

Euclid Improvements – Relocation Commitments

Woodland Park's Promises to You

August 26, 2019

Introduction

Woodland Park Communities worked with Improvement Area tenants since late 2018 to create written relocation commitments that come from our conversations with tenants, the City's Westside Area Plan, and other local laws. A detailed Relocation Plan will go to City Council for approval along with the proposal for the Euclid Improvements later in the process. These Relocation Commitments will be the foundation of that plan; they are our promises and guarantees to you. They reinforce our commitment to **No Displacement**.

Eligibility

Woodland Park makes these relocation commitments to you, the tenants within the Euclid Improvement Area, who were tenants as of December 2018 and who continue their Woodland Park tenancy without interruption. All of the commitments apply on a "per apartment" basis.

General Commitments

- 1.) **Rent level:** You will pay the same rent you otherwise would if nothing happened – there will be no rent increases (except as normally determined by the Rent Board). Each tenant will get an apartment with the same number of bedrooms. Each tenant's original security deposit amount will remain the same and be transferred to the new apartment. Everyone currently pays for utilities and will continue to pay for utilities. In the event that a tenant's utility bill increased substantially due to a change in utility metering, Woodland Park would work with the tenant to reduce the tenant's overall monthly costs to a similar level they would have been if nothing happened.
- 2.) **Moving:** Woodland Park will pay for and arrange your moves between Woodland Park apartments. The services of a licensed mover will be provided at no cost to you. The licensed mover will be insured and will use its own boxes to pack and move all of your belongings. We will provide dumpsters in which to discard any furniture or other belongings that you no longer need. You will need to transfer any utilities that are in your name and change your address as necessary.
- 3.) **Communications:** We will continue to hold meetings and invite affected tenants. We will continue to communicate information by hand-delivering notifications to each apartment. If possible, we may also communicate with tenants via mail, text message, phone and/or email. You will need to provide us with up-to-date contact information if you wish to receive text messages, phone messages, or emails.
- 4.) **Collaboration:** We will continue to work with affected tenants and community stakeholders to make the relocation process as smooth and convenient as possible, and to achieve our goal of no displacement. We will seek input and approval from City Council about our relocation plans.

Replacement Apartment Commitments. These commitments apply when you are moving out of the apartment in the Euclid Improvement Area to an existing, move-in condition Woodland Park apartment.

- 5.) **Timing.** You will have the choice of an tenant-requested move or a move after project approval. We expect that the two processes will be the same, except that if you complete an tenant-requested move prior to March 31, 2020, we will waive any past-due charges other than rent that are on your ledger as of May 1, 2019.

- a. Tenant-requested moves. Tenant-requested moves are optional and are open to any affected tenant who is interested in moving in the near future. We will provide you with a notice at least 30 days before the optional tenant-requested move process begins.
- b. Moves after project approval. Moves after project approval will occur as soon as the City of East Palo Alto approves the Euclid Improvements, which is anticipated to occur in 2020.

You will decide if you prefer an tenant-requested move or a move after project approval – there is no limit or requirement for a specific number of tenant-requested moves or moves after project approval that we want to achieve or can accommodate.

6.) Replacement apartments: You will receive a replacement apartment with the same number of bedrooms. The replacement apartments will be in move-in condition. Replacement apartments will be offered on a first-come, first-served basis throughout the Woodland Park neighborhood. Although we can guarantee an apartment with the same number of bedrooms, we cannot guarantee the availability of any particular apartment or location. You will have the same number of parking spaces associated with the replacement apartment as you currently have under your existing lease.

7.) Replacement apartment selection steps:

- a. Step 1: Notice. The Management Office delivers a “Replacement Apartment Notice” including a preference letter that you will complete and map of the Woodland Park neighborhood. This is expected to occur in the fall of 2019.
- b. Step 2: Submission and Processing. You submit the completed preference letter to the Management Office, signed by all tenants on the lease, following the instructions on the Notice. Once completed, the Management Office provides you with a time and date stamped copy of the submitted letter. Preference letters are processed in the order in which they are received.
- c. Step 3: Touring. You and Management schedule a tour date on a mutually agreeable date, which may include a weekend day. On the tour date, you will be offered two replacement apartment options. Management will attempt to provide two replacement options in the area of your choice, if available.
- d. Step 4: Selection. You have four days after the tour to select the replacement apartment by signing a new lease. If you do not select an apartment by signing a lease, you will be automatically assigned to a replacement apartment at Management’s discretion.
- e. Step 5: Moving. You and Management schedule the move date into the replacement apartment. You are prepared for and move on the scheduled date with the services of a licensed mover that we arrange at no cost to you. Most moves will take no more than one day.

