager (Onsite 9 years)

Office Assistant (Onsite 5 years) (bi-lingual)

Day to day operations which include:

- Processing applications and renewals
- Rent collections
- Lease signings (MHLRA 55-248.42, 55-248.42:1)
- Routine inspections (MHLRA 55-248.43, 55-248.44)
- Answer resident and stakeholder questions/concerns
- Assistance with building and zoning compliance for accessory structures
- Access to rental payment assistance



Gestión in situ

Administrador de la Propiedad (En el sitio 9 años)

Asistente de oficina (In situ 5 años) (bilingüe)

Operaciones diarias que incluyen:

Tramitación de solicitudes y renovaciones

Cobros de alquiler

Firmas de arrendamiento (MHLRA 55-248.42, 55-248.42:1)

Inspecciones de rutina (MHLRA 55-248.43, 55-248.44)

Responder a las preguntas/inquietudes de los residentes y partes interesadas

Asistencia con el cumplimiento de la construcción y zonificación para estructuras accesorias

Vetting Home Lot Renters and Home Sales

MHLRA 55-248.47

- Purchaser must provide qualifying documentation to the leasing office
- Credit and criminal screenings
- All adult occupants are required to be lease holders
- Exterior inspections (only)



Investigar a los inquilinos de lotes de viviendas y ventas de viviendas

MHLRA 55-248.47

El comprador debe proporcionar la documentación de calificación a la oficina de arrendamiento

Exámenes de crédito y penales

Todos los ocupantes adultos deben ser arrendatarios

Inspecciones exteriores (sólo)



Tenant Compliance with Lease and Rules

Rent due on the 1st each month.

Utilities Electric sub metered.

Water and Sewer billed using Ratio Utility Billing Systems (RUBS)

Maintain Home and Lot in good repair, clean and neat condition.

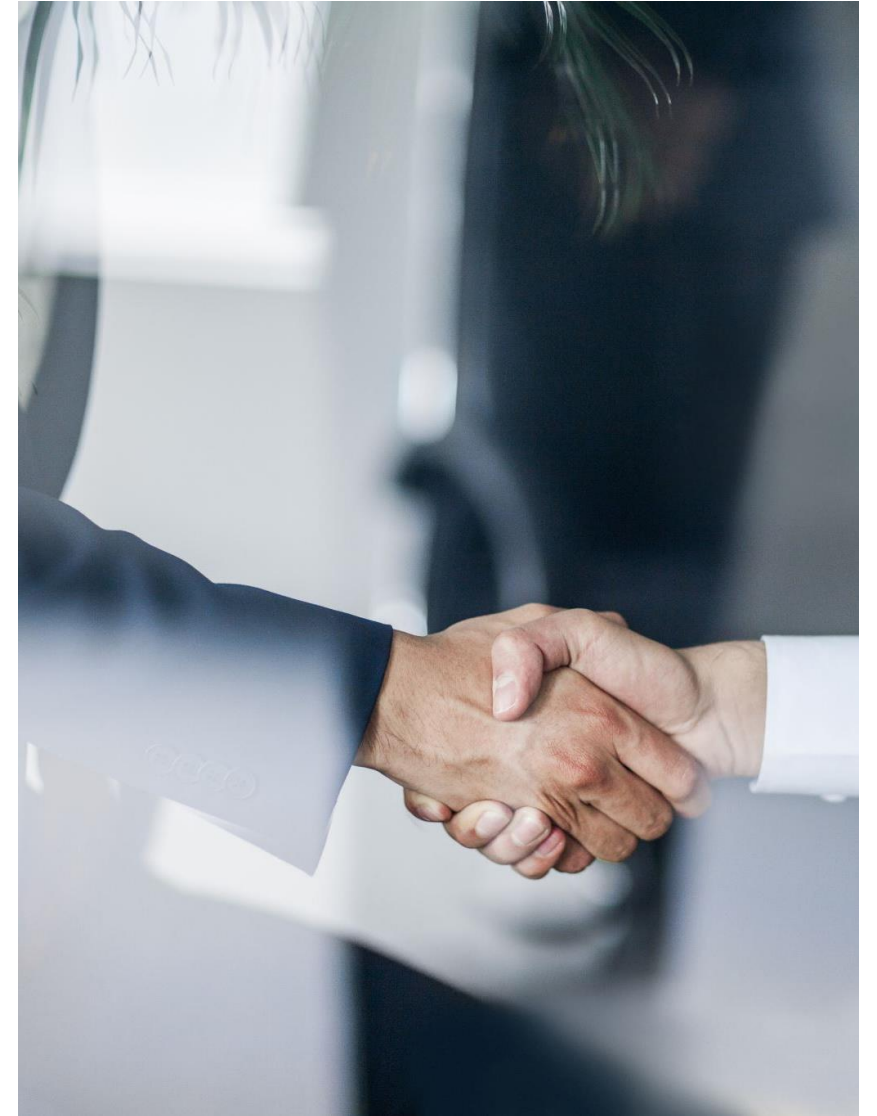
Alterations and improvements require written approval from Landlord.

