

COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

## DIVISIÓN DE VIVIENDA Y SUBVENCIONES FEDERALES

Sarah Bernstein Jones  
DIRECTORA

Leelee Thomas  
DIRECTORA ADJUNTA

Marin County Civic Center  
3501 Civic Center Drive  
Suite 308  
San Rafael, CA 94903  
Teléfono 415 473 6269  
Fax 415 473 7880  
TTY 415 473 2255  
[www.marincounty.org/plan](http://www.marincounty.org/plan)

### Programa

#### **Audiencia del Comité de establecimiento de prioridades de todo el condado**

Recomendaciones de financiamiento para el año fiscal 2023-2024 de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG), el Programa de Asociaciones para Inversión en Vivienda (HOME) y HOME-ARP, y recomendaciones de financiamiento para el año actual 2023 de la Asignación permanente de vivienda local (PLHA).

Jueves 18 de mayo de 2023 a las 6:00 p.m.

#### **Lugar de la reunión**

Audiencia virtual por Zoom. Regístrese aquí:

[https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN\\_Oh8zs7NnQAOqHa-S62cclQ](https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_Oh8zs7NnQAOqHa-S62cclQ)

1. **Comentarios de apertura**
2. **Presupuesto y recomendaciones para la CDBG de 2023-2024 para tres áreas de planificación local (Novato, San Rafael, otras áreas del condado) y uso de los ingresos del programa de la CDBG.**
  - A. Presentación del personal
  - B. Análisis y recomendaciones del Comité de establecimiento de prioridades a la junta de supervisores del condado de Marin para el uso propuesto de los fondos del área de planificación de la CDBG
  - C. Comentarios del público
3. **Recomendaciones para las asignaciones del programa de HOME de 2023-2024, la reprogramación de fondos de HOME de años anteriores y el uso de los ingresos del programa de HOME.**
  - A. Presentación del personal
  - B. Análisis y recomendaciones del Comité de establecimiento de prioridades a la junta de supervisores del condado de Marin para el uso propuesto de los fondos del programa de HOME
  - C. Comentarios del público

- 4. Recomendaciones para las asignaciones del programa del HOME-ARP para 2023-2024.**
  - A. Presentación del personal
  - B. Análisis y recomendaciones del Comité de establecimiento de prioridades a la junta de supervisores del condado de Marin para el uso propuesto de los fondos del programa del HOME-ARP
  - C. Comentarios del público
  
- 5. Solicitud de comentarios del público sobre las necesidades del desarrollo comunitario de vivienda y no relacionados con la vivienda de las personas de ingresos más bajos, y los resultados anteriores de los programas de la CDBG y HOME del condado.** (Esta es una oportunidad para que el público hable sobre las necesidades de la comunidad y los problemas generales relacionados con los programas de la CDBG y HOME)
  - A. Comentarios del público
  
- 6. Presupuesto y recomendaciones para 2023 para la PLHA de tres áreas de planificación locales (Novato, San Rafael, otras áreas del condado).**
  - A. Presentación del personal
  - B. Análisis y recomendaciones del Comité de establecimiento de prioridades a la junta de supervisores del condado de Marin para el uso propuesto de los fondos del área de planificación de la PLHA
  - C. Comentarios del público
  
- 7. Actualización de los acuerdos de cooperación con las jurisdicciones**
  
- 8. Actualización sobre el Elemento de vivienda del condado y los esfuerzos para ayudar a las jurisdicciones con los requisitos para promover afirmativamente la vivienda justa**
  
- 9. Otras actualizaciones del personal**
  
- 10. Tiempo libre para comentarios del público sobre asuntos que no están en el programa**

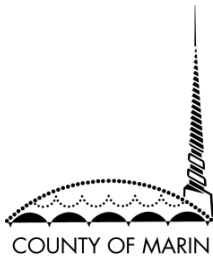
**Próxima audiencia:**

Junta de supervisores del condado de Marin  
Martes 13 de junio de 2023 a las 9:00 a.m. o después  
Audiencia híbrida en persona y virtual por Zoom  
([visite el sitio web de la Junta de supervisores](#))

Si tiene preguntas sobre la audiencia pública, llame a Vivienda y subvenciones federales de Marin County Community Development Agency al (415) 473-6279. Las personas que usan dispositivos TTY pueden comunicarse con nosotros al (415) 473-3232 (TTY) o por el servicio de retransmisión de California al 711. Todas las reuniones públicas y los eventos patrocinados u organizados por el condado de Marin se hacen en lugares accesibles. Si necesita pedir adaptaciones, llame a Vivienda y subsidios federales al (415) 473-6279, (415) 473-3232 (TTY) o envíe un correo electrónico a [federalgrants@marincounty.org](mailto:federalgrants@marincounty.org), al menos cinco días hábiles antes del evento. Las copias de los documentos están disponibles en formatos alternativos, si lo solicita. Hay interpretación en lenguaje de señas y traducción a otros idiomas además del inglés disponibles, si los solicita. Llame a nuestra oficina al (415) 473-6279, al menos cinco días hábiles antes de la audiencia pública a la que quiere ir, si necesita servicio de traducción de idiomas, un intérprete de lenguaje de señas, un dispositivo de apoyo auditivo u otra adaptación razonable. No use perfume ni otras fragancias en consideración de las personas con sensibilidades ambientales. Llame a Golden Gate Transit (415-455-2000, 711 TDD) para obtener información de tránsito.



El plan consolidado, los planes de acción anuales; los informes anuales consolidados de resultados y evaluación; los expedientes sobre el uso anterior de los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario; el Programa de Asociaciones para Inversión HOME y el Programa de oportunidades de vivienda para personas con SIDA; la política de derechos civiles; el plan contra el desplazamiento residencial y de asistencia para reubicación; la política antidiscriminatoria y los archivos del programa están disponibles para revisión en Marin County Community Development Agency, 3501 Civic Center Drive, Room 308, San Rafael, California. Las copias de los documentos estarán disponibles en formatos accesibles, si los solicita.



COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

## DIVISIÓN DE VIVIENDA Y SUBVENCIONES FEDERALES

Sarah Bernstein Jones  
DIRECTORA

Leelee Thomas  
DIRECTORA ADJUNTA

Marin County Civic Center  
3501 Civic Center Drive  
Suite 308  
San Rafael, CA 94903  
Teléfono 415 473 6269  
Fax 415 473 7880  
TTY 415 473 2255  
[www.marincounty.org/plan](http://www.marincounty.org/plan)

- Fecha:** Jueves 18 de mayo de 2023 a las 6:00 p.m.
- Para:** Comité de establecimiento de prioridades (PSC) de todo el condado
- De:** Molly Kron, planificadora senior  
Aline Tanielian, planificadora  
Jillian Zeiger, planificadora senior  
Leelee Thomas, directora adjunta
- Asunto:** Recomendaciones de financiamiento para el año fiscal 2023-2024 de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG), el Programa de Asociaciones para Inversión en Vivienda (HOME) para 2022-2023 y 2023-2024, y la Ley del Plan de Rescate Americano-HOME (HOME-ARP) para el año fiscal 2021-22.
- Lugar:** Audiencia virtual por Zoom. Regístrese aquí:  
[https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN\\_Oh8zs7NnQAQgHa-S62cclQ](https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_Oh8zs7NnQAQgHa-S62cclQ)

### SOLICITUD:

1. Considerar y aprobar las recomendaciones de financiamiento para el año fiscal 2023-2024 de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) para la área de planificación de otro condado.
2. Considerar y aprobar las recomendaciones de financiamiento para el año fiscal 2023-2024 para la CDBG dadas por el Consejo de la ciudad de Novato y el Consejo de la ciudad de San Rafael para sus respectivas áreas de planificación.
3. Considerar y aprobar las recomendaciones de financiamiento para el año fiscal 2023-2024 y las modificaciones de financiamiento de 2022-2023 para el Programa de Asociaciones para Inversión en Vivienda (HOME).
4. Considerar y aprobar las recomendaciones de financiamiento para el año fiscal 2021-2022 del HOME-ARP para todas las áreas de planificación.

## RECOMENDACIÓN:

1. Adoptar las recomendaciones de financiamiento para los proyectos de la CDBG, HOME y HOME-ARP que se presentarán a la junta de supervisores del condado de Marin.

## RESUMEN:

El plan de acción anual que modifica al plan consolidado guía la distribución de financiamiento y sirve como solicitud de subvención al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) de EE.UU. para la fórmula de financiamiento de los programas de la CDBG, HOME y HOME-ARP. Estos programas financiados con fondos federales dan recursos para vivienda, instalaciones comunitarias y servicios públicos a grupos familiares de ingresos más bajos. El personal del condado ("el personal") propone las recomendaciones adjuntas para el plan de acción anual 2023-2024 y las modificaciones propuestas a los planes de acción anual de 2021-2022 y 2022-2023.

## ANÁLISIS:

### Resumen de subvenciones federales

El programa Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) y el Programa Asociaciones para Inversión en Vivienda (HOME) son programas financiados con fondos federales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU. que dan financiamiento para beneficiar a grupos familiares de bajos ingresos y moderados. Ejemplos de proyectos financiados por la CDBG y HOME en todo el condado incluyen adquisición de terrenos, desarrollo y rehabilitación de viviendas asequibles; rehabilitación de grupos de casas, centros comunitarios y guarderías; y una amplia gama de servicios públicos incluyendo centros de cuidado infantil, servicios legales y acceso a alimentos. Los fondos de HOME deben usarse para proyectos de viviendas asequibles, mientras que los de la CDBG se dividen en tres categorías de actividades: 1) Vivienda, 2) Proyectos de instalaciones comunitarias ("capital") y 3) Servicios públicos. La regulación federal estipula que al menos el 85% de los fondos de la CDBG deben gastarse en gestión, proyectos de vivienda y de capital, y hasta el 15% puede gastarse en servicios públicos.

Los fondos de HOME-ARP provienen de la Ley del Plan de Rescate Americano (ARP), que se aprobó el 11 de marzo de 2021. El ARP destinó \$5 mil millones al Programa de Asociaciones para Inversión para dar vivienda, servicios y lugares seguros a personas sin casa y otras poblaciones vulnerables. El gobierno federal asignó \$2,902,549 de este financiamiento de HOME-ARP al condado de Marin. Los fondos de la subvención están disponibles para gastos hasta septiembre de 2030. Los fondos del HOME-ARP pueden usarse para financiar viviendas de alquiler asequible, ayuda con el alquiler para inquilinos, servicios de apoyo y lugares seguros no compartidos. El HUD aprobó el [plan de asignación del HOME-ARP](#) del condado de Marin el 13 de marzo de 2023. El plan de asignación describe los esfuerzos de consulta comunitaria del condado y su preferencia por financiar proyectos que servirán a familias sin casa o en riesgo de quedarse sin casa, incluyendo familias que son víctimas de violencia doméstica.

Las recomendaciones que se adjuntan en este informe del personal incluyen el financiamiento de la CDBG que aprobaron los Consejos de la ciudad de Novato y San Rafael para sus respectivas áreas de planificación. Sujetas a la aprobación de la junta de supervisores del condado de Marin el 13 de junio de 2023, las recomendaciones de financiamiento presentadas por el PSC se incluirán en el plan de acción anual, que es una modificación al plan consolidado de cinco años para los años fiscales 2020-2024. El plan consolidado incluye un análisis de las necesidades de vivienda asequible y desarrollo comunitario y declaraciones políticas para todo el período de cinco años, y describe los presupuestos de los proyectos de la CDBG y HOME para el primer año. El plan de acción anual de este año trata el cuarto año del período 2020-2024, y se presentará al HUD después de que lo apruebe la junta.

Los cambios importantes en los planes de acción anual del año anterior necesitan una modificación. Este informe del personal incluye recomendaciones para dos modificaciones. Primero, se tratan los cambios en las recomendaciones de financiamiento de HOME para 2022-2023 como resultado de que un proyecto renuncie a fondos que se habían comprometido previamente. Después, una modificación al plan de acción anual de 2021-2022 apoya la asignación de fondos de HOME-ARP.

### **Financiamiento para el año 2023-2024**

Los fondos para los programas de la CDBG y HOME de 2023-2024 del condado de Marin vienen del presupuesto federal para el año fiscal 2023, que es del 1 de octubre de 2023 al 30 de septiembre de 2024. Este próximo año, la asignación de la CDBG del condado de Marin es de \$1,589,600, aproximadamente 2.5% menos que el financiamiento recibido para 2022-2023 de \$1,630,142. La asignación de HOME es de \$846,217, que también es un poco menos que los \$854,906 asignados en 2022-2023. El HUD determina el financiamiento según su propio presupuesto programático y una comparación demográfica de Marin con otros beneficiarios. Las recomendaciones de financiamiento de proyectos en este informe del personal pueden cambiar según el presupuesto federal aprobado por el Congreso y la aprobación oficial recibida del HUD.