Right of Return Commitments. These commitments apply when you are exercising your right of return to the Euclid Improvement Area. You are not required to exercise your right of return; you can permanently stay in your replacement apartment. We anticipate that all of the affected tenants will be eligible for a right of return.

8.) Right of return requirements: Tenants in the Euclid Improvement Area as of December 2018 who have continued their tenancy in a replacement apartment without interruption have a right of return into the Euclid Improvement Area after the Euclid Improvements are constructed. We anticipate that the Euclid Improvements will be complete in 2023. In order to exercise the right of return, you must:

- a. Good standing. Live in the Woodland Park replacement apartment and have fulfilled all of your obligations during the replacement apartment selection and moving process. This includes being in good standing, with no back rent owed, no past-due balances owed, and no open lease violations. It also includes covering any damages (beyond normal wear and tear) to your replacement apartment and replenishing your security deposit to its original amount. We will work with tenants who are not in good standing and provide opportunities to fix issues or correct errors. Our goal is for 100% of our tenants to be in good standing.
- b. Communication. Complete the letter of interest and submit it to the Management Office, following the instructions in the letter. You must select one of the right of return apartments that is offered to you by signing a new lease.
- c. Moving. Move on the scheduled move day with the services of a licensed mover at no cost to you.

We commit to work with tenants who have not met one or more of these requirements and to give such tenants an opportunity to fix the problem(s) so they can meet the requirements and exercise their right of return.

9.) Right of return apartments: Each tenant with a right of return will be offered a newly-constructed apartment with the same number of bedrooms. The new apartments will be in brand-new condition and they will be offered on a first-come, first-served basis within the Euclid Improvement Area. Although we can guarantee an apartment with the same number of bedrooms, we cannot guarantee the availability of any particular apartment or location. You will have the same number of parking spaces associated with the right of return apartment as you currently have under your existing lease.

10.) Right of return apartment choice steps:

- a. Step 1: Notice. The Management Office delivers a “Right of Return Notice,” which includes a form letter of interest.
- b. Step 2: Submission and Processing. You submit a completed letter of interest to the Management Office, signed by all tenants on the lease. Once completed, the Management Office provides you with a time and date stamped copy of the submitted letter. Letters of interest are processed in the order in which they are received. The deadline will be listed in the Right of Return Notice. We expect that the deadline will be several months after you receive the Right of Return Notice and will be about 30 days after the estimated date on which the City of East Palo Alto determines that the new buildings are finished.
- c. Step 3: Touring. You and Management schedule a tour date on a mutually agreeable date, which may include a weekend day. On the tour date, you are offered two right of return apartment options.
- d. Step 4: Selection. You have four days after the tour to select the right of return apartment. You select the right of return apartment by signing a new lease. You and Management schedule the move date into the right of return apartment.
- e. Step 5: Moving. You are prepared for and move on the scheduled date with the services of a licensed mover that we arrange at no cost to you. Most moves will take no more than one day.

In witness whereof, Woodland Park Communities makes the foregoing Relocation Commitments on this 10th day of October, 2019.


Michael Kramer
Woodland Park Communities

CALIFORNIA NOTARY ACKNOWLEDGMENT

A notary public or other officer completing this certificate verifies only the identity of the individual who signed the document to which this certificate is attached, and not the truthfulness, accuracy, or validity of that document.

State of California

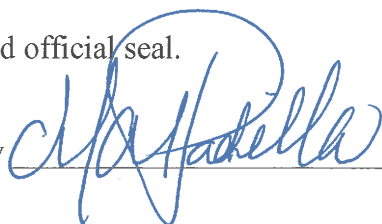
County of San Mateo

On October 10, before me, Marina Padilla de Alba (name of notary), personally appeared Michael Kramer, who proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the person whose name is subscribed to the within instrument and acknowledged to me that he executed the same in his authorized capacity, and that by his signature on the instrument the person, or the entity upon behalf of which the person acted, executed the instrument.