Compliance of Zoning and Building codes.

Subletting strictly prohibited.

Provide management a copy of title or sales agreement.

Proof of insurance (personal liability and property damage \$50,000.00 minimum)



Cumplimiento del inquilino con el contrato de arrendamiento y las reglas

Alquiler a pagar el día 1 de cada mes.

Servicios públicos eléctricos subcontadores.

Agua y alcantarillado facturados utilizando Ratio Utility Billing Systems (RUBS)

Mantenga la casa y el lote en buen estado, limpios y ordenados.

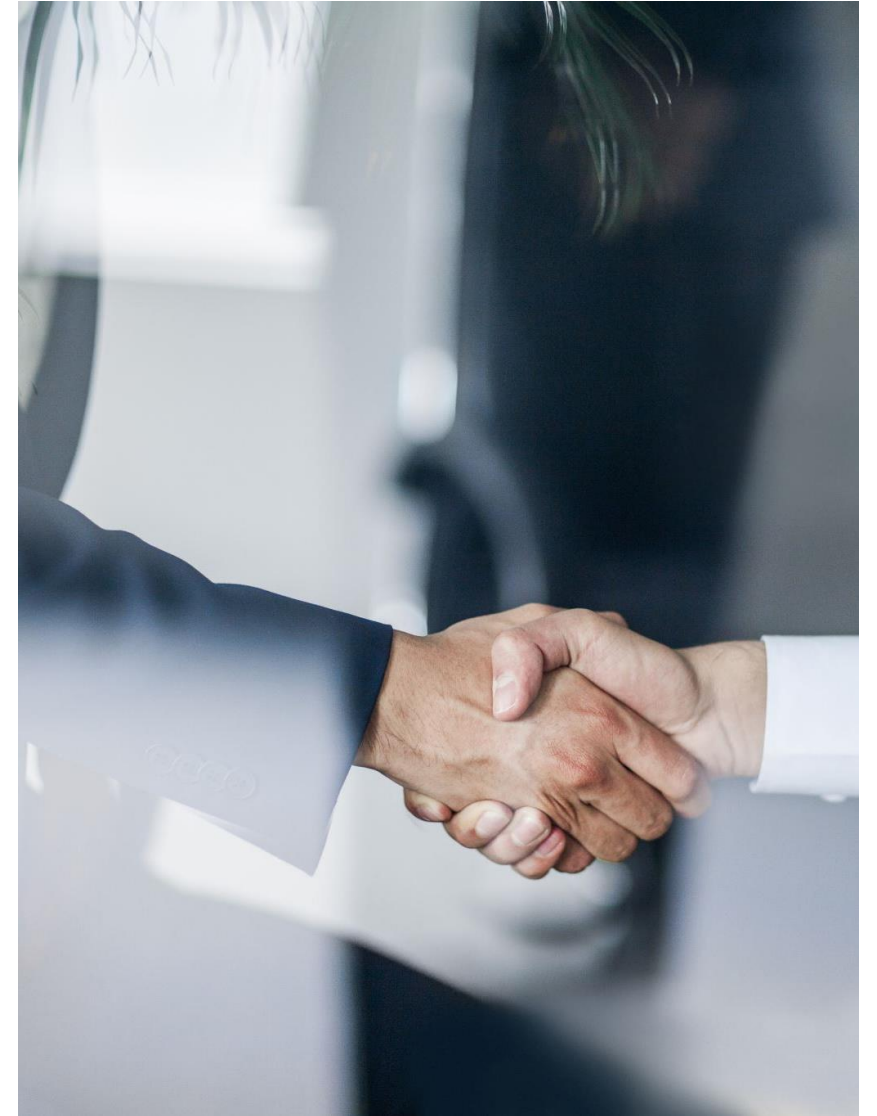
Las alteraciones y mejoras requieren la aprobación por escrito del propietario.

