

Ponderosa Resident Workshop #3

Ponderosa Taller #3 de Residentes

January 27, 2018 / 27 de enero 2018



Finalidad de la Reunión

Hemos escuchado que desea permanecer en la comunidad y que desea tener la opción de quedarse en su hogar actual o de obtener un nuevo hogar en Ponderosa (*eso no cambia*).

También hemos escuchado que hay cosas que le gustaría tener que no tienes ahora.

Este taller pretende explorar esas concesiones y crear una dirección para que algunos conceptos se presenten al personal de la ciudad, a la Junta de Planificación y al Concejo Municipal en el mes de en marzo.

Meeting Purpose

We have heard that you want to stay in the community, and that you want to have the option of either staying in your existing home or getting a new home within Ponderosa (*that's not changing*).

We've also heard that there are things you would like to have that you don't have now.

This workshop is meant to explore those tradeoffs and create a direction for a few concepts to be presented to the City Staff, Planning Board, and City Council in March

Today's Agenda/Agenda de hoy

Welcome & Update/Bienvenidos y actualizaciones	9:45-10:30
<ul style="list-style-type: none">● Resilience Workshop Update/Taller de Resiliencia● City Update/Actualización de la Ciudad● RLC Update/Actualización de RLC● Planning Update/Planificación de la propiedad● Ginger Stolmar Presentation/Presentación de Ginger Stolmar	
Tour of Wild Sage/Visita a Wild Sage	10:30-11:15
Site Planning Exercise/Planificación de la propiedad	11:15-12:15
Report Back and Lunch/Reportes de grupo y almuerzo	12:15-1:00
Meeting Ends/Finaliza la reunión	1:00

Meeting Guidelines

Speak to each other with respect

Listen to each other, do not interrupt

Respect different ideas

Be brave and share your thoughts

Normas de la reunión

Comunicarse con respeto

Escuchar y no interrumpir

Respetar la diferencia de ideas

Sea valiente y comparta sus opiniones

Wild Sage Cohousing Community



Update - Trestle - Actualización



[Channel 8 in English](https://vimeo.com/246525698) <https://vimeo.com/246525698>

[Channel 8 en Espanol](https://vimeo.com/246879926/291ac78e78) <https://vimeo.com/246879926/291ac78e78>

	12 Month Outlook - updated January 27, 2018 (subject to revision)		Resident Input Opiniones de los residentes
2018	January 27/27 de enero	Workshop #3/Taller número 3	Feedback Requested Se solicitan Comentarios
2018	February/febrero	Trestle Prepare Concept OPTIONS/ Trestle prepara concepto y OPCIONES	
2018	Late Feb/Early March Finales de febrero/Principios de marzo	Present Concept OPTIONS to Residents Concepto actual OPCIONES a los residentes	Feedback Requested Se solicitan Comentarios
2018	March/Marzo	Trestle Prepare Concept Plan Submittal Trestle prepara la entrega del Plan Concepto	
2018	April/Abril	Submit CONCEPT PLAN to City/City Review Entrega de PLAN CONCEPTUAL a la Ciudad/Revisión	
2018	Late April/Finales de abril	Planning Board Hearing Audiencia de la Junta de Planificación	Public Hearing Audiencia pública
2018	May-June/Mayo-Junio	Trestle Prepare Annexation and Site Review Trestle prepara anexión y revisión del sitio	
2018	July/Julio	Present Site Review and Annexation to Residents Revisión actual del sitio y anexión a los residentes	Feedback Requested Audiencia pública
2018/ 2019	July 2018 - April 2019 (Estimate) Julio 2018 - Abril 2019 (Estimado)	City Review Revisión de la Ciudad	
2019	April/May 2019 (Estimate) Abril/Mayo 2019 (Estimado)	Public Hearings Audiencias públicas	Public Hearing

Update - City of Boulder



- Monthly Office hours (3rd Tuesday, 4-6pm - Greg's Office)
- Appraisal Process and Next Steps
- Fact Table during workshop for Questions
- Updated Resident Guide
- Horario de oficina mensual
- (3er martes, 4-6pm - Oficina de Greg)
- Proceso de evaluación y próximos pasos
- Resumen de hechos durante el taller para preguntas
- Guía actualizada para los residentes

Updated Resident's Guide - Guía actualizada de Residentes



Ponderosa Resident's Guide
Fall 2017 - 2019
November 4, 2017

**City of Boulder's Goal:
Everyone that wants to stay in
Ponderosa can stay**

Ginger Stolmar

It Takes A Village



Tour of Wild Sage Cohousing



Site Planning Exercise - Ejercicio de planificación del sitio

Purpose: to explore how the site could accommodate some or all of the things you've asked for and to identify trade-offs.

How it will be used: these exercises will inform the designs we submit to the City of Boulder for Concept Review in March.



Propósito: explorar cómo el sitio podría acomodar algunas o todo lo que se ha pedido así como identificar compensaciones.

Cómo se usará: estos ejercicios informarán los diseños que presentamos a la Ciudad de Boulder para revisión de Concepto en marzo.

Community + Site Amenities

Área comunitaria al aire libre Comunidad + Amenidades del sitio

What we've heard from you so far:

Site Amenities:

- outdoor community area (picnic area, bbq, fire pit)
- green open space
- community garden
- garden tool shed
- spaces for children
- play area
- places for balls to bounce and wheels to roll
- safe connections to creek
- trees/enhanced landscaping
- private yards
- better parking
- safe streets
- visitor parking
- bike parking
- community sign at entrance
- dog park space/place to keep livestock
- trash/recycling/enclosure

Common House Amenities

- bulletin board area/community announcements
- mailboxes/recycling/shelter
- community laundry
- shared workshop/creative space
- indoor community area (meeting space, kitchen, other)
- personal storage
- exercise area
- area to display art/sculptures by residents
- community solar

