



JOSEPH J. CORCORAN
COMPANY



LETTER OF ASSURANCE

February 12, 2019

Dear Innes Residents,

The Chelsea Housing Authority (CHA), Joseph J. Corcoran Company, LLC (JJC Co.), and the Innes Residents Association (IRA) take this opportunity to restate our commitment to the current 96 households that make up the Innes Apartments with respect to the redevelopment of the Innes Apartments into a livable, equitable, sustainable and truly mixed-income community that is fully integrated into the Chelsea neighborhood.

JJC Co. and CHA assure that all Innes residents who are required to move for the redevelopment project will have the right to return to a newly constructed unit in the redeveloped Innes Apartments. The only exceptions to this assurance are: (1) if a household has been evicted before they are rehoused due to a serious or any repeated violations of material terms of their state-required lease; or (2) if a 1-person household in a 2BR or larger unit is required, pursuant to existing state-aided public housing rules, to transfer to a smaller unit at another public housing site. Households returning to the redeveloped Innes Apartments will be offered a unit that is appropriately-sized to their needs, to the extent available and consistent with state-aided public housing regulations.

JJC Co. assures that it will build (1) 96 new replacement state-aided public housing units with the same bedroom size mix as the current public housing units which will be operated in perpetuity as state-aided public housing and also (2) 40 new units to be used in perpetuity as middle-income housing, in accordance with its agreement with the CHA and the Department of Housing and Community Development (DHCD). These newly constructed affordable housing units will be intermixed with market-rate units. All units will be interchangeable with the same quality in all apartments including finishes and appliances such as washers and dryers.

All residents who return to the redeveloped Innes Apartments will continue to be subject to state-aided public housing rules and regulations. Innes residents will pay no more for rent and related occupancy costs (such as utilities and parking) than they are required to pay as state-aided public housing residents, during any temporary relocation period and upon moving into the new affordable units. Under current law, this means a household occupying a unit in family housing shall remain eligible for continued occupancy until such time as 32% of its monthly net household income equals or exceeds the fair market rent (FMR) then in effect for the Section 8 Existing/Voucher Program for a unit of appropriate unit size in the area in which the local housing authority (LHA) is located. 760 CMR 5.06(3). The household's rent (and related occupancy costs) will continue to be calculated as if for state-aided public housing even if a household's income increases above the maximum for state-aided public housing eligibility until the household's income equals or exceeds 120% of Area Median Income.

All Innes residents who are subject to this letter of assurance will be offered relocation services and benefits, other than households who move voluntarily after the date of this letter (except any emergency transfers shall not be treated as a voluntary move) and households who are evicted before they are rehoused due to a serious or any repeated violations of materials terms of their state-required lease (as referenced above). Relocation assistance and payments will be provided to the displaced occupants in accordance with a relocation plan that must be approved by the Bureau of Relocation of the DHCD and applicable laws.

Residents will not be responsible for paying for any relocation-related expenses. No Innes resident will be required to physically relocate for purposes of the redevelopment project except pursuant to a final Relocation and Rehousing Plan approved by the Bureau of Relocation for all phases of the project, and after all legally-required notices have been provided. Residents of Phase 1, as more fully described in the Relocation and Rehousing Plan, will not be required to move until after closing on the construction financing for Phase 1, except as otherwise determined necessary by CHA in its sole discretion. Residents of Phase 2, as more fully described in the Relocation and Rehousing Plan, will not be required to move until after the closing on the construction financing for Phase 2 and after the completed appropriately-sized Phase 1 units are available for re-occupancy, except as otherwise determined by CHA in its sole discretion.

All Innes residents will be treated fairly, consistently and equitably in accordance with applicable federal, state, and local anti-discrimination, fair housing, and state-aided public housing laws and regulations with respect to any relocation and rehousing due to the redevelopment project. Innes residents will retain all the rights they currently have as public housing tenants and will not be subject to any new obligations, including any rescreening. Residents will be subject to the regular recertification process during any relocation period and upon moving into the new units at the redeveloped Innes Apartments.

The Parties acknowledge and agree that this letter does not obligate JJC Co. or CHA to proceed with the redevelopment project, and is contingent on the receipt by JJC Co. and CHA of all government approvals and public and private financing necessary to proceed with the project. The undersigned agree that the terms set forth in this Letter of Assurance shall be incorporated in the Relocation and Rehousing Plan, Development or Project Agreement, Ground Lease agreement and/or other regulatory and operating agreements, as applicable, which shall supersede this Letter of Assurance.

