



La Reurbanización de Elbert Ave Apartamentos

The Redevelopment of Elbert Ave Apartments

Resumen del proyecto

La remodelación de los apartamentos Community Lodgings tiene la intención de embarcarse en la remodelación porque los tres edificios de apartamentos con jardín de tres pisos actuales, que suman un total de 28 apartamentos y una oficina de administración, tienen más de 80 años y están más allá de su capacidad útil de vida. El costo de mantenimiento del antiguo edificio es excesivo y una carga para la organización.

La Ciudad de Alexandria adoptó recientemente un nuevo Plan de Áreas Pequeñas para la comunidad de Arlandria/Chirilagua, que tiene un énfasis particular en la expansión de las oportunidades de viviendas asequibles en el área. Community Lodgings busca seguir la guía del nuevo plan y crear una remodelación que apoye su misión y la salud a largo plazo de la organización, maximizando la cantidad de viviendas asequibles (especialmente apartamentos de tamaño familiar) y creando un flujo de ingresos sostenible para la organización que apoyará sus programas después de la escuela y otros.

El nuevo edificio de apartamentos se financiará a través del programa de crédito fiscal para la vivienda y garantizará que los apartamentos sigan siendo asequibles para los hogares con un 60 % o menos del ingreso medio del área; y que el 20 % de las unidades serán asequibles para los hogares con un AMI del 50 % o menos durante 30 años.

Un primer paso en la reurbanización es completar con éxito un proceso de solicitud de rezonificación para la zona RMF de la Ciudad (Residencial/Multifamiliar), para permitirnos aumentar la cantidad de unidades y la altura de la propiedad. Ese proceso se denomina "Proceso de revisión del desarrollo" en la Ciudad de Alexandria e involucra la participación de la comunidad, reuniones con la Ciudad y culmina en audiencias públicas con la Comisión de Planificación y el Concejo Municipal.

Con base en conversaciones con nuestros consultores de desarrollo, el arquitecto, los ingenieros civiles y la revisión de la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad y el nuevo Plan de Arlandria/Chirilagua, Community Lodgings prevé volver a desarrollar la propiedad para maximizar la cantidad de unidades de vivienda asequible que se pueden proporcionar en el sitio. Sin embargo, el tamaño y el alcance del proyecto serán dictados por el Concejo Municipal a través del proceso de rezonificación, así como también el costo de construir un edificio de este tamaño (el costo promedio de un nuevo apartamento asequible en Alexandria es de más de \$400,000).

El tiempo estimado para la finalización del proyecto es de aproximadamente cuatro años.

Project Summary

Community Lodgings intends to embark on the redevelopment of the Elbert Avenue Apartments because the current three three-story garden apartment buildings, totaling 28 apartments and a management office, are more than 80 years old and beyond their useful life. The cost to maintain the old building is excessive and a burden to the organization.

The City of Alexandria has recently adopted a new Small Area Plan for the Arlandria/Chirilagua community, which has a particular emphasis on expanding affordable housing opportunities in the area. Community Lodgings seeks to follow the guidance of the new plan and create a redevelopment that will support its mission and long-term health of the organization, by maximizing the number of affordable homes (especially family-sized apartments) and creating a sustainable income stream to the organization which will support its after-school and other programs.

The new apartment building will be financed through the housing tax credit program and will ensure the apartments remain affordable for households at or below 60% of the Area Median Income; and that 20% of the units will be affordable to households at or below 50% AMI for 30 years.

A first step in the redevelopment is a successful completion of a rezoning application process to the City's RMF zone (Residential/Multi-Family), to allow us to increase the number of units on and the height of the property. That process is called the "Development Review Process" in the City of Alexandria and involves community engagement, meetings with the City and culminates in public hearings with the Planning Commission and the City Council.

Based on discussions with our development consultants, the architect, civil engineers and review of the City's Zoning Ordinance and the new Arlandria/Chirilagua Plan, Community Lodgings is anticipating redeveloping the property to maximize the number of affordable housing units that can be provided on the site. However, the size and scope of the project will be dictated by the City Council through the rezoning process as well as the cost to construct a building of this size (the average of cost of a new affordable apartment in Alexandria is more than \$400,000.)

The estimated timeline for completion of the project is approximately four years.

Preguntas frecuentes ?



Cuándo comenzará Community Lodgings la construcción de nuevos apartamentos en Elbert Ave?

Esto aún debe determinarse en función de la viabilidad del proyecto, nuestra diligencia debida en el trabajo con nuestros vecinos y la Ciudad y la duración del proceso de revisión de rezonificación/ desarrollo. La fecha de inicio más temprana sería a finales de 2023.

Cuántos apartamentos habrá en los nuevos Elbert Ave Apartments y de qué tamaño son las unidades?

Esperamos maximizar la cantidad de unidades de vivienda asequibles en la propiedad con la mayoría de las unidades con dos o más dormitorios.

Cuándo tengo que mudarme de mi apartamento actual en Elbert Ave? ¿Adónde iré durante la construcción? ¿Seré elegible para mudarme al nuevo edificio?

Durante el proceso de planificación, desarrollaremos un plan de reubicación detallado que abordará estas preguntas y recibirá información adicional a medida que avanzamos con el proyecto. Sin embargo, ahora sabemos que la fecha más temprana en que los residentes deberán mudarse es 2024. Durante la construcción, nos aseguraremos de que cada hogar tenga una vivienda equivalente a su unidad actual. Community Lodgings pagará el costo de mudarse a la unidad fuera del sitio para los residentes, así como el costo de regresar al nuevo edificio y las tarifas de conexión de servicios públicos y otros cargos asociados con la reubicación. Todos los hogares con ingresos elegibles que cumplan con los requisitos tendrán la oportunidad de arrendar un apartamento en el nuevo edificio. No hemos determinado si podremos arrendar a los residentes actuales cuyos ingresos excedan los límites de vivienda asequible.