El próximo ciclo de financiamiento 2023-2024 es el segundo año del período de solicitud de dos años de 2022-2024. El personal está preocupado por los efectos de los recortes de financiamiento, en particular, en los proyectos de servicios públicos. El personal ha identificado fuentes únicas adicionales para cubrir los recortes de financiamiento de este año. Usando los ingresos imprevistos de los programas y la redirección única de los fondos de gestión, las recomendaciones presentadas mantienen el financiamiento de los proyectos de servicios públicos coherente con las asignaciones del año anterior.

Ya que hay más fuentes de financiamiento disponibles para proyectos de vivienda simultáneamente, el personal emitió un Aviso de disponibilidad de financiamiento (NOFA) en febrero de 2023 para pedir solicitudes de proyectos de vivienda adicionales. Además de la CDBG, HOME, y HOME-ARP, las solicitudes presentadas compiten por el financiamiento de la Asignación permanente de vivienda local (PLHA) del estado igualado por el Fondo de vivienda asequible (HTF) del condado de Marin.

El 1 de julio de 2023 es el comienzo del año fiscal del condado de Marin y el comienzo del cuarto año cubierto por el plan consolidado. Las recomendaciones de financiamiento propuestas para el uso de los fondos de la CDBG y HOME del año fiscal 2023 están disponibles en el Adjunto 1. Para cumplir los límites de tiempo de gasto del HUD, el presupuesto también incluye fondos de HOME de años anteriores que se recomiendan reprogramar (reasignar) a nuevos proyectos, y asignaciones de ingresos de los programas de la CDBG y HOME.

## **Estructura y requisitos del programa**

El programa de Subvenciones Federales del condado de Marin generalmente tiene un ciclo de solicitud de dos años. Los proyectos de vivienda y de capital solicitan financiamiento usando el plazo y el presupuesto de dos años del proyecto. Los proyectos de servicios públicos son elegibles para la renovación de financiamiento según los logros y están sujetos a los fondos de la CDBG disponibles. Este proceso da flexibilidad para que el personal abra una solicitud de mitad de ciclo (anual) si los proyectos no avanzan o hay más recursos adicionales disponibles. Además, hay una cantidad mínima de subvención individual de \$15,000 por año. Los proyectos de todo el condado pueden recibir financiamiento de cada área de planificación para aumentar la cantidad de su subvención hasta al menos \$15,000.

Esta estructura tiene como objetivo aumentar el impacto de las organizaciones financiadas y permite a los socios sin fines de lucro planificar mejor sus programas. Aunque las organizaciones generalmente solo presentan solicitudes cada dos años, las asignaciones de financiamiento deben aprobarse anualmente según los resultados anteriores del proyecto y la asignación esperada del HUD.

En los últimos años, se ha incrementado el énfasis local en la medida en que los proyectos de la CDBG y HOME sirven a miembros de clases protegidas, y la calidad y eficacia del plan de marketing afirmativo de cada organización financiada.

En consecuencia, todas las solicitudes de proyectos se evalúan según su capacidad para cumplir los objetivos nacionales del HUD, los umbrales mejorados del PSC para la evaluación de proyectos y los criterios estándar de evaluación de proyectos que se indican:

Umbrales de los objetivos nacionales:

- Beneficiar a personas de ingresos bajos y moderados.
- Prevenir o eliminar el deterioro.
- Cubrir otras necesidades de desarrollo comunitario para las personas de ingresos bajos y moderados.

Prioridades adoptadas por el PSC:

- Apoyar los proyectos que promuevan de manera afirmativa la vivienda justa y que tengan el compromiso y la capacidad de participar en marketing afirmativo.
- Priorizar proyectos que sirven a miembros de clases protegidas según la definición del HUD.

- Priorizar proyectos que sirven a personas de bajos ingresos.

#### Criterios de evaluación de proyectos:

- Preparación: ¿se pueden gastar todos los fondos concedidos en el año de la subvención?
- Sostenibilidad: ¿tiene la organización la capacidad para mantener un proyecto o programa más allá de este período de financiamiento federal?
- Eficacia y responsabilidad: ¿tiene la organización la capacidad y trayectoria para hacer el proyecto y gestionar los fondos federales de manera eficaz? ¿Hay transiciones de liderazgo organizacional actuales o futuras?
- Priorizar el mayor impacto: el mayor número de personas atendidas o el mayor impacto a nivel individual, o atender a poblaciones de difícil acceso.

#### Prioridades del PSC para los proyectos de vivienda de la CDBG y HOME:

- Vivienda familiar: unidades sin escritura restringida para poblaciones específicas.
- Modelo de fideicomiso territorial en el este de Marin que da oportunidades para ser propietario de una casa. (En este caso, el este de Marin se define como todas las áreas de Marin, excepto el oeste de Marin).

El PSC también estableció las siguientes prioridades para los fondos de la CDBG asignados a proyectos de servicios públicos durante los años fiscales 2022-2024:

- Servicios médicos básicos: incluyen servicios para prevenir o tratar condiciones médicas de personas sin seguro, con seguro insuficiente o con bajos ingresos que no pueden pagar su deducible. Los programas y servicios incluyen, entre otros, salud preventiva como vacunas, atención del niño sano desde el nacimiento, evaluaciones médicas periódicas para adultos, servicios voluntarios de planificación familiar, exámenes de la vista y los oídos de niños hechos para determinar la necesidad de correcciones en la vista y la audición, y servicios de higiene. Los servicios también pueden incluir atención médica de emergencia médicamente necesaria, tratamiento para pacientes hospitalizados y ambulatorios, servicios de laboratorio de diagnóstico y servicios radiológicos de diagnóstico y terapéuticos, y suministro de medicamentos con receta.
- Servicios de apoyo para niños, jóvenes y padres: incluye servicios orientados a familias de bajos ingresos y tratan las desigualdades en el acceso a la educación de la primera infancia, los altos costos de cuidado infantil en todo el condado y la independencia familiar. Los programas y servicios incluyen, entre otros, el apoyo de becas para cuidado infantil, actividades extracurriculares para estudiantes, participación y orientación de padres, gestión de casos, servicios terapéuticos, transporte, visitas en casa y apoyos legales para la familia.
- Seguridad alimentaria: incluye servicios que dan acceso físico o económico a alimentos para cubrir las necesidades dietéticas para una vida productiva y sana. Los programas y servicios incluyen, entre otros, lugares de comidas gratis, bancos de alimentos, subsidios para comestibles, comidas a domicilio y otros programas que dan comida a las personas necesitadas.



- Servicios de apoyo para la vivienda: incluyen servicios que ayudan a las personas a acceder a una vivienda estable, evitar la discriminación en la elección de vivienda y ayudan a los inquilinos a mantener una vivienda estable. Los programas y servicios incluyen, entre otros, orientación sobre vivienda justa, apoyo legal, localizadores de viviendas y ayuda para el pago inicial y el alquiler.

En el Adjunto 2 hay más información sobre la solicitud de prioridades, principios de orientación para hacer recomendaciones y fechas límite de gasto.

## RECOMENDACIONES DE LA CDBG:

El programa de la CDBG tiene una asignación total de \$1,589,600 para el año fiscal 2023-2024, que se usará combinada con aproximadamente \$43,209 en ingresos del programa. Después de contabilizar el 20% de los costos de gestión, se espera que alrededor de \$1,306,247 estén disponibles para los proyectos. Abajo están las recomendaciones de financiamiento de la CDBG del personal para la vivienda justa en todo el condado y la otra área de planificación del condado, así como las recomendaciones aprobadas por los Consejos de la ciudad de Novato y San Rafael para sus respectivas áreas de planificación.

### Vivienda justa para todo el condado

El personal recomienda asignar fondos para los servicios de vivienda justa antes de que se hagan los cálculos de financiamiento para cada área de planificación. El financiamiento de servicios de vivienda justa es un requisito de la CDBG, y hacerlo antes que otras recomendaciones asegura que cumplamos el requisito.

**Recomendación de financiamiento:** El personal recomienda asignar \$65,000 para apoyar el financiamiento de un (1) proyecto de vivienda justa. Esta asignación consiste en \$63,746 en fondos de servicios públicos y \$1,254 en fondos de gestión.

Proyecto	Asignación del año fiscal 2022-2023	Solicitud de financiamiento para este año	Total recomendado
Fair Housing Advocates of Northern CA <i>Orientación y educación de vivienda justa</i>	\$65,000	\$79,500	<b>\$65,000</b>

### Recomendaciones de financiamiento para otra área de planificación del condado para la CDBG

Se espera que la otra área de planificación del condado reciba una asignación total de \$463,577 de la CDBG para el año fiscal 2023-2024. Se designa un mínimo de \$272,369 para proyectos de vivienda, se puede aplicar un máximo de \$65,597 a servicios públicos

y los \$125,611 restantes se pueden aplicar a proyectos de capital o de vivienda. Se evaluaron un total de 17 solicitudes para la otra área de planificación del condado: 9 proyectos para todo el condado y 8 solo para la otra área de planificación del condado. La solicitud de financiamiento total para estos 17 proyectos es de \$2,875,890.

### **Proyectos de vivienda**

Se consideró un total de nueve (9) solicitudes de vivienda para la otra área de planificación del condado: cinco (5) proyectos para todo el condado y cuatro (4) solo para la otra área de planificación del condado. Las solicitudes tienen un pedido total de \$2,672,542.

**Recomendación de financiamiento:** El personal recomienda asignar un total de \$397,980 para apoyar el financiamiento de cuatro (4) proyectos de vivienda.

Proyecto	Solicitud de la CDBG	Recomendación de otra área del condado	Asignación total esperada de la CDBG
Eden Housing, Inc. <i>Guardia Costera de Point Reyes</i>	\$600,000	<b>\$147,795</b>	\$147,795
Episcopal Community Services <i>Homekey 1251 S. Eliseo</i>	\$500,000	<b>\$0</b>	\$0
Habitat for Humanity Greater SF <i>Programa de préstamos para rehabilitación residencial</i>	\$249,357	<b>\$95,000</b>	\$220,000
Homeward Bound of Marin <i>Viviendas para veteranos y trabajadores de Novato</i>	\$600,000	<b>\$0</b>	\$110,000
Marin Center for Independent Living <i>Programa de modificación de acceso residencial</i>	\$18,000	<b>\$0</b>	\$0
Bolinas Community Land Trust* <i>140 Maple Road</i>	\$500,000	<b>\$0</b>	\$0
Community Land Trust Association of West Marin* <i>60 Third Street</i>	\$50,000	<b>\$0</b>	\$0
Community Land Trust Association of West Marin* <i>Mejoras energéticas en Ocean Terrace</i>	\$56,000	<b>\$56,000</b>	\$56,000
Two Valleys Community Land Trust* <i>6956 Sir Francis Drake Blvd. Rehabilitación</i>	\$99,185	<b>\$99,185</b>	\$99,185
<b>Subtotal de viviendas</b>	<b>\$2,672,542</b>	<b>\$397,980</b>	<b>\$622,980</b>

\*Solicitud exclusiva de otra área del condado

## Proyectos de capital

Solo se consideró una (1) solicitud de capital para la otra área de planificación del condado de Fairfax-San Anselmo Children's Center. La solicitud total de financiamiento fue de \$104,238. Sin embargo, el solicitante retiró su solicitud para 2023-2024, ya que el proyecto se detuvo y el financiamiento federal que se asignó previamente aún no se ha gastado.

**Recomendación de financiamiento:** El personal no puede hacer una recomendación para proyectos de capital en la otra área de planificación del condado.

Proyecto	Solicitud de la CDBG	Recomendación de otra área del condado	Asignación total esperada de la CDBG
Fairfax San Anselmo Children's Center <i>Reparación de salud y seguridad de la cocina</i>	\$64,238	<b>Retirado</b>	\$0

## Servicios públicos

Se consideró un total de siete (7) solicitudes de servicios públicos para la otra área de planificación del condado: 4 proyectos para todo el condado y 3 que sirven solo a la otra área de planificación del condado. Las solicitudes tienen un pedido total de \$125,851.

**Recomendación de financiamiento:** El personal recomienda asignar un total de \$66,851 para apoyar el financiamiento de todos los siete (7) proyectos de servicios públicos.

