

Intro to Keep LA Housed's LARSO Campaign



Agenda

1. Landscape for LA Tenants
2. What is LARSO?
3. Current Status and Timeline
4. LARSO Study and LAHD Recommendations
5. Keep LA Housed Demands
6. Where City Council Stands
7. Ways to get involved

Landscape for LA City Tenants

- LA is a city of renters, nearly 74% of multifamily units are rent stabilized.
- The majority of renters are moderately or severely rent burdened.
 - The Economic Roundtable found that ½ of renters in poverty spend over 90% of their income on rent-- 10% of all renters.
- Wages have not kept up with rent costs: renters must earn nearly 3x the County minimum wage to afford an average apartment.
- Evictions have returned to pre-pandemic levels. And 96% of the eviction notices filed with the City are for non-payment.
- The primary driver of homelessness is the rising cost of housing.
 - A GAO study found a \$100 increase in median rent corresponds with a 9% increase in homelessness.

About LARSO - Los Angeles Rent Stabilization Ordinance

Sobre LARSO - La Ordenanza de Control de Renta de Los Angeles

LARSO covers the following rental units:

- 2 or more units
- Built before Oct 1, 1978
- Approx. 50% of LA City units (650,832)

Apartments, Condominiums, Townhomes, Duplex, Two or more single-family dwelling units on the same parcel, Rooms in a hotel, motel, rooming house, or boarding house occupied by the same tenant for 30 or more consecutive days.

Residential unit(s) attached to a commercial building, Accessory Dwelling Unit (ADU), Junior Accessory Dwelling Unit (JADU), Mobile homes and recreational vehicles in mobile home parks are also covered under the RSO.)

Is your building covered?

<https://zimas.lacity.org/>



La ordenanza LARSO protege lo siguiente:

- 2 o más unidades
- Construidos antes del 1 de octubre de 1978
- Aproximadamente el 50% de las unidades de LA (650,821)

Departamentos, condominios, casas pegadas, dúplex, dos o más unidades de vivienda unifamiliar en la misma parcela, habitaciones en un hotel, motel, casa de huéspedes o pensión ocupadas por el mismo inquilino durante 30 o más días consecutivos,

Unidades residenciales adjuntas a un edificio comercial, unidad de vivienda adicional (ADU), unidad de vivienda adicional junior (JADU), casas móviles y vehículos recreativos en parques de casas móviles también están cubiertos por la RSO.

About LARSO - Los Angeles Rent Stabilization

Ordinance Sobre LARSO - La Ordenanza de Control de Renta de Los Angeles

Current rent increase formula:

100% CPI All Items (inflation measure),
with 3% minimum and 8% maximum
1% additional for gas and 1% additional for
electricity if the landlord provides it
Only for gas and electricity, not other
utilities like water and trash

10% one time increase for an additional
occupant (landlord must provide notice)

La fórmula actual permite los siguientes aumentos de renta:

- 100% del Índice del Precio al Consumidor de todos los artículos (CPI por sus siglas en inglés) de un 3% mínimo a un 8% máximo.
- Permite además, 1% adicional por el gas y 1% adicional por la electricidad si el arrendador lo proporciona
- Solo para gas y electricidad, no para otros servicios públicos como agua y basura

Un único aumento del 10% por un ocupante adicional (el propietario debe notificar)

LARSO - Current Status and Process

Current permissible rent increase: from July 1 2024 to June 30, 2025, rent increases are 4% plus 1-2% more if the landlord provides utilities (for a maximum of 6%)

Current update status and process

In October 2023, City Council voted to study an update to the RSO formula.

City Council gave a contract to Economic Roundtable to do the study.

The study was supposed to come back around late March/early April of 2024.

LAHD made recommendations on the formula based on the study in November 2024.

Next → City Council will vote on the report recommendations (no new motion, but they can amend the report recommendations).