Quién será elegible para vivir en Elbert Ave Apartments y cuál es el proceso de solicitud?

Las familias que cumplan con el requisito de ingresos del 60 % del ingreso medio del área podrán vivir en Elbert. Los residentes actuales tendrán prioridad. La información de las vacantes se compartirá con las agencias gubernamentales y sin fines de lucro locales en varios idiomas. Se mantendrá una lista de espera una vez que se llenen todas las unidades.



“Esperamos maximizar la cantidad de unidades de vivienda asequibles en la propiedad con la mayoría de las unidades con dos o más dormitorios”

Cuál es el costo total del proyecto anticipado y cómo puede permitirse Community Lodgings construir este nuevo edificio de apartamentos?

El costo anticipado del proyecto es de \$45 millones, pero eso puede cambiar según las opciones de financiamiento, el diseño final y la construcción. Además de contribuir con el valor de la propiedad, Community Lodgings financiará el proyecto a través de fuentes de financiación públicas y privadas, incluido el crédito fiscal para viviendas asequibles y un préstamo de la ciudad de Alexandria.

Habrá algún espacio verde, un parque infantil u otras características ambientales en el nuevo desarrollo?

Nuestro plan es proporcionar un espacio abierto a nivel del suelo con un espacio recreativo al aire libre para la propiedad.

Cómo afectará la reurbanización a la infraestructura local, como las carreteras, los problemas de alcantarillado/drenaje y otros aspectos físicos del vecindario?

El proceso de reurbanización siempre tiene en cuenta el impacto en las carreteras, alcantarillas y la infraestructura general del vecindario. Las regulaciones de la ciudad exigen que las actividades de reurbanización mejoren los sistemas de drenaje de aguas pluviales en la propiedad, por lo que nuestro proyecto garantizará que se cumpla este requisito.

Mis hijos tendrán que cambiar de escuela durante la construcción?

Contrataremos a un coordinador de reubicación dedicado, su trabajo será ayudar a los residentes a encontrar una vivienda que satisfaga sus necesidades, lo que incluye las escuelas a las que asisten sus hijos.

Cuáles son los próximos pasos y cuándo recibiré más información sobre el proyecto?

Asegúrese de que la administración tenga su información de contacto actualizada (número de teléfono o correo electrónico) para recibir actualizaciones.

Cómo puedo recibir actualizaciones sobre el proyecto?

Visite el sitio web de Community Lodgings, en Facebook, envíenos un correo electrónico o llámenos directamente para obtener información

FAQs

When will Community Lodgings begin construction on a new Elbert Ave Apartments?

This is still to be determined based on the viability of the project, our due diligence in working with our neighbors and the City and the length of the rezoning/development review process. The earliest start date would be late 2023.

How many apartments will be in the new Elbert Ave Apartments and what size(s) are the units?

We hope to maximize the number of affordable housing units on the property with most of the units having two or more bedrooms.

When do I have to move out of my current Elbert Ave apartment? Where will I go during construction? Will I be eligible to move into the new building?

During the planning process, we will develop a detailed relocation plan which will address these questions and you will receive additional information as we move along with the project. However, we know now that the earliest date when residents would need to move out is 2024. During construction we will ensure that each household has housing equivalent to your current unit. Community Lodgings will pay the cost for residents to move to the off-site unit, as well as the cost to move back to the new building and utility connection fees and other charges associated with the relocation. All income-eligible households in good standing will have the opportunity to lease an apartment in the new building. We have not determined whether we will be able to lease to current residents whose income exceeds the affordable housing limits.

Who will be eligible to live at Elbert Ave Apartments and what is the application process?

Families that meet the income requirement of 60% of area median income will be allowed to live at Elbert. Current residents will have priority. Vacancy information will be shared with local non-profit and government agencies in several languages. A waiting list will be maintained once all the units are filled.

What is the total cost of the anticipated project and how can Community Lodgings afford to build this new apartment building?

The anticipated cost of the project is \$45 million but that may change based on financing options, final design and construction. In addition to contributing the value of the property, Community Lodgings will finance the project through private and public funding sources, including the affordable housing tax credit and a loan from the City of Alexandria.

Will there be any green space, a playground or other environmental features in the new development?

Our plan is to provide ground level open space with outdoor recreational space for the property.

How will the redevelopment impact the local infrastructure like the roads, sewer/drainage issues, and other physical aspects of the neighborhood?

The redevelopment process always takes into account the impact on roads, sewers, and the overall neighborhood infrastructure. City regulations require redevelopment activities improve the stormwater drainage systems on the property so our project will ensure this requirement is met.

Will my children have to change schools during the construction?

We will hire a dedicated relocation coordinator, whose job it will be to assist residents in finding housing that meets their needs, which includes which schools their children attend.

What are the next steps and when will I receive more information about the project?

Please make sure management has your updated contact information (phone number and or email) to receive updates.

How can I receive updates about the project?

Visit the Community Lodgings website, follow us on Facebook, send us an email or call us directly for information



"We hope to maximize the number of affordable housing units on the property with most of the units having two or more bedrooms"



Administrative Office
3912 Elbert Ave. Suite 108
Alexandria, VA 22305

Phone: 703-549-4407
Email:
elbertave@community-lodgings.org



COMMUNITY LODGINGS

Opening Doors to Independence

Please Visit Our Home Page to Learn more
about Community Lodgings

www.communitylodgings.org



DEVELOPMENT TIMELINE