Community + Site Amenities

Site: Outdoor Community Area

Área de la comunidad al aire libre



Community + Site Amenities

Site: Green Open Space - Espacio verde al aire libre



Community + Site Amenities

Site: Community Garden - Jardín comunitario



Community + Site Amenities

Site: Community Garden - Jardín comunitario



Community + Site Amenities

Site: Spaces for Children - Espacios para niños



Community + Site Amenities

Site: Play Areas -Áreas de juego



Community + Site Amenities

Site: Places for Balls to Bounce and Wheels to Roll

Espacio para jugar pelota y patinar



Community + Site Amenities

*Site: Safe Connections to Creek -
Conexiones seguras con el Arroyo*



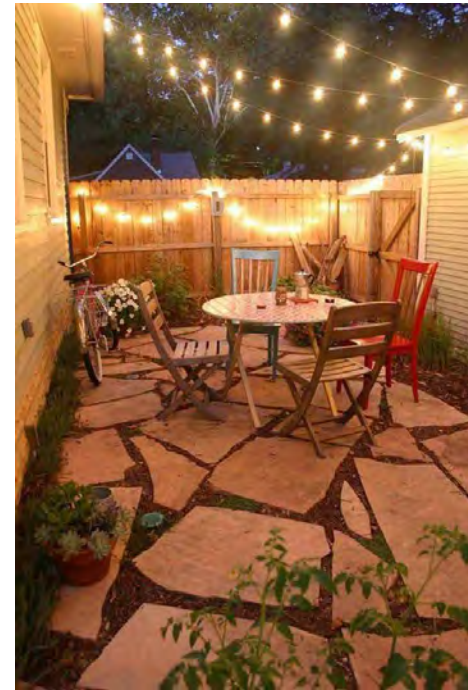
Community + Site Amenities

*Site: Trees + Enhanced Landscaping -
Árboles / Paisajismo mejorado*



Community + Site Amenities

Site: Private Spaces - Espacios privados



Community + Site Amenities

Site: Better Parking + Visitor Parking- Mejor estacionamiento / Estacionamiento para visitantes



Community + Site Amenities

Site: Safe Streets - Calles privadas



Community + Site Amenities

Site: Bike Parking - Long Term and Short Term

Estacionamiento de bicicletas/ Largo y corto plazo



Community + Site Amenities

Site: Community Sign at Entrance- Señales de la comunidad en la entrada



Community + Site Amenities

Site: Dog Park Space/Place to Keep Livestock

Sitio: espacio para perros / lugar para guardar ganado



Community + Site Amenities

Site: Trash and Recycling Enclosure

Recinto de basura y reciclaje



Community + Site Amenities

Common Building: Bulletin Board Area + Community Announcements

Edificio común: área del Cartelera de anuncios + Anuncios de la comunidad



Community + Site Amenities

Common Building: Mailboxes + Recycling Shelter

Edificio común: buzones + reciclaje techado



Community + Site Amenities

Common Building: Indoor Community Areas

Edificio común: áreas comunitarias interiores



LAURA BERMAN | GREENFUSEPHOTOS.COM | 416-887-2655



Community + Site Amenities

Common Building: Indoor Community Areas

Edificio común: áreas comunitarias interiores



Community + Site Amenities

Common Building: Personal Storage

Edificio común: almacenamiento personal



Community + Site Amenities

Common Building: Art + Sculpture Display

Edificio común: exhibición de arte + escultura



Community + Site Amenities

Common Building: Community Solar

Edificio común: comunidad solar



Community + Site Amenities

Common Building: Shared Workshop/Creative Space

Edificio Común: Taller Compartido / Espacio Creativo



Break out Groups

Purpose: to explore how the site could accommodate some or all of the things you've asked for and to identify trade-offs.

We'll meet for 45 minutes. As each table comes up with a site design alternative, we will photograph it.

Table facilitators will report back and the photos will be shared on the projector.

Propósito: explorar cómo el sitio podría acomodar algunas o todas las cosas que ha pedido e identificar compensaciones.

Nos encontraremos por 45 minutos. Como cada tabla presenta una alternativa de diseño del sitio, la fotografiaremos.

Los facilitadores de la mesa informarán y las fotos se compartirán en el proyector.

Break out Groups

Asignaciones de Difusión a la Comunidad Community Outreach Assignments

Victor, 45: 11-25

Saul, 49A: 39, 40, 46, 58

César, 52: 26-37

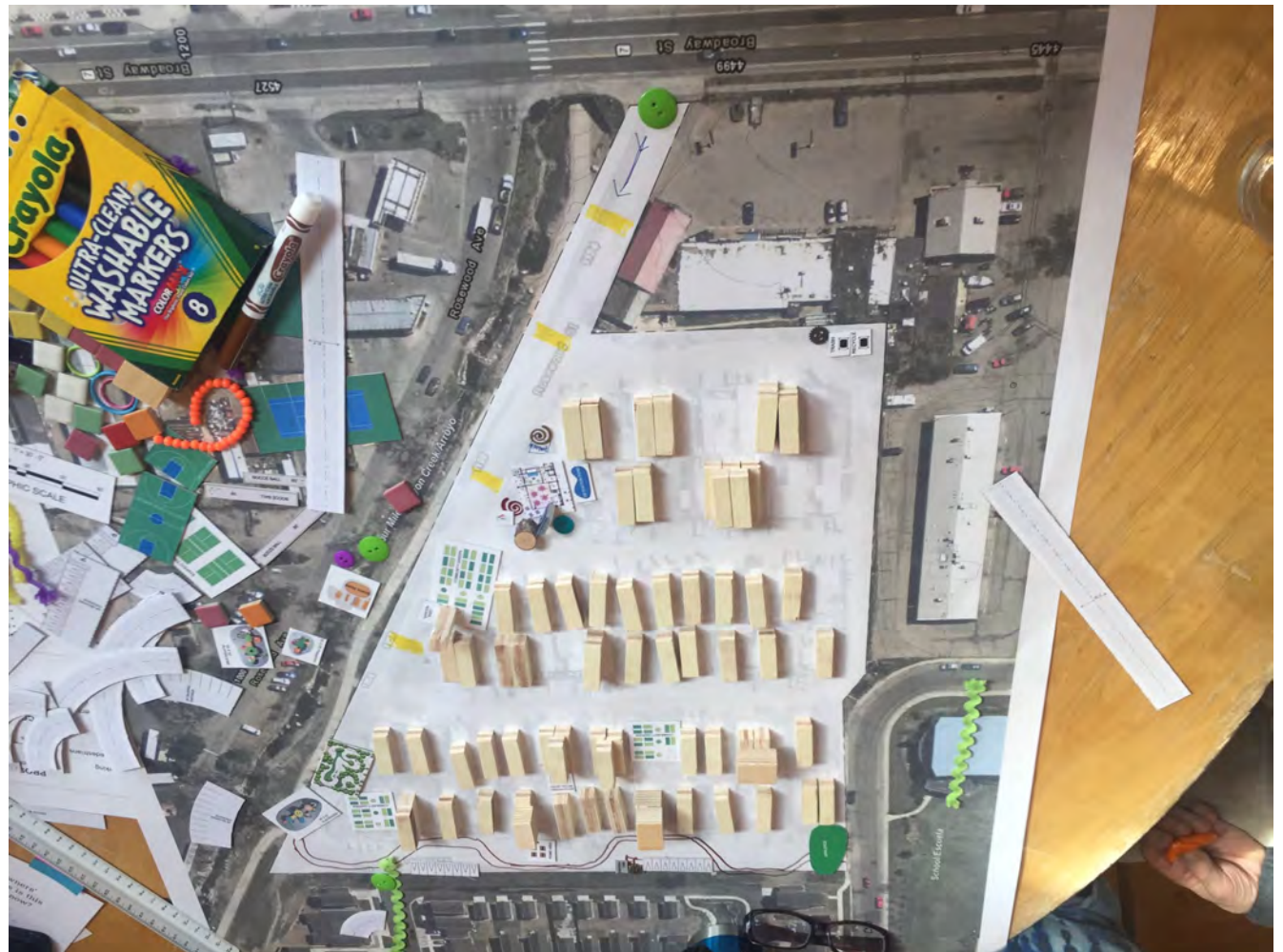
Tina, 59, Karen, 63, Ed, 61: 38,
41-44, 47-57, 59-62

