

Ponderosa Mobile Home Park

RLC Meeting Notes 01.07.19

In Attendance:

RLC: Victor Lemus Vargas Karen Campbell Ed Zick Cesar Lopez Charissa Poteet Tina Boguhn	RLC Secretary: Kathy Schlereth (Alt)	Community Members: 28 Park Manager: Greg Gustin	City of Boulder: Pamm Gibson Crystal Launder Trestle Team: Danica Powell Emily Alvarez Marina LaGrave Jamison Brown (JB Fieldworks)
---	---	--	--

Summary of Ponderosa RLC Meeting Provided by Kathy Schlereth

Sign-In Sheet -- All participants signed in and Kathy collected the sign-in sheet.

Meeting called to order at 5:00pm by Ed.

Meeting Rules and Agenda reviewed by Emily (reminder to all to be respectful). Keep conversations one at a time. If needed, the football will be used to keep everyone focused and keep side conversations to a minimum.

Review and Approve Minutes of 12.03.18 Charissa motioned to approve the minutes from December. Ed seconded it. It was unanimously approved.

Housekeeping

- Danica asked our opinions as to adding a time slot to our sign in sheet, everyone who commented did not like the idea!
- Emily explain that the process for gift cards was late and would be taken care of in February.

Review of new site plan for Ponderosa

Jamie from JB Fieldworks (consultant on Trestle team) presented Trestle's new site plan for Ponderosa to all of us! We discussed that Phase 1 would start the summer of 2020 and would take approximately 1 year for the infrastructure to be completed.

This plan will be submitted to Boulder city staff on January 22 [this date has been revised to Feb 4th]. The city has 6 months to review and hold public hearings on the annexation and site review. If accepted then Tec Dock will take approximately 4 months.

We also saw the long term 40 year site plan for Ponderosa. The RLC asked questions - see summary below.

The Gas versus Electric question came up again. If you stay in your home you can keep your gas but if you purchase a new home it will be completely electric, and the new energy grid will also benefit the whole community system. The goal is to create as much energy as our community can use. All new homes would also have sprinkler systems. You could have a 10' yard. All existing homes will be grandfathered in. Safety code/Fire code setbacks are different from city code. Flatirons Habitat for Humanity is under construction at Kings ridge [across from Boulder Lumber]. There are 9 unit Duplex's in Palo Park. Our lot rent will not go up until after the infrastructure/construction is complete!

Q&A with the City

Q: What size are the carriage homes?

A: ~450 square feet

Q: Is the Site Plan final?

A: No. We will be submitting the site plan on Tuesday, January 22. We anticipate months of review by city staff (several rounds). Once staff review is complete, the Site Plan and proposed annexation will go to public hearing at Planning Board, then City Council. Trestle will prepare Technical Documents that will require several months of review, then we will apply for Building Permit for infrastructure construction for the units on the West Side of Ponderosa. Trestle estimates that construction will begin Summer 2020.

Q: Will any trailers have to move to accommodate site improvements such as new roads?

A: Not in Phase I when infrastructure is constructed and new roads and access points are added. Phase II depends on voluntary movement, so again no one will be required to move.

Q: Will the city provide additional parking during the infrastructure construction?

A: We will have a parking plan through each stage of construction. The RLC will be extremely important for developing a plan that works for everyone, getting the word out and sharing neighbors' concerns.

Q: Can we name the streets?

A: If streets are private, then yes, if public then the community is required to meet the city's street name grid.

Q: I use a gas stove/furnace/clothes dryer. Will gas service to the site stop once infrastructure is replaced?

A: The existing gas infrastructure will be maintained to the trailers that stay in Ponderosa. New homes will not be connected to natural gas, they will be all electric.

Q: Why are there so many duplexes in the final plan?

A: Because this was the best way to give each household the maximum amount of yard space and windows.

Q: If I sell my mobile home to the city, will I have to pay tax on the sale?

A: You must pay any outstanding property taxes in full before you can sell your home to the City of Boulder. To make a payment, visit the Boulder County Treasurer's Office at the County Courthouse (1325 Pearl St, First Floor). When selling your home to the City of Boulder, no sales tax is paid. It is our understanding that no one will have to pay tax for the sale of their home through their individual tax return because it does not meet the requirements for paying that tax, which is reserved only for homes that have increased in value by more than \$500,000 since the time you purchased your home.

Q: Is there legal help available to me if I decide to sell my home to the City?

Yes, Deborah Cantrell and her team at the University of Colorado Law School can provide assistance completing the City of Boulder's paperwork. They are also available to answer your questions. If you would like to talk with Deborah's team, please contact her at 303.492.5289 or deborah.cantrell@colorado.edu.