LARSO - Timeline // Línea de Tiempo LARSO

- 2020 - Mar COVID Eviction Moratorium & Rent Freeze Started
Comienza la moratoria de desalojo y la congelación de rentas por COVID
- 2023 - Oct City Council motion to commission a study on LARSO.
el Concejo Municipal votó a favor de estudiar una actualización de la fórmula para LARSO.
- 2024 - Feb COVID Eviction Moratorium & Rent Freeze Ended
Se puso fin a la moratoria de desalojo y la congelación de rentas por COVID
- 2024 - April LARSO study original expected due date (missed).
Se supone que el estudio se completará a finales de marzo o principios de abril del 2024
- 2024 - Sept LARSO study obtained/published by *The LAist*.
Estudio LARSO obtenido/publicado por The LAist.
- 2024 - Nov LAHD issued recommendations for new LARSO formula based on study.
El Departamento de Viviendas de LA (LAHD por sus siglas en inglés) hará una recomendación sobre la fórmula basada en ese estudio.
- 2025 - July New increases under LARSO implemented.
Se implementaron nuevos aumentos bajo LARSO.

Next → City Council will vote on the report recommendations likely in spring (no new motion, but they can amend the report recommendations).
El Ayuntamiento votará sobre las recomendaciones del informe probablemente en primavera (no hay una moción nueva, pero pueden modificar las recomendaciones del informe).

About LARSO - Annual Increase Formula Variables

Acerca de LARSO - Variables de la fórmula de aumento anual

- Which CPI measure?
 - What % of CPI?
 - Cap/Maximum Increase
 - Floor/Minimum Increase
- ¿Qué medida del IPC?
 - ¿Qué porcentaje del IPC?
 - Incremento máximo/límite
 - Incremento mínimo/límite

About LARSO - CPI Measures // Acerca de LARSO - Medidas del IPC

CPI Generally

A measure of the average cost difference each year of various goods, expressed as a %

Which CPI do we use?

CPI All Items

A bunch of consumer goods: food, clothing, shelter, fuels

CPI All Items Less Shelter

A bunch of consumer goods without price of shelter/housing

Most years this amount is lower than CPI All Items, which means that rent increases would be lower

In years where housing costs are super down, this CPI is higher than CPI All Items-- which is pretty rare

What percent CPI do we use?

The CPI amount used in calculation can be 100% of CPI or less
The lower the percent, the lower the rent increases will be

IPC en general

Una medida de la diferencia de costo promedio cada año de varios bienes, expresada como un %

¿Qué IPC usamos?

IPC de todos los artículos

Un conjunto de bienes de consumo: alimentos, ropa, vivienda, combustibles

IPC de todos los artículos menos vivienda

Un conjunto de bienes de consumo sin el precio de la vivienda/vivienda

La mayoría de los años, esta cantidad es menor que el IPC de todos los artículos, lo que significa que los aumentos de alquiler serían menores