Charissa, 73: 66-77



Kristen's Group - PINK

- Maintain existing home layout, especially the western row
- Keep broadway access open
- Create new entrances
- Activate creekside and edge with gardens and playspace & better access to the creek
- Community center with sign for community, common house building, woodshop (in place of Greg's current office)
- Garden shed mail
- Explore option of combining some of the homes along the eastern edge to create more common open space
- Slow traffic with garden and along western edge
- Create Additional parking (for cars & bikes)
- More distributed recycling & trash bins throughout property



Jesus' Group - Blue, Purple and Green

- What could be improved (Lighting, Paved roads, Vegetation, Garbage)
- Where could community nodes be? Central space of commons and break community into sub areas.
- Playground areas dispersed through community, including hard top field for futsal & bball with fence around
- Create garbage/recycling locations throughout the site and disperse
- Additional buffer and enhance riparian corridor along creek. natural buffer
- Provide solar access between units
- Larger laundry areas with commercial capacity units
- Common house with mailboxes either indoors or covered
 - Kids room
 - Laundry (bigger than Wild Sage)
 - Covered picnic area
 - Community space (Zumba, baby shower, gym)
- Provide additional access to the west
- Provide a bus stop for the kids (same location)
- Circulation winding throughout the site
- Units types (Quads, Duplexes, Standalone duplexes with small footprint)
- Parking for oversized trucks or trailers (work vehicles)
- In addition to a woodshop, create an auto maintenance shop
- Access onto Broadway important



Jamison's Group - Orange

- Transition from existing to future vision
- 4 different housing options
 - Stay in existing home
 - Slightly smaller, 2 story unit to allow more outdoor space that could be aggregated
 - Taking two trailers and making a duplex to double amount of yard space. Over time create open space
 - Carriage house units over the top of work vehicles and storage or garages along western edge
- Open space - programmed open space
- Large community center with amenities and gardening space, access to the sun
- Trash and recycling should be secure and central.
- Solar wall along southern edge to screen community
- Create art barrier wall between industrial and residential
- A lot more trees and green, more shade
- Beef up creek space and make it better. Kid play areas within the creek. Better access. Another crossing footbridge across the creek to make more connectivity
- Maintain access on Broadway, additional access points along west. Respect existing garden space and wishing well
- Solar street lamps



Greg's Group

- What if we had all the mobile homes around a park
- Community stuff in the central
- Parking behind the units
- Each unit would have 2-3 spaces and plenty of guest parking
- Maximize space on site
- Variety of housing options
- Extra parking for campers, boats, trucks
- Fenced in soccer field and open space
- Solar farm
- Trash, recycling, mailboxes, and community center together in the center hub
- Playground for the kids



Next Steps and Meeting Feedback

Próximos pasos y comentarios de la reunión

1. Community will review draft concept plan late February/Early March
 2. Monthly RLC meetings will continue. (1st of each month, Greg's office)
 3. Monthly meetings with the City will continue, 3rd Tuesday in Greg's office, 4-6pm, bring your questions!
1. La comunidad revisará el borrador del plan conceptual a fines de febrero / principios de marzo
 2. Las reuniones mensuales de RLC continuarán. (1 por mes, en la oficina de Greg)
 3. Las reuniones mensuales con la Ciudad continuarán, el 3er martes de cada mes en la oficina de Gregs, de 4 a 6pm, ¡haga sus preguntas!



Photo: Caddis Architects

WILD SAGE COHOUSING

1650 ZAMIA AVE. BOULDER, CO 80304

GENERAL INFORMATION

Wild Sage Cohousing is located within the mixed use, mixed income, New Urbanist, Holiday Neighborhood, between Broadway and 28th Street, north of Yarmouth. This community consists of 34 attached townhomes, a common house, pedestrian paths, and outdoor common space.

