

# LAKESIDE REDEVELOPMENT FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

Revised October 2024

## About the project:

Lakeside Apartments at 30 Lakeside Ave. was built in 1949 and consists of 202 units over 75 years old. They cannot provide adequate amenities to meet the needs of our residents in 2024. Additionally, there are just two wheelchair-accessible units, and the demand for accessible units is increasing citywide. With those and other factors in mind, the WHA started the process of procuring a developer to assist in the re-imagining of the entire Lakeside property. The WHA Board of Commissioners voted unanimously to hire Tremont Development Partners, formerly Boston Capital, along with woman owned E3 Development to lead the project, which is planned to be completed in four phases. The first phases of redevelopment are scheduled to begin next year, with relocation to begin in January and Construction is expected to start in the Summer of 2025.

## 1. Which residents will be relocated first and when will relocation start?

The residents living in the properties affected by Phase 1 and Phase 2 will be relocated first. This includes the following addresses, with 61 units in total:

Phase 1 (34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 Lakeside Ave.; 19 Garland St)

Phase 2 (52, 54 Circuit Ave)

The official relocation for Phase 1 and 2 is expected to start in early 2025, at the earliest. The Phase 1 project will create two new, energy-efficient, state-of-the-art buildings featuring 116 rental units, including 61 replacement units.

## 2. How will the relocation process work?

Some existing residents are currently being transferred to an on-site apartment that is not part of Phases 1 or 2. Others will be relocated off-site. Residents will receive advance notice regarding site construction and relocation. Each family will complete an individual assessment to find a suitable replacement unit.

## 3. Can residents return to the property when construction is complete?

All residents who are relocated, on-site or off-, will have the opportunity to return to the Lakeside development, with rent set at 30 percent of adjusted income. The only exception to this will be if a household has been evicted before they are rehoused due to a serious or repeated violation of lease terms. Residents will be notified at least three months before their anticipated move back to the property.

## 4. Who will assist residents during the relocation process?

Housing Opportunities Unlimited (HOU), a relocation consultant with over 40 years of experience, will assist in the planning, coordination, and monitoring of the moving and relocation process. HOU Relocation Coordinators will work one-on-one with each resident to determine their relocation needs and preferences in identifying a suitable relocation unit. Once a new unit is agreed upon, HOU will assist with any paperwork and coordination with the new landlord. HOU will also help to coordinate all aspects of the move, which includes packing supplies and assistance settling into the relocation unit. All residents, however, will be required to move by a certain date.

The Worcester Housing Authority provides reasonable accommodations to people with disabilities.

630A Plantation Street, Worcester, MA 01605 • (508) 635-3000 • Fax (508) 635-3186 • TTY MassRelay 711

**5. Do residents have to pay for moving costs?**

Residents will be entitled to have all reasonable moving and related costs paid for by the project. Packing materials, including boxes, tape and wrapping paper, will be provided. A licensed and bonded moving company will move all the resident's belongings to their temporary unit.

**6. What about utilities?**

Residents will be reimbursed for the transfer of any utilities, such as phone, cable, and Internet (This will not include any services that are added to existing services. For example, if a resident adds new channels to their cable service, that cost will be borne by the resident.).

**7. What about animals?**

Any animal that has prior approval from the WHA, per the WHA policy, will be accommodated in an on-site relocation. Every attempt will be made to identify "pet-friendly" sites for residents being relocated off-site.

**8. Can residents move in with a family member during the relocation process?**

Yes. If a resident moves in with a family member, they will be entitled to have their reasonable moving and related expenses covered and will retain a right to return to the new development.

**9. What if I am happy in my temporary unit and want to stay there?**

Because you will be relocated for more than one year, you have the right to remain permanently in your relocation unit, as long as the landlord is willing to renew your lease. If you are relocated to a unit that is subsidized under the public housing or Section 8 program, your rent will continue to be affordable.

**10. What notifications will residents receive?**

1. In February 2024 all residents received a General Information Notice (GIN) informing them that the developers had applied for funding.
2. In September 2024 a Notice of Eligibility for Relocation Assistance and a 120 Notice was sent via certified mail confirming the need to relocate during redevelopment and explaining the relocation assistance and benefits to which residents are entitled.
3. Residents will receive a 90-day Notice to Vacate notifying them of which unit was assigned to them based on their priority and needs.

**11. What if a resident moves or transfers to another property prior to receiving the formal relocation notice?**

The resident may become ineligible to receive relocation assistance and will forfeit the right to return. It is important to contact HOU before making any moving plans.

**12. Can I add or withdraw someone from the lease during the relocation process?**

The General Information Notice you received in February informs you that family additions during the relocation process will be limited to marriage, adoption, changes of custody, or birth and will be subject to the current WHA lease requirements during this transition.

The Worcester Housing Authority provides reasonable accommodations to people with disabilities.

630A Plantation Street, Worcester, MA 01605 • (508) 635-3000 • Fax (508) 635-3186 • TTY MassRelay 711

**13. Will current Lakeside residents have the first opportunity when it comes to moving back to Lakeside after construction is complete?**

Yes, Phase 1 and 2 residents will have the first option of moving into the new units in the Phase 1 rental buildings.