Resident Comments

- Concern about the extra heat from asphalt on paved roads. Danica shared that added trees as the site transitions will offset heat from asphalt.
- Electric destroys vitamins and flavor of cooking.
- A duplex is not a house.
- These are tenements.
- I think it's cool, but the fact that these are duplexes may make it hard for some people to want to switch to a new home.
- At one point in the meeting more murmurings of people wanting to sell their homes and leave.

Next Steps

- Repost the Development Timeline (**Danica**)
- I want to sell my home to the city, but remain living in my home (probably seeking to have \$\$ for down payment). Under what circumstances can I remain in my home? (**Crystal/Pamm** – policy conclusion)
- Develop elevations and floor plans for the 1-, 2-, and 3- BR units. (**Caddis**)

Meeting adjourned by Tina at 6:30 PM.

Next RLC meeting is Monday, February 4, 2019 - 5:00-6:30 PM at Greg's Office.

All Residents are Welcomed.

Parque de casa móviles de Ponderosa

Lunes 7 de enero del 2019, de 5:00 a 6:30 PM

En asistencia:

RLC: Victor Lemus Vargas Karen Campbell Ed Zick Cesar Lopez Charissa Poteet Tina Boguhn	Secretaria del RLC: Kathy Schlereth (Alt)	Miembros de la comunidad: 28 Gerente de la propiedad: Greg Gustin	Ciudad de Boulder: Pamm Gibson Crystal Launder Equipo de Trestle: Danica Powell Emily Alvarez Marina LaGrave Jamison Brown (JB Fieldworks)
---	---	--	---

Resumen de la reunión del RLC de Ponderosa por Kathy Schlereth

Hoja de registro -- todos los participantes se registraron y Kathy recogió la hoja de registro. Ed dio inicio a la reunión a las 5:00 pm.

Reglas y agenda de la reunión Emily repasó las reglas y la agenda de la reunión (recordatorio de que todos sean respetuosos). Mantener las conversaciones una por vez. De ser necesario, se usará la pelota de fútbol parlante para mantener a todos enfocados y mantener las conversaciones secundarias al mínimo.

Revisión y aprobación de las minutas del 3 de diciembre del 2018 Charissa hizo una moción para aprobar el acta de diciembre. Ed la secundó. Fue aprobada por unanimidad.

Misceláneas

- Danica sugirió agregar un espacio de tiempo a nuestra hoja de registro, ¡pero a los que comentaron no les gustó la idea!
- Emily explicó que el proceso de las tarjetas de regalo se retrasó y que se emitirán en febrero.

Revisión del nuevo plan para la propiedad de Ponderosa

Jamie de JB Fieldworks (consultor en el equipo de Trestle) ¡presentó a todos el nuevo plan de Trestle para la propiedad de Ponderosa! Señaló que la Fase 1 comenzaría en el verano del 2020 y que tardará aproximadamente 1 año completar los trabajos de infraestructura.

Este plan se presentará al personal de la ciudad de Boulder el 22 de enero (esta fecha se ha extendido hasta el 4 de febrero). La ciudad tiene 6 meses para revisar y sostener audiencias públicas sobre la anexión y la revisión de la propiedad. Si se acepta, Tec Dock demorará aproximadamente 4 meses.

También vimos el plan de largo plazo de 40 años para Ponderosa. El RLC hizo preguntas: vea a continuación el resumen.

Surgió nuevamente la pregunta del uso de gas versus electricidad. Si se queda en su vivienda actual, puede mantener su gas, pero si compra una casa nueva, ésta será completamente eléctrica, así mismo se resaltó que la nueva red de energía también beneficiará a todo el sistema comunitario. El objetivo es el de generar tanta energía como pueda usar nuestra comunidad. Todas las nuevas viviendas también tendrían sistemas de rociadores de jardín. Usted podría tener un patio de 10'.

Todos los hogares existentes serán eximidos. El código de seguridad y reverses en el código de incendio son diferentes al código de la ciudad. Hábitat para la Humanidad de Flatirons está en construcción en Kings Ridge [del lado opuesto a Boulder Lumber]. Hay 9 unidades dúplex en Palo Park. ¡Nuestro alquiler de lotes no aumentará hasta que se terminen los trabajos de infraestructura y/o construcción!

Preguntas y respuestas con la Ciudad

P: ¿Qué tamaño tienen las cacas carretas?

R: ~450 pies cuadrados

P: ¿Es este el Plan final de la propiedad?