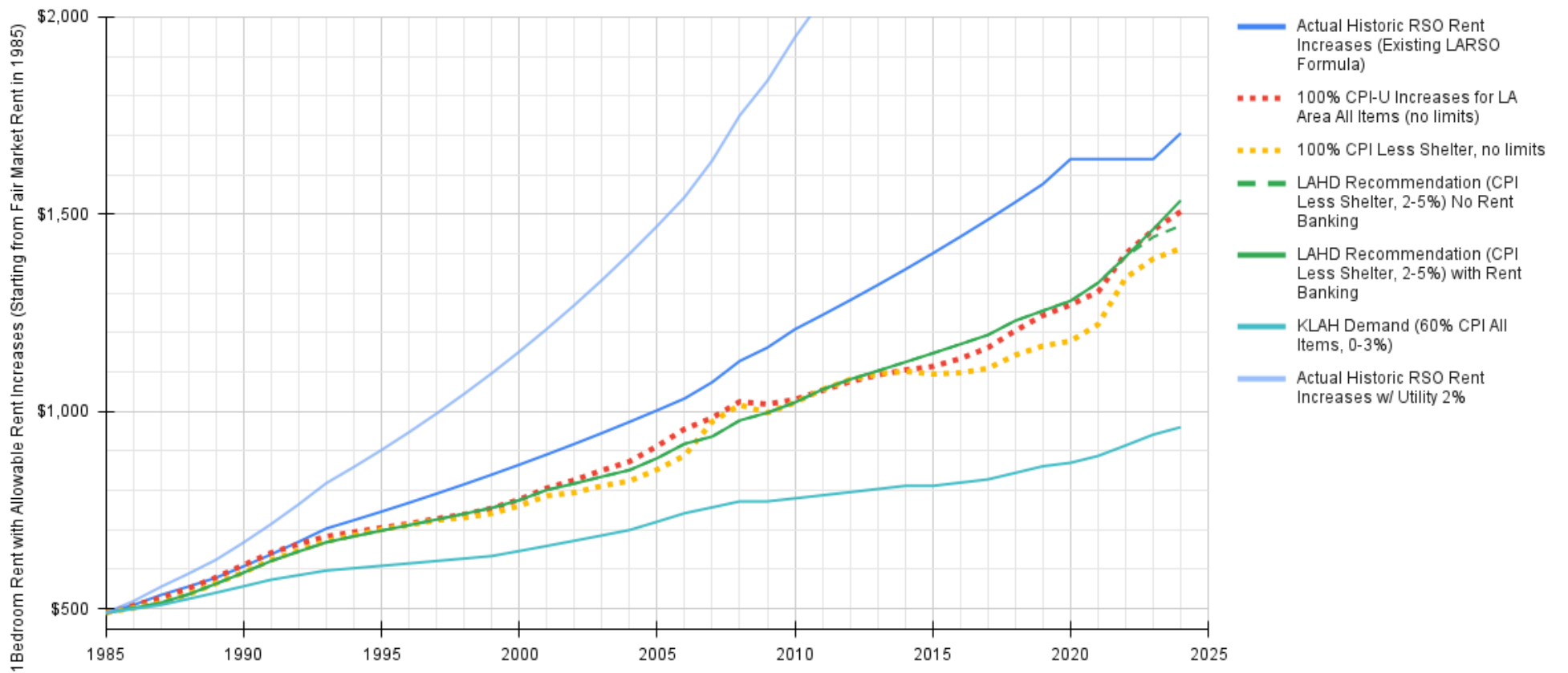
En los años en que los costos de la vivienda están muy bajos, este IPC es mayor que el IPC de todos los artículos, lo que es bastante raro

¿Qué porcentaje del IPC usamos?

La cantidad del IPC que se usa en el cálculo puede ser el 100 % del IPC o menos

Cuanto menor sea el porcentaje, menores serán los aumentos de alquiler

Comparison of Existing & Proposed LA Rent Stabilization Formulas



LARSO Study // Estudio de LARSO

Study found that tenants are extremely vulnerable and LARSO is unfairly tilted towards landlords.

- Unaffordable rent drives homelessness.
- 100% CPI All Items means rent increases this year justify rent increases next year.
- 3% floor allowed increases beyond inflation for majority of years.
- 8% cap is unusually high.
- Utility bump far outweighs costs.
- No evidence small landlords are struggling more than other LLs.

Un estudio encontró que los inquilinos son extremadamente vulnerables y que LARSO está injustamente inclinado hacia los propietarios.

- La renta inasequible impulsa la falta de vivienda.
- 100% IPC Todos los elementos significa que los aumentos de renta de este año justifican aumentos de renta del próximo año.
- El piso del 3% permitió aumentos más allá de la inflación durante la mayoría de los años.
- El límite del 8% es inusualmente alto.
- El aumento de utilidad supera con creces los costos.
- No hay evidencia de que los propietarios pequeños estén teniendo más dificultades que otros propietarios.

LAHD Recommendations for New Formula //
Recomendaciones de LAHD para la nueva fórmula

Recommends formula better for tenants, but is still unfairly tilted towards landlords.

- Remove utility bump
- 2% floor and 5% cap
- 100% CPI Less Shelter
- Adds “Rent Banking”
- No alternate formula for small LLs

La fórmula recomendada es mejor para los inquilinos, sin embargo sigue favoreciendo injustamente a los propietarios.

- Permite a los propietarios incrementar un extra 2% a las utilidades (elec, gas)
- Permite de un 2% mínimo y 5% máximo a los aumentos de renta
- 100% de CPI (Índice de Precios al Consumidor) execto vivienda
- Permite acumular aumento de renta
- No permite una fórmula alterna para propietarios pequeños

New Formula - LAHD - Rent Banking //
Nueva fórmula - LAHD - Renta bancaria

- When inflation above cap, can use that extra percentage the next year
- No justification