“The intention is that people work to get along, resolve their own differences, and authentically take responsibility for themselves and their actions. Beyond those basics, the goal is to generate a better, more delightful life, to share resources, and to live in a way that is more fulfilling and fun. -<http://wilsagecohousing.org/>

Community website: www.wildsagecohousing.org

Year: 2004

Site: Holiday Neighborhood

Number of Units: 34 (640 sf - 1800sf)

Typology: Townhouses & flats

Ownership: Condominium

Total residential square footage: 60,324 SF

Common House: 5714 SF

Density: 0.93 FAR, 22 du/acre



Site plan courtesy of Boulder Housing Partners



Photo: Bryan Bowen, Architect



Photo: Jim Logan Architects



Photo: Bryan Bowen, Architect



Photo: Bryan Bowen, Architect

COST, FINANCING, AND AFFORDABILITY

- Cost of project: \$4.8 million
- Affordable units: 40% through City of Boulder income & deed restricted, four integrated Habitat for Humanity Homes

FEATURES

Environmental and Smart Growth:

- Community supportive design
- Food producing landscape
- Rainwater infiltration through bio-swales
- Contiguous smart growth infill on brownfield
- Shared laundry lines, composting, recycling
- Walkable neighborhood: Conveniently located near public transportation, grocery stores, public schools, cafe, restaurants

Green Building Strategies:

- Passive solar heating and cooling, high performance double pane windows, shared walls, tight energy-efficient construction (insulation and air sealing), shared mechanical systems, healthy building materials. 50% better than code.

Socio-Economic:

- Intensive sharing of resources, shared meals, community vegetable gardens, bees, car-share, neighborhood eco-pass, events hosted to benefit larger community

AWARDS

- Energy Value Housing "Silver" Award for Affordable Category - 2004
- New Millennium "Energy Star" Award - 2004
- Energy Star 5+ throughout

DESIGN AND CONSTRUCTION

Architect: Jim Logan Architects, Caddis PC

Developer: Wonderland Hill Development Co.

Contractor: Drahota Construction

COMMON HOUSE AMENITIES

- Dining Room, Kitchen, Kids Play Room, Brewery, Guest Rooms, Workshop, Yoga & Meditation Room, Mailroom, Library/Media, Hot Tub Roof Deck, Family Room, Home Theatre, Laundry Facility

OUTDOOR AMENITIES

- Playground, Lawn, Central Courtyard, Flower Gardens, Vegetable Garden, Decks & Patios



Photo: Ben Tremper, Tremper Photography

SILVER SAGE VILLAGE COHOUSING

1650 YELLOWPINE AVE. BOULDER, CO 80304

GENERAL INFORMATION

Silver Sage Village is a thriving mixed-income, small-scale community for seniors. Residents take advantage of the social support structure of cohousing and have daily amenities close at hand. The architectural design specifically facilitates aging in place and personal well-being.

“Whether we call ourselves empty-nesters, active adults, near-seniors, or simply human beings in our later years, community is more important than ever. Silver Sage offers a small-scale, participatory community, where neighbors become friends, amenities are close at hand, and you can, as Oprah says, “Live your best life.” “ - <http://silversagevillage.com>

Community website: www.silversagevillage.com

Year: 2007

Site: Holiday Neighborhood

Number of Units: 16 (860sf -2891sf)

Typology: Flats, Duplexes & Townhouses

Ownership: Condominium

Total square footage: 34,936 SF

Common House: 6,881 SF

Density: 1.25 FAR, 20 du/ acre



Site plan by Caddis PC



Photo: Ben Tremper, Tremper Photography



Photo: Ben Tremper, Tremper Photography



Photo: Bryan Bowen, Caddis PC



Photo: Bryan Bowen, Caddis PC

COST, FINANCING, AND AFFORDABILITY

- Cost of project: 3.9 million
- Affordable units: 6 (40%)
- Type of affordability: Boulder's Housing Division
- Commercial Lender: Horizon Bank

FEATURES

Environmental and Smart Growth:

- Rainwater catchment system, composting, recycling
- Walkable Neighborhood: Conveniently located near public transportation, restaurants, coffee shops
- Passive Solar access to all units
- Advanced Universal Design & Aging in Place
- Edible Landscape

Green Building Strategies:

- High performance windows, maximum daylighting, fans & cross ventilation, radiant barriers, passive heating and cooling, energy-efficient construction (insulation and air sealing), wet blown cellulose, heat island reduction, OVE Framing

Socio-Economic:

- Community vegetable/flower gardens, close to open space trails, events hosted to benefit larger community, aging in place
- Sister community to Wild Sage- only example in US for aging & intergenerational cohousing in a single development

AWARDS

- NAHB 2008 "Best of 50 Housing"
- Silver by NAAB
- AIA/AASHSA 2009 "Design for Aging Review"

DESIGN AND CONSTRUCTION

Architect: Caddis PC

Consultant: McCamant & Durrett Architects

Developer/Builder: Wonderland Hill Development Co.

COMMON HOUSE AMENITIES

- Dining Room, Kitchen, Guest Rooms, Laundry, Office, Meditation & Exercise Room, Mail, Crafts, Library/Theatre, Sitting Room, Elevator, Personal Storage, Excellent Roof Deck

OUTDOOR AMENITIES

- Courtyard, Flower Gardens, Vegetable Garden, Raised Planting Beds, Landscaped Detention Pond, Storage, Bike Storage, Potting Shed, Workshop, Hot Tub



Foto: Caddis Architects

WILD SAGE CO-VIVIENDA

1650 ZAMIA AVE. BOULDER, CO 80304

INFORMACIÓN GENERAL

La comunidad de co-vivienda de Wild sage es de uso mixto, ingresos mixtos, nuevo urbanista, barrio de vacaciones, ubicada entre Broadway y la calle 28, al norte de Yarmouth. Esta comunidad consta de 34 casas adosadas adjuntas, una casa común, senderos para peatones y espacios comunes al aire libre.