I certify under PENALTY OF PERJURY under the laws of the State of California that the foregoing paragraph is true and correct.

WITNESS my hand and official seal.

Signature of the Notary





(Seal)

Mejoras de Euclid - Compromisos de Reubicación

Las promesas de Woodland Park para usted

26 de agosto del 2019

Introducción

Woodland Park Communities trabajó con inquilinos en el Área de Mejoras desde finales del 2018 para crear compromisos de reubicación por escrito que surgen de nuestras conversaciones con los inquilinos, el Plan del Área del Westside (Westside Area Plan) de la Ciudad y otras leyes locales. Un Plan de Reubicación detallado se enviará al Concejo Municipal para su aprobación junto con la propuesta para las Mejoras de Euclid más adelante en el proceso. Estos Compromisos de Reubicación serán la base de ese plan; son nuestras promesas y garantías para usted. Refuerzan nuestro compromiso de **No Desplazamiento**.

Elegibilidad

Woodland Park asume estos compromisos de reubicación con ustedes, los inquilinos dentro del Área de Mejoras de Euclid, que fueron inquilinos a partir de diciembre del 2018 y que continúan su permanencia en Woodland Park sin interrupción. Todos los compromisos se aplican en una base "por departamento".

Compromisos Generales

- 1.) **Nivel de alquiler:** Tú pagarás el mismo alquiler como si no sucediera nada, no habrá aumentos de alquiler (excepto como lo ordene normalmente la Junta de Alquileres [también conocida como: Junta de Rentas]). Cada inquilino obtendrá un departamento con el mismo número de dormitorios. El monto del depósito de seguridad original de cada inquilino seguirá siendo el mismo y se transferirá al nuevo departamento. Actualmente, todos pagan por los servicios públicos y continuarán pagando los servicios públicos. En el caso de que la factura de servicios públicos de un inquilino aumentara sustancialmente debido a un cambio en la medición de servicios públicos, Woodland Park trabajaría con el inquilino para reducir los costos mensuales generales del inquilino al mismo nivel en que habrían estado si no hubiera pasado nada.
- 2.) **Mudanzas:** Woodland Park pagará y organizará sus mudanzas entre los departamentos de Woodland Park. Los servicios de una empresa de mudanzas con licencia se brindarán sin costo alguno para ti. La empresa de mudanzas estará asegurada y utilizará sus propias cajas para empacar y mover todas tus pertenencias. Proporcionaremos contenedores para desechar cualquier mueble u otras pertenencias que ya no necesites. Deberás transferir todos los servicios públicos que estén a tu nombre y cambiar tu dirección según sea necesario.
- 3.) **Comunicaciones:** Continuaremos teniendo reuniones e invitaremos a los inquilinos afectados. Continuaremos comunicando información entregando notificaciones directamente a cada departamento. Si es posible, también podemos comunicarnos con los inquilinos por correo, mensaje de texto, teléfono y/o correo electrónico. Deberás proporcionarnos información de contacto actualizada si deseas recibir mensajes de texto, mensajes telefónicos o correos electrónicos.
- 4.) **Colaboración:** Continuaremos trabajando con los inquilinos afectados y las partes interesadas de la comunidad para que el proceso de reubicación sea lo más sencillo y conveniente posible, y para lograr nuestro objetivo de no desplazamiento. Solicitaremos aportes y aprobación del Concejo de la Ciudad sobre nuestros planes de reubicación.

Compromisos de Departamento de Reemplazo. Estos compromisos se aplican cuando te mudas del departamento en el Área de Mejoras de Euclid a un departamento existente en Woodland Park.

- 5.) **Programación.** Tendrás la opción de una mudanza a solicitud del inquilino o a mudarte después de la aprobación del proyecto. Esperamos que los dos procesos sean los mismos, excepto que, si completas una mudanza a solicitud del inquilino antes del 31 de marzo del 2020, no cobraremos ningún cargo vencido que no sea el alquiler que se encuentra en el registro de contabilidad a partir del 1 de mayo del 2019.

