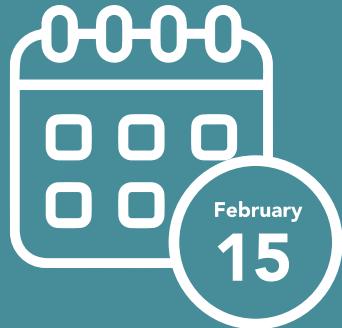




Vista Montaña Newsletter



Upcoming Meeting

February 15, 2024
 Civic Plaza
 Community Room
 275 Main Street
 6 - 8 pm



We want to reassure you that we remain committed to open communication, transparency, and prioritizing finding the best solutions for properly maintaining and funding the Vista Montaña Landscape and Lighting Maintenance Assessment District (LLMAD).

As part of this commitment, we want to ensure that you are well-informed about important matters affecting the Vista Montaña community and have access to the information you need to make the best decisions for your neighborhood.

Let's bring you up to speed

In the last year, the City has engaged with residents in the Vista Montaña neighborhood regarding their concerns about maintenance in their neighborhood and the City's concern that the reserve account of the LLMAD is not adequate to fund the maintenance and repair of the assets identified in the Engineer report for the LLMAD.

The City held meetings with residents on June 15 and June 21, 2023.

Following those meetings, Vista Montaña Neighbors, who volunteered to participate in focused discussions, formed an Advisory Committee Group. This group met with City staff twice a month from August through December. The Advisory Committee Group identified assessment options that the LLMAD residents could consider.

On January 24, 2024, the City held a follow-up meeting with residents. The main topic of this meeting was to present recommendations from the Advisory Committee Group, plans for the next steps, and information regarding the vote necessary to approve an overlay assessment to properly fund the reserve and maintenance of the Vista Montaña LLMAD.

Staff presented background information on the LLMAD, historical accounting information, an overlay option for dedicated maintenance, and Prop 218 (voting procedures for the LLMAD assessment. Staff collected and responded to questions from the residents. **(Q & A can be found on our website)**

NOTE:

The current funds received each year from the LLMAD through homeowner property taxes are currently not enough to cover the ongoing needs and future repairs in the Vista Montaña neighborhood.

Option presented at January meeting:

During the meeting, our staff presented a new overlay option for the current LLMAD assessment. The option presented prioritizes funding adequate maintenance (higher level of maintenance than today) and compromises, leaving the reserve account slightly underfunded. This option was identified with the help of five Vista Montaña residents who serve on the Vista Montaña Advisory Committee Group.

	Total - Single Family Home	Total - Townhome	Total - Apartment
Current Assessment 23/24	\$ 560.28	\$ 448.22	\$ 154.56
Estimated Overlay Assessment	\$ 733.77	\$ 587.02	\$ 169.67
Estimated New Total	\$ 1,294.05	\$ 1,035.24	\$ 324.23
New Proposed Percent Increase	133% Total	131% Total	109% Total
Original Proposal (July 2023) - Actual Amount Needed Per Engineers Report	\$ 1,433.72	\$ 1,146.96	\$ 395.51
Per Engineer Report Percent Increase Needed	220%	220%	174%
Assessment Needed vs. Proposed	(87%)	(89%)	(65%)

This overlay option and increase must be approved by homeowners to be implemented. In May 2024, the City will issue ballots for homeowners to vote on this option.



Voting Yes on Proposed Overlay:

This means a new LLMAD assessment would be collected in addition to the current assessment. Funding would be utilized to pay for maintenance. The collected funds would cover maintenance costs by a contracted landscape company and waterway maintenance performed by the City of Watsonville employees.

Note: Landscape maintenance will be performed by a third-party contractor in response to the Request for Proposal in compliance with the City's procurement rules (see scope on our website).