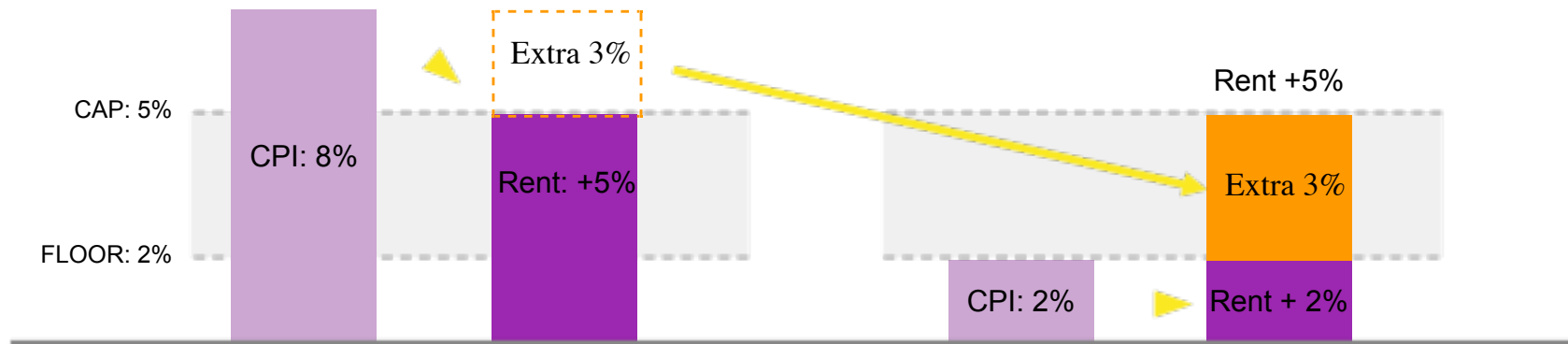
- Cuando la inflación supera el límite, se puede utilizar ese porcentaje adicional el año siguiente
- No hay justificación

Example 1: If the CPI number is 8%, rent increase capped at 5%

Ejemplo 1: Si el IPC es del 8%, el aumento de la renta se limita al 5%

That extra 3% would be added to next year's increase, here for a total of 5% when inflation was 2%

Ese 3% adicional se sumaría al aumento del próximo año, para un total del 5% cuando la inflación era del 2%.



New Formula - Keep LA Housed Demands
La propuesta de una nueva fórmula para LARSO

1. Rent increases should be 3% or 60% CPI, whichever is lower
2. No utility increases
3. No exemptions for small landlords
4. No additional occupant increases
5. No rent banking

1. Los aumentos de renta deben ser del 3% o del 60% del IPC, lo que sea menor
2. No aumentos por los servicios públicos
3. No hay exenciones para los propietarios pequeños
4. No hay aumento de renta por ocupantes adicionales
5. No banco de renta

| | Current | Advocates' Demand | ERT Recommendation | LAHD Recommendations |
|----------------------|------------------------------|--------------------------|---|---|
| Utility Bumps | 1% for gas and electric each | No utility bump | Remove utility bump, possibly consider alternatives | No utility bump |
| Small LLs | Same formula | Same formula | Don't create a different formula, recommends creating affirmative benefits rather than higher rents | Same Formula, more outreach on petition process |
| CPI | 100% CPI All Index | 60% CPI All Index | 100% CPI-Less Shelter | 100% CPI-Less Shelter |
| Cap | 8% | 3% | No recommendation, acknowledges most jurisdictions do somewhere between 3-5% | 5% |
| Floor | 3% | No Floor | No recommendation | 2% |
| Occupant Bump | 10% per person | No bump | Not covered | No recommendation |
| Rent Banking | No rent banking | No rent banking | Not Covered | Rent banking when CPI higher than 5% |