**14. What to expect in the next few months?**

WHA with the assistance of HOU, has started doing internal transfers of residents in Phase 1& 2. The official relocation process is expected to begin in early 2025.

**15. What will happen if I have a utility balance?**

If you have a utility balance, it may prevent you from transferring that utility to your relocation unit and/or a unit in the new development. It is important that you let HOU know if you have any outstanding balance with a utility company so HOU can provide or identify support. You are responsible for being up to date on your utility bills.

**16. How many units will be offered to me?**

Residents will be presented with two options. The first option is customized to meet your specific needs and preferences. It is recommended that residents choose this option promptly, as there may be a limited number of units available. Failure to select this option will result in the second option becoming mandatory for acceptance for those residents who move within the WHA portfolio.

**17. Will I have the option to move with a Section 8 voucher?**

At this time, WHA is not offering Section 8 vouchers to any residents.

**For more information, please contact 508-635-3032 Billy Ayala – Property Manager of Lakeside Apartments or Emanuel Euceda, HOU Sr. Relocation Coordinator at 617-906-6082.**

## PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA REURBANIZACIÓN DE LAKESIDE APARTMENTS

Revisado en Octubre 2024

### **Acerca del proyecto: Apartamentos Lakeside**

Los apartamentos fueron construidos en 1949 y consta de 202 unidades de más de 75 años de antigüedad. No pueden proporcionar servicios adecuados para satisfacer las necesidades de nuestros residentes en 2024. Además, solo hay dos unidades accesibles para sillas de ruedas, y la demanda de unidades accesibles está aumentando en toda la ciudad. Con esos y otros factores en mente, la WHA comenzó el proceso de contratación de un desarrollador para ayudar en la reinversión de toda la propiedad de Lakeside. La Junta de Comisionados de la WHA votó unánimemente para contratar a Tremont Development Partners, anteriormente Boston Capital, junto con E3 Development, una empresa manejada por mujeres, para liderar el proyecto, que está previsto que se complete en cuatro fases. Está previsto que las primeras fases de reurbanización comiencen para el verano del 2025, y que la reubicación comience en enero del 2025.

### **1. ¿Qué residentes serán reubicados primero y cuándo comenzará la reubicación?**

Los residentes que viven en las propiedades afectadas por la Fase 1 y la Fase 2 serán reubicados primero. Esto incluye las siguientes direcciones, con 61 unidades en total:

Fase 1 (34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 Lakeside Ave.; 19 Garland St)

Fase 2 (52, 54 Circuit Ave)

Se espera que la reubicación de las fases 1 y 2 comience en enero de 2025. El proyecto de la Fase 1 creará dos nuevos edificios de última generación energéticamente eficientes con 116 unidades de alquiler, incluidas 61 unidades de reemplazo.

### **2. ¿Cómo funcionará el proceso de reubicación?**

Algunos residentes existentes serán transferidos a un apartamento en el lugar que no forma parte de las Fases 1 o 2. Otros serán reubicados fuera del sitio. Los residentes recibirán un aviso anticipado sobre la construcción y reubicación del sitio. Cada familia completará una evaluación individual para encontrar una unidad de reemplazo adecuada.

### **3. ¿Pueden los residentes regresar a la propiedad cuando se complete la construcción?**

Todos los residentes que sean reubicados, en Lakeside o fuera de Lakeside, tendrán la oportunidad de regresar al desarrollo de Lakeside, con un alquiler establecido en el 30 por ciento de los ingresos ajustados. La única excepción a esto será si un hogar ha sido desalojado antes de ser realojado debido a una violación grave o repetida de los términos del contrato de arrendamiento. Los residentes serán notificados al menos tres meses antes de su regreso anticipado a la propiedad.

### **4. ¿Quién ayudará a los residentes durante el proceso de reubicación?**

Housing Opportunities Unlimited (HOU), un consultor de reubicación con más de 40 años de experiencia, ayudará en la planificación, coordinación y monitoreo del proceso de mudanza y reubicación. Los coordinadores de reubicación de HOU trabajarán individualmente con cada residente para determinar sus necesidades y preferencias de reubicación para identificar una unidad de reubicación adecuada. Una vez que se encuentre una nueva unidad, HOU ayudará con cualquier papeleo y coordinación con el nuevo propietario. HOU también

The Worcester Housing Authority provides reasonable accommodations to people with disabilities.

630A Plantation Street, Worcester, MA 01605 • (508) 635-3000 • Fax (508) 635-3186 • TTY MassRelay 711

ayudará a coordinar todos los aspectos de la mudanza, lo que incluye empacar sus suministros y asistencia para trasladar a la unidad de reubicación. Sin embargo, todos los residentes deberán mudarse antes de una fecha determinada.

