



May 12, 2022

Mayor Kevin McDonnell
 Vice Mayor Janice Cader Thompson
 Council Member Mike Healy
 Council Member Dennis Pocekay
 Council Member Brian Barnacle
 Council Member John Shribbs
 Council Member Karen Nau
 City Manager Peggy Flynn

Sent Via Email: cityclerk@cityofpetaluma.org; landlordtenantprotections@cityofpetaluma.org

RE: May 15, 2023- City Council Agenda Item 8, Adoption of Residential Tenancy Protection Ordinance

Dear Petaluma City Council and Staff:

We, the undersigned, are a multi-sector coalition of stakeholders in the community, including labor, climate, social justice, tenant advocates, attorneys, and non-profits who believe in strong protections for renters in Petaluma.

We commend your efforts to provide more stability for Petaluma's renter community. Thank you for passing permanent and important amendments to the Petaluma Municipal Code, Chapter 6.60 Entitled, Residential Tenancy Protections ("Ordinance") on April 17th. We urge you to adopt the Ordinance on May 15th, and return to it promptly to continue strengthening it.

The California Tenant Protection Act of 2019 (TPA) implemented the most basic state level tenant protections, to the exclusion of many renters. The TPA is riddled with loopholes, particularly as applied to Sonoma County. We applaud the City of Petaluma for passing a local ordinance to close those loopholes and provide stronger protections to tenants, particularly from arbitrary evictions and retaliatory behavior.

Protection of tenants is not just about stabilizing rental housing. It is about ensuring that people who work here can also afford and feel at home here.¹ It is about keeping Petaluma's workforce out of long commutes which exacerbate climate change and traffic congestion. It is about addressing the starkest of housing disparities in Sonoma County, which is that Black, Latinx, Native American, and mixed-race households are dramatically more likely to rent rather than own their homes.² This means that Black, Indigenous and People of Color (BIPOC) residents are disproportionately vulnerable to exploitation and displacement due to predatory rent hikes, arbitrary evictions, being forced to live in uninhabitable conditions, and landlord harassment and retaliation.

Evictions are expensive for the entire community. They disrupt work in all sectors and can be especially devastating to our most essential workers: teachers, health care workers, farmworkers and service providers. Local businesses struggle to stay afloat as their staff are evicted and cannot find affordable housing in this community. Your work in implementing this Ordinance is one critical piece of a multifaceted solution to the housing crisis we face. Thank you for ensuring these protections commence at day one of a tenancy, and for covering all types of housing!

Future Amendments to Strengthen the Ordinance

We strongly urge you not to abandon the prior strengths of the interim ordinance that closed the loopholes around no-fault evictions and provided a small degree of stability for educators and school aged children. We were disappointed to see the ways in which the tenant protections have been weakened. Please pass this Ordinance knowing that future amendments will need to be considered, including but not limited to the following:

¹ [1] [ABAG MTC Housing Needs Data Report Petaluma w toc.pdf | Powered by Box](#) ("There are 30,571 employed residents, and 32,852 jobs in Petaluma - the ratio of jobs to resident workers is 1.07; Petaluma is a net importer of workers.")

² [A PORTRAIT OF CALIFORNIA 2021–2022 | REGIONAL REPORT SERIES](#)

- Require landlords to file a notice with the City in the case of every no-fault eviction, and ensure these notices are being tracked.
- In the case of an Ellis Act eviction, the owner should record a notice on the property before they withdraw from the rental market, to create a scheme for oversight and enforcement. The period of time for withdrawal of a rental unit should match the language of the Ellis Act itself, with a five year right to return. Six months does not reflect a permanent withdrawal and will likely encourage more Ellis Act evictions, which last only seven months before a unit is re-rented at a higher rental rate.
- Close the loophole allowing tenants to be evicted for substantial remodel/rehab – allow the tenants to reoccupy the unit at their original rent when the work is complete.
- Require that owners engaging in owner move-in evictions actually move in for a period of at least 2 years, with a right to re-rent during that time. Implement the many other necessary guidelines that other jurisdictions have successfully used to decrease abuse.
- Prohibit evictions of educators and households with school-aged children during the school year in the case of an owner move in eviction. City Staff claimed that they removed these protections due to a lack of public outcry. Several teachers, principals, and parents of school-aged children in Petaluma, as well as young people, have expressed their strong support for these protections throughout this long campaign. Families will continue to be needlessly impacted if this is not modified.