Cumplimiento de los códigos de Zonificación y Edificación.

Subarrendamiento estrictamente prohibido.

Proporcione a la gerencia una copia del título o acuerdo de venta.

Prueba de seguro (responsabilidad personal y daños a la propiedad \$50,000.00 mínimo)



Tenant Rights and Responsibilities

Leases include Manufactured Home Lot Rental Act and Virginia Statement of Tenant Rights and Responsibilities

Tenant receives copy in English and Spanish to be signed and returned

- Max Security Deposits
- Controlling Fees
- Habitable Parks
- Reasons for Eviction



Virginia Statement of Tenant Rights and Responsibilities under the Virginia Manufactured Home Lot Rental Act as of July 1, 2021

This is a summary of tenants' rights and responsibilities under the Virginia Manufactured Home Lot Rental Act. This summary does not modify your lease or Virginia law. A lease cannot give up a tenant's rights under the law. The information below is not intended as legal advice. Tenants with questions are encouraged to contact their local legal aid program at (866) 534-5243 or valegalaid.org/find-legal-help.

Derechos y responsabilidades del inquilino

Los arrendamientos incluyen la Ley de Alquiler de Lotes de Casas Prefabricadas y la Declaración de Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos de Virginia

El inquilino recibe una copia en inglés y español para ser firmada y devuelta

Depósitos de seguridad máximos

Control de tarifas

Parques habitables

Razones para el desalojo



Virginia Statement of Tenant Rights and Responsibilities under the Virginia Manufactured Home Lot Rental Act as of July 1, 2021

This is a summary of tenants' rights and responsibilities under the Virginia Manufactured Home Lot Rental Act. This summary does not modify your lease or Virginia law. A lease cannot give up a tenant's rights under the law. The information below is not intended as legal advice. Tenants with questions are encouraged to contact their local legal aid program at (866) 534-5243 or valegalaid.org/find-legal-help.

Stakeholder Cooperation and Compliance at Waples Mobile Home Park

Residents / Lot renters

Park Owners / Landlords / Managers

Civic leaders / Government agencies

Neighbors

Park Investors / Lenders

Non-profits

Manufactures / Dealers



Cooperación y cumplimiento de las partes interesadas en Waples Mobile Home Park

Residentes / Inquilinos de lotes

Propietarios / Propietarios / Gerentes de Parques

Líderes cívicos / Agencias gubernamentales

Vecinos

Inversores / Prestamistas del Parque

Organizaciones sin fines de lucro

Fabricantes / Distribuidores



Park Owner Compliance and Responsibilities



Manufactured Homes Lot
Rental Act

Zoning Codes

Building Codes

Cumplimiento y responsabilidades del propietario del parque



Ley de Alquiler de Lotes de Casas
Prefabricadas

Códigos de zonificación

Códigos de construcción

Park Owner Compliance and Responsibilities

Manufactured Homes Lot Rental Act

Lot renter's rights and Landlords restrictions and responsibilities

- Notices, Renewals-automatic 1 year unless notified
- Provide a safe, clean and healthy park that residents enjoy
- Ensure common area facilities and infrastructure are maintained in good conditions.

