

Elgin's revised rental program

Elgin's rental units have grown over the last twelve years from 1,450 to more than 5,100 in 2019. With more than 11,000 individual rental units and the city being served by two rental inspectors, the previous model did not offer the chance for top quality service. We've made changes to help make the program more transparent and sustainable by adjusting our policies and adding more inspectors.

What you need to know!

What's New?

A uniform inspection checklist and full online listing of active rental licenses

Inspectors will use a standardized inspection checklist so you will know what we'll be looking for.

Up to 2 non-life safety violations allowed with three-year license

Despite best efforts, minor infractions can occur. Now, an inspection with two or fewer non-life-threatening violations which are corrected within ten business days will be afforded the two-year extension, the same as violation-free inspection.

Licenses expire on the last day of the month

To streamline rental license renewals, licenses will expire on the last day of the month. So a license issued on March 5, 2020 will expire March 31, 2021.

Corporation name changes only may no longer require inspections

Changing corporate names on a license will now allow for no inspections to be conducted if inspections occurred within the last six months and had no violations. License application fees still apply.

Choose to communicate with us electronically

Communicating with us should be easy and efficient. If you'd like to receive your official communication via email that is now an option.

Rescind two-year extension status due to property maintenance violations

If a property is found in violation of two property maintenance codes in a calendar year their two-year extension will be rescinded. This ensures property upkeep year-round rather than only at inspection time.

New practices for revoked licenses

The previous program required that within 60 days of a revoked license, the unit must be vacated. But displacing a family for non-life-threatening issues is not our goal. The new program allows occupants to stay in a revoked building but imposes daily, increased financial fines on the property owner.

Decreased rescheduling requirement from 24 to 12 hours

Inspections can now be rescheduled **one time** within 12 hours of the originally scheduled appointment. Online scheduling options are also planned to be released in the fall of 2020.

24-hour response time for property owners or agents

An owner or agent must be able to respond on-site within a 24-hour time frame. This allows for faster response times to address urgent issues and rely less on occupants to perform functions typically done by owners. The existing requirement for contact information to be posted within a main entryway of the property will be strictly enforced.

Repeat violations considered on an owner basis

Property owners cited for an offense at one property and for the same offense at another property which they own or control will now incur repeat violation fines. Repeat violations begin with a citation (ticket) rather than a notice of violation (warning).

Online landlord training completion within 30 days of license issuance

New license holders are required to complete an online class after the issuance of the license. To emphasize the importance of being a responsible property owner and help owners identify criminal or detrimental behavior, the program now shortens the time to complete the class from one year to **30 calendar days**.

Higher fine amounts for certain violations and fees

Violations frequently repeated at the same properties, including unlawful basement sleeping and work performed without a permit will carry a higher citation amount. Citations for these offenses will begin at \$100, with repeat violations at \$500. Missed inspection fees and third inspection fees have increased to \$100. Late payment fees now are calculated based on a percentage of the fee.

Will this cost more?

License rates are changing. Elgin's rental fees have not been adjusted since 2007. **In fact, even with these recent changes Elgin's rates are still below comparable communities.** The changed fees are helping the City get more resources to improve our department. By changing our rates we are aligning with our competitors and more accurately capturing the cost of providing these services.

We want to continue providing a valuable service for our community and are excited for these improvements. The most common license for 5 or fewer units is \$149 per year.



Starting this summer we're dividing the city's footprint into 9 territories, allowing officers to complete more comprehensive rental inspections with fewer time constraints.

- Your rental inspector will also be your neighborhood code officer, eliminating the overlap in visits to a property and a source of miscommunication when relaying compliance requests to residents or owners.

What's Staying the Same?



2-year

License Extensions

For initial inspections with zero violations or fewer than 3 non-life safety violations promptly corrected.

20%

Inspection ratio

Number of units inspected per building is staying the same.

Suspension & Revocation Fees

\$100 and \$500 respectively

Where can I get more information?

Call Elgin's 311 Contact Center by dialing 3-1-1 or 847-931-6001 (when outside Elgin). Email us at rentals@cityofelgin.org or visit cityofelgin.org.



Programa de alquiler actualizado de Elgin

Las unidades de alquiler de Elgin han subido en los últimos doce años de 1,450 a más de 5,100 en 2019. Con más de 11,000 unidades de alquiler individuales. La ciudad era atendida por dos inspectores de alquiler, el modelo anterior no ofrecía la oportunidad de proporcionar un servicio de alta calidad. Hemos hecho cambios para ayudar a que el programa sea más transparente y sostenible ajustando nuestros procedimientos y agregando más inspectores.

¡Lo que necesitas saber!

¿Qué hay de nuevo?

Una lista consistente y estandarizada de inspección más una lista completa de licencias de alquiler activas en línea.

Los inspectores utilizarán una lista de verificación de inspección estandarizada para que sepan lo que están buscando.

Se permiten hasta 2 infracciones de seguridad no relacionadas con la vida con una licencia de tres años

A pesar de las debidas diligencias, pueden ocurrir infracciones menores. Ahora, una inspección con dos o menos violaciones no mortales que se corrigen dentro de los diez días hábiles tendrá una extensión de dos años, lo mismo que una inspección libre de violaciones.