Conclusion

Petaluma will be an example for the County by permanently adopting a strong, local Just Cause Ordinance now! After adopting the Ordinance, we again urge the City Council to make amendments in the future to put comprehensive protections regarding no-fault evictions back in place. We thank the City Council and Staff for the dedication to tenant protections and fair housing, and we are excited to see these protections in place for future Petaluma tenants!

Sincerely,

Margaret DeMatteo, Housing Policy Attorney, Legal Aid of Sonoma County (LASC)

Sunny Noh, Supervising Attorney, LASC

Erin Chimieleski, Board President, North Bay Organizing Project (NBOP)

Diana Kingsbury, Housing and Deep Democracy Organizer, Sonoma County Tenants Union & NBOP

Max Bell Alper, Executive Director, North Bay Jobs with Justice

Jack Buckhorn, Executive Director, North Bay Labor Council AFL-CIO

Kirstyne Lange, Executive Director, NAACP Santa Rosa-Sonoma Branch

Betty Hautzenrader, Concerned citizen/fellow renter

Leah Simon-Weisberg, Professor, University of California, Hastings

Dave Ransom, Chair, Sonoma Valley Housing Group

Ann Colichidas, Secretary, Golden State Manufactured Housing Association

Lynn E Luther, Retired, Homeless Action!

Diane Pimentel, Retiree/HOA President, Petaluma Estates Homeowners Association

Gail Simons, retired, former landlord in Sonoma County, HomelessAction!

Rebel Fagin, Media, Peace & Justice Center of Sonoma County, KBBF, KWTF, North Coast Coalition for Palestine

Sherry Ananda Magee, Occupational Therapist ORT/R, MSW/OTR, SAVS

Morgan Margulies, Land Resilience Partnership Programs Coordinator, Daily Acts

Cody Ender, Botanist, concerned citizen

lauren Ornelas, Founder & Senior Programs Director, Food Empowerment Project

Suzanne Dershowitz, Staff Attorney, Public Advocates

Catherine Crotty, Coordinator, Petaluma Family Resource Center at McDowell

Peter Brackner, Registered Nurse, Staff Nurses Association

Sonya Karabel, Researcher, UNITE HERE Local 2

Sunny Galbraith, Steering Committee Member, 350 Sonoma

Jenny Fish, MD, Family Physician, HPEACE

Dr. Michael Hale, PhD, Professor of English, Santa Rosa Junior College

David Hoffman, Chair, Interfaith Council of Sonoma County

CC Ciraolo, North Bay Resilience Manager, Greenbelt Alliance

Kamala Brown, Teacher, Indivisible Petaluma

Rev. Allan B. Jones, Retired, Vintage Park Tenants Association/Christ Church United Methodist

Rae Huang, Senior Organizer, Housing Now CA

Pat Sabo, Chair, Sonoma County Democratic Party



12 de mayo de 2022

Alcalde Kevin McDonnell
 Vicealcadesa Janice Cader Thompson
 Concejal Mike Healy
 Concejal Dennis Pocekay
 Concejal Brian Barnacle
 Concejal John Shribbs
 Concejal Karen Nau
 Directora municipal Peggy Flynn

Enviado por correo electrónico: cityclerk@cityofpetaluma.org;
landlordtenantprotections@cityofpetaluma.org

RE: 15 de mayo de 2023: Punto 8 del orden del día del Consejo Municipal, Adopción de la Ordenanza de Protección del Arrendamiento Residencial.



Estimado Consejo de la Ciudad de Petaluma y su personal:

Nosotrxs, lxs abajo firmantes, somos una coalición multisectorial de las partes interesadas en la comunidad, incluyendo el trabajo, el clima, la justicia social, lxs defensores de lxs inquilinxs, abogadx, y organizaciones sin fines de lucro que creen en fuertes protecciones para lxs inquilinxs en Petaluma.

Elogiamos sus esfuerzos para proporcionar una mayor estabilidad para la comunidad de inquilinxs de Petaluma. Gracias por aprobar enmiendas permanentes e importantes al Código Municipal de Petaluma, Capítulo 6.60 titulado, Protecciones de Inquilinato Residencial ("Ordenanza") el 17 de abril. Le instamos a adoptar la Ordenanza el 15 de mayo, y volver a ella con prontitud para continuar fortaleciéndola.