Proyecto	Asignación para el año fiscal 2022-2023	Recomendación de otra área del condado	Asignación total esperada de la CDBG
Covia Foundation <i>Home Match Marin</i>	\$15,000	<b>\$4,000</b>	\$15,000
ExtraFood.org <i>Creación de una red de seguridad de alimentos equitativa y sostenible en el condado de Marin</i>	\$15,335	<b>\$5,500</b>	\$15,335
Family & Children's Law Center <i>Servicios legales de violencia doméstica para familias de bajos ingresos</i>	\$15,346	<b>\$3,500</b>	\$15,346
Legal Aid of Marin <i>Mantener a los residentes de Marin en sus casas</i>	\$34,500	<b>\$7,500</b>	\$34,500
Fairfax-San Anselmo Children's Center* <i>Programa de transporte para niños en edad escolar</i>	\$15,335	<b>\$15,335</b>	\$15,335

Proyecto	Asignación para el año fiscal 2022-2023	Recomendación de otra área del condado	Asignación total esperada de la CDBG
Performing Stars of Marin* <i>Servicios sociales sólidos para los residentes del sur de Marin, incluyendo niños, jóvenes y familias</i>	\$15,000	<b>\$15,000</b>	\$15,000
San Geronimo Valley Community Center <i>Programa de servicios humanos</i>	\$15,335	<b>\$15,335</b>	\$15,335
<b>Subtotal de servicios públicos</b>	\$125,851	<b>\$66,851</b>	\$125,851

\*Solicitud exclusiva de otra área del condado

## Recomendaciones de financiamiento para el área de planificación de Novato para la CDBG

El martes 25 de abril de 2023, el Consejo de la ciudad de Novato aprobó una resolución que aprueba las recomendaciones de financiamiento de la CDBG para el año fiscal 2023-2024. El personal recomienda que el Comité de establecimiento de prioridades adopte las recomendaciones de la ciudad de Novato, mencionadas aquí, según el Acuerdo de cooperación que rige la gestión del área de planificación de Novato.

Proyecto	Recomendación de Novato
<b>VIVIENDA</b>	
Eden Housing, Inc. <i>Guardia Costera de Point Reyes</i>	\$0
Episcopal Community Services <i>1251 S. Eliseo</i>	\$0
Habitat for Humanity Greater San Francisco <i>Programa de préstamos para rehabilitación residencial</i>	\$40,000
Homeward Bound of Marin <i>Viviendas para veteranos y trabajadores de Novato</i>	\$100,000
Marin Center for Independent Living <i>Programa de modificación de acceso residencial</i>	\$0
<b>Subtotal de viviendas</b>	<b>\$140,000</b>
<b>CAPITAL</b>	
Bucklew Programs <i>Centro de servicios de apoyo residencial de Novato</i>	\$0
North Marin Community Services <i>Seguridad de edificios de NMCS</i>	\$110,000
<b>Subtotal del capital</b>	<b>\$110,000</b>
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	
Covia Foundation <i>Home Match Marin</i>	\$3,500

Proyecto	Recomendación de Novato
ExtraFood.org <i>Creación de una red de seguridad de alimentos equitativa y sostenible en el condado de Marin</i>	\$1,750
Family & Children's Law Center <i>Servicios legales de violencia doméstica para familias de bajos ingresos</i>	\$1,750
Legal Aid of Marin <i>Mantener a los residentes de Marin en sus casas</i>	\$5,000
North Bay Children's Center* <i>Becas de cuidado infantil</i>	\$15,335
North Marin Community Services* <i>Estabilización del personal docente de NMCS</i>	\$15,335
<b>Subtotal de servicios públicos</b>	<b>\$42,670</b>
<b>TOTAL de la asignación del área de planificación</b>	<b>\$292,670</b>

\*Solicitud exclusiva de Novato

### Recomendaciones de financiamiento para el área de planificación de San Rafael para la CDBG

El lunes 1 de mayo de 2023, el Consejo de la ciudad de San Rafael aceptó una resolución que aprueba las recomendaciones de financiamiento de la CDBG para el año fiscal 2023-2024. El personal recomienda que el Comité de establecimiento de prioridades adopte estas recomendaciones según el Acuerdo de cooperación que rige la gestión del área de planificación de San Rafael.

Proyecto	Recomendación de San Rafael
<b>VIVIENDA</b>	
Canal Alliance* <i>153 Novato Street Rehabilitation</i>	\$180,000
Eden Housing, Inc. <i>Guardia Costera de Point Reyes</i>	\$0
Episcopal Community Services <i>Homekey 1251 S. Eliseo</i>	\$0
Habitat for Humanity Greater San Francisco <i>Programa de préstamos para rehabilitación residencial</i>	\$85,000
Homeward Bound of Marin <i>Viviendas para veteranos y trabajadores de Novato</i>	\$0
Marin Center for Independent Living <i>Programa de modificación de acceso residencial</i>	\$0
<b>Subtotal de viviendas</b>	<b>\$265,000</b>
<b>CAPITAL</b>	
Departamento de Obras Públicas de la ciudad de San Rafael* <i>Proyectos de caminos del área de Canal</i>	\$120,000
Community Action Marin*	\$30,000

<b>Proyecto</b>	<b>Recomendación de San Rafael</b>
<i>Renovación de De Colores Children's Center &amp; Safety Net Services Hub</i>	
<b>Subtotal del capital</b>	<b>\$150,000</b>
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	
Covia Foundation <i>Home Match Marin</i>	\$7,500
ExtraFood.org <i>Creación de una red de seguridad de alimentos equitativa y sostenible en el condado de Marin</i>	\$7,750
Family & Children's Law Center <i>Servicios legales de violencia doméstica para familias de bajos ingresos</i>	\$9,750
Legal Aid of Marin <i>Mantener a los residentes de Marin en sus casas</i>	\$22,000
Ciudad de San Rafael* <i>Pickleweed Preschool</i>	\$23,000
<b>Subtotal de servicios públicos</b>	<b>\$70,000</b>
<b>TOTAL de la asignación del área de planificación</b>	<b>\$485,000</b>

\*Solicitud exclusiva de San Rafael

## Recomendaciones de ingresos del programa para HOME

Cuando el programa CDBG recibe ingresos de un proyecto completado, el pago de intereses acumulados o el reembolso de un préstamo, esta cantidad se considera ingreso del programa, que debe estar disponible para financiar nuevas actividades de la CDBG. En 2022-2023, el condado recibió \$28,872.49 en ingresos del programa de dos proyectos (Toussin Senior Apartments: \$28,872.49 y Greenbrae Boardwalk: \$3,000). El condado también recibió \$14,336.72 en ingresos del programa de Toussin Senior Apartments en 2021-2022 que no se asignaron previamente. Las recomendaciones del personal para los fondos reprogramados se incluyen en las cantidades en dólares listadas en la sección anterior. En el Adjunto 3 está una cuenta detallada de los fondos de ingresos del programa.

## RECOMENDACIONES DE HOME:

El Programa de Asociaciones para Inversión HOME de todo el condado tiene un derecho para el año fiscal 2023-2024 de \$846,217, que se usará junto con \$863,122 en financiamiento reprogramado de proyectos de 2022-2023 y \$85,191 en ingresos del programa. Después de contabilizar el 10% de los gastos de gestión, se espera que haya \$1,701,389 disponibles para los proyectos. HOME exige que un mínimo del 15% del derecho anual, o \$255,169 para 2022-2023 y 2023-2024, se asigne a una Organización de Desarrollo de Vivienda Comunitaria (CHDO).

### Recomendaciones de financiamiento de todo el condado para el programa HOME

Se recibió un total de tres (3) solicitudes para el programa HOME de todo el condado por un total de \$1,900,000. Se recibió una (1) solicitud de Eden Housing, Inc, una CHDO certificada.

**Recomendación de financiamiento:** El personal recomienda asignar un total de \$1,701,389 para apoyar el financiamiento de dos (2) de tres (3) proyectos.

Proyecto	Solicitud de HOME (2 años)	Recomendación de HOME
Eden Housing, Inc. (CHDO) <i>Oak Hill Apartments</i>	\$1,200,000	<b>\$800,000</b>
Habitat for Humanity Greater San Francisco <i>Habitat Redwood Blvd.</i>	\$1,600,000	<b>\$901,389</b>
Homeward Bound of Marin <i>Viviendas para veteranos y trabajadores de Novato</i>	\$1,000,000	<b>\$0</b>
<b>Total</b>	<b>\$800,000</b>	<b>\$1,701,389</b>

### Recomendaciones de reprogramación para HOME

En su reunión de enero de 1992, el Comité de establecimiento de prioridades decidió que los saldos no gastados de la CDBG o HOME que se asignaron a proyectos dos o más años antes o a los que renunció un proyecto se consideren para reasignar o "reprogramar" otros proyectos que puedan gastar los fondos más rápido o necesiten más de los fondos. Cumpliendo esta política, para el año fiscal 2022-2023, el personal recomienda que se re programe un total de \$863,122 en fondos de HOME. Las recomendaciones del personal para los fondos reprogramados se incluyen en la cantidad total de financiamiento del proyecto en la sección de arriba.

## Recomendaciones de ingresos del programa para HOME

Cuando el programa HOME recibe ingresos de un proyecto completado, el pago de intereses acumulados o el reembolso de un préstamo, esta cantidad se considera ingreso del programa, que debe estar disponible para financiar nuevas actividades de HOME. En 2022-2023, el condado recibió \$85,191 en ingresos del programa de dos proyectos (Toussin Senior Apartments: \$67,716 y Fireside Apartments: \$17,475). Las recomendaciones del personal para los fondos reprogramados se incluyen en las cantidades en dólares listadas en la sección anterior. En el Adjunto 3 está una cuenta detallada de los fondos de ingresos del programa.

## RECOMENDACIONES DE HOME-ARP:

### Recomendaciones de financiamiento de todo el condado para el programa HOME-ARP

Se recibió un total de tres (3) solicitudes para el programa HOME-ARP de todo el condado por un total de \$6,367,167. El programa HOME-ARP tiene una asignación total de \$2,902,549. La cantidad permitida para gestión es de \$435,382. Las recomendaciones presentadas incluyen un nivel reducido de financiamiento de gestión, con un financiamiento de proyectos propuesto de \$2,600,000. Debido a la incertidumbre sobre el cumplimiento de los proyectos, el personal presenta una recomendación alternativa.

**Recomendación de financiamiento:** el personal recomienda asignar un total de \$2,600,000 para apoyar el financiamiento de los tres (3) proyectos.

Proyecto	Solicitud de HOME-ARP	Recomendación de HOME-ARP
Eden Housing, Inc. <i>Guardia Costera de Point Reyes</i>	\$2,400,000	<b>\$710,000</b>
Eden Housing, Inc. <i>Oak Hill Apartments</i>	\$1,500,000	<b>\$1,300,000</b>
Homeward Bound of Marin <i>Viviendas para veteranos y trabajadores de Novato</i>	\$2,467,167	<b>\$590,000</b>
Gestión		<b>\$302,549</b>
<b>Total</b>	<b>\$6,367,167</b>	<b>\$2,902,549</b>



**Alternativa de recomendación de financiamiento:** El proyecto Homeward Bound of Marin está actualmente en un proceso competitivo para recibir financiamiento estatal del proyecto Homekey. Hay riesgo de que los requisitos del proyecto Homekey puedan estar en conflicto con los requisitos de HOME-ARP. Si Homeward Bound of Marin recibe financiamiento estatal del proyecto Homekey y el proyecto no puede cubrir los requisitos de HOME-ARP, el personal recomienda la siguiente asignación alternativa.

Proyecto	Solicitud de HOME-ARP	Recomendación de HOME-ARP
Eden Housing, Inc. <i>Guardia Costera de Point Reyes</i>	\$2,400,000	<b>\$870,000</b>
Eden Housing, Inc. <i>Oak Hill Apartments</i>	\$1,500,000	<b>\$1,600,000</b>
Homeward Bound of Marin <i>Viviendas para veteranos y trabajadores de Novato</i>	\$2,467,167	<b>\$0</b>
Gestión		<b>\$432,549</b>
<b>Total</b>	<b>\$6,367,167</b>	<b>\$2,902,549</b>

## IMPACTO FISCAL:

No hay un impacto directo en los costos o ingresos en los fondos generales de las jurisdicciones locales generados por la acción recomendada para CDBG, HOME y HOME-ARP, ya que el Comité de establecimiento de prioridades está dirigiendo los fondos del HUD a proyectos específicos. La asignación de fondos a proyectos puede permitir que los fondos generales y de capital del condado y de la ciudad se asignen a otras prioridades.

## OPCIONES:

1. Aprobar las asignaciones de fondos de la CDBG, HOME y HOME-ARP según lo recomendado en este informe del personal.
2. Hacer diferentes asignaciones de financiamiento de la CDBG, HOME y HOME-ARP. (Los fondos pueden transferirse entre las categorías de la CDBG, pero la categoría de servicios públicos no puede superar el 15% y la categoría de vivienda no puede ser inferior al 40%).
3. Dar orientación al personal.