**5. ¿Los residentes tienen que pagar los costos de mudanza?**

Los residentes tendrán derecho a que el proyecto pague todos los costos razonables de mudanza y reubicación. Se proporcionarán materiales de embalaje, incluidas cajas, cinta adhesiva y “bubble wrap”. Una empresa de mudanzas con licencia y fianza trasladará todas las pertenencias del residente a su unidad temporal.

**6. ¿Qué pasa con los servicios públicos?**

A los residentes se les reembolsará la transferencia de cualquier servicio público, como teléfono, cable e Internet (esto no incluirá ningún servicio que se agregue a los servicios existentes. Por ejemplo, si un residente agrega nuevos canales a su servicio de cable, ese costo será asumido por el residente).

**7. ¿Qué pasara con los animales?**

Cualquier animal que tenga la aprobación previa de la WHA, según la política de la WHA, se acomodará en una unidad en el proyecto. Se hará todo lo posible para identificar sitios que acepten mascotas para los residentes que se reubican fuera del sitio de proyecto.

**8. ¿Pueden los residentes mudarse con un miembro de la familia durante el proceso de reubicación?**

Sí. Si un residente se muda con un miembro de la familia, tendrá derecho a que se cubran sus gastos razonables de mudanza y otros gastos relacionados, y conservará el derecho a regresar al nuevo desarrollo.

**9. ¿Qué pasa si estoy contento en mi unidad temporal y quiero quedarme allí?**

Debido a que será reubicado por más de un año, tiene derecho a permanecer permanentemente en su unidad de reubicación, siempre y cuando el arrendador esté dispuesto a renovar su contrato de arrendamiento. Si lo reubican en una unidad que está subsidiada por el programa de vivienda pública o de la Sección 8, su alquiler seguirá siendo asequible.

**10. ¿Qué notificaciones recibirán los residentes?**

1. En febrero de 2024, todos los residentes recibieron un Aviso de Información General (GIN) en el que se les informaba de que los promotores habían solicitado financiación.
2. En septiembre de 2024, se envió por correo certificado un Aviso de Elegibilidad para la Asistencia de Reubicación y un Aviso 120 confirmando la necesidad de reubicarse durante la reurbanización y explicando la asistencia y los beneficios de reubicación a los que tienen derecho los residentes.
3. Los residentes recibirán un Aviso de Desalojo de 90 días en el que se les notificará qué unidad se les asignó en función de su prioridad y necesidades.

**11. ¿Qué pasa si un residente se muda o se transfiere a otra propiedad antes de recibir el aviso formal de reubicación?**

El residente puede dejar de ser elegible para recibir asistencia de reubicación y perderá el derecho a regresar. Es importante ponerse en contacto con HOU antes de hacer cualquier plan de mudanza.

The Worcester Housing Authority provides reasonable accommodations to people with disabilities.

630A Plantation Street, Worcester, MA 01605 • (508) 635-3000 • Fax (508) 635-3186 • TTY MassRelay 711

**12. ¿Puedo agregar o eliminar a alguien del contrato de arrendamiento durante el proceso de reubicación?**

En el Aviso de Información General (GIN) que recibió en febrero se explica que las adiciones familiares durante el proceso de reubicación se limitarán al matrimonio, la adopción, los cambios de custodia o el nacimiento y estarán sujetas a los requisitos actuales de arrendamiento de la WHA durante esta transición.

**13. ¿Tendrán los residentes actuales de Lakeside la primera oportunidad cuando se trate de regresar a Lakeside después de que se complete la construcción?**

Sí, los residentes de las Fases 1 y 2 tendrán la primera opción de mudarse a las nuevas unidades en los edificios de alquiler de la Fase 1.

**14. ¿Cuáles son los próximos pasos?**

WHA, con la ayuda de HOU, ha comenzado a realizar transferencias internas de residentes en las Fases 1 y 2. Se espera que el proceso oficial de reubicación comience para enero del 2025.

**15. ¿Qué pasará si tengo un saldo de servicios públicos?**

Si tiene un saldo de servicios públicos, es posible que le impida transferir ese servicio público a su unidad de reubicación y/o a una unidad en el nuevo desarrollo. Es importante que informe a HOU si tiene algún saldo pendiente con una compañía de servicios públicos para que HOU pueda proporcionar o identificar apoyo. Usted es responsable de estar al día con sus facturas de servicios públicos.

**16. ¿Cuántas unidades me ofrecerán?**

A los residentes se les presentarán dos opciones. La primera opción se personaliza para satisfacer sus necesidades y preferencias específicas. Se recomienda que los residentes elijan esta opción con prontitud, ya que puede haber un número limitado de unidades disponibles. Si no se selecciona esta opción, la segunda opción será obligatoria para la aceptación de aquellos residentes que se muevan dentro de las propiedades de WHA.

**17. ¿Tendré la opción de mudarme con un Voucher de Sección 8?**

Por el momento, WHA no estará ofreciendo "Vouchers" de Sección 8.

**Para obtener más información, comuníquese al 508-635-3032 Billy Ayala – Administrador de la propiedad de Lakeside o con Emanuel Euceda Sr. Coordinador de Relocalización de HOU al 617-906-6082.**