La Ley de Protección de Inquilinos de California de 2019 (TPA) implementa las protecciones de inquilinxs más básicas a nivel estatal, con la exclusión de muchxs inquilinxs. La TPA está plagada de lagunas jurídicas, particularmente en su aplicación al Condado de Sonoma. Elogiamos a la ciudad de Petaluma por aprobar una ordenanza local para cerrar esas lagunas y proporcionar protecciones más fuertes a lxs inquilinxs, particularmente contra desalojos arbitrarios y comportamientos de represalia.

La protección de lxs inquilinxs no consiste sólo en estabilizar las viviendas de alquiler. Se trata de garantizar que las personas que trabajan aquí también puedan vivir aquí y que se sientan como en casa.³ Se trata de evitar que lxs trabajadores de Petaluma tengan que realizar largos desplazamientos que agravan el cambio climático y la congestión del tráfico. Se trata de abordar las disparidades más intensas de la vivienda en el condado de Sonoma, que es que los hogares de personas afroamericanas o afrodescendientes, latinas, indígenas y personas de etnias mixtas son dramáticamente más propensos a rentar su hogar en vez de poseer su hogar⁴ Esto significa que lxs residentes afroamericanxs o afrodecendientes, indígenas y personas de color (BIPOC, por sus siglas en inglés) son desproporcionadamente vulnerables a la explotación y el desplazamiento debido a las subidas abusivas de los alquileres, los desalojos arbitrarios, ser obligadx a vivir en condiciones inhabitables, y enfrentar el acoso y las represalias de lxs propietarixs.

Los desalojos son costosos para toda la comunidad. Interrumpen el trabajo en todos los sectores y pueden ser especialmente devastadores para nuestrxs trabajadorxs más esenciales: maestrxs,, trabajadores sanitarixs, trabajadores agrícolas y proveedores de servicios. Las empresas locales luchan por mantenerse cuando su personal sea desalojadx y no puede encontrar una vivienda asequible en la comunidad. Su trabajo en la aplicación de esta Ordenanza es una parte esencial de una solución multifacética a la crisis de la vivienda que enfrentamos. Gracias por garantizar que estas protecciones comiencen desde el primer día de alquiler y por incluir todos los tipos de vivienda.

³ [1] [ABAG MTC Housing Needs Data Report Petaluma w toc.pdf | Powered by Box](#) ("En Petaluma hay 30.571 residentes con empleo y 32.852 puestos de trabajo: la proporción entre puestos de trabajo y trabajadores residentes es de 1,07; Petaluma es un importador neto de trabajadores.")

⁴ [2] [A PORTRAIT OF CALIFORNIA 2021–2022 | REGIONAL REPORT SERIES](#)

Futuras modificaciones para reforzar la Ordenanza

Les pedimos que no abandonen los puntos fuertes anteriores de la ordenanza provisional que cerraba las lagunas en torno a los desalojos sin culpa y proporcionaba un pequeño grado de estabilidad para lxs educadores y lxs niñxs en edad escolar. Nos ha decepcionado ver cómo se han debilitado las protecciones de lxs inquilinxs. Por favor, aprueben esta Ordenanza sabiendo que futuras enmiendas tendrán que ser consideradas, incluyendo pero no limitado a lo siguiente:

- Exigir a lxs propietarixs a presentar un aviso con la Ciudad en el caso de cada desalojo sin culpa, y garantizar que estos avisos sean monitoreados.
- En los casos de los desalojos según la Ley Ellis, lxs propietarixs deben registrar un aviso para la propiedad antes de retirarla del mercado de alquiler, a fin de crear un sistema de supervisión y ejecución. El periodo de tiempo para la retirada de un alquiler debería coincidir con el lenguaje de la propia Ley Ellis, con un derecho de retorno de cinco años. Seis meses no refleja una retirada permanente y probablemente fomentará más desalojos de la Ley Ellis, que duran sólo siete meses antes de que una unidad se vuelva a alquilar a un precio de alquiler más alto.
- Cerrar la laguna jurídica que permite que lxs inquilinxs sean desalojadx por remodelación sustancial o rehabilitación, permitir a lxs inquilinxs volver a ocupar el alquiler original cuando el trabajo esté terminado.
- Exigir que lxs propietarixs que realicen desalojos por mudanza se muden realmente durante un periodo de al menos 2 años, con derecho a realquilar durante ese tiempo. Implementar las otras pautas necesarias que otras jurisdicciones han usado con éxito para disminuir el abuso.
- Prohibir los desalojos de educadores y hogares con niñxs en edad escolar durante el año escolar en casos de desalojos traslado por lxs propietarixs. El personal municipal alegó que eliminó estas protecciones debido a la falta de protestas públicas. Varixs maestrxs, directores y padres de niñxs en edad escolar en Petaluma, así como lxs jóvenes, han expresado su firme apoyo a estas protecciones a lo largo de esta larga campaña. Las familias seguirán viéndose innecesariamente afectadas si esto no se modifica.