“La intención es que la gente trabaje para llevarse bien, resolver sus propias diferencias y asumir auténticamente la responsabilidad de ellos mismos y sus acciones. Más allá de estos conceptos básicos, el objetivo es generar una vida mejor y más agradable, compartir recursos y vivir de una manera más satisfactoria y divertida.” [-http://wilsagecohousing.org/](http://wilsagecohousing.org/)

Sitio web: [-http://wilsagecohousing.org/](http://wilsagecohousing.org/)

Año de construcción: 2004

Comunidad: comunidad de vacaciones

Número de unidades: 34 (640 pies cuadrados - 1800 pies cuadrados)

Tipología: planos, dúplex y propiedad de casas adosadas: condominio

Pies cuadrados: 60.324 pies cuadrados

Casa común: 5,714 pies cuadrados

Densidad: 0.93 relación de superficie, 22 du / acre



El plan del sitio es cortesía de Boulder Housing Partners



Foto: Bryan Bowen, Architect



Foto: Jim Logan Architects



Foto: Bryan Bowen, Architect



Foto: Bryan Bowen, Architect

COSTO, FINANCIACIÓN Y ASEQUIBILIDAD

- Costo del proyecto: : \$ 4,8 millones
- Unidades asequibles: 40% a través de la ciudad de Boulder ingresos y escrituras restringidas, cuatro viviendas integradas de Hábitat para la Humanidad

CARACTERÍSTICAS

Crecimiento Ambiental e Inteligente:

- Diseño de apoyo de la comunidad
- Paisaje productor de alimentos
- Infiltración de agua de lluvia a través de embalses
- Relleno contiguo de crecimiento inteligente en Brownfield
- Líneas compartidas de lavandería, compostaje, reciclaje
- Vecindario transitable: convenientemente ubicado cerca
- Transporte público, tiendas de abarrotes, escuelas públicas, cafeterías, restaurantes

Estrategias de Construcción Sustentable:

- Calefacción y refrigeración solar pasiva, alto rendimiento ventanas de doble panel, paredes compartidas, construcción hermética de eficiencia energética (aislamiento y sellado de aire), sistemas mecánicos compartidos, materiales de construcción saludables. 50% mejor que el código.

Socio-Económico:

- Intensivo intercambio de recursos, comidas compartidas, huertos comunitarios, apiarios, coche compartido, eco-pase del vecindario, eventos organizados para beneficiar a la comunidad en general

PREMIOS DE DESARROLLO

- Valor de Vivienda sustentable, Premio de "plata" por categoría accesible - 2004
- Nuevo premio "Estrella de energía" del Milenio - 2004
- Energy star 5+ en todo el diseño

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN

Arquitecto: Jim Logan Arquitectos, Caddis PC

Desarrollador: Wonderland Hill Development Co.

Contratista: Drahota Construction

AMENIDADES COMPARTIDAS

- Comedor, cocina, sala de juegos para niños, cervecería, habitaciones de huéspedes, taller, sala de yoga y meditación, sala de correo, biblioteca / medios, jacuzzi de hidromasaje cubireto, sala familiar, cine en casa, servicio de lavandería

AMENIDADES AL AIRE LIBRE

- Parque infantil, yarda, patio central, jardines de flores, huerto, terrazas y patios



Foto: Ben Tremper, Tremper Photography

SILVER SAGE VILLAGE CO-VIVIENDA

1650 YELLOWPINE AVE. BOULDER, CO 80304

INFORMACIÓN GENERAL

Silver Sage Village es una próspera comunidad de ingresos mixtos y de pequeña escala para adultos en la tercera edad. Los residentes se aprovechan de la estructura de apoyo social de la co-vivienda y tienen servicios diarios al alcance de la mano. El diseño arquitectónico facilita poder envejecer en la comunidad lo cual redundará en el bienestar personal.

“Ya sea que haya quedado el nido vacío, sean adultos activos, personas de la tercera edad o simplemente seres humanos en sus últimos años, el sentido de comunidad es más importante que nunca. Silver Sage ofrece una comunidad participativa a pequeña escala, donde los vecinos se hacen amigos, las comodidades están al alcance de la mano, y usted puede, como dice Oprah, “vivir su mejor vida.” - <http://silversagevillage.com>

Sitio web: <http://silversagevillage.com>

Año de construcción: 2007

Comunidad: comunidad de vacaciones

Número de unidades: 16 (860sf -2891sf)

Tipología: planos, dúplex y propiedad de casas

Adosadas: condominium

Pies cuadrados: 34,936 pies cuadrados

Casa común: 6,881 pies cuadrados

Densidad: 1.25 relación de superficie, 20 du/ acre



Plan del sitio por Caddis PC



Photo: Ben Tremper, Tremper Photography



Foto: Ben Tremper, Tremper Photography



Foto: Bryan Bowen, Caddis PC



Foto: Bryan Bowen, Caddis PC

COSTO, FINANCIACIÓN Y ASEQUIBILIDAD

- Costo del proyecto: 3,9 millones
- Unidades asequibles: 6 (40%)
- Tipo de asequibilidad: división de vivienda de Boulder
- Prestamista comercial: Horizon Bank

CARACTERÍSTICAS

Crecimiento Ambiental e Inteligente:

- Sistema de captación de agua de lluvia, compostaje, reciclaje
- Vecindario transitable: convenientemente ubicado cerca transporte público, restaurantes, cafeterías
- Acceso solar pasivo a todas las unidades
- Diseño universal avanzado y envejecimiento en su lugar
- Paisaje comestible

Estrategias de Construcción Sustentable:

- Ventanas de alto rendimiento, máxima iluminación natural, ventiladores y ventilación cruzada, barreras radiantes, calefacción y refrigeración pasiva, construcción eficiente en energía (aislamiento y sellado de aire), celulosa soplada en húmedo, reducción de isla de calor, OVE framing

Socio-Económico:

- Huertos comunitarios de flores / plantas, cerca de senderos espaciales abiertos, eventos organizados para beneficiar a la comunidad en general, envejecimiento en la comunidad
- Comunidad hermana único ejemplo Salvaje Säge- único modelo en los EE.UU de envejecimiento y co-vivienda intergeneracional en una misma comunidad

PREMIOS DE DESARROLLO

- NAHB 2008 "Lo mejor de la Vivienda 50"
- Plata por NAAB
- AIA / AASHSA 2009 "Crítica de diseño para el envejecimiento"

DISEÑO Y CONSTRUCTION:

Arquitecto: Caddis PC

Consultor: Arquitectos Mccamant & Durrett

Desarrollo / Constructor: Wonderland Hill Development Co.