- a. Mudanzas a solicitud del inquilino. Las mudanzas a solicitud del inquilino son opcionales y están abiertas a cualquier inquilino afectado que esté interesado en mudarse en el futuro cercano. Te enviaremos un aviso al menos 30 días antes de que comience el proceso opcional de mudanza a solicitud del inquilino.
- b. Mudanzas después de la aprobación del proyecto. Las mudanzas después de la aprobación del proyecto ocurrirán tan pronto como la Ciudad de East Palo Alto apruebe las Mejoras de Euclid, que se prevé que ocurra en el 2020.

Tú decidirás si prefieres una mudanza a solicitud del inquilino o una mudanza después de la aprobación del proyecto: no hay límite o requisito para un número específico de mudanzas a solicitud del inquilino o después de la aprobación del proyecto que queremos lograr o que podamos acomodar.

6.) Departamentos de reemplazo: Recibirás un departamento de reemplazo con el mismo número de dormitorios. Los departamentos de reemplazo estarán listos para recibir una mudanza. Los departamentos de reemplazo se ofrecerán por orden de llegada en todo el vecindario de Woodland Park. Aunque podemos garantizar un departamento con el mismo número de dormitorios, no podemos garantizar la disponibilidad de algún departamento o ubicación en particular. Tendrás la misma cantidad de espacios de estacionamiento asociados con el departamento de reemplazo que tienes actualmente en tu contrato de arrendamiento existente.

7.) Pasos de selección de departamentos de reemplazo:

- a. Paso 1: Aviso. La Oficina de Administración entrega personalmente un "Aviso de Departamento de Reemplazo" que incluye una carta de preferencia que completarás y un mapa del vecindario de Woodland Park. Se espera que esto ocurra en el otoño del 2019.
- b. Paso 2: Envío y procesamiento. Tú envías la carta de preferencia completada a la Oficina de Administración, firmada por todos los inquilinos en el contrato de arrendamiento, siguiendo las instrucciones en el Aviso. Una vez completada, la Oficina de Administración te proporcionará una copia que indique la fecha y la hora de la carta enviada. Las cartas de preferencia se procesan en el orden en que se reciben.
- c. Paso 3: Visita a los departamentos. Tú y la Administración programan una fecha de visita a los departamentos en una fecha de mutuo acuerdo, que puede incluir un día de fin de semana. En la fecha de la visita, se te ofrecerán dos opciones de departamentos de reemplazo. La Administración intentará proporcionar dos opciones de reemplazo en el área de tu elección, si están disponibles.
- d. Paso 4: Selección. Tienes dos días después del recorrido para seleccionar el departamento de reemplazo firmando un nuevo contrato de arrendamiento. Si no seleccionas un departamento al firmar un contrato de arrendamiento, se te asignará automáticamente a un departamento de reemplazo a discreción de la Administración.
- e. Paso 5: Mudanza. Tú y la Administración programan la fecha de mudanza al departamento de reemplazo. Tú estás preparado y te mudas en la fecha programada con los servicios de una empresa de mudanzas con licencia sin costo para ti. La mayoría de las mudanzas no tomarán más de un día.

Compromisos de Derecho de Retorno. Estos compromisos se aplican cuando estás ejerciendo tu derecho de retorno al Área de Mejoras de Euclid. No estás obligado a ejercer tu derecho de retorno; tú puedes quedarte permanentemente en tu departamento de reemplazo. Anticipamos que todos los inquilinos afectados serán elegibles para un derecho de retorno.

8.) Requisitos de derecho de retorno: Los inquilinos en el área de Mejoras de Euclid que han continuado su tenencia en un departamento de reemplazo sin interrupción a partir de diciembre del 2018 tienen derecho a regresar a la zona de Mejoras de Euclid una vez que se hayan construido las Mejoras de Euclid. Anticipamos que las Mejoras de Euclid se completarán en el 2023. Para ejercer el derecho de retorno, tú debes:

- a. Estar en buena posición. Vivir en el departamento de reemplazo de Woodland Park y haber cumplido con todas tus obligaciones durante la selección del departamento de reemplazo y el proceso de mudanza. Esto incluye estar en buena posición, estar al día en tus pagos de renta, sin saldos vencidos adeudados y sin violaciones pendientes del arrendamiento. También incluye cubrir cualquier daño (más allá del desgaste normal) de tu departamento de reemplazo y reponer tu depósito de seguridad a su monto original. Trabajaremos con inquilinos que no están en buena posición (al día en sus pagos) y brindaremos oportunidades para solucionar problemas o corregir errores. Nuestro objetivo es que el 100% de nuestros inquilinos estén en buena posición (al día en sus pagos).
- b. Comunicación. Completa la carta de interés y envíala a la Oficina de Administración, siguiendo las instrucciones de la carta. Debes seleccionar uno de los departamentos con derecho de retorno que se te ofrecen al firmar un nuevo contrato de arrendamiento.
- c. Mudanza. Mudarte en el día programado de mudanzas con los servicios de una empresa de mudanzas con licencia sin costo para ti.

Nos comprometemos a trabajar con los inquilinos que no hayan cumplido uno o más de estos requisitos y a darles la oportunidad de solucionar los problemas para que puedan cumplir con los requisitos y ejercer su derecho de retorno.

9.) Departamentos con derecho de retorno: A cada inquilino con derecho de retorno se le ofrecerá un departamento recién construido, con el mismo número de dormitorios. Los departamentos estarán en condición nueva y se ofrecerán por orden de llegada en el área de Mejoras de Euclid. Aunque podemos garantizar un departamento con el mismo número de dormitorios, no podemos garantizar la disponibilidad de un departamento o ubicación en particular. Tendrás la misma cantidad de espacios de estacionamiento asociados con el departamento de reemplazo que tienes actualmente en tu contrato de arrendamiento existente.

10.) Pasos para el proceso de elección de departamento con derecho de retorno:

- a. Paso 1: Aviso. La Oficina de Administración entrega personalmente un "Aviso de derecho de retorno", que incluye un formulario de carta de interés.
- b. Paso 2: Envío y procesamiento. Tú envías una carta de interés completada a la Oficina de Administración, firmada por todos los inquilinos en el contrato de arrendamiento. Una vez completada, la Oficina de Administración te proporcionará una copia que indique la fecha y la hora de la carta enviada. Las cartas de interés se procesan en el orden en que se reciben. El plazo se indicará en el Aviso de derecho de retorno. Esperamos que la fecha límite sea varios meses después de que recibas el Aviso de Derecho de Retorno y será aproximadamente 30 días después de la fecha estimada en que la Ciudad de East Palo Alto determine que los nuevos edificios están terminados.
- c. Paso 3: Visita a los departamentos. Tú y la Administración programan una fecha de visita a los departamentos en una fecha de mutuo acuerdo, que puede incluir un día de fin de semana. En la fecha de la visita, se te ofrecerán dos opciones de departamentos con derecho de retorno.
- d. Paso 4: Selección. Tienes dos días después del recorrido para seleccionar el departamento con derecho de retorno. Seleccionas el departamento con derecho de retorno firmando un nuevo contrato de arrendamiento. Tú y la Administración programan la fecha de mudanza al departamento con derecho de retorno.
- e. Paso 5: Mudarse. Tú estás preparado y te mudas en la fecha programada con los servicios de una empresa de mudanzas con licencia sin costo para ti. La mayoría de las mudanzas no tomarán más de un día.

In witness whereof, Woodland Park Communities makes the foregoing Relocation Commitments on this 10th day of October, 2019.



Michael Kramer
Woodland Park Communities

CALIFORNIA NOTARY ACKNOWLEDGMENT

A notary public or other officer completing this certificate verifies only the identity of the individual who signed the document to which this certificate is attached, and not the truthfulness, accuracy, or validity of that document.

State of California

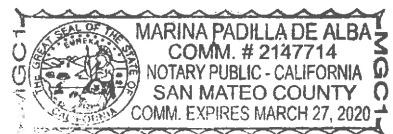
County of San Mateo

On October 10, before me, Marina Padilla de Alba (name of notary), personally appeared Michael Kramer, who proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the person whose name is subscribed to the within instrument and acknowledged to me that he executed the same in his authorized capacity, and that by his signature on the instrument the person, or the entity upon behalf of which the person acted, executed the instrument.

I certify under PENALTY OF PERJURY under the laws of the State of California that the foregoing paragraph is true and correct.

WITNESS my hand and official seal.

Signature of the Notary _____



(Seal)