

WHAT TO DO IF YOU'RE A LANDLORD DURING THE COVID-19 PANDEMIC

TOP TIPS FOR PLANNING AND SUPPORT DURING THIS CHALLENGING TIME.

1 LOOK UP YOUR LOCAL REGULATIONS

It is important to check your state and local municipality's regulations on eviction bans. This information should be available on your state or municipality's official website.

Keep in mind: Even if your municipality will let you evict, they will not place a new tenant for you. It may be difficult to find renters when most people have been ordered to stay home.

2 COMMUNICATE WITH YOUR TENANTS

In many cities, tenants are required to give their landlords notice if they are unable to make rent payments during COVID-19. Check with your local municipality to reference the mandated notification timeframe. Check in with your tenant to see how they are doing financially. Consider working with them to establish a payment plan in line with local laws.

3 ENCOURAGE TENANTS TO PAY WHAT THEY CAN

Work with your tenants who are affected by COVID-19 and see if they are able to make partial payments. For example, if they lost half of their income, offer them half off their rent payments for the duration of the pandemic. Be sure to record this plan in writing and let your tenant know that this solution does not satisfy their full rental obligation. Once your tenant returns to work regularly, consider prorating out the amount they owe over a period of 6-12 months.

4 SET UP A PAYMENT PLAN

If a tenant contacts you and explains that they are unable to pay all or some of their rent for the month and their verification checks out, work with them to establish a payment plan. For example, if their rent is \$900 per month, ask if they can afford to pay \$225 per month over the next 6 months. Once this pandemic subsides and hopefully they return to a normal working schedule, you can add an additional \$225 to their regular monthly payment until the debt is repaid.

5 REACH OUT TO YOUR LENDER

Reach out to your lender to see what help they can offer you. One of the biggest fears for landlords at this time is not making enough income due to lost rent, which will cause them to default on mortgage payments. If you are in this situation, reach out to your lender and be transparent. They may be willing to help lower your monthly payments or help you qualify for an additional low interest loan to cover the difference.

6 SEE IF YOU QUALIFY FOR A GOVERNMENT LOAN

If your lender won't work with you, you can also see if you can qualify for a government loan. For example, SBA Economic Injury Disaster Loans are available for rental property owners. Visit their website at <https://www.sba.gov/disaster-assistance/coronavirus-covid-19> for more information.

7 HAVING TROUBLE FILLING VACANCIES?

Consider doing virtual tours and offering bigger incentives to get units rented. Since at this time it is likely difficult to fill vacancies, offering virtual tours would enable all parties to maintain safe social distancing practices. You can do this over Facetime, Zoom, or Skype. This will allow you to get to know each other and the tenant will be able to ask questions in real time. As incentive, consider offering 2 weeks or a month of free rent or waive the security deposit.

QUÉ HACER SI USTED ES UN PROPIETARIO DURANTE LA EPIDEMIA COVID-19

LOS MEJORES CONSEJOS PARA LA PLANIFICACIÓN Y EL APOYO DURANTE ESTE MOMENTO DIFÍCIL.

1 BUSCA TUS REGULACIONES LOCALES

Es importante verificar las regulaciones de su municipio estatal y local sobre prohibiciones de desalojo. Esta información debe estar disponible en el sitio web oficial de su estado o municipio.

Recuerde: incluso si su municipio le permite desalojar, no le colocarán un nuevo inquilino. Puede ser difícil encontrar inquilinos cuando a la mayoría de las personas se les ha ordenado quedarse en casa.

2 COMUNICARSE CON SUS INQUILINOS

En muchas ciudades, los inquilinos están obligados a avisar a sus propietarios si no pueden pagar el alquiler durante COVID-19. Consulte con su municipio local para consultar el plazo de notificación obligatorio. Consulte con su inquilino para ver cómo le está yendo financieramente. Considere trabajar con ellos para establecer un plan de pago de acuerdo con las leyes locales.

3 ANIME A LOS INQUILINOS A PAGAR LO QUE PUEDAN

Trabaje con sus inquilinos afectados por COVID-19 y vea si pueden hacer pagos parciales. Por ejemplo, si perdieron la mitad de sus ingresos, solo cobrales la mitad de sus pagos de alquiler durante la pandemia. Asegúrese de registrar este plan por escrito y hágale saber a su inquilino que esta solución no cumple con su obligación de alquiler completa. Una vez que su inquilino regrese a trabajar regularmente, considere prorratear la cantidad que debe en un período de 6 a 12 meses.

4 ESTABLECER UN PLAN DE PAGO

Si un inquilino se comunica con usted y le explica que no puede pagar la totalidad o parte de su alquiler durante el mes y sus verificaciones se verifican, trabaje con ellos para establecer un plan de pago. Por ejemplo, si su renta es de \$ 900 por mes, pregunte si pueden pagar \$ 225 por mes durante los próximos 6 meses. Una vez que esta pandemia desaparezca y esperemos que vuelvan a su horario normal de trabajo, puede agregar \$ 225 adicionales a su pago mensual regular hasta que la deuda sea pagada.

5 CONTACTA A TU PRESTAMISTA

Comuníquese con su prestamista para ver qué ayuda pueden ofrecerle. Uno de los mayores temores para los propietarios en este momento es no obtener suficientes ingresos debido a la pérdida de la renta, lo que hará que no paguen la hipoteca. Si se encuentra en esta situación, comuníquese con su prestamista y sea transparente. Pueden estar dispuestos a ayudarlo a reducir sus pagos mensuales o ayudarlo a calificar para un préstamo adicional de bajo interés para cubrir la diferencia.

6 VEA SI CALIFICA PARA UN PRÉSTAMO GUBERNAMENTAL

Si su prestamista no trabaja con usted, también puede ver si puede calificar para un préstamo gubernamental. Por ejemplo, los préstamos por desastre por daños económicos de la SBA están disponibles para los propietarios de propiedades de alquiler. Visite su sitio web en <https://www.sba.gov/disaster-assistance/coronavirus-covid-19> para más información.

7 ¿TIENE PROBLEMAS PARA LLENAR VACANTES?

Considere hacer recorridos virtuales y ofrecer mayores incentivos para alquilar unidades. Como en este momento es probable que sea difícil llenar vacantes, ofrecer recorridos virtuales permitiría a todas las partes mantener prácticas seguras de distanciamiento social. Puede hacerlo a través de Facetime, Zoom o Skype. Esto les permitirá conocerse y el inquilino podrá hacer preguntas en tiempo real. Como incentivo, considere ofrecer 2 semanas o un mes de alquiler gratuito o renunciar al depósito de seguridad.