Conclusión

¡Petaluma debe ser un ejemplo para el Condado al adoptar de manera permanente una ordenanza fuerte y local de Causa Justa ahora! Después de adoptar la Ordenanza, nuevamente instamos al Concejo Municipal a realizar enmiendas en el futuro para restablecer protecciones integrales con respecto a los desalojos sin culpa. ¡Agradecemos al Ayuntamiento y al personal por la dedicación a la protección de lxs inquilinxs y la vivienda justa, y estamos muy contentxs de ver estas protecciones en su lugar para lxs futurxs inquilinxs de Petaluma!

Sinceramente,

Margaret DeMatteo, Abogada de Política de Vivienda, Legal Aid of Sonoma County (LASC)

Sunny Noh, Abogada Supervisora, LASC

Erin Chimieleski, Presidenta del Consejo, Proyecto Organizativo del Norte de la Bahía (NBOP)

Diana Kingsbury, Organizadora de Vivienda y Democracia Profunda, la Unión de Inquilinxs del Condado de Sonoma y NBOP

Max Bell Alper, Director Ejecutivo, North Bay Jobs with Justice

Jack Buckhorn, Director Ejecutivo, North Bay Labor Council AFL-CIO

Kirstyne Lange, Directora Ejecutiva, NAACP Santa Rosa-Sonoma Branch

Betty Hautzenrader, Ciudadana preocupada y compañera de alquiler

Leah Simon-Weisberg, Profesora, Universidad de California, Hastings

Dave Ransom, Presidente, Grupo de Vivienda del Valle de Sonoma

Ann Colichidas, Secretaria, Golden State Manufactured Housing Association

Lynn E Luther, Jubilada, ¡Homeless Action!

Nathan Ross, Miembro, Escuela Preparatoria de Healdsburg, Socialistas Democráticos Adolescentes de América

Diane Pimentel, Jubilada/Presidenta de la Asociación de Propietarios de Petaluma Estates

Gail Simons, jubilada, antigua propietaria en el condado de Sonoma, ¡HomelessAction!

Rebel Fagin, Medios de Comunicación, Centro de Paz y Justicia del Condado de Sonoma, KBBF, KWTF, Coalición de la Costa Norte por Palestina

Sherry Ananda Magee, Terapeuta Ocupacional ORT/R, MSW/OTR, SAVS

Morgan Margulies, Coordinador de Programas de la Alianza para la Resiliencia de la Tierra, Daily Acts

Cody Ender, Botánica, ciudadano preocupado

Lauren Ornelas, Fundadora y Directora Senior de Programas, Food Empowerment Project

Suzanne Dershowitz, Abogada, Public Advocates

Catherine Crotty, Coordinadora, Centro de Recursos Familiares de Petaluma en McDowell

Peter Brackner, Enfermero diplomado, Asociación de Enfermeros del Personal

Sonya Karabel, Investigadora, UNITE HERE Local 2

Sunny Galbraith, Miembro del Comité Directivo, 350 Sonoma

Jenny Fish, MD, Médico de familia, HPEACE

Dr. Michael Hale, PhD, Profesor de Inglés, Santa Rosa Junior College

David Hoffman, Presidente, Consejo Interreligioso del Condado de Sonoma

CC Ciraolo, Directora de Resiliencia de North Bay, Greenbelt Alliance

Kamala Brown, Profesora, Indivisible Petaluma

Rev. Allan B. Jones, Retirado, Vintage Park Tenants Association/Christ Church United Methodist

Rae Huang, Organizadora Senior, Housing Now CA

Pat Sabo, Presidenta, Partido Demócrata del Condado de Sonoma