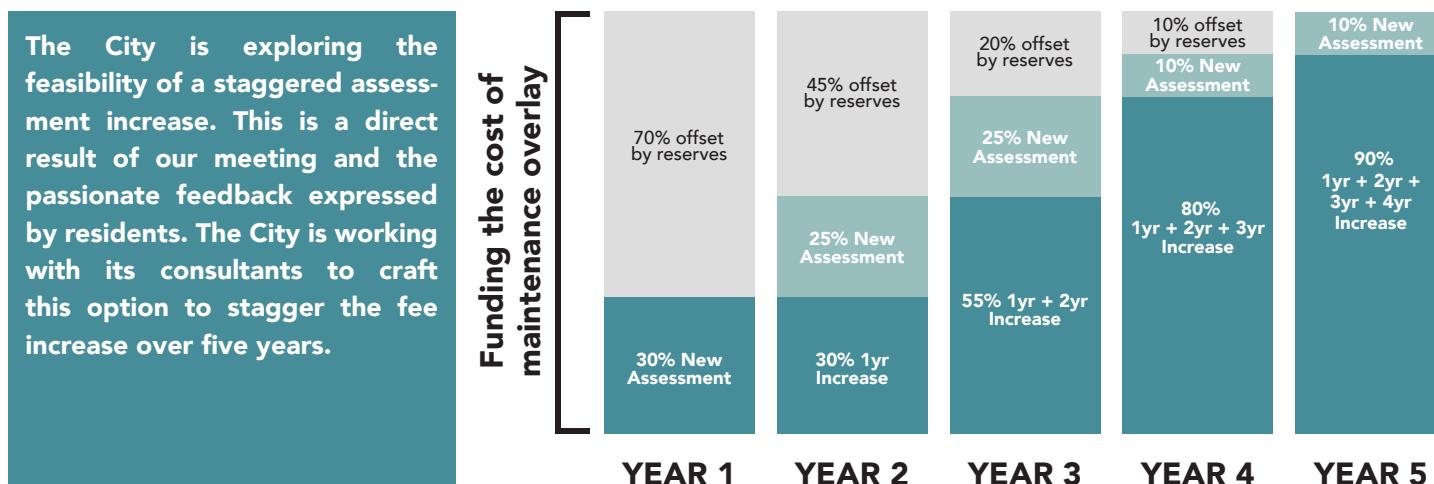
Voting No on Proposed Overlay:

The current LLMAD assessment would stay as is, and homeowners would continue to pay the current amount. However, maintenance and cleanup of landscaped areas would stop due to the lack of funds in the reserve account. Funds collected would be used to build the reserve to fund future replacement of LLMAD infrastructure.

A new option to consider & discuss

After feedback and comments obtained during the January 24, 2024, meeting, a new option for the proposed overlay is being considered.

55% of neighbors in attendance expressed landscape maintenance as important or very important to them. A new overlay assessment must be considered to improve maintenance (**a higher level of maintenance than today**). Moreover, if the overlay assessment is approved, it was suggested by many homeowners that the increase be implemented gradually over several years until the overlay fully funds the maintenance.



Proposed Staggered Assessment:

Increase in this Year	% Increase	Single Family Home	Townhome	Apartment
2025	30%	\$220.13	\$176.11	\$50.90
2026	25%	\$183.44	\$146.76	\$42.42
2027	25%	\$183.44	\$146.76	\$42.42
2028	10%	\$73.38	\$58.70	\$16.97
2029	10%	\$73.88	\$58.70	\$16.97

The proposed staggered assessment will bring dedicated funding for maintenance.



from current landscapes



to potential landscapes

What's next?

A follow-up meeting is scheduled for Thursday, February 15, 2024, from 6-8pm in the Community Room on the top floor of the Civic Plaza, 275 Main Street.

Please note that Ann Soldo Elementary School was not available on short notice.

Responses to questions received during the January 24 meeting are available on our website. We ask that you take the time to prepare for the February meeting by reviewing the following information on our website:



- Q&A from June meetings
- Q&A from January 24 meeting
- Financial Information
- Proposed Scope of Work for Landscape Services

<https://bit.ly/49irSq3>

Again, we want to express our appreciation to the members of the advisory committee, Cindy Campos, Ofelia Maya, Javier Hernandez, Debra Crawford, Rocio Castro and Jimmy Ryan, who devoted numerous hours to create an alternative that the Vista Montaña homeowners could consider.

What would change

- Improved maintenance standards and accountability
- Transparent ongoing communication (Financial & Operations reports)
- Engage neighbors through annual meetings
- Capacity to build a more adequate reserve without shortchanging maintenance levels

We hear you loud & clear

We can't change the past, but we can learn from it to build a better future – and that is where we are today.

**If you have more questions about this notice, please reach out to
Joe Medina, Parks Superintendent,
at joseph.medina@watsonville.gov or 831-768-3150.**



Boletín Vista Montaña



Próxima Reunión

15 de febrero del 2024
Plaza Cívica
Salón Comunitario
275 Main Street
6 - 8 pm



Queremos asegurarte que seguimos comprometidos con la comunicación abierta, la transparencia y priorizando la búsqueda de las mejores soluciones para financiar adecuadamente el Distrito de Mantenimiento y Alumbrado de Vista Montaña, mejor conocido como LLMAD por sus siglas en inglés.