R: No. Enviaremos el plan de la propiedad el martes 22 de enero [revisar en febrero del 2019 a solicitud del RLC]. Anticipamos meses de revisión por parte del personal de la ciudad (varias rondas). Una vez que se complete la revisión por parte de la Ciudad, el Plan de la propiedad y la anexión propuesta irán a la audiencia pública en la Junta de Planificación, luego al Concejo Municipal. Trestle preparará documentos técnicos que requerirán varios meses de revisión, luego solicitaremos un permiso de construcción para la construcción de infraestructura para las unidades en el lado oeste de Ponderosa. Trestle estima que la construcción comenzará en el verano de 2020.

P: ¿Deberán moverse los remolques para adaptarse a las mejoras de la propiedad, como nuevas carreteras, etc.?

R: No. La Fase I implica trabajo en la infraestructura y se nuevos caminos y puntos de acceso. La fase II dependerá del movimiento voluntario, de manera que nadie tendrá que moverse.

P: ¿La ciudad proporcionará estacionamiento adicional durante la construcción de la infraestructura?

R: Tendremos un plan de estacionamiento durante cada etapa de construcción. El RLC será extremadamente importante en el desarrollo de un plan que funcione para todos, así como a difundir y compartir las inquietudes de los vecinos.

P: ¿Podemos darle un nombre a las calles?

R: Si las calles son privadas, entonces sí, pero si son públicas, la comunidad debe cumplir con la cuadrícula de nombres de calles de la ciudad.

P: Uso una estufa de gas / horno / secadora de ropa. ¿Se detendrá el servicio de gas a la propiedad una vez que se reemplace la infraestructura?

R: La infraestructura de gas existente se mantendrá en las viviendas móviles que permanezcan en Ponderosa. Las casas nuevas no estarán conectadas al gas natural, todas serán eléctricas.

P: ¿Por qué hay tantos dúplex en el plan final?

R: Porque esta es la mejor manera de dar a cada hogar la máxima cantidad de espacio de patio y ventanas.

P: Si vendo mi vivienda móvil a la ciudad, ¿tendré que pagar impuestos sobre la venta?

R: Debe pagar todos los impuestos a la propiedad pendientes en su totalidad antes de poder vender su casa a la Ciudad de Boulder. Para hacer un pago, visite la Oficina del Tesorero del Condado de Boulder en el Palacio de Justicia del Condado (1325 Pearl St, Primer Piso). Al vender su casa a la

Ciudad de Boulder, no se paga ningún impuesto sobre las ventas. Entendemos que nadie tendrá que pagar impuestos por la venta de su casa a través de su declaración de impuestos individual porque no cumple con los requisitos para pagar ese impuesto el cual está reservado únicamente a viviendas que han aumentado su valor en más de \$ 500,000 desde el momento de la compra de dicha vivienda.

P: ¿Hay ayuda legal disponible para mí si decido vender mi casa a la Ciudad?

R: Sí, Deborah Cantrell y su equipo en la Facultad de Derecho de la Universidad de Colorado pueden proporcionar asistencia para completar el papeleo de la Ciudad de Boulder. También están disponibles para responder a sus preguntas. Si desea hablar con el equipo de Deborah, comuníquese con ella al 303.492.5289 o deborah.cantrell@colorado.edu.

Comentarios de los residentes

- Preocupación por el calor extra que acarrea el asfalto en carreteras pavimentadas. Danica señaló que los árboles que se planean sembrar en la propiedad compensarán el calor del asfalto.
- La energía eléctrica destruye las vitaminas en los alimentos y el altera el sabor de los alimentos.
- Un dúplex no es una casa. Preocupación por el patio privado y los espacios privados.
- Creo que es genial, pero el hecho de que sean dúplex puede dificultar que algunas personas deseen cambiarse a un nuevo hogar.
- En un momento de la reunión, se escucharon murmullos de personas que decían vender sus casas y marcharse.

Próximos pasos

- Compartir nuevamente la línea de tiempo de desarrollo (Danica)
- Quiero vender mi casa a la ciudad, pero deseo seguir viviendo en la propiedad (probablemente buscando obtener más \$\$ para el pago inicial). ¿Bajo cuáles circunstancias podría quedarme en mi casa? (Crystal / Pamm - conclusión de las leyes)
- Desarrollar elevaciones y planos de planta para las unidades de 1, 2 y 3 recámaras. (Caddis)

Tina dió por finalizada la reunión a las 6:30 PM.

La próxima reunión del RLC será el lunes 4 de febrero del 2019 – de 5: 00 a 6: 30 PM en la oficina de Greg.

¡Todos los residentes son bienvenidos!