Cumplimiento y responsabilidades del propietario del parque

Ley de Alquiler de Lotes de Casas Prefabricadas

Derechos del arrendatario del lote y restricciones y responsabilidades de los propietarios

Avisos, Renovaciones automáticas 1 año a menos que se notifique

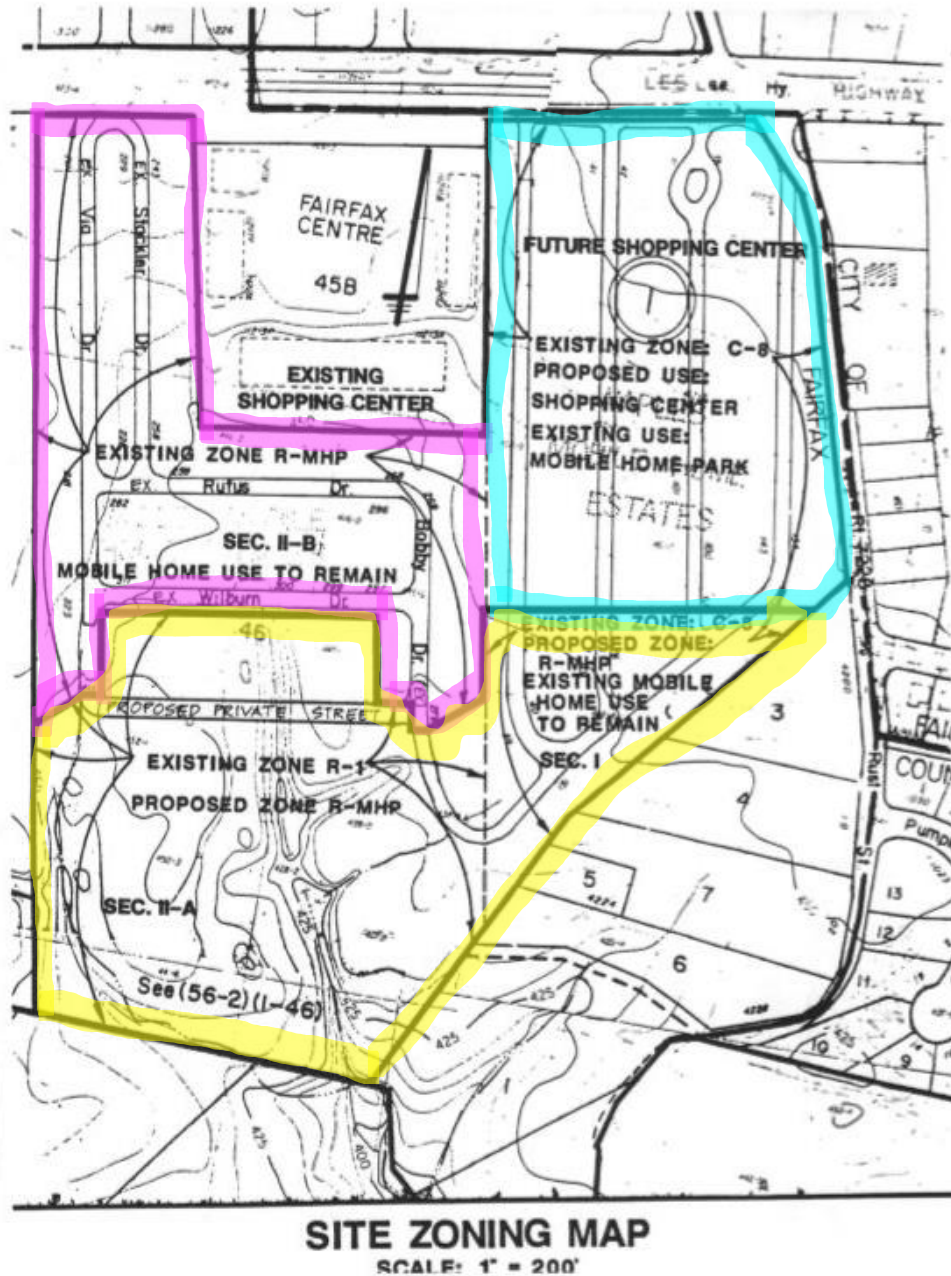
Proporcionar un parque seguro, limpio y saludable que los residentes disfruten

Asegurar que las instalaciones y la infraestructura del área común se mantengan en buenas condiciones.

Park Owner Compliance and Responsibilities

Zoning Compliance

- Most mobile home parks are non-conforming uses-this raises a whole slew of land use issues-details to be discussed next time.
- Waples one of the few that has been master planned and rezoned.