AMENIDADES COMPARTIDAS

- Comedor, Cocina, Habitaciones, Lavadero, Oficina, sala de meditación y ejercicios, correo, manualidades, biblioteca / teatro, sala de estar, elevador, almacenamiento personal, terraza de techo

AMENIDADES AL AIRE LIBRE

- Patio, jardines de flores, Huerto, jardineras elevadas, estanque de contención con jardines, almacenamiento, almacenamiento de bicicletas, cobertizo para macetas, taller, jacuzzi de hidromasaje

Ponderosa Resident's Guide

PART 2

January 27, 2018



**What do you like about your
community?**

*“We are coming together and supporting
one another” – Ponderosa Resident,
October 2017*

**What do you enjoy most about
Ponderosa?**

*“That it’s a place for living creatively and
[having] the ability to share” – Ponderosa
Resident, October 2017*



TABLE OF CONTENTS

Information on Appraisal Process (city) - 29

Information on land ownership - 30

Trailer owners' rights -31

Private lot ownership- 32

Home inheritance- 33

Section 8 voucher- 34

County rules- 34

Mortgage- 35

Habitat for Humanity- 36

Titles- 37

Long-standing renters- 38

When will appraisals for our trailers be available?

The city is working on ensuring home value estimates are fair and equitable. City staff with expertise in real estate conducted a review of all the homes and determined that each and every home requires its own evaluation. This has led the city to hire a third party, objective professional with experience in valuing manufactured housing. The hiring process and contracting of this professional will take about 6 weeks. The selection process will include a member of the RLC. Once hired, the appraisal process will take about 4 months to complete. We understand this is not desirable but necessary to ensure the determination of fair values of each home.



Resident leading community members on a tour of Ponderosa during the Resilience workshop on Dec. 4, 2017.

Is the opportunity to own the land and keep our trailers, payments on the land an option?

Ownership of individual lots will not be added as a land tenure option because it will not meet the city set back requirements and minimum lot standards.



The city has fought to protect trailer owners' rights against trailer park owner's rights is this different because the city owns the land now?

- The comment that “The city has fought to protect trailer owners’ rights against trailer park owner’s rights” references Ordinance No. 8043, adopted by the City of Boulder July 28, 2015. This Ordinance came into being when a homeowner in Vista Village Mobile Home Park was told by park management that he could not sell his home because it was built prior to 1976, the year HUD (Federal Department of Housing and Urban Development) established standards for manufactured housing. Ordinance No. 8043 disallows park owners from prohibiting the sale of mobile homes built prior to 1976 that are found to be safe and habitable.
- The city is not prohibiting the sale of homes, but it is saying no new leases will be given as result of redevelopment of the land. In the redevelopment of the land some mobile homes may need to be moved, therefore flexibility is required. This is the reason the city does not intend to allow new leases and, as a result, the City will pay market value for any of the mobile homes. Also, it is a possibility for one Ponderosa household to sell their home to another existing Ponderosa household, enabling a home swap.

I want to own the land underneath my trailer.
Is it legally possible to privately own a lot
while the rest of the land remains together
within the community?

- Subdivision would be necessary to create a new lot that could be transferred to you. None of the pads/lots homeowners occupy in Ponderosa would meet the lot standards in BRC 9-12-12. The full list of subdivision standards can be found here: https://library.municode.com/co/boulder/codes/municipal_code?nodeId=TIT9LA_USCO_CH12SU_9-12-12STLOPUIM
- Some examples of barriers to subdivision of individual lots include:
 1. Each lot must have at least 30 feet of frontage on a public street.
 2. No portion of a lot is narrower than 30 feet.
- This would also not conform to the standard lotting patterns in the City.



Will my heirs (e.g., spouse, partner, children, other) have the right to inherit my home?

Prior to Annexation (2018-19)

- Prior to Annexation, your rights will be as they were prior to the city's involvement in Ponderosa. Heirs would inherit the home even if they do not currently live in Ponderosa. The individual inheriting the home could either sell or occupy the home. In order to occupy the home, the household inheriting would need to meet the following requirements:
 - No prior felonies;
 - No more than two misdemeanors in the last five years; and
 - No evictions in the past 3 years.

After Annexation (2020 onward)

- *New Habitat Homes:* The city's affordable housing covenant is written such that if a homeowner chooses to leave their property to someone following their death, that person must occupy the property as their primary residence (and abide by the covenant) or sell the property to an income-eligible buyer through the city's Affordable Homeownership Program.
- *Existing Mobile Homes:* The long-term vision for Ponderosa is full transition to new homes; therefore, in the case of owners of existing mobile homes who remain in their home, upon the death of the last original occupant (occupant as of Aug. 1, 2017, the date of the city's purchase) heirs may inherit the value of the home, but the home will be removed from the community.

Do we have current Ponderosa residents who are Section 8 voucher recipients? If yes, will any of the new houses in Ponderosa be sold to current residents who are Section 8 voucher recipients?

There are no Section 8 voucher recipients at Ponderosa.

Which rules apply until the property is annexed? City or County?

Until Ponderosa is annexed, County rules will apply.



I believe it is required to own the land when you buy a modular house or stick house to get a mortgage - is this correct? I assume this is why it is necessary to form a community land trust.

Homeowners do not need to own the land under their home to qualify for mortgages.

FHA-approved land leases enable resident to qualify for standard mortgage products.

Land leases work if another entity owns the land and residents lease the land. Local examples of land lease communities include Chautauqua and the Poplar neighborhood.

Community land trusts (CLTs) also use land leases. These organizations are nonprofits that own land with the goal of balancing homeowner interests (e.g., right to earn some of the market appreciation, right to inherit, etc.) and community interests (e.g., affordability). The board for a community land trust is called a tripartite board because three types of individuals serve on the board: resident, representatives of broader community interest and housing experts.

Residents would also qualify for mortgages in communities where the land has been condoized (mapped to define private and common areas). These common interest communities have owners' association boards and can accommodate a variety of housing types including single-family homes, townhomes, condos, etc. Owners' associations are common throughout Boulder. For example, most homeowner-occupied homes in the Holiday Neighborhood are common interest communities.

Will we have Habitat for Humanity homes?

The city intends to partner with Habitat for Humanity to provide home replacement options. Habitat is the only organization with the necessary tools to recreate the affordable homeownership Ponderosa residents currently experience in new, energy efficient homes. These tools include:

- Reduced cost of construction through volunteer labor (blitz builds, sweat equity)
- Energy-efficient construction
- Low or no-interest mortgages
- Experience working with households with income at or below 60% of the Area Median Income.