Examples/ ejemplos

\$1,500 for one bedroom apartment, CPI is 8%

Under old formula, **rent would increase be \$120**

Under LAHD formula, **rent increase would be \$75** ○

Under our formula, **rent increase would be \$45**

\$1,500 for one bedroom apartment, CPI is 0% ○

Under old formula, **rent would increase be \$45**

Under LAHD formula, **rent increase would be \$30** ○

Under our formula, **rent increase would be \$0** ○

●

○

○

○

\$1,500 por un apartamento de una habitación, el CPI es del 8 %

Con la fórmula anterior, **el aumento del alquiler sería de \$120**

Con la fórmula LAHD, **el aumento del alquiler sería de \$75**

Con nuestra fórmula, **el aumento del alquiler sería de \$45**

\$1,500 por un apartamento de una habitación, el CPI es del 0 %

Con la fórmula anterior, **el aumento del alquiler sería de \$45**

Con la fórmula LAHD, **el aumento del alquiler sería de \$30**

Con nuestra fórmula, **el aumento del alquiler sería de \$0**

LA City Council /
Concejal de Los Ángeles

Our Allies / Progressive

- CD1- Eunisses Hernandez
- CD4-Nithya Raman
- CD13- Hugo Soto-Martinez
- CD 14- Ysabel Jurado

Nuestros Aliados / Progresivos

- Distrito 1- Eunisses Hernandez
- Distrito 4 - Nithya Raman
- Distrito 13- Hugo Soto-Mayor
- Distrito 14- Ysabel Jurado



Housing and Homelessness Committee //
Comite de Vivienda y Personas de Hogar

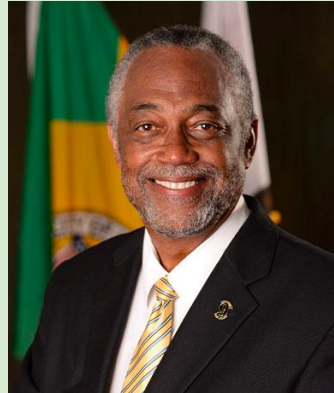
CD4-Nithya Raman
Chair / Presidenta



CD3- Bob Blumenfield



CD9 - Curren
Price Jr.



CD2 - Adrin
Nazarian



CD14- Ysabel Jurado
Vice chair /
Vice Presidente



LA City Council // **Concejales**

The “Swing” Votes:

- CD8 - Marqueece Harris Dawson (Council President)
- CD 2 - Adrin Nazarian
- CD5 - Katy Yaroslavsky
- CD3 - Bob Blumenfield
- CD10 - Heather Hutt
- CD 15 - Tim McOsker

Votos decisivos:

- Distrito 8 - Marqueece Harris Dawson (Presidente)
- Distrito 2 - Adrin Nazarian
- Distrito 5 - Katy Yaroslavsky
- Distrito 3 - Bob Blumenfield
- Distrito 10 - Heather Hutt
- Distrito 15 - Tim McOsker



Key Districts—Opposition and Unknown
Distritos Claves - Oposición y desconocidos

Unknown/ abstaining

CD 6 - Imelda Padilla

CD 9 - Curren Price

Opposition

CD 7 - Monica Rodriguez

CD 11 - Traci Park

CD 12 - John Lee

Votos desconocidos / votos obtenidos

Distrito 6- Imelda Padilla

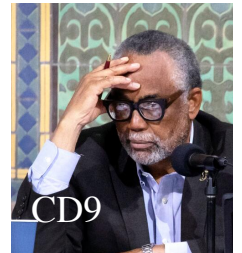
Distrito 9- Curren Price

Oposición

Distrito 7- Monica Rodriguez

CD 11 - Traci Park

CD 12 - John Lee



Next Steps - Take Action! // **Siguientes pasos - Tomar acción**

Tenants and Union members, workers, come together and take action by:

- **High level participation:** Participate in public hearings, public events, share impacted individual's video testimonies, provide funding support to campaign expenses, secure and participate in lobbying meetings
- **Mid level participation:** Participate in LARSO planning meetings and support campaign activities
- **Basic level participation:** Share impacted stories to our campaign communication team, outreach other and invite other organizations to participate in our campaign

Los inquilinos, los miembros del sindicato y los trabajadores, se unen en acción de la siguiente manera:

- **Participación de alto nivel:** Participar en audiencias públicas, eventos públicos, compartir testimonios en video de personas afectadas, y apoyando con fondos para pagar gastos de campaña, asegurar y participar en reuniones de lobby
- **Participación de nivel medio:** Participar en las reuniones de planificación de LARSO y apoyar las actividades de la campaña
- **Participación de nivel básico:** Compartir historias de personas impactadas con nuestro equipo de comunicación de campaña, comuníquese con otras organizaciones e invite para que participen en nuestra campanas.