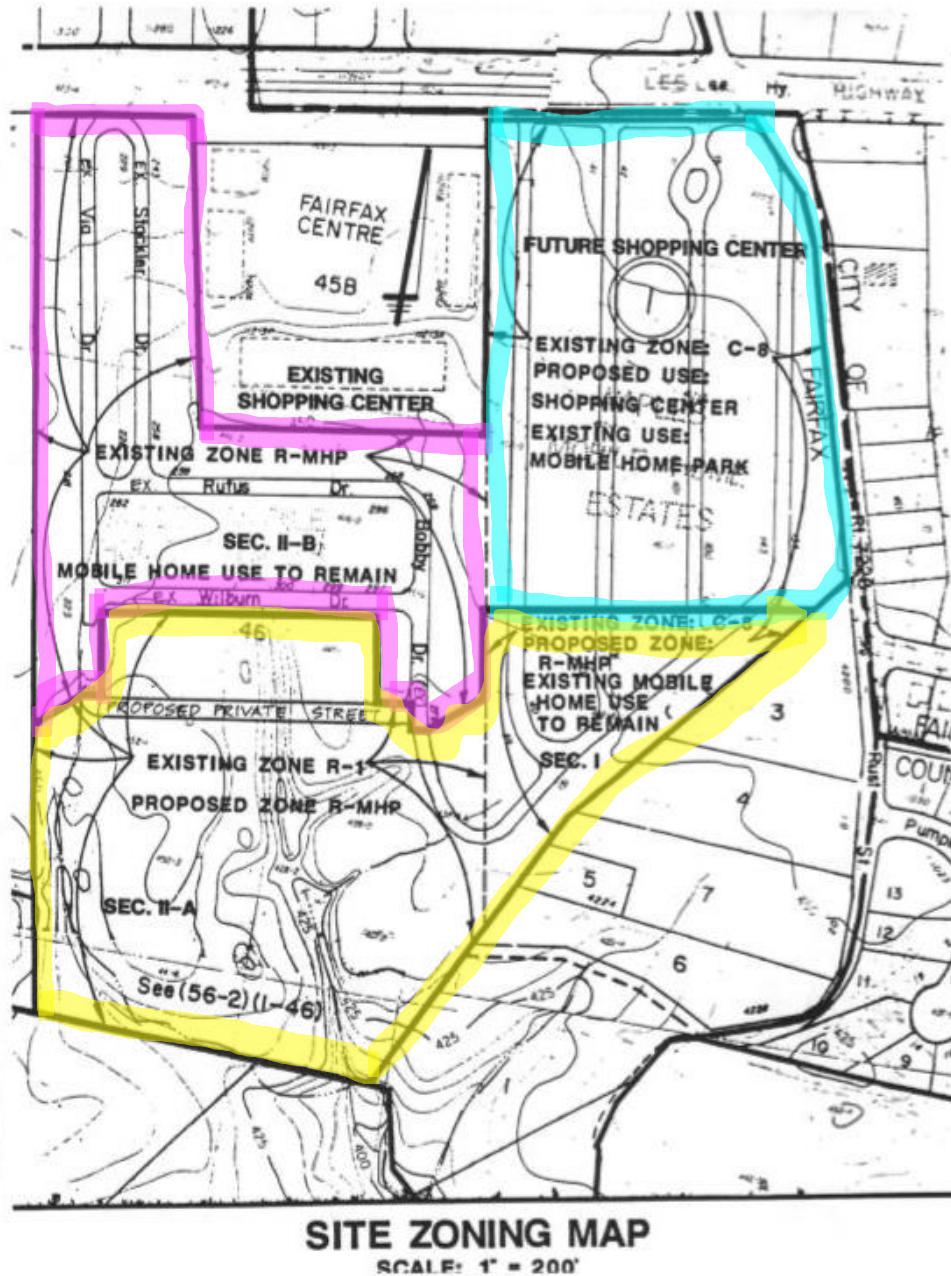


Cumplimiento y responsabilidades del propietario del parque

Cumplimiento de zonificación

La mayoría de los parques de casas móviles son usos no conformes, esto plantea una gran cantidad de problemas de uso de la tierra, detalles que se discutirán la próxima vez.

Waples uno de los pocos que ha sido masterizado y rezonificado.