[Remainder of page intentionally blank]



JOSEPH J. CORCORAN
COMPANY




Innes Residents
Association

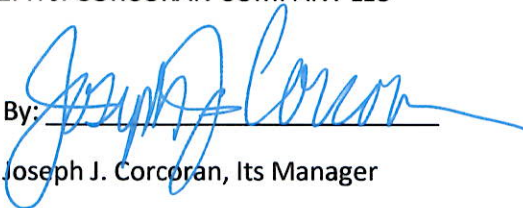
These assurances are at the center of the Innes Redevelopment Project and guide us in all the decisions we make. We look forward to working together to see that everyone has a beautiful, safe, clean and affordable place to call home.

IN WITNESS WHEREOF, and intending to be legally bound, signed on behalf of the partnership:

CHELSEA HOUSING AUTHORITY (CHA)


JOSEPH J. CORCORAN COMPANY LLC

By: 
Albert Ewing, Its Executive Director

By: 
Joseph J. Corcoran, Its Manager

INNES RESIDENTS ASSOCIATION

RECEIVED AND ACCEPTED:

By: 
Melissa Booth, Co-President

By: _____
Resident Name: _____
Address: _____ Unit: _____
Chelsea, Massachusetts 02150

Please return to the Chelsea Housing Authority at 54 Locke Street or at the Housing Opportunities Unlimited office onsite at 76 Willow Street, Apt. #2.

Favor de devolver a la Autoridad de Vivienda de Chelsea ubicada en el 54 Locke Street o ala oficina de Housing Opportunities Unlimited en el 76 Willow Street, Apt. #2 .



JOSEPH J. CORCORAN
COMPANY



CARTA DE GARANTÍA

12 de febrero de 2019

Estimados residentes de Innes:

La Autoridad de Vivienda de Chelsea (CHA), la compañía Joseph J. Corcoran, LLC (JJC Co.) y la Asociación de los Residentes de Innes (IRA) aprovechan esta oportunidad para reafirmar nuestro compromiso con los 96 hogares que en este momento conforman los apartamentos Innes con respecto a la remodelación de los apartamentos Innes para convertirlos en una comunidad habitable, equitativa, sustentable y de ingresos verdaderamente mixtos, que está completamente integrada en el vecindario de Chelsea.

JJC Co. y CHA aseguran que todos los residentes de Innes que deban mudarse por el proyecto de remodelación tendrán el derecho de regresar a una unidad construida recientemente en los apartamentos Innes remodelados. Las únicas excepciones a esta garantía son: (1) si un hogar ha sido desalojado antes de ser realojado debido a una violación grave o repetida de los términos materiales de su contrato de arrendamiento requerido por el Estado; (2) si se requiere que un hogar de 1 persona en una unidad de 2 habitaciones o más grande, de conformidad con las reglas existentes de vivienda pública subsidiada por el Estado, se transfiera a una unidad más pequeña en otro sitio de vivienda pública. A los hogares que regresen a los apartamentos Innes remodelados se les ofrecerá una unidad de tamaño adecuado a sus necesidades, en la medida en que esté disponible y cumpla con las normas de vivienda pública subvencionada por el Estado.

JJC Co. asegura que construirá (1) 96 nuevas unidades de vivienda pública de reemplazo subvencionadas por el Estado con la misma cantidad de habitaciones que las unidades actuales de vivienda pública que funcionarán a perpetuidad como vivienda pública subvencionada por el Estado; como también así (2) 40 nuevas unidades que se utilizarán a perpetuidad como vivienda para personas de ingresos medios, según su acuerdo con CHA y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (DHCD). Estas unidades de vivienda asequible recién construidas se mezclarán con las unidades de tasa de mercado. Todas las unidades serán intercambiables con la misma calidad en todos los apartamentos, incluidos los acabados y electrodomésticos como lavadoras y secadoras.

Todos los residentes que regresen a los apartamentos remodelados de Innes seguirán estando sujetos a las normas y reglamentos de vivienda pública subvencionada por el Estado. Los residentes de Innes no pagarán más de renta y costos de ocupación relacionados (tales como servicios públicos y estacionamiento) de lo que se les exige que paguen como residentes de viviendas públicas subvencionadas por el Estado durante cualquier período de reubicación temporal y al mudarse a las nuevas unidades asequibles. Dentro del marco de la ley actual, esto significa que un hogar que ocupa una unidad en una vivienda familiar seguirá siendo elegible para la ocupación continua hasta que el 32 % de los ingresos mensuales netos del hogar iguale o exceda la renta equitativa del mercado, que esté en vigor para la Sección 8 del Programa de Cupones Existentes para una unidad del tamaño apropiado de la unidad en el área en la que se encuentra la autoridad local de vivienda. 760 CMR 5.06(3). La renta del hogar (y los costos de ocupación relacionados) se seguirán calculando como si se tratara de una vivienda pública subvencionada por el Estado, incluso si los ingresos de un hogar aumentan por encima del máximo para la elegibilidad de vivienda pública subvencionada por el Estado hasta que los ingresos del hogar igualen o superen el 120 % de los ingresos medios del área.