Public Counsel

INNERCITY STRUGGLE
Building a Movement in the Southside

POWER

SAJE
STRATEGIC ACTION FOR A JUST ECONOMY

COMMUNITY POWER COLLECTIVE

ACCE
Alliance of Community Economic Organizers

Eastside LEADS

CAIR CALIFORNIA

TransLatin@

ADVANCING JUSTICE
SOUTHERN CALIFORNIA

50 SELF HELP
GRAPHICS & ART

LIBRE
LONG BEACH RESIDENTS EMPOWERED

HOUSING VIVIENDA AHORA! N&W!

LONG BEACH FORWARD
Community. Power. Justice.

KEEP LA HOUSED

PUBLIC INTEREST LAW PROJECT

GROUND GAME LA

LEGAL AID FOUNDATION OF LOS ANGELES
Justice • Equity • Hope

CES
COALITION FOR ECONOMIC SECURITY

CHIRLA
Coalition for Humane Immigrant Rights

seaca

OEBF COLLECTIVE

WORKERS UNITED

mi jente

UAW-UC LOCAL 4811

CLEAN CARWASH
WORKERS UNITED

Familia TQLM

NRDC
NATIONAL RESOURCE DEFENSE COUNCIL

INNER CITY LAW CENTER

SOMOS FAMILIA VALLE

TENANTS TOGETHER

Social Eco Education

Little Tokyo Service Center

laane»
A NEW ECONOMY FOR ALL

LA FORWARD

CA*WFP

Proyecto Pastoral on Defense Mission

UNITED WAY OF GREATER LOS ANGELES

CATALYST CALIFORNIA

BC UNITED
where collaboration creates opportunity

MAR VISTA VOICE

HRC HOUSING RIGHTS CENTER

UNIDAD

RECLAIM OUR SCHOOLS LA

JUSTICE FOR ALL

MATERNAL AND CHILD HEALTH ACCESS

UNITE HERE! LOCAL 11

S.P.Y
safe place for youth

KNOWN FOR ALL

SCOPE

CFA
California Faculty Association
LOS ANGELES CHAPTER

UCLA Labor Center

BET TZEDEK JUSTICE FOR ALL

PSR-LA

LOCAL 721 SEIU

seiu 2015

ARI Community Services

USCGould

IU INQUILINOS UNIDOS

Democratic Socialists of America Los Angeles

SAN South Asian Network

LACAN

CIELO

OUR WATTS BOOKSHOP

Esperanza

Committee of Interns and Residents SEIU Healthcare

CALIFORNIA NATIVE VOTE PROJECT

edn
Eviction Defense Network

MHAction
Manufactured Housing Action

LEGACY LA

LA Voice

BLC LOCAL LAU

LOS ANGELES HEMPWORKERS LAND TRUST

UTLA
UNION TEAMSTERS OF LOS ANGELES

CSH

TEAR LINE A BUREAUCRACY COMMUNITY AND TERROR LINE

COMMUNITIES FOR A BETTER ENVIRONMENT
Established 1978

ACLU SoCal

TRUST SOURCE

JEPWA CLT

CO-1 COALITION FOR HUMAN RIGHTS

BTU
LONG BEACH TENANTS UNION

PTU
PASADENA TENANTS UNION

Root Down LA

FOOD & WATER WATCH

CONTRA TIEMPO
ACTIVIST DANCE THEATER

MOVEMENT LEGAL
COMMUNITY CENTER FOR ENVIRONMENTAL LEGAL SERVICES

SALVA

saahas

BEVERLY VERMONT COMMUNITY LAND TRUST

LEONOR KELLER

AAPI EQUITY ALLIANCE

CALIFORNIA IMMIGRANT POLICY CENTER

TENANTS UNION SINDICATO DE INQUILINOS

LOS ANGELES FOR RESILIENT & HEALTHY HOMES

ÓRALE

Our Future Los Angeles

EMPOWERMENT CONGRESS WEST AREA
ECWA
NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT COUNCIL

United Service Workers West
SEIU

INCLUSIVE ACTION FOR THE CITY

act.LA
Housing Jobs & Transit for All

HEART

KIWA
WORKERS FOR JUSTICE

CALIFORNIA LATINAS FOR REPRODUCTIVE JUSTICE

LA MÁS

COMMUNITY COALITION PUBLIC ECONOMIC PROJECT

Questions?