Zoning Compliance – Waples Rezoning

- Rezoning Approval included waiving or modifying of many of its ordinance requirements Including:
 - Average lot size
 - Minimum lot width
 - Yard setbacks and distances between mobile homes
 - Length of private street
 - Amount of parking
 - Transitional screening
- Required creation of 50 new pad sites with rent control for 20 years, relocation or compensation for affected mobile homes/owners, access and BMP improvements

Cumplimiento de zonificación – Waples Rezoning

- La aprobación de rezonificación incluyó la renuncia o modificación de muchos de los requisitos de su ordenanza, incluyendo:
- Tamaño medio del lote
- Ancho mínimo de lote
- Contratiempos en el patio y distancias entre casas móviles
- Longitud de la calle privada
- Cantidad de estacionamiento
- Detección transitoria
- Se requirió la creación de 50 nuevos sitios de almohadillas con control de alquileres durante 20 años, reubicación o compensación para casas móviles / propietarios afectados, acceso y mejoras de BMP

Zoning and Building Code Compliance Permits and Inspections

Governs installations of mobile homes including safe distances between structures (fire), footers and tie downs.

- Mobile Homes are HUD certified and no permit is required for the home interior or exterior, unless modified.
- Plans, permits and inspections are required for modifications and for accessory structures.
 - These requirements apply to any modifications to structure, electrical, plumbing to include any penetrations of the exterior, changes to interior, additions, accessory structures, etc.

Permisos e inspecciones de cumplimiento del Código de Zonificación y Construcción

Rige las instalaciones de casas móviles, incluidas las distancias de seguridad entre estructuras (incendio), pies de página y amarres.

Las casas móviles están certificadas por HUD y no se requiere permiso para el interior o exterior de la casa, a menos que se modifique.

Se requieren planos, permisos e inspecciones para modificaciones y para estructuras accesorias.

Estos requisitos se aplican a cualquier modificación de la estructura, electricidad, plomería para incluir cualquier penetración del exterior, cambios en el interior, adiciones, estructuras accesorias, etc..

Zoning and Building Compliance Issues

Non-Conforming Use

Modifications to existing standards to bring into conformity and/or make safe.

Pad Sites too small to accommodate new mobile home dimensions.

Mobile Home Conditions at time of Transfer/Sale-who is responsible for ensuring zoning and building code compliance.

Unauthorized modifications to existing mobile homes.

Park owner receives violation citation, but doesn't own mobile home and can't fix mobile home issue

- Waples only does exterior inspections.
 - Importance of education and assistance to mobile homeowner to cure.
- Many residents don't have contacts or funds for plans, permits and inspections
 - Government can facilitate with process modifications including typical section and reference manual.

Problemas de zonificación y cumplimiento de edificios

Uso no conforme

Modificaciones a las normas existentes para ponerlas en conformidad y/o hacerlas seguras.

Sitios de almohadillas demasiado pequeños para acomodar las nuevas dimensiones de la casa móvil.

Condiciones de la casa móvil en el momento de la transferencia / venta, quien es responsable de garantizar el cumplimiento de la zonificación y el código de construcción.

Modificaciones no autorizadas a casas móviles existentes.

El propietario del parque recibe una citación por infracción, pero no posee una casa móvil y no puede solucionar el problema de la casa móvil

Waples solo hace inspecciones exteriores.

Importancia de la educación y la asistencia al propietario móvil para curar.

Muchos residentes no tienen contactos o fondos para planes, permisos e inspecciones.

El gobierno puede facilitar con modificaciones de procesos, incluida la sección típica y el manual de referencia.



Building Community

Best outcomes are achieved when all Stakeholders work together.

Mutual respect and cooperation is required.

No regulations alone fix problems.

Events are hosted monthly to encourage community engagement and display appreciation to the homeowners.

Local authorities and fire departments are invited to attend resident events.



Construyendo Comunidad

Los mejores resultados se logran cuando todas las partes interesadas trabajan juntas.

Se requiere respeto mutuo y cooperación.

Ninguna regulación por sí sola soluciona los problemas.

Los eventos se organizan mensualmente para alentar la participación de la comunidad y mostrar aprecio a los propietarios.

Las autoridades locales y los departamentos de bomberos están invitados a asistir a los eventos de los residentes.