A todos los residentes de Innes que estén sujetos a esta carta de garantía se les ofrecerán servicios y beneficios de reubicación, con excepción de los hogares que se muden voluntariamente después de la fecha de esta carta (cualquier mudanza de emergencia no será considerada una mudanza voluntaria) y los hogares que sean desalojados antes de ser realojados debido a una violación grave o repetida de los términos materiales de su contrato de arrendamiento requerido por el Estado (como se mencionó anteriormente). La asistencia y los pagos de reubicación se proporcionarán a los ocupantes desplazados de acuerdo a un plan de reubicación que deben aprobar la Oficina de Reubicación (Bureau of Relocation) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario y las leyes aplicables.

Los residentes no deberán pagar ningún gasto relacionado con la reubicación. Ningún residente de Innes tendrá que reubicarse físicamente para los propósitos del proyecto de remodelación, excepto en virtud de un Plan de Mudanza y Reubicación final aprobado por la Oficina de Reubicación para todas las fases del proyecto y después de que se hayan proporcionado todos los avisos requeridos por la ley. Los residentes de la fase 1, como se describe más detalladamente en el Plan de Mudanza y Reubicación, no tendrán que mudarse hasta después del cierre del financiamiento de la construcción de la fase 1, excepto cuando CHA determine lo contrario según su criterio. Los residentes de la fase 2, como se describe más detalladamente en el Plan de Mudanza y Reubicación, no tendrán que mudarse hasta después del cierre del financiamiento de la construcción de la fase 2 y después de que las unidades de la fase 1 de tamaño apropiado estén disponibles para su reocupación, a menos que CHA determine lo contrario según su criterio.

Se tratará a todos los residentes de Innes de manera justa, consistente y equitativa de acuerdo con las leyes y reglamentos federales, estatales y locales aplicables de antidiscriminación y vivienda equitativa y las leyes y reglamentos de vivienda pública subvencionados por el Estado con respecto a cualquier reubicación y realojamiento debido al proyecto de remodelación. Los residentes de Innes conservarán todos los derechos que tienen actualmente como arrendatarios de vivienda pública y no estarán sujetos a ninguna obligación nueva, incluida cualquier revisión. Los residentes estarán sujetos al proceso regular de recertificación durante cualquier período de reubicación y al mudarse a las unidades nuevas en los apartamentos remodelados de Innes.

Las Partes reconocen y acuerdan que esta carta no obliga a JJC Co. o CHA a continuar con el proyecto de remodelación y depende de la recepción por parte de JJC Co. y CHA de todas las aprobaciones gubernamentales y del financiamiento público y privado necesario para llevar a cabo el proyecto. Los abajo firmantes acuerdan que se incorporarán los términos establecidos en esta Carta de Garantía en el Plan de Mudanza y Reubicación, Contrato de Desarrollo o Proyecto, Contrato de Arrendamiento de Terreno y/u otros acuerdos regulatorios y operativos, según corresponda, los cuales reemplazarán esta Carta de Garantía.

[Se deja intencionadamente el resto de la página en blanco]



JOSEPH J. CORCORAN
COMPANY




Estas garantías son el foco del Proyecto de Remodelación de Innes y nos guían en todas las decisiones que tomamos. Esperamos trabajar juntos para ver que todos tengan un lugar hermoso, seguro, limpio y asequible al que llamar hogar.

EN FE DE LO CUAL, y con la intención de estar vinculados jurídicamente, firman en nombre de la asociación:

AUTORIDAD DE VIVIENDA DE CHELSEA (CHA)


COMPAÑÍA JOSEPH J. CORCORAN COMPANY LLC

Por: 
Albert Ewing, Director ejecutivo

Por: 
Joseph J. Corcoran, Gerente

ASOCIACIÓN DE LOS RESIDENTES DE INNES

RECIBIDO Y ACEPTADO:

Por: 
Melissa Booth, Co-president

Por: _____

Nombre del residente: _____

Dirección: _____ Unidad: _____

Chelsea, Massachusetts 02150

Please return to the Chelsea Housing Authority at 54 Locke Street or at the Housing Opportunities Unlimited office onsite at 76 Willow Street, Apt. #2.

Favor de devolver a la Autoridad de Vivienda de Chelsea, ubicada en 54 Locke Street o a la oficina de Housing Opportunities Unlimited en 76 Willow Street, apt. n.º 2.