Como parte de este compromiso, queremos asegurarnos de que esté bien informado sobre asuntos importantes que afectan a la comunidad de Vista Montaña y que tenga acceso a la información que necesita para tomar las mejores decisiones para su vecindario.

Pongámonos al día:

En el último año, la Ciudad se ha comprometido con los residentes del vecindario de Vista Montaña con respecto a sus preocupaciones sobre la falta de mantenimiento en su vecindario y la preocupación de la Ciudad de que la cuenta de reserva del LLMAD no es adecuada para financiar el mantenimiento y la reparación de los activos identificados en el informe del Ingeniero incluidas en el LLMAD.

La Ciudad llevo a cabo reuniones con los residentes los días 15 y 21 de junio de 2023.

Después de esas reuniones, los vecinos de Vista Montaña, que se ofrecieron como voluntarios para participar en discusiones enfocadas, formaron un Comité Asesor. Este grupo se reunió con el personal de la Ciudad dos veces al mes, de agosto a diciembre. El Comité Asesor identificó opciones de evaluación que los residentes de LLMAD podrían considerar.

El 24 de enero de 2024, la Ciudad realizó otra reunión con los residentes. El tema principal de esta reunión fue presentar recomendaciones del Comité Asesor, planes para los próximos pasos e información sobre la votación necesaria para aprobar una evaluación de superposición para financiar adecuadamente la reserva y el mantenimiento de Vista Montaña LLMAD.

El personal presentó información general sobre el LLMAD, información financiera, una opción de superposición para el mantenimiento dedicado y la Proposición 218 (procedimiento de votación para la financiación del LLMAD). El personal recopiló y respondió a las preguntas de los residentes.

(Las preguntas y respuestas se pueden encontrar en nuestro sitio web)

NOTA:

Los fondos actuales recibidos cada año del LLMAD a través de los impuestos a la propiedad de los propietarios actualmente no son suficientes para cubrir las necesidades actuales y futuras reparaciones en el vecindario de Vista Montaña

Opción presentada en la reunión de enero:

Durante la reunión, nuestro personal presentó una nueva opción de superposición para la financiación del LLMAD actual. La opción presentada da prioridad a la financiación de un mantenimiento adecuado (mayor nivel de mantenimiento que el actual) y a los compromisos que dejan la cuenta de reserva ligeramente sub-financiada. Esta opción fue identificada con la ayuda de cinco residentes de Vista Montaña que forman parte del Comité Asesor de Vista Montaña.

	Total - Casa de una sola familia	Total - casa adosada	Total - Apartamento
Cobro actual 23/24	\$ 560.28	\$ 448.22	\$ 154.56
Cobro estimado de superposición	\$ 733.77	\$ 587.02	\$ 169.67
Nuevo cobro estimado total	\$ 1,294.05	\$ 1,035.24	\$ 324.23
Porcentaje de superposición (incremento)	133% Total	131% Total	109% Total
Propuesta Original (julio del 2023) Cantidad Necesaria por Informe del Ingeniero	\$ 1,433.72	\$ 1,146.96	\$ 395.51
Porcentaje de aumento necesario de acuerdo al Informe del Ingeniero	220%	220%	174%
Evaluación necesario versus propuesto	(87%)	(89%)	(65%)

Esta opción de superposición y aumento deben ser aprobados por los propietarios para su implementación. En mayo de 2024, la Ciudad emitirá boletas para que los propietarios voten sobre esta opción.



Votar Sí a la Superposición Propuesta:

Esto significa que se recolectará uno cargo por la LLMAD además del cargo actual. Los fondos se utilizarían para pagar el mantenimiento. Los fondos recaudados cubrirían los costos de mantenimiento de una empresa de jardinería contratada y el mantenimiento de las vías fluviales realizado por los empleados de la Ciudad de Watsonville.

Note: El mantenimiento de jardinería lo realizará un contratista externo en respuesta a la Solicitud de Propuesta en conformidad con las reglas de compras de la Ciudad (más detalles en nuestro sitio web).