For homeowners who do not wish to remain in their homes, city staff is exploring the details of enabling existing homeowners to remain in their homes, including methods for ensuring basic safety and grant opportunities for home rehab.



Do I need to put my spouse on the title?

The CU Law Clinic has offered to provide free, confidential legal advice to Ponderosa residents. Please contact Deborah Cantrell at (303) 492-5289 or deborah.cantrell@colorado.edu . The CU Law Clinic can advise residents on question such as these.



We have a few residents who are long standing renters. Will they be protected? Will they be able to choose to stay? Will it be the same house? How is the city going to regard the owner/tenant agreement?

Qualified occupants of Ponderosa Mobile Home Park at the time of the city's purchase on Aug. 1, 2017, are eligible for assistance under the Uniform Relocation Act (URA), should short-term, temporary relocation be necessary or should that person choose to leave the community.

The city's is committed to a path of non-displacement as much as legally possible. In the interest of non-displacement, it is our wish that owners of rented mobile homes will work with their renters/tenants over the next several years, enabling them to remain should they wish to and enabling choice for that individual; however, the city cannot interfere with the decisions of the home owner. If a tenant household is displaced by the decisions of the landlord/owner and wishes to return to Ponderosa, they will be placed on a waitlist and should continue to participate in community engagement activities, and work with the city.

In the long-term, investor ownership will not be allowed to continue at Ponderosa.

Una Guía para los residentes de Ponderosa

PARTE 2

27 de enero de 2018



¿Qué te gusta de tu comunidad?

"Nos estamos uniendo y apoyándonos mutuamente" - Residente de Ponderosa, octubre de 2017

¿Qué es lo que más disfrutas de Ponderosa?

"Que es un lugar para vivir creativamente y [tener] la capacidad de compartir" - Residente de Ponderosa, octubre de 2017



ÍNDICE

Información sobre el proceso de evaluación (ciudad) - 29

Información sobre la propiedad de la tierra - 30

Derechos de los propietarios de los tráilers -31

Propiedad del lote privado- 32

Herencia de hogar- 33

Comprobante de la sección 8: 34

Reglas del Condado- 34

Hipoteca- 35

Hábitat para la Humanidad- 36

Títulos- 37

Inquilinos de mucho tiempo 38

¿Cuándo estarán disponibles las evaluaciones de nuestros trailers?

La ciudad está trabajando en garantizar que las estimaciones del valor de las viviendas sean justas y equitativas. El personal de la ciudad con experiencia en bienes raíces realizó una revisión de todas las viviendas y determinó que cada vivienda requiere su propia evaluación. Esto ha llevado a la ciudad a contratar a un tercer profesional objetivo y con experiencia en la valoración de viviendas prefabricadas. El proceso de contratación de este profesional tardará aproximadamente de 6 semanas. El proceso de selección incluirá un miembro de la RLC. Una vez contratado, el proceso de evaluación tardará aproximadamente 4 meses en completarse. Entendemos que esto no es deseable, pero es necesario para garantizar la determinación de los valores razonables de cada hogar.



Resident leading community members on a tour of Ponderosa during the Resilience workshop on Dec. 4, 2017.

¿Tendremos la oportunidad de ser dueños de la tierra y mantener nuestros trailers? ¿Los pagos en la tierra se han agregado a las opciones de vivienda?

La propiedad de los lotes individuales no se agregará como una opción de tenencia de la tierra porque no cumple con los requisitos de demora de la ciudad y los estándares de lotes mínimos.



La ciudad ha luchado para proteger los derechos de los propietarios de remolques contra los derechos de los propietarios de casas rodantes, ¿es esto diferente porque la ciudad ahora es propietaria de la tierra?

- El comentario de que "La ciudad ha luchado para proteger los derechos de los propietarios de remolques contra los derechos de los propietarios de los remolques" hace referencia a la Ordenanza No. 8043, adoptada por la Ciudad de Boulder el 28 de julio de 2015. Esta Ordenanza entró en vigencia cuando un propietario en Vista Village Mobile Home y la gerencia del parque indicaron a Park que no podía vender su casa porque fue construida antes de 1976, el año en que HUD (Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano) estableció normas para viviendas prefabricadas. La ordenanza número 8043 prohíbe a los propietarios de parques prohibir la venta de casas móviles construidas antes de 1976 que se consideran seguras y habitables.
- La ciudad no está prohibiendo la venta de viviendas, pero dice que no se otorgarán nuevos contratos de arrendamiento como resultado de la reurbanización de la tierra. En la reurbanización de la tierra, algunas casas móviles pueden necesitar ser trasladadas, por lo tanto, se requiere flexibilidad. Esta es la razón por la cual la ciudad no tiene la intención de permitir nuevos arrendamientos y, como resultado, la Ciudad pagará el valor de mercado de cualquiera de las casas móviles. Además, es posible que un hogar de Ponderosa venda su casa a otro hogar Ponderosa existente, lo que permite un intercambio de vivienda.

Quiero ser dueño de la tierra debajo de mi trailer. ¿Es legalmente posible poseer privadamente un lote mientras el resto de la tierra permanece unida dentro de la comunidad?

- La subdivisión sería necesaria para crear un nuevo lote que podría transferirse a usted. Ninguno de las parcelas/ lotes de propietarios que ocupan en Ponderosa cumpliría con los estándares de lote en BRC 9-12-12. La lista completa de estándares de subdivisión la puede encontrar aquí:

https://library.municode.com/co/boulder/codes/municipal_code?nodeId=TIT9LA_USCO_CH12SU_9-12-12STLOPUIM

-
- Algunos ejemplos de barreras a la subdivisión de lotes individuales incluyen:
 - 1. Cada lote debe tener al menos 30 pies de frente en una calle pública.
 - 2. Ninguna porción de un lote deberá ser más estrecha a 30 pies.
- Esto tampoco se ajustaría a los patrones de lotería estándares de la Ciudad



¿Mis herederos (por ejemplo, cónyuge, pareja, hijos, otros) tienen derecho a heredar mi casa?