Las licencias caducan el último día del mes.

Para agilizar las renovaciones de licencias de alquiler, las licencias vencerán el último día del mes. Por lo tanto, una licencia emitida el 5 de marzo de 2020 caducará el 31 de marzo de 2021.

Los cambios de nombre de corporación ya no requieren inspecciones

Cambiar los nombres corporativos en una licencia ahora permitirá que no se realicen inspecciones si las inspecciones ocurrieron dentro de los últimos seis meses y no tuvieron violaciones. Las tarifas de solicitud de licencia aún se aplican.

Elija comunicarse con nosotros electrónicamente.

La comunicación con nosotros debe ser fácil y eficiente. Si desea recibir su comunicación oficial por correo electrónico, ahora es una opción.

Rescindir el estado de extensión de dos años debido a violaciones de mantenimiento de la propiedad

Si se encuentra una propiedad en violación de dos códigos de mantenimiento de propiedad en un año calendario, su extensión de dos años será anulada. Esto garantiza el mantenimiento de la propiedad durante todo el año no solamente en el momento de la inspección.

Nuevas prácticas para licencias revocadas

El programa anterior requería que, dentro de los 60 días de una licencia revocada, la unidad debe ser desocupada. Pero desplazar a una familia por cuestiones que no amenazan la vida no es nuestro objetivo. El nuevo programa permite a los ocupantes permanecer en un edificio revocado, pero impone multas financieras diarias y mayores al propietario.

Se redujo el requisito de reprogramación de 24 a 12 horas.

Las inspecciones ahora pueden reprogramarse una vez dentro de las 12 horas posteriores a la cita programada originalmente. También se planea lanzar las opciones de programación en línea en el otoño de 2020.

Tiempo de respuesta de 24 horas para propietarios o agentes.

Un propietario o agente debe poder responder en el sitio dentro de un plazo de 24 horas. Esto permite tiempos de respuesta más rápidos para abordar problemas urgentes y depender menos de los ocupantes para realizar funciones que normalmente realizan los propietarios. El requisito existente para que la información de contacto se publique dentro de una entrada principal de la propiedad se aplicará estrictamente.

Repetir infracciones consideradas en base al propietario

Los propietarios citados por un delito en una propiedad y por el mismo delito en otra propiedad que poseen o controlan ahora incurrirán en multas por violación reiterada. Las violaciones repetidas comienzan con una citación (ticket) en lugar de un aviso de violación (advertencia).

Finalización de la capacitación del propietario en línea dentro de los 30 días posteriores a la emisión de la licencia

Los nuevos titulares de licencias deben completar una clase en línea después de la emisión de la licencia. Para enfatizar la importancia de ser un propietario responsable y ayudar a los propietarios a identificar comportamientos criminales o perjudiciales, el programa ahora acorta el tiempo para completar la clase de un año a 30 días calendario.

Multa más alta por ciertas infracciones y tarifas

Las violaciones que se repiten con frecuencia en las mismas propiedades, incluyendo el dormir ilegal en el sótano y el trabajo realizado sin un permiso, conllevarán una mayor cantidad de multas. Las multas por estos delitos comenzarán en \$ 100, con violaciones reiteradas en \$ 500. Las tarifas de inspección perdidas y las tarifas de tercera inspección han aumentado a \$ 100. Los cargos por pagos atrasados ahora se calculan en función de un porcentaje del cargo.

¿Esto costará más?

Las tarifas de licencia están cambiando. Las tarifas de alquiler de Elgin no se han ajustado desde el 2007. De hecho, incluso con estos cambios recientes, las tarifas de Elgin todavía están por debajo de las comunidades comparables. Las tarifas modificadas están ayudando a la Ciudad a obtener más recursos para mejorar nuestro departamento. Al cambiar nuestras tarifas, nos estamos alineando con nuestros competidores y capturando con mayor precisión el costo de proporcionar estos servicios.

Queremos continuar brindando un servicio valioso para nuestra comunidad y estamos entusiasmados con estos cambios. La licencia más común para 5 unidades o menos es de \$ 149 por año.



A partir de este verano, dividiremos los territorios de la ciudad en 9 territorios, permitiendo a los oficiales completar inspecciones de alquiler más afondo con menos limitaciones de tiempo.

Su inspector de alquileres también será el oficial de código de su vecindario, eliminando la superposición de visitas a una propiedad y una fuente de falta de comunicación al transmitir las solicitudes de cumplimiento a los residentes o propietarios.

¿Qué es lo mismo?

Extensiones de licencia de 2 años

Para las inspecciones iniciales con cero violaciones o menos de 3 violaciones de seguridad que no pongan arriesgo la vida de alguien y que sean corregidas de inmediato.

20% de índice de inspección

El número de unidades inspeccionadas por edificio se mantiene igual.

Tarifas de suspensión y revocación

\$ 100 y \$ 500 respectivamente



¿Dónde puedo obtener más información?

Llame al Centro de contacto de Elgin 311 marcando 3-1-1 o 847-931-6001 (fuera de Elgin) envíenos un correo electrónico a rentals@cityofelgin.org o visítenos en línea en: cityofelgin.org.



ELGIN
THE CITY IN THE SUBURBS