Votar No a la Superposición Propuesta:

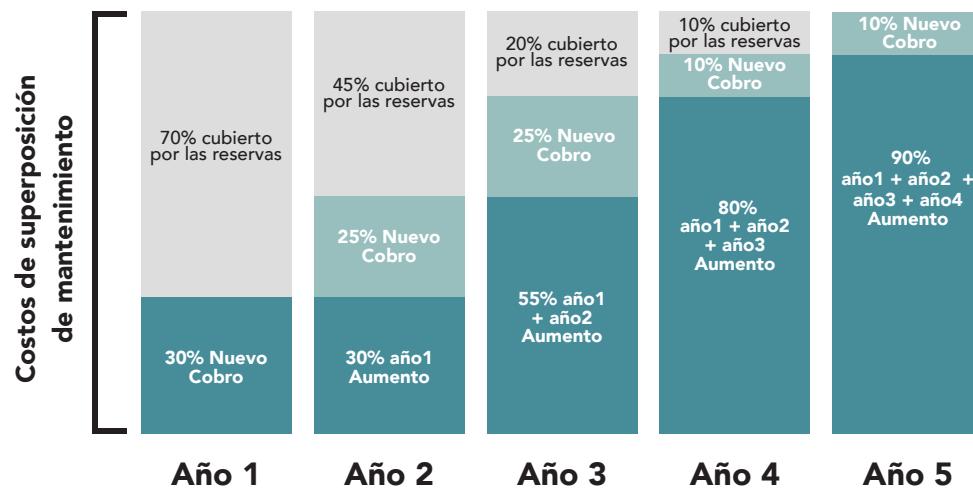
El cargo actual del LLMAD permanecería como está y los propietarios continuarían pagando la cantidad actual. Sin embargo, el mantenimiento y la limpieza de las zonas ajardinadas se detendrían debido a la falta de fondos en la cuenta de reserva. Los fondos recaudados se utilizarían para crecer la reserva para financiar el reemplazo futuro de la infraestructura del LLMAD.

Una nueva opción para considerar y discutir

Después de los comentarios y opiniones obtenidos durante la reunión del 24 de enero de 2024, se está considerando una nueva opción para la superposición propuesta.

El 55% de los vecinos que asistieron expresaron que el mantenimiento del paisaje es importante o muy importante para ellos. Se debe considerar una nueva evaluación de superposición para mejorar el mantenimiento (**mayor nivel de mantenimiento que el actual**). Además, si se aprueba la evaluación de superposición, muchos propietarios sugirieron que el aumento se implementara gradualmente durante varios años hasta que la superposición financie completamente el mantenimiento.

La Ciudad está explorando la viabilidad de un aumento de evaluación escalonado. Este es el resultado directo de nuestra reunión y de los apasionados comentarios expresados por los residentes. La Ciudad está trabajando con sus consultores para diseñar esta opción para escalar el aumento de tarifas a lo largo de cinco años.



Aumento Escalonado:

Aumento de este año	Porcentaje de superposición	casa de una sola familia	casa adosada	apartamento
2025	30%	\$220.13	\$176.11	\$50.90
2026	25%	\$183.44	\$146.76	\$42.42
2027	25%	\$183.44	\$146.76	\$42.42
2028	10%	\$73.38	\$58.70	\$16.97
2029	10%	\$73.88	\$58.70	\$16.97

El aumento escalonado proporcionaria fondos dedicados para el mantenimiento.



de los paisajes actuales



a paisajes potenciales

¿Qué sigue?

Se ha programado otra reunión para el jueves 15 de febrero de 2024, de 6-8PM en el Salón Comunitario en el último piso de la Plaza Cívica, 275 Main Street.

Tenga en cuenta que la escuela primaria Ann Soldo no estuvo disponible con poca antelación

Las respuestas a las preguntas recibidas durante la reunión del 24 de enero están disponibles en nuestro sitio web. Le pedimos que se tome el tiempo para prepararse para la reunión de febrero revisando la siguiente información:



<https://bit.ly/49irSq3>

- Preguntas y respuestas de las reuniones de junio
- Preguntas y respuestas del 24 de enero
- Información financiera
- Propuesta para los servicios de jardinería

Nuevamente, queremos expresar nuestro agradecimiento a los miembros del Comité Asesor, Cindy Campos, Ofelia Maya, Javier Hernandez, Debra Crawford, Rocio Castro y Jimmy Ryan, quienes dedicaron numerosas horas para crear una alternativa que los propietarios de Vista Montaña podrían considerar.

Qué cambiaría

- Mejores estándares de mantenimiento y responsabilidad
- Comunicación transparente y continua (informes financieros y operativos)
- Involucrar a los vecinos a través de reuniones anuales
- Capacidad para construir una reserva más adecuada sin reducir los niveles de mantenimiento

Escuchamos claramente

No podemos cambiar el pasado, pero podemos aprender de él para construir un futuro mejor, y ahí es donde estamos hoy.

Si tiene más preguntas sobre este aviso, comuníquese con
Joe Medina, Superintendente de Parques,
al joseph.medina@watsonville.gov o al 831-768-3150.