- Antes de la anexión (2018-19)
 - Antes de la anexión, sus derechos serán los mismos que antes de la participación de la ciudad en Ponderosa. Los herederos heredarían la casa incluso si actualmente no viven en Ponderosa. El individuo que hereda la vivienda podría vender u ocupar el hogar. Para ocupar el hogar, el hogar a heredar debería cumplir con los siguientes requisitos:
 - Sin delitos anteriores;
 - No más de dos delitos menores en los últimos cinco años; y
 - No haber tenido desalojos en los últimos 3 años.
 -
 - Después de la anexión (2020 en adelante)
 - Nuevas viviendas de Hábitat: el convenio de vivienda asequible de la ciudad está escrito de tal manera que si un propietario elige dejar su propiedad a alguien después de su muerte, esa persona debe ocupar la propiedad como su residencia principal (y cumplir con el convenio) o vender la propiedad a un comprador elegible para el ingreso, a través del programa de propiedad de vivienda asequible de la ciudad.
 -
 - *Casas móviles existentes:* la visión a largo plazo de Ponderosa es la transición total a nuevos hogares; por lo tanto, en el caso de los propietarios de casas móviles existentes que permanecen en sus casas, tras la muerte del último ocupante original (ocupante a partir del 1 de agosto de 2017, fecha de la compra de la ciudad), los herederos pueden heredar el valor del hogar, pero la casa será eliminada de la comunidad.

¿Tenemos residentes actuales de Ponderosa que son beneficiarios de vales de la Sección 8? En caso afirmativo, ¿se venderá alguna de las casas nuevas en Ponderosa a los residentes actuales que son beneficiarios de cupones de la Sección 8?

No hay destinatarios de comprobantes de la Sección 8 en Ponderosa.

¿Qué reglas se aplican hasta que la propiedad se adjunte? Ciudad o Condado?

Hasta que Ponderosa sea anexado, se aplicarán las normas del condado.



Creo que se requiere poseer el terreno cuando compra una casa modular o una casa prefabricada para obtener una hipoteca. ¿Es esto correcto? Supongo que es por eso que es necesario formar un fideicomiso de tierras comunitarias.

Los propietarios no necesitan poseer la tierra debajo de su hogar para calificar para las hipotecas. Los arrendamientos de tierras aprobados por la FHA permiten que los residentes califiquen para productos hipotecarios estándares. Los arrendamientos de tierras funcionan si otra entidad es propietaria de la tierra y los residentes arrendan la tierra. Ejemplos locales de comunidades de arrendamiento de tierras incluyen Chautauqua y el vecindario de Poplar.

Los fideicomisos de tierras comunitarios (CLT, por sus siglas en inglés) también usan arrendamientos de tierras. Estas organizaciones son sin fines de lucro que poseen tierras con el objetivo de equilibrar los intereses de los propietarios (por ejemplo, el derecho a ganar algo de la apreciación del mercado, el derecho a heredar, etc.) y los intereses de la comunidad (por ejemplo, la asequibilidad). La junta directiva de un fideicomiso de tierras comunitario se denomina *junta tripartita* porque tres tipos de personas forman parte de la junta: residentes, representantes de intereses comunitarios más amplios y expertos en vivienda.

Los residentes también calificarían para hipotecas en las comunidades donde la tierra ha sido de condados (asignada para definir áreas privadas y comunes). Estas comunidades de interés común tienen juntas de asociación de propietarios y pueden acomodar una variedad de tipos de viviendas, incluidas casas unifamiliares, casas adosadas, condominios, etc. Las asociaciones de propietarios son comunes en todo Boulder. Por ejemplo, la mayoría de las viviendas ocupadas por propietarios en Holiday Neighborhood son comunidades de interés común.

Tendremos hogares Hábitat para la Humanidad?

La ciudad tiene la intención de asociarse con Habitat for Humanity para proporcionar opciones de reemplazo de los domicilio. Hábitat es la única organización con las herramientas necesarias para recrear viviendas asequibles que los residentes de Ponderosa actualmente experimentan en hogares nuevos y eficientes en el consumo de energía.

Estas herramientas incluyen:

- Reducción del costo de la construcción a través del trabajo voluntario (construcciones relámpago, equidad de sudor)
- Construcción energéticamente eficiente
- Hipotecas con bajo interés o sin intereses
- Experiencia trabajando con familias con ingresos iguales o inferiores al 60% del ingreso medio del área.

Para los propietarios que no desean permanecer en sus hogares, el personal de la ciudad está explorando los detalles de permitir que los propietarios actuales permanezcan en sus hogares, incluidos los métodos para garantizar la seguridad básica y otorgar oportunidades para la rehabilitación domiciliaria.



¿Tengo que poner a mi esposa en el título?

La facultad de Leyes de la Universidad de Boulder (CU Law) ofreció dar asesoramiento legal gratuito y confidencial a los residentes de Ponderosa. Por favor, póngase en contacto con Deborah Cantrell al (303) 492-5289 o deborah.cantrell@colorado.edu La facultad de Leyes de la Universidad de Boulder (CU Law) puede asesorar a los residentes sobre cuestiones como estas.



Tenemos algunos residentes que son inquilinos de larga data. ¿Estarán protegidos? ¿Podrán elegir quedarse? ¿Será la misma casa? ¿Cómo considerará la ciudad a considerar el acuerdo propietario/inquilino?

En el momento de la compra de la ciudad el 1 de agosto de 2017, los ocupantes calificados del Ponderosa Mobile Home Park son elegibles para recibir asistencia según la Uniform Relocation Act (URA), en caso de que sea necesaria una reubicación temporal a corto plazo o si esa persona decide abandonar la comunidad.

La ciudad está comprometida a un sendero de no desplazamiento tanto como sea legalmente posible. En aras del no desplazamiento, es nuestro deseo que los propietarios de casas móviles alquiladas trabajen con sus inquilinos / inquilinos durante los próximos años, lo que les permitirá permanecer en el lugar que deseen y permitir la elección de tales individuos; sin embargo, la ciudad no puede interferir con las decisiones del propietario de la casa. Si un hogar inquilino es desplazado por las decisiones del propietario / propietario y desea regresar a Ponderosa, se lo colocará en una lista de espera y deberá continuar participando en actividades de participación comunitaria y trabajar con la ciudad.

A largo plazo, no se permitirá que la propiedad de los inversores continúe en Ponderosa.