## ADJUNTOS:

Adjunto 1: Recomendaciones de la CDBG, HOME y HOME-ARP para el año fiscal 2023-2024

Adjunto 2: Principios de orientación adicionales para las recomendaciones de financiamiento

Adjunto 3: Ingresos de los programas de la CDBG y HOME

Adjunto 4: Resúmenes de los proyectos de la CDBG, HOME y HOME-ARP

## ENLACES A LAS SOLICITUDES DE PROYECTOS:

- [Solicitudes para proyectos de capital](#)
- [Solicitudes para proyectos de vivienda](#) (*incluye CDBG, HOME y HOME-ARP*)
- [Solicitudes para proyecto de servicios públicos](#)

**Adjunto 1 — Recomendaciones de CDBG y HOME para el año fiscal 2023-24**

APP. #	Patrocinador de proyecto	Nombre de proyecto	Dirección de proyecto	Solicitud de CDBG	Novato	San Rafael	County Other	Financiamiento Total de CDBG	Solicitud de HOME	Financiamiento Total de HOME (2 Años)	Solicitud de HOME-ARP	Financiamiento Total de HOME-ARP	TOTAL DEL PROYECTO
<b>LAS VIVIENDAS</b>													
CH 03	Eden Housing, Inc (CHDO)	Point Reyes Coast Guard	1 Commodore Webster Drive, Point Reyes Station	\$ 600,000	\$ -	\$ -	\$ 147,795	\$ 147,795	\$ -	\$ -	\$ 2,400,000	\$ 710,000	\$ 857,795
CH 04	Eden Housing, Inc (CHDO)	Oak Hill Apartments	Sir Frances Drake Blvd, San Quentin	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,200,000	\$ 800,000	\$ 1,500,000	\$ 1,300,000	\$ 2,100,000
CH 06	Episcopal Community Services	1251 S. Eliseo	1251 S. Eliseo Drive, Larkspur	\$ 500,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
CH 07	Habitat for Humanity Greater San Francisco	Habitat Redwood Blvd.	8161 Redwood Blvd, Novato	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,600,000	\$ 901,389	\$ -	\$ -	\$ 901,389
CH 08	Habitat for Humanity Greater San Francisco	Residential Rehab Loan Program	n/a	\$ 249,357	\$ 40,000	\$ 85,000	\$ 95,000	\$ 220,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 220,000
CH 09	Homeward Bound of Marin	Novato Veterans and Workforce Housing	826 State Access Road, Novato	\$ 600,000	\$ 100,000	\$ -	\$ -	\$ 100,000	\$ 1,000,000	\$ -	\$ 2,467,167	\$ 590,000	\$ 690,000
CH 10	Marin Center for Independent Living	Residential Access Modification Program	710 4th Street, San Rafael	\$ 18,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
OH 01	Bolinas Community Land Trust	140 Maple Rd.	140 Maple Rd.	\$ 500,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
OH 02	Community Land Trust Association of West Marin	60 Third St.	60 Third St.	\$ 50,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
OH 03	Community Land Trust Association of West Marin	Ocean Terrace Energy Upgrades	21 Calle Del Embarcadero	\$ 56,000	\$ -	\$ -	\$ 56,000	\$ 56,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 56,000
OH 04	Two Valleys Community Land Trust	6956 Sir Francis Drake Blvd. Rehabilitation	6956 Sir Francis Drake Blvd.	\$ 99,185	\$ -	\$ -	\$ 99,185	\$ 99,185	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 99,185
SH 01	Canal Alliance	153 Novato St. Rehab	153 Novato St.	\$ 200,000	\$ -	\$ 180,000	\$ -	\$ 180,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 180,000
								<b>\$ 802,980</b>		<b>\$ 1,701,389</b>		<b>\$ 2,600,000</b>	<b>\$ 5,104,369</b>

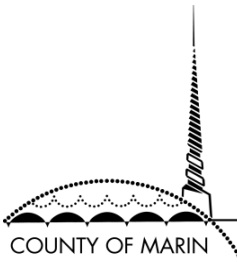
<b>CAPITAL</b>													
NC 02	North Marin Community Services	NMCS Building Security	1907 Novato Blvd, Novato	\$ 183,163	\$ 110,000	\$ -	\$ -	\$ 110,000					\$ 110,000
SC 01	City of San Rafael Department of Public Works	Canal Area Pathway Projects	18 Falmouth Cove, San Rafael	\$ 350,000	\$ -	\$ 120,000	\$ -	\$ 120,000					\$ 120,000
SC 02	Community Action Marin	Renovation of the De Colores Children's Center & Safety Net Services Hub	1123 Court Street, San Rafael	\$ 50,000	\$ -	\$ 30,000	\$ -	\$ 30,000					\$ 30,000
								<b>\$ 260,000</b>					<b>\$ 260,000</b>

SERVICIOS PÚBLICOS												
CS 01	Covia Foundation	Home Match Marin	851 Irwin St. Ste 200G, San Rafael	\$ 15,000	\$ 3,500	\$ 7,500	\$ 4,000	\$ 15,000				\$ 15,000
CS 02	ExtraFood.org	Sustainable Food Safety Net in Marin County	907 Sir Francis Drake Blvd, Kentfield	\$ 25,000	\$ 1,750	\$ 7,750	\$ 5,835	\$ 15,335				\$ 15,335
CS 03	Fair Housing Advocates of Northern California	Fair Housing Counseling and Education	1314 Lincoln Avenue, Suite A, San Rafael	\$ 79,500	\$ -	\$ -	\$ 65,000	\$ 65,000				\$ 65,000
CS 04	Family & Children's Law Center	Domestic Violence Legal Services for Low Income Families	1401 Los Gamos Dr., Suite 200, San Rafael	\$ 30,000	\$ 1,750	\$ 9,750	\$ 3,846	\$ 15,346				\$ 15,346
CS 05	Legal Aid of Marin	Keeping Marin Residents in their Homes	1401 Los Gamos Drive, Suite 100, San Rafael	\$ 40,000	\$ 5,000	\$ 22,000	\$ 7,500	\$ 34,500				\$ 34,500
OS 01	Fairfax-San Anselmo Children's Center	School Age Transportation Program	199 Porteous Avenue, Fairfax	\$ 17,250	\$ -	\$ -	\$ 15,335	\$ 15,335				\$ 15,335
OS 02	Performing Stars of Marin (PSoM)	Southern Marin Residents Including Children, Youth and Families	271 Drake Avenue, Marin City	\$ 15,000	\$ -	\$ -	\$ 15,000	\$ 15,000				\$ 15,000
OS 03	San Geronimo Valley Community Center	Human Service Program	6350 Sir Francis Drake Blvd, San Geronimo	\$ 61,098	\$ -	\$ -	\$ 15,335	\$ 15,335				\$ 15,335
NS 01	North Bay Children's Center, Inc.	Child Care Scholarships	932 C Street, Novato	\$ 20,000	\$ 15,335	\$ -	\$ -	\$ 15,335				\$ 15,335
NS 02	North Marin Community Services	NMCS Teacher Workforce Stabilization	680 Wilson Avenue, Novato	\$ 20,000	\$ 15,335	\$ -	\$ -	\$ 15,335				\$ 15,335
SS 01	City of San Rafael/Pickleweed Preschool	Pickleweed Preschool	50 Canal Street	\$ 45,624	\$ -	\$ 23,000	\$ -	\$ 23,000				\$ 23,000
								<b>\$ 244,521</b>				<b>\$ 244,521</b>

Administración												
	CDBG							\$ 325,308				\$ 325,308
	HOME									\$ 189,043		\$ 189,043
	HOME-ARP										\$ 302,549	\$ 302,549
								<b>\$ 325,308</b>		<b>\$ 189,043</b>		<b>\$ 302,549</b>
											<b>\$ 816,900</b>	

<b>TOTALES</b>							<b>CDBG</b>	<b>\$1,632,809</b>	<b>HOME</b>	<b>\$1,890,432</b>	<b>HOME-ARP</b>	<b>\$2,902,549</b>	<b>\$6,425,790</b>
----------------	--	--	--	--	--	--	-------------	--------------------	-------------	--------------------	-----------------	--------------------	--------------------

LEYENDA	
Countywide	
County Other	
Novato	
San Rafael	



## **Adjunto 2: Principios rectores complementarios para las recomendaciones de financiamiento**

### **Plazos para los gastos del programa**

#### *Community Development Block Grants, CDBG.*

Las reglamentaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) estipulan el gasto oportuno de los fondos del proyecto y que los fondos no gastados deben reasignarse y usarse en comunidades que puedan cumplir las directrices de gasto oportunamente. El HUD impone sanciones si, en la fecha anual de prueba a finales de abril, una comunidad con derecho a recibir ayuda aún tiene fondos CDBG que superan 1.5 veces la cantidad de el subsidio anual del CDBG. Si el saldo del CDBG no usado por una comunidad supera el parámetro de 1.5 en la fecha de prueba, el HUD designará a la comunidad como un beneficiario de "alto riesgo" y puede confiscar los fondos. La reducción de los subsidios que se dan se hace mediante un proceso automatizado, por lo que no se puede pedir una exención o una extensión. Si el subsidio del CDBG disminuye, la cantidad de fondos no usados permitidos también disminuye. Por lo tanto, debemos tener el cuidado de priorizar los fondos de CDBG para los proyectos que están listos para proceder.

Las reglamentaciones actuales de HUD y las tendencias de las políticas sugieren un mayor escrutinio sobre las comunidades con derechos y la administración de los dólares federales. Por lo tanto, se debe priorizar el financiamiento de los proyectos que puedan cumplir los requisitos de gasto oportuno, evitando las agencias de financiamiento con saldos sin usar o las agencias que carecen de la capacidad administrativa para ejecutar sus gastos de manera oportuna.

#### *HOME Investment Partnerships Program.*

En enero de 2019, los plazos para gasto de HOME se modificaron por la aprobación de la Ley de Asignaciones Consolidadas. Esta legislación suspende el requisito de compromiso de 24 meses para los fondos de reserva de la Community Housing Development Organization (CHDO)<sup>1</sup> y continúa la suspensión del requisito de compromiso de 24 meses para los fondos regulares del HOME Investment Partnerships Program (HOME). Ambos requisitos de fecha límite se suspenden hasta el 31 de diciembre de 2023. Además, por autoridad otorgada a HUD

---

<sup>1</sup> CHDO es una organización privada sin fines de lucro, con base comunitaria, que cuenta con personal que tiene la capacidad para desarrollar casas asequibles para la comunidad a la que sirve.

a través de la Ley CARES, hay una exención disponible para el requisito de finalización del proyecto en cuatro años, entre otros.

Antes de la aprobación de estos proyectos de ley, el condado estaba obligado a celebrar un contrato con un patrocinador de proyectos CHDO, comprometiendo los fondos HOME con un proyecto específico dentro de los 2 años posteriores a la asignación de HUD. El requisito de que los fondos de HOME se coloquen en un contrato en un plazo de dos años es excesivamente difícil de implementar en el condado de Marin. Este cambio, combinado con el aumento del tiempo para terminar el proyecto, aliviará cierta carga y el riesgo de perder los fondos debido a que los proyectos participan en el derecho prolongado, la obtención de financiamiento y los procesos de construcción. El Condado no tiene permiso para celebrar un contrato para entregar fondos de HOME al patrocinador de un proyecto a menos que se haya asegurado todo el financiamiento necesario y exista una expectativa razonable de que el proyecto comenzará la construcción o rehabilitación en el plazo de 1 año a partir de la fecha del contrato. Si el proyecto incluye adquisición, debe haber una expectativa razonable de que ésta ocurrirá en un plazo de seis meses. En la práctica, el patrocinador debe tener todas las aprobaciones locales de planificación antes de obtener los compromisos de financiamiento para el costo total del proyecto.

Aunque se suspendió el compromiso de 24 meses y se puede renunciar al requisito de cuatro años para la finalización del proyecto, los fondos siguen teniendo una vigencia de 9 años. Si no se cumple este plazo, HUD puede cancelar esa parte del subsidio HOME de la comunidad. HUD también puede exigir el reembolso de los fondos, incluso si el Condado ya gastó el dinero en un proyecto, independientemente de si el proyecto finalmente se termina.

El aspecto más desafiante de los fondos HOME es el requisito de asegurar todos los otros financiamientos antes de que el Condado celebre un contrato para entregar fondos de HOME a un proyecto. La mayoría de los patrocinadores de casas asequibles consideran que necesitan un compromiso significativo de los fondos HOME para apalancar los compromisos de otras fuentes de financiamiento, especialmente si esas fuentes no son locales. Por ejemplo, para que un proyecto de desarrollo de casas asequibles compita con éxito por los créditos fiscales para casas de bajos ingresos, necesita un compromiso sustancial de financiamiento local, que a menudo incluye fondos de HOME.

## **Prioridades**

### *Promoción afirmativa de vivienda justa.*

El condado de Marin ha recibido críticas por su falta de casas asequibles, especialmente para los miembros de las clases protegidas. El Análisis de impedimentos para la elección de vivienda justa (AI) del Condado de 2020 identifica cuatro (4) amplias categorías de barreras para la elección de vivienda justa. El financiamiento de los subsidios federales se usará de manera constante para apoyar

los objetivos para promover la elección de vivienda justa en el condado de Marin. Para hacer esto, los criterios de vivienda justa y los criterios de marketing afirmativo se han elevado como parte integral del proceso de selección de proyectos del Community Development Block Grant (CDBG) y el HOME Investment Partnerships Program (HOME). Todas las solicitudes de CDBG y HOME se evalúan en función de su capacidad y el cumplimiento de esos criterios.

Se dará prioridad a los proyectos que estén alineados con los objetivos de vivienda justa establecidos en el plan consolidado y la IA. Para tratar las preocupaciones de vivienda justa en el Condado de Marin se necesitará un esfuerzo concertado en beneficio del personal del Condado, la Junta de Supervisores, ciudades y pueblos, y los miembros del Comité para el establecimiento de prioridades de todo el condado.

*Apoyar proyectos que sirven a los miembros de las clases protegidas.*

El PSC ha optado por dar prioridad a los proyectos que sirven a los miembros de las clases protegidas. La solicitud de financiamiento recopila datos que identifican específicamente qué miembros de las clases protegidas están siendo atendidos y cómo. Estos datos ayudan para hacer recomendaciones de financiamiento y evaluar si los proyectos sirven, principalmente a los miembros de las clases protegidas.

Se exigirá a todos los proyectos financiados que comercialicen afirmativamente sus servicios. En este contexto, los solicitantes de los proyectos deben comercializar los servicios y prestar asistencia especial a los grupos históricamente desfavorecidos. Es insuficiente simplemente no discriminar; se deben tomar medidas asertivas para cambiar las tendencias históricas y los patrones discriminatorios. Los planes de marketing afirmativo son una parte de ese esfuerzo, con el propósito de promover una condición en la que las personas de niveles de ingresos similares en la misma área, tengan a su disposición una gama de opciones de vivienda y servicios, independientemente de la raza, religión, color, país de origen, sexo, discapacidad o estado familiar. A través de un plan de marketing afirmativo, el beneficiario muestra los esfuerzos especiales que hará para llegar a los clientes potenciales que normalmente no buscan casa o servicios. Esto exige que el proveedor estudie el mercado del área, conozca la población objetivo y diseñe métodos para llegar a la población objetivo. El marketing afirmativo no limita las opciones; sino que las amplía al tratar activamente de revertir los patrones del pasado y dar acceso abierto y justo a la vivienda y los servicios donde la persona es libre para elegir donde vivir, trabajar y recrearse. El marketing afirmativo no incluye objetivos o cuotas específicas. Sin embargo, los datos cuantitativos y el análisis son esenciales para planificar y monitorear la efectividad del programa de marketing afirmativo.

Para dar un mejor apoyo a las organizaciones en la ejecución de marketing afirmativo, el personal del Condado actualizó las plantillas de planificación de marketing afirmativo y continúa dando asistencia técnica para animar la planificación exitosa. Además, los Fair Housing Advocates of Northern California recientemente ofrecieron una

capacitación para proveedores de servicios públicos con el fin de aumentar la capacidad para hacer marketing afirmativo.

*Dar prioridad a un menor número de solicitudes.*

HUD pidió a Marin que reconsiderara las numerosas asignaciones pequeñas que se hacen en favor del financiamiento de menos proyectos más grandes que tratan las prioridades establecidas por el Priority Setting Committee, "proyectos más grandes" identificados por HUD como de \$ 10,000 por proyecto. Esta recomendación se hizo sobre la base de múltiples conversaciones con la oficina de HUD sobre maneras para usar los fondos de manera más eficiente y efectiva, más recientemente con comentarios sobre las enmiendas del Plan consolidado de 2016.

*Financiar menos proyectos de vivienda por año.*

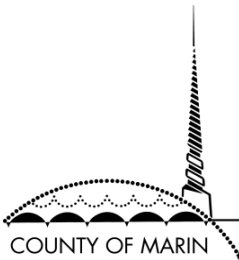
El PSC también recomendó que se diera prioridad a uno o dos proyectos de vivienda que estén preparados y listos para usar los fondos. Financiar menos proyectos por año podría permitir compromisos de financiamiento más sustanciales en lugar de financiar muchos proyectos durante varios años. El financiamiento en grandes cantidades también puede ayudar a los proyectos de vivienda para cumplir un programa de finalización más oportuno. Sin embargo, esto no siempre es posible por los frecuentemente largos procesos de aprobación de Marin y los estrictos requisitos de gasto oportuno de HUD.



**Adjunto 3 - CDBG/HOME ingresos del programa**

<b>Community Development Block Grant - ingresos del programa</b>				
<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos del programa</b>	<b>Cantidad de ingresos del programa</b>	<b>PROYECTO</b>	
14,336.72	2021-22 Ingresos del programa - \$14,336.72 (Toussin)	2,867.34	Administración	
		11,469.38	Financiamiento de proyectos	
28,872.49	2022-23 Ingresos del programa - \$25,872.49 (Toussin)	5,774.50	Administración	
	\$3,000 (Greenbrae Boardwalk)	23,097.99	Financiamiento de proyectos	
		43,209.21		

<b>HOME Investment Partnerships Program - ingresos del programa</b>				
<b>Cantidad</b>	<b>Ingresos del programa</b>	<b>Cantidad de ingresos del programa</b>	<b>PROYECTO</b>	
85,191.00	2022-23 Ingresos del programa - \$85,191 (Toussin)	8,519.10	Administración	
		76,671.90	Financiamiento de proyectos	
		85,191.00		



## Adjunto 4: Resúmenes de los proyectos de la CDBG, HOME y HOME-ARP 2023-2024

### Solicitudes de financiamiento para viviendas

#### *Proyectos de todo el condado*

#### **CH 03 Eden Housing, Inc.: Guardia Costera de Point Reyes**

Eden Housing, Inc, una promotora de viviendas asequibles sin fines de lucro comprometida a desarrollar, adquirir o rehabilitar viviendas asequibles, solicita \$600,000 en financiamiento de la CDBG y \$2,400,000 de HOME-ARP para financiar la rehabilitación de viviendas en el antiguo terreno de la guardia costera. La solicitud es para los gastos de predesarrollo, desarrollo general y construcción. El personal recomienda \$147,795 en fondos de la CDBG y \$710,000 en fondos de HOME-ARP para 2023.

#### **CH 04 Eden Housing, Inc.: Oak Hill Apartments**

Eden Housing, Inc, una promotora de viviendas asequibles sin fines de lucro comprometida a desarrollar, adquirir o rehabilitar viviendas asequibles, solicita \$600,000 en financiamiento de HOME y \$1,500,000 de HOME-ARP para financiar el desarrollo de 115 unidades asequibles en terrenos sobrantes propiedad del estado, cerca de San Quentin. La solicitud se destinaría a gastos generales de desarrollo y construcción. Como habrá fondos adicionales reprogramados de HOME disponibles del año anterior, el personal recomienda \$800,000 de HOME para 2022-2023 y 2023-2024, y \$1,300,000 de HOME-ARP para 2023.

#### **CH 06 Episcopal Community Services: 1251 S. Eliseo**

Episcopal Community Services, un proveedor de viviendas y servicios para personas sin casa sin fines de lucro comprometido a acabar con la falta de vivienda, solicita \$500,000 en financiamiento de la CDBG para la renovación de Homekey de las instalaciones en 1251 S. Eliseo Drive y convertirlas en 43 unidades de vivienda de apoyo permanente para adultos crónicos sin casa. La solicitud se destinaría a gastos de predesarrollo, desarrollo general y construcción. El personal no recomienda el financiamiento en este momento.

#### **CH 07 Habitat for Humanity Greater San Francisco: Habitat Redwood Blvd**

Habitat for Humanity Greater San Francisco, una promotora de viviendas asequibles sin fines de lucro comprometida a construir casas de calidad para

su adquisición, solicita \$800,000 en financiamiento de HOME para el desarrollo de 80 casas asequibles de una sola familia en un terreno sobrante en el norte de Novato. La solicitud se destinaría directamente a gastos generales de desarrollo y construcción. Como habrá fondos adicionales de HOME reprogramados y disponibles del año anterior, el personal recomienda \$901,389 en fondos de HOME para 2022-2023 y 2023-2024.

**CH 08 Habitat for Humanity Greater San Francisco: Programa de préstamos para rehabilitación residencial**

En diciembre de 2022, el condado contrató a un nuevo proveedor, Habitat for Humanity Greater San Francisco, para gestionar el Programa de préstamos para rehabilitación residencial del condado. Mediante el anterior patrocinador del proyecto, el programa ha solicitado \$220,000 en financiamiento de la CDBG para préstamos hipotecarios con intereses bajos y diferenciados para que los propietarios de bajos ingresos puedan hacer reparaciones en sus casas. La solicitud se destinaría a gastos administrativos y de personal para pasar el programa del proveedor anterior y gestionar nuevos préstamos. Según la cantidad del contrato de dos años de Habitat, el personal recomienda \$220,000 en fondos de la CDBG para 2023.

**CH 09 Homeward Bound of Marin; Viviendas para trabajadores de Novato**

Homeward Bound de Marin, un proveedor de viviendas y servicios para personas sin casa sin fines de lucro comprometido a acabar con la falta de vivienda, solicita \$600,000 en financiamiento de la CDBG, \$500,000 de HOME, y \$2,467,167 de HOME-ARP para la construcción y mejoras del terreno para 26 unidades de vivienda de alquiler para trabajadores de Novato. La solicitud se destinaría directamente a gastos generales de desarrollo y construcción. El personal recomienda \$100,000 en fondos de la CDBG, ningún fondo de HOME y \$590,000 de HOME-ARP para 2023.

**CH 10 Marin Center for Independent Living: Programa de modificación de acceso residencial**

Marin Center for Independent Living, un proveedor de servicios sin fines de lucro comprometido a ayudar a adultos mayores y personas con discapacidades para que sean independientes, solicita \$18,000 en financiamiento de la CDBG para las modificaciones de acceso a las casas para mejorar la accesibilidad de viviendas para personas con discapacidad. La solicitud se destinaría a gastos de materiales y mano de obra para las modificaciones de las casas. El personal no recomienda el financiamiento en este momento.

*Proyectos de la otra área del condado*

**OH 01 Bolinas Community Land Trust: 140 Maple Road**

Bolinas Community Land Trust, un fideicomiso de terrenos comunitarios sin fines de lucro comprometido a crear y conservar viviendas asequibles para residentes de bajos ingresos, solicita \$500,000 en financiamiento de la

CDBG para la rehabilitación y legalización de una propiedad de 4 unidades en 140 Maple Road en Bolinas. La solicitud se destinaría a renovaciones generales de los edificios y a un nuevo sistema séptico. El personal no recomienda el financiamiento en este momento.

**OH 02 Community Land Trust Association of West Marin: 60 Third Street**  
Community Land Trust Association of West Marin, un fideicomiso de terrenos comunitarios sin fines de lucro comprometido a dar casas estables y permanentemente asequibles en las comunidades cercanas a Tomales Bay, solicita \$50,000 en financiamiento de la CDBG para la rehabilitación de una sola unidad residencial en 60 Third Street en Point Reyes Station, incluyendo la instalación de un sistema séptico y el desarrollo de una unidad de vivienda accesoria (ADU). La solicitud se destinaría directamente a los costos de construcción. El personal no recomienda el financiamiento en este momento.

**OH 03 Community Land Trust Association of West Marin: Mejoras energéticas en Ocean Terrace**  
Community Land Trust Association of West Marin, un fideicomiso de terrenos comunitarios sin fines de lucro comprometido a dar casas estables y permanentemente asequibles en las comunidades cercanas a Tomales Bay, solicita \$56,000 en financiamiento de la CDBG para las mejoras de eficiencia energética y seguridad de un edificio de apartamentos de 8 unidades en Stinson Beach. La solicitud se destinaría a la instalación de un panel solar, el reemplazo de puertas y ventanas y los cargos por electricidad. El personal recomienda \$56,000 en fondos de la CDBG para 2023.

**OH 04 Two Valleys Affordable Housing Association: 6956 Sir Francis Drake Blvd**  
Two Valleys Affordable Housing Association, un fideicomiso de terrenos comunitarios y una organización de defensa sin fines de lucro comprometida a crear y conservar casas permanentemente asequibles en los valles de San Geronimo y Nicasio, solicita \$99,185 en financiamiento de la CDBG para la rehabilitación de una propiedad de 3 unidades, incluyendo reparaciones internas y externas. La solicitud se destinaría a gastos generales de desarrollo. El personal recomienda \$99,185 en fondos de la CDBG para 2023.

*Proyectos de San Rafael*

**SH 01 Canal Alliance: 153 Novato St. Rehab**  
Canal Alliance, una organización proveedora de servicios sin fines de lucro comprometida a servir a la comunidad de inmigrantes latinos de bajos ingresos en San Rafael y en todo Marin, solicita \$200,000 en financiamiento de la CDBG para la rehabilitación de 2 unidades de bajos ingresos en 153 Novato Street en San Rafael, incluyendo renovaciones de baño y cocina, pintura nueva y pisos. La solicitud se destinaría directamente a los costos de construcción. El personal recomienda \$180,000 en fondos de la CDBG para 2023.

## Solicitudes de financiamiento para capital

### *Proyectos de otra área del condado*

**OC-01 Fairfax San-Anselmo Children's Center: Reparación de salud y seguridad de la cocina**

Fairfax San-Anselmo Children's Center ha **retirado** su solicitud de reparación de salud y seguridad de la cocina, ya que el proyecto se detuvo y aún no se han gastado los fondos federales asignados previamente.

### *Proyectos de Novato*

**NC 01 Buckelew Programs: Servicios de apoyo residencial de Novato**

Buckelew Programs, una organización de vivienda y servicios prestados sin fines de lucro comprometida a promover la recuperación, resiliencia y esperanza mediante servicios de salud conductual para personas y familias, solicita \$33,750 en financiamiento de la CDBG para la remodelación y mejora de su centro de servicios de apoyo residencial en Novato para adultos con enfermedades mentales graves. La solicitud se destinaría a varios gastos relacionados con la construcción, incluyendo pruebas y descontaminación de plomo, mejoras eléctricas y remodelación de los baños. El personal no recomienda el financiamiento en este momento.

**NC 02 North Marin Community Services Seguridad de edificios**

North Marin Community Services, una red de seguridad y proveedora de servicios de cuidado infantil sin fines de lucro comprometida a ofrecer cuidado infantil temprano, educación y servicios integrados de calidad, solicita \$183,163 en financiamiento de la CDBG para mejoras en la seguridad de sus dos edificios. La solicitud se destinaría a la compra de cámaras de seguridad y sistemas de seguridad con tarjetas. El personal recomienda \$110,000 en fondos de la CDBG para 2023.

### *Proyectos de San Rafael*

**SC 01 Ciudad de San Rafael – Proyectos de caminos del área de Canal**

El Departamento de Obras Públicas (Public Works Department) de la ciudad de San Rafael, un organismo del gobierno local comprometido a mejorar y mantener la propiedad e infraestructura pública, solicita \$350,000 en fondos de la CDBG para tres proyectos de mejora de aceras en el barrio de Canal de San Rafael. La solicitud se destinaría a gastos generales de desarrollo y construcción. El personal recomienda \$120,000 en fondos de la CDBG para 2023.

**SC 02 Community Action Marin: Renovación de De Colores Children's Center & Safety Net**

Community Action Marin, un servicio de red de seguridad y proveedor de cuidado infantil sin fines de lucro comprometido a eliminar la pobreza, solicita \$50,000 en financiamiento de la CDBG para la renovación de De Colores Children's Center and Safety Net Services Hub. La solicitud se destinaría a gastos de predesarrollo, desarrollo general y construcción. El personal recomienda \$30,000 en fondos de la CDBG para 2023.

## Solicitudes de financiamiento para servicios públicos

### *Proyectos de todo el condado*

**CS 01 Covia Foundation: Home Match Marin**

Covia Foundation, un proveedor de vivienda y servicios sin fines de lucro comprometido a mejorar las vidas de adultos mayores, solicita \$15,000 en financiamiento de la CDBG para su programa Home Match, que crea viviendas asequibles compartidas uniendo a adultos mayores que no tienen suficiente espacio con trabajadores de servicios de bajos ingresos en Marin. La solicitud se destinaría a los salarios de los empleados. El personal recomienda \$15,000 en fondos de la CDBG para 2023.

**CS 02 ExtraFood.org: Red de seguridad de alimentos equitativa y sostenible**

ExtraFood.org, una organización sin fines de lucro comprometida a prevenir el desperdicio de alimentos y eliminar la inseguridad alimentaria, solicita \$25,000 en financiamiento de la CDBG para la expansión de su red de seguridad alimentaria y el programa de recuperación de alimentos. La solicitud se destinaría a los salarios de los empleados, gastos administrativos y contribuiría a la adquisición de un nuevo camión refrigerado. El personal recomienda \$15,335 en fondos de la CDBG para 2023.

**CS 03 Fair Housing Advocates of Northern California: Orientación y educación de vivienda justa**

Fair Housing Advocates of Northern California, una organización de vivienda justa sin fines de lucro comprometida a asegurar la igualdad de oportunidades de vivienda, solicita \$79,500 en financiamiento de la CDBG para sus programas de orientación y educación de vivienda justa. La solicitud se destinaría a los salarios de los empleados y gastos administrativos. El personal recomienda \$65,000 en fondos de la CDBG para 2023.

**CS 04 Family & Children's Law Center: Servicios legales de violencia doméstica**

Family & Children's Law Center, un proveedor de servicios legales sin fines de lucro comprometido a prestar servicios legales de alta calidad y bajo costo a niños y familias, solicita \$30,000 en financiamiento de la CDBG para prestar servicios legales de violencia doméstica. La solicitud se destinaría a

los salarios de los empleados y gastos administrativos. El personal recomienda \$15,346 en fondos de la CDBG para 2023.

- CS 05 Legal Aid of Marin: Mantener a los residentes de Marin en sus casas**  
Legal Aid of Marin, un proveedor de ayuda legal sin fines de lucro comprometido a empoderar a la comunidad de Marin mediante la representación legal, defensa y educación, solicita \$40,000 en financiamiento de la CDBG para la expansión de su programa de asistencia legal de apoyo a la vivienda para mantener a los residentes en sus casas. La solicitud se destinaría a los salarios de los empleados y gastos administrativos. El personal recomienda \$34,500 en fondos de la CDBG para 2023.

*Proyectos de otra área del condado*

- OS 01 Fairfax-San Anselmo Children's Center Programa de transporte para niños en edad escolar**  
Fairfax San-Anselmo Children's Center, un proveedor de cuidado infantil sin fines de lucro comprometido a dar cuidado infantil y educación temprana de calidad, solicita \$17,250 en financiamiento de la CDBG para el transporte después de la escuela para niños. La solicitud se destinaría a los salarios de los empleados y el mantenimiento de cuatro camionetas. El personal recomienda \$15,335 en fondos de la CDBG para 2023.

- OS 02 Performing Stars of Marin: Servicios sociales para los residentes del sur de Marin**  
Performing Stars of Marin, una organización de artes y redes de seguridad sin fines de lucro comprometida a dar oportunidades a niños de la ciudad de Marin para participar en las artes, solicita \$15,000 en financiamiento de la CDBG para la continuación de los programas de artes y enriquecimiento después de la escuela y durante el verano para niños y jóvenes. La solicitud se destinaría a los salarios de los empleados, comidas, transporte y gastos administrativos. El personal recomienda \$15,000 en fondos de la CDBG para 2023.

- OS 03 San Geronimo Valley Community Center Programa de servicios humanos**  
San Geronimo Valley Community Center, un proveedor de red de seguridad y centro comunitario sin fines de lucro comprometido a promover comunidades sanas en San Geronimo Valley y Nicasio, solicita \$61,098 en financiamiento de la CDBG para su banco de alimentos semanal. La solicitud se destinaría a los salarios de los empleados. El personal recomienda \$15,335 en fondos de la CDBG para 2023.

*Proyectos de Novato*

**NS 01 North Bay Children’s Center: Becas de cuidado infantil**

North Bay Children's Center, proveedor de cuidado infantil sin fines de lucro comprometido a ofrecer cuidado infantil y educación temprana de calidad, solicita \$20,000 en financiamiento de la CDBG para becas para sus programas de desarrollo infantil. La solicitud se destinaría a becas mensuales de cuidado infantil para las familias que califican. El personal recomienda \$15,335 en fondos de la CDBG para 2023.

**NS 02 North Marin Community Services: Estabilización del personal docente de NMCS**

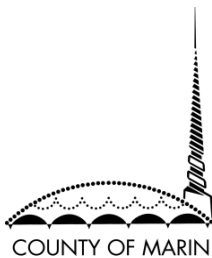
North Marin Community Services, un servicio de red de seguridad y proveedor de cuidado infantil sin fines de lucro comprometido a ofrecer cuidado infantil temprana, educación y servicios integrados de calidad, solicita \$20,000 en fondos de la CDBG para la estabilización de su personal docente para que las familias trabajadoras de bajos ingresos puedan seguir en trabajos esenciales y los niños reciban atención de alta calidad. La solicitud se destinaría a los salarios de los maestros. El personal recomienda \$15,335 en fondos de la CDBG para 2023.

*Proyectos de San Rafael*

**SS 01 City of San Rafael: Pickleweed Preschool**

El Departamento de Biblioteca y Recreación (Library and Recreation Department) de la ciudad de San Rafael, un organismo del gobierno local comprometido a ofrecer programas de cuidado infantil con licencia estatal para niños en edad escolar y preescolar, solicita \$45,624 en financiamiento de la CDBG para el programa de Pickleweed Preschool en el barrio de Canal de San Rafael. La solicitud se destinaría a los salarios de los empleados. El personal recomienda \$23,000 en fondos de la CDBG para 2023.





COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

## HOUSING AND FEDERAL GRANTS DIVISION

Thomas K. Lai  
DIRECTOR

Marin County Civic Center  
3501 Civic Center Drive  
Suite 308  
San Rafael, CA 94903  
415 473 6269 T  
415 473 7880 F  
415 473 2255 TTY

Building and Safety  
Environmental Health Services  
Planning  
Environmental Review  
Housing  
Sustainability  
Code Enforcement  
GIS  
Federal Grants

[www.marincounty.org/cda](http://www.marincounty.org/cda)

**FECHA:** Jueves, 18 de mayo de 2023 a las 6 p. m.

**PARA:** Comité de establecimiento de prioridades del condado (Countywide Priority Setting Committee)

**DE:** Aline Tanielian, planificador  
Molly Kron, planificador senior  
Leelee Thomas, director adjunto

**ASUNTO:** Recomendaciones de financiamiento para Marin Housing Trust Fund (Housing Trust) y Matching Permanent Local Housing Allocation (PLHA) para el año calendario 2023

**LUGAR DE LA REUNIÓN:** Audiencia virtual por Zoom. Inscríbase aquí:  
[https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN\\_Oh8zs7NnQAOqHa-S62cclQ](https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_Oh8zs7NnQAOqHa-S62cclQ)

### **PEDIDO:**

1. Considerar las recomendaciones de financiamiento para Marin Housing Trust y la correspondiente PLHA para la Otra área de planificación del condado para el año calendario 2023 y aprobar las recomendaciones.
2. Considerar las recomendaciones de Marin Housing Trust y la correspondiente PLHA presentadas por el Concejo Municipal de Novato con respecto al Área de planificación de Novato y del Concejo Municipal de San Rafael para el Área de planificación de San Rafael para el año calendario 2023 y aprobar las recomendaciones.

### **RECOMENDACIÓN:**

1. Recomendar Marin Housing Trust y el correspondiente financiamiento de PLHA al Consejo de Supervisores del Condado de Marin.

### **RESUMEN:**

Permanent Local Housing Allocation Program (PLHA) es un programa estatal que da financiamiento anual a las jurisdicciones locales para viviendas asequibles. El financiamiento fue creado por el Proyecto de Ley del Senado 2 (SB2, 2017), la "Ley de construcción de viviendas y empleos" (Building Homes and Jobs Act). PLHA tiene como

objetivo tratar la escasez de viviendas y los altos costos de vivienda al dar una fuente continua de financiamiento a través de cargos de bienes raíces. El personal propone las recomendaciones adjuntas para el año calendario 2023.

## **DEBATE:**

Permanent Local Housing Allocation Program (PLHA) es una fuente de financiamiento estatal por medio del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (Department of Housing and Community Development, HCD). El condado de Marin es elegible para fondos no competitivos de PLHA como una comunidad con derecho designada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Community Development) para el programa Community Development Block Grant (CDBG) y porque tiene un elemento de vivienda aprobado según la Ley Estatal de Vivienda en el momento de la solicitud y presenta los Informes de progreso anual de HCD. Las recomendaciones de financiamiento están sujetas a la aprobación final de los fondos de PLHA por HCD.

El 21 de julio de 2020, el Consejo de Supervisores del Condado de Marin aprobó una resolución para solicitar el financiamiento de la subvención PLHA mediante el proceso de NOFA no competitivo. En agosto de 2020, la Junta aprobó un plan de gastos de cinco años para los fondos. Este plan se desarrolló en consulta con el Subcomité de vivienda de la Junta de Supervisores y en alineación con el Plan consolidado 2020-24 aprobado por el Comité de establecimiento de prioridades del condado (PSC) y la Evaluación de impedimentos para la elección de vivienda justa (AI).

Con el plan de cinco años, los fondos de PLHA compensan partes de los fondos colocados en Marin Housing Trust. Esta actividad la recomendó el personal para asegurar la utilización eficaz y eficiente de los fondos del programa PLHA. Los fondos de Marin Housing Trust se pueden aplicar a proyectos de todas las jurisdicciones de Marin y buscan el financiamiento colaborativo de las ciudades y los pueblos en los que se hayan aprobado proyectos elegibles. Cuando se combinan con PLHA, el personal intenta distribuir el financiamiento en cada una de las Áreas de Planificación de CDBG (Otra área del condado, San Rafael y Novato) dependiendo del proyecto recomendado.

## **Directrices para la evaluación**

Se evalúan todas las solicitudes de proyecto según su capacidad para cumplir los criterios PLHA desarrollados por HCD y los objetivos del programa aprobados por PSC.

Los criterios de los proyectos HCD incluyen:

- Demostración de preparación, incluyendo el control del sitio para proyectos de desarrollo, derechos de uso de la tierra, revisión ambiental y compromisos de otro financiamiento y recursos necesarios.
- Prioridad para proyectos que apoyen a personas que ganen el 60 % del AMI o menos.

La preparación es un factor clave identificado por HCD. El condado no es elegible para recibir más asignaciones PLHA si hay fondos de fórmula no asignados.

Además de los criterios establecidos por HCD, el PSC aprobó estos objetivos del programa PLHA, que están reportados por el Plan consolidado y Análisis de impedimentos para la elección de vivienda justa 2020-24 aprobado por HUD:

- Viviendas familiares
- Viviendas de alquiler: adquisición, construcciones nuevas y rehabilitación
- Viviendas de propietarios: adquisición, construcciones nuevas y rehabilitación
- Viviendas para personas con necesidades especiales
- Fideicomiso territorial en el este de Marin que da la oportunidad de ser propietario de una vivienda, con la inclusión específica de residentes afroamericanos.

En consonancia con los esfuerzos del PSC en vivienda justa y equidad, todas las solicitudes incluyen:

- Una evaluación demográfica (raza/origen étnico, personas con discapacidades, familias) de los desarrollos de vivienda existentes del solicitante en Marin.
- Datos demográficos del personal y de los miembros de la junta de la organización solicitante.

## **Análisis del financiamiento**

Para el año del programa 2023, el condado tiene \$1,179,015 en fondos de PLHA para distribuir. Junto con el Housing Trust equivalente, estos fondos apoyarán el desarrollo previo, el desarrollo, la adquisición y la preservación de viviendas asequibles, con énfasis en proyectos que alojan a quienes ganan el 60 % de los ingresos promedios del área (AMI) o menos según lo estipulado en las directrices finales del programa PLHA.

Entre el 9 de febrero y el 17 de marzo de 2023, el condado lanzó una solicitud de Aviso de disponibilidad de fondos (NOFA) por \$2,358,030<sup>1</sup> en PLHA/Marin Housing Trust. Se recibieron un total de nueve (9) solicitudes de PLHA/Marin Housing Trust para proyectos en todo el condado por un total de \$13,216,060 en las solicitudes.

### **❖ Recomendaciones de financiamiento para la Otra área de planificación del condado**

Se consideraron un total de seis (6) solicitudes para la Otra área de planificación del condado. Las solicitudes tienen una solicitud total de \$7,858,030. El personal recomienda asignar un total de \$1,158,000 de los fondos de County Housing Trust/PLHA al proyecto Oak Hill de Eden Housing. Este proyecto reúne los requisitos reglamentarios establecidos por PLHA, incluyendo la preparación y el control del lugar. Además, ambos tratan los objetivos del programa Rental Housing and Family Housing aprobados por el PSC.

<b>Proyecto</b>	<b>Solicitud de Housing Trust/PLHA de 2023</b>	<b>PLHA Recomendación</b>	<b>Contribución equivalente del condado</b>	<b>Financiamiento total</b>
-----------------	--	---------------------------	---	-----------------------------

<sup>1</sup> Esta cifra incluye el equivalente de Marin Housing Trust Fund.

<b>EAH Inc.</b> <i>1 Hamilton, Mill Valley</i>	\$1,000,000	<b>\$0</b>	-	-
<b>Eden Housing, Inc.</b> <i>Pt. Reyes Coast Guard</i>	\$2,300,000	<b>\$0</b>	-	-
<b>Eden Housing, Inc.</b> <i>Oak Hill</i>	\$1,500,000	<b>\$579,000</b>	\$579,000	<b>\$1,158,000</b>
<b>Educational Housing Partners</b> <i>Viviendas para educadores/empleados del condado</i>	\$2,358,030	<b>\$0</b>	-	-
<b>Bolinas Community Land Trust</b> <i>140 Maple Road</i>	\$500,000	<b>\$0</b>	-	-
<b>Community Land Trust Association of West Marin</b> <i>60 Third Street</i>	\$200,000	<b>\$0</b>	-	-
<b>Total</b>	\$7,858,030	<b>\$579,000</b>		<b>\$1,158,000</b>

❖ **Recomendaciones de financiamiento del área de planificación de Novato**

El martes 25 de abril de 2023, el Ayuntamiento de Novato aprobó una resolución aprobando las recomendaciones de financiamiento de PLHA para el año calendario 2023. Esta recomendación refleja la aprobación de financiamiento del 14 de marzo de 2023 para el Ayuntamiento de Novato por un total de \$350,000 del Fondo del programa de viviendas asequibles. El personal recomienda que el Comité de establecimiento de prioridades adopte las recomendaciones de la ciudad de Novato, que se mencionan aquí.

Proyecto	Solicitud de Housing Trust/PLHA de 2023	PLHA Recomendación	Contribución equivalente del condado	Contribución equivalente del área de planificación	Financiamiento total
<b>Habitat for Humanity Greater San Francisco</b> <i>Habitat Redwood Blvd</i>	\$2,000,000	<b>\$350,000</b>	\$350,000	\$350,000 <sup>2</sup>	<b>\$1,050,000</b>

<sup>2</sup> El 14 de marzo de 2023, el Ayuntamiento de Novato aprobó \$350,000 para este proyecto del Fondo del programa para viviendas asequible de la ciudad.

<b>Homeward Bound of Marin</b> <i>Vivienda para veteranos y trabajadores de Novato</i>	\$2,358,030	\$0	-	-	-
<b>Total</b>	\$4,358,030	\$350,000			\$1,050,000

❖ **Recomendaciones de financiamiento del área de planificación de San Rafael**

El lunes 1 de mayo de 2023, el Ayuntamiento de San Rafael aprobó una resolución aprobando las recomendaciones de financiamiento de PLHA para el año calendario 2023. Además, San Rafael acepta igualar el financiamiento de PLHA para el proyecto aprobado. Esta recomendación depende del financiamiento de San Rafael de su parte equivalente. Si no se cumple este compromiso, el personal reconsiderará el financiamiento. El personal recomienda que el Comité de establecimiento de prioridades adopte las recomendaciones de la ciudad de San Rafael:

Proyecto	Solicitud de Housing Trust/ PLHA de 2023	PLHA Recomendación	Contribución equivalent e del condado	Contribución equivalent e del área de planificación	Financiamiento total
<b>Eden Housing, Inc.</b> <i>3301 Kerner</i>	\$1,000,000	\$250,000	\$250,000	\$250,000	\$750,000
<b>Total</b>	\$1,000,000	\$357,125			\$750,000

**IMPACTO FISCAL:**

La aprobación de las recomendaciones de County Housing Trust/PLHA aumentará los gastos del Marin Housing Fund para igualar los recursos de las PLHA financiados por el estado.

**OPCIONES:**

1. Aprobar las asignaciones de fondos de County Housing Trust /PLHA según lo recomendado por el personal.
2. Hacer diferentes asignaciones de fondos de County Housing Trust /PLHA.
3. Dar orientación al personal.

## **MEDIDAS NECESARIAS:**

1. Adoptar las recomendaciones para que los proyectos de County Housing Trust/PLHA se presenten al Consejo de Supervisores del Condado de Marin.

## **ADJUNTOS:**

- Adjunto 1 — Solicitudes recibidas para County Housing Trust/PLHA para 2023
- Adjunto 2 — Resúmenes de los proyectos de County Housing Trust/PLHA
- Adjunto 3 — Directrices de PLHA

## Anexo 2: Resúmenes de los proyectos de PLHA

### **Bolinas Community Land Trust – 140 Maple Road**

Bolinas Community Land Trust, un fideicomiso territorial de la comunidad sin fines de lucro comprometido con la creación y la preservación de viviendas asequibles para residentes con bajos ingresos, solicita \$500,000 en fondos del County Housing Trust/PLHA para ayudar con la rehabilitación y la legalización de una propiedad de 4 unidades en 140 Maple Road en Bolinas. La solicitud se destinará a renovaciones generales para el edificio y un sistema séptico nuevo. Para ayudar mejor a completar el proyecto, el personal recomienda dar cantidades de financiamiento más grandes a menos proyectos y no recomienda el financiamiento para este proyecto en este momento.

### **Community Land Trust Association of West Marin – 60 Third Street**

Community Land Trust Association of West Marin, un fideicomiso territorial de la comunidad sin fines de lucro comprometido con dar viviendas asequibles estables y permanentes en las comunidades vecinas a Tomales Bay, solicita \$200,000 en fondos del County Housing Trust/PLHA para ayudar con la rehabilitación de una unidad residencial única en 60 Third Street en Point Reyes Station, incluyendo la instalación del sistema séptico y el desarrollo de una unidad de vivienda auxiliar (ADU). La solicitud se destinaría directamente a costos de construcción. Para ayudar mejor a completar el proyecto, el personal recomienda dar cantidades de financiamiento más grandes a menos proyectos y no recomienda el financiamiento para este proyecto en este momento.

### **EAH Inc. – 1 Hamilton Drive**

EAH, una organización de viviendas asequibles sin fines de lucro comprometida con expandir el rango de oportunidades para todos mediante el desarrollo y la administración de viviendas asequibles de calidad, solicita \$1,000,000 en fondos de County Housing Trust/PLHA para ayudar con el desarrollo de un complejo residencial asequible de 45 unidades en tierra propiedad de la ciudad de Mill Valley. La solicitud se destinaría directamente a gastos de predesarrollo. Para ayudar mejor a completar proyecto, el personal recomienda dar cantidades de financiamiento más grandes a menos proyectos y no recomienda el financiamiento para este proyecto en este momento.

### **Eden Housing, Inc. – 3301 Kerner Boulevard**

Eden Housing, un desarrollador de viviendas asequibles sin fines de lucro comprometido con el desarrollo, la adquisición o la rehabilitación de viviendas asequibles, solicita \$1,000,000 en fondos de County Housing Trust/PLHA para ayudar

con la reutilización adaptativa de un edificio de oficinas de tres pisos en San Rafael como 40 apartamentos de viviendas favorables y permanentes para personas sin hogar. La solicitud se aplicará a los cambios de diseño imprevistos necesarios para trabajar en una parte del edificio que está situado en una llanura inundable. Este proyecto reúne los requisitos reglamentarios establecidos por el programa PLHA, incluyendo la preparación y el control del lugar. Además, el proyecto reúne dos de los objetivos del programa aprobados por el PSC, incluyendo la creación de nuevas viviendas para alquiler y viviendas que sirvan a una población con necesidades especiales. El personal recomendó \$250,000 en fondos de Housing Trust y \$250,000 en fondos equivalentes de PLHA (\$500,000 en total). Esta recomendación depende del financiamiento de San Rafael de su parte equivalente. Si no se cumple este compromiso, el personal reconsiderará el financiamiento.

#### **Eden Housing, Inc. – Oak Hill Apartments**

Eden Housing, Inc., un desarrollador de viviendas asequibles sin fines de lucro comprometido con el desarrollo, la adquisición o la rehabilitación de viviendas asequibles, solicita \$1,500,000 en fondos de County Housing Trust/PLHA para ayudar con el desarrollo de 115 unidades asequibles en terrenos excedentes del estado cercanos a San Quentin en Larkspur no incorporado. Los fondos se destinarían para gastos generales de desarrollo y construcción. Este proyecto reúne los requisitos reglamentarios establecidos por el programa PLHA, incluyendo la preparación y el control del lugar. Además, el proyecto reúne el objetivo del programa aprobado por PSC de crear nuevas viviendas para alquiler. El personal recomendó \$579,000 en fondos de Housing Trust y \$579,000 en fondos equivalentes de PLHA (\$1,158,000 en total).

#### **Eden Housing, Inc. – Point Reyes Coast Guard**

Eden Housing, Inc., un desarrollador de viviendas asequibles sin fines de lucro comprometido con el desarrollo, la adquisición o la rehabilitación de viviendas asequibles, solicita \$2,300,000 en fondos County Housing Trust/PLHA para ayudar con la rehabilitación de edificios existentes para 53 unidades residenciales en un antiguo lugar de la Guardia Costera en Point Reyes Station. La solicitud se aplicaría a gastos de predesarrollo, desarrollo general y construcción. Para ayudar mejor a completar el proyecto, el personal recomienda dar cantidades de financiamiento más grandes a menos proyectos y no recomienda el financiamiento para este proyecto en este momento.

#### **Educational Housing Partners – Viviendas para educadores de Oak Hill/empleados del condado**

Education Housing Partners, Inc., una corporación de beneficios públicos sin fines de lucro comprometida con el desarrollo de viviendas asequibles para trabajadores, solicita \$2,358,000 en fondos de County Housing Trust/PLHA para ayudar con el desarrollo de 135 apartamentos para maestros/personal de los distritos escolares locales y empleados del condado en terrenos excedentes estatales cercanos a San Quentin en Larkspur no incorporado. Los fondos se destinarían para gastos generales de desarrollo y construcción. Para ayudar mejor a completar el proyecto, el personal



recomienda dar cantidades de financiamiento más grandes a menos proyectos y no recomienda el financiamiento para este proyecto en este momento.

**Habitat for Humanity Greater San Francisco, Habitat Redwood Blvd**

Habitat for Humanity Greater San Francisco, un desarrollador de viviendas asequibles sin fines de lucro comprometido con la construcción de viviendas de calidad para propietarios, solicita \$2,000,000 en fondos de County Housing Trust/PLHA para ayudar con el desarrollo de 80 viviendas asequibles unifamiliares en un terreno excedente en el norte de Novato. Los fondos se destinarían específicamente para los gastos generales de desarrollo y construcción. Para ayudar mejor a completar el proyecto, el personal recomienda dar cantidades de financiamiento más grandes a menos proyectos y no recomienda el financiamiento para este proyecto en este momento.

**Homeward Bound of Marin – Vivienda para trabajadores de Novato**

Homeward Bound of Marin, un proveedor de viviendas y servicios sin fines de lucro para personas sin hogar comprometido con terminar con la indigencia, solicita \$2,358,000 en fondos de County Housing Trust/PLHA para ayudar con la construcción y mejoras del lugar para 26 unidades de vivienda para alquiler para trabajadores en Novato. Los fondos se destinarían específicamente para los gastos generales de desarrollo y construcción. Para ayudar mejor a completar el proyecto, el personal recomienda dar cantidades de financiamiento más grandes a menos proyectos y no recomienda el financiamiento para este proyecto en este momento.

# **Permanent Local Housing Allocation Final Guidelines**



**Gavin Newsom, Governor  
State of California**

**Alexis Podesta, Secretary  
Business, Consumer Services and Housing Agency**

**Douglas R. McCauley, Acting Director  
California Department of Housing and Community Development**

2020 West El Camino Avenue, Suite 150  
Sacramento, CA 95833

**October 2019**

The matters set forth herein are regulatory mandates, and are adopted in accordance with the authorities set forth below:

Quasi-legislative regulations ... have the dignity of statutes ... [and]... delegation of legislative authority includes the power to elaborate the meaning of key statutory terms...

*Ramirez v. Yosemite Water Co.*, 20 Cal. 4th 785, 800 (1999)

In consultation with stakeholders, the California Department of Housing and Community Development (Department) may adopt Guidelines to implement this Section, including determining allocation methodologies. Any guideline, rule, policy, or standard of general application employed by the Department in implementing this chapter shall not be subject to the requirements of the Administrative Procedure Act (Chapter 3.5 (commencing with Section 11340) of Title 2 Government Code, Part 1 of Division 3).

NOTE: Authority Cited: Health and Safety Code Section 50470, subdivision (d).

The Department reserves the right, at its sole discretion, to suspend or amend the provisions of these Guidelines, including, but not limited to, grant award amounts.

## INTRODUCTION

Chapter 364, Statutes of 2017 (SB 2, Atkins) was part of a 15-bill housing package aimed at addressing the state's housing shortage and high housing costs. Specifically, it establishes a permanent source of funding intended to increase the affordable housing stock in California. The revenue from SB 2 will vary from year to year, as revenue is dependent on real estate transactions with fluctuating activity. The legislation directs the California Department of Housing and Community Development (Department) to use 70 percent of the revenue collected, beginning in calendar year 2019, to provide financial assistance to local governments for eligible housing-related projects and programs to assist in addressing the unmet housing needs of their local communities. This program is hereafter referred to as the Permanent Local Housing Allocation (PLHA) program.

Guidelines for the PLHA program are organized into five Articles as follows:

Article I. General provisions: This article includes information on the purpose of the Guidelines, program objectives, and definitions used throughout the document.

Article II. Program funding: This article describes allocation formulas and methodologies, and award amounts.

Article III. Formula allocation component: This article describes the requirements for Applicants to apply for funds under the formula allocation of the PLHA program.

Article IV. Competitive allocation component: This article describes requirements and uses for PLHA competitive allocation funds.

Article V. Administration: This article describes administrative functions such as terms, non-performance remedies, and reporting and monitoring requirements.

# Permanent Local Housing Allocation (PLHA) Program: 2019 Guidelines

## Table of Contents

ARTICLE I. GENERAL PROVISIONS	5
Section 100. Purpose and Scope	5
Section 101. Definitions	5
ARTICLE II. PROGRAM FUNDING	9
Section 200. Allocations	9
Section 201. Award Amounts	10
ARTICLE III. FORMULA ALLOCATION COMPONENT	11
Section 300. Eligible Applicants	11
Section 301. Eligible Activities	12
Section 302. Threshold Requirements	13
Section 303. Application Review	16
Section 304. Deadlines and Funding Requirements	17
ARTICLE IV. COMPETITIVE ALLOCATION COMPONENT	17
Section 400. Eligible Applicants	17
Section 401. Eligible Activities	18
Section 402. Threshold Requirements	18
Section 403. Selection Criteria	20
Section 404. Application Review	22
Section 405. Deadlines and Funding Requirements	23
ARTICLE V. ADMINISTRATION	23
Section 500. Accounting Records	23
Section 501. Audits/Monitoring of Project Files	24
Section 502. Cancellation and Termination	25
Section 503. Reporting	26

## **ARTICLE I. GENERAL PROVISIONS**

### **Section 100. Purpose and Scope**

- (a) These Guidelines (hereinafter “Guidelines”) implement, interpret, and make specific Chapter 364, Statutes of 2017 (SB 2, Atkins - hereinafter “SB 2”) as authorized by Health and Safety Code (HSC) Section 50470, which created the Building Homes and Jobs Trust Fund and the PLHA program. The principal goal of this program is to make funding available to eligible local governments in California for housing-related projects and programs that assist in addressing the unmet housing needs of their local communities. Twenty percent of the funding in the Building Homes and Jobs Trust Fund is required to be expended for Affordable Owner-Occupied Workforce Housing, and the program prioritizes investments that increase the supply of housing to households that are at or below 60 percent of the Area Median Income (AMI), adjusted for household size.
- (b) These Guidelines establish terms, conditions, and procedures for local governments to submit applications to the Department for funds from the PLHA program’s three components, as listed below:
  - (1) Entitlement formula component per HSC 50470(b)(2)(B)(i)(I)
  - (2) Non-entitlement formula component per HSC 50470(b)(2)(B)(i)(II)
  - (3) Non-entitlement competitive grant program component per HSC 50470(b)(2)(B)(i)(I) (eligible Applicants are the same as for component 2 above)
- (c) The non-entitlement competitive grant program component prioritizes assistance to persons experiencing or At risk of homelessness.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(A), subdivision (b)(2)(B)(i) and subdivision (b)(2)(B)(ii)(I-V).

### **Section 101. Definitions**

All terms not defined below shall, unless their context suggests otherwise, be interpreted in accordance with the meanings of terms described in HSC Section 50470.

- (a) “Accessory dwelling unit” (ADU) means a dwelling unit which is attached, detached or located within the living area of the existing dwelling or residential dwelling unit and which provides complete independent living facilities for one or more persons pursuant to Government Code (GC) Section 65852.2 and 65852.22. It shall include permanent provisions for living, sleeping, eating, cooking, and sanitation on the same parcel as the single-family dwelling. An Accessory dwelling unit also includes the following: an efficiency unit, as defined in Section 17958.1 of the HSC, or a manufactured home, as

defined in Section 18007 of the HSC.

(b) "Activity" means any single eligible undertaking carried out as part of an Applicant's allocation(s) under the Program.

(c) "Affordable" means a housing unit that satisfies at least one of the following criteria:

1. If the unit is being rented to low-income, Very low-income or Extremely low-income households, it complies with the Multifamily Housing Program guidelines Section 7312 and the Section 7301 definition of "Affordable Rent"; or
2. If the unit is being sold, it is offered at an "Affordable housing cost", as published in the Fannie Mae Selling Guide, Part B, Debt to Income Ratios, as updated annually (<https://www.fanniemae.com/content/guide/selling/b3/6/02.html#DTI.20Ratios>), and it complies with the income limits stated in the definitions of Moderate-Income and Lower-Income in this section; or
3. If the unit is being rented to Moderate-Income households, it is available at a gross rent, including a utility allowance, that does not exceed 30 percent of the applicable income eligibility level, and complies with the definition of Moderate-Income in these guidelines

(d) "Affordable Owner-Occupied Workforce Housing" (AOWH) means owner-occupied housing per HSC Section 50092.1 that is affordable to persons and families of low or moderate income, as that term is defined in HSC Section 50093, except in High-cost areas where Moderate-income shall include households earning up to 150 percent of AMI.

(e) "Annual Progress Report" (APR) means the Housing Element APR required by GC Section 65400 on the prior year's activities and due to the Department April 1 of each year.

(f) "Annual Report" means a form issued by the Department and completed by a Local government awarded PLHA funds on which the Local government documents the uses and expenditures of any allocated funds and outcomes achieved.

(g) "Applicant" means an eligible Local government applying for the program to administer one or more eligible activities. Applicant also means a Local or Regional Housing Trust Fund delegated by an eligible Local government to apply for the program and administer its allocation in accordance with all program rules.

- (h) “Area Median Income” or “AMI” means the most recent applicable county median family income published by the Department, available at the following link:  
<http://www.hcd.ca.gov/grants-funding/income-limits/state-and-federal-income-limits.shtml>
- (i) “At risk of homelessness” means the same as defined in Title 24 Section 578.3 of the Code of Federal Regulations and also includes any household receiving rental assistance funded by the California Emergency Solutions and Housing (CESH) program or the California Homeless Emergency Aid Program (HEAP).
- (j) “Capitalized Reserve for Services” means the reserve funded by the Local government pursuant to Section 301(a)(5) to address project supportive service budget deficits attributable to shortfalls in service funding sources.
- (k) “Comprehensive Housing Affordability Strategy” or “CHAS” means annual data compiled by the United States Census Bureau for the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) to document the extent of housing problems and housing needs, particularly for low-income households.
- (l) “Community Development Block Grant” or “CDBG” means the program created pursuant to Title I of the Housing and Community Development Act of 1974, 42 U.S.C. 5301 et seq., as amended.
- (m) “Department” means the California Department of Housing and Community Development.
- (n) “Extremely Low Income” has the meaning set forth in HSC Section 50106, which is a maximum of 30 percent of AMI. Grantees shall utilize income limits issued by the Department at the following link:  
<http://www.hcd.ca.gov/grants-funding/income-limits/state-and-federal-income-limits.shtml>.
- (o) “Fund” means the Building Homes and Jobs Trust Fund pursuant to HSC Section 50470.
- (p) “High-cost area” means those counties defined as high cost by the Federal Housing Finance Agency (at: <https://www.fhfa.gov/DataTools/>) and those counties for which HUD adjusted the Very low income and low-income rents due to high costs (at: [https://www.huduser.gov/portal/pdrdatas\\_landing.html](https://www.huduser.gov/portal/pdrdatas_landing.html)), as published by the Department in the annual PLHA Notice of Funding Availability.
- (q) “Local government” means any city, including a charter city, any county, including a charter county, or a city and county, including a charter city and county.



- (r) "Local Housing Trust Fund" or "Regional Housing Trust Fund" means a public, joint public and private fund or charitable nonprofit organization described in Section 501(c)(3) of the Internal Revenue Code, which was established by legislation, ordinance, resolution (including nonprofit articles of incorporation), or a public-private partnership organized to receive specific revenue to address local or regional housing needs.
- (s) "Low or Lower Income" has the meaning set forth in HSC Section 50079.5, which is a maximum of 80 percent of AMI. Grantees shall utilize income limits issued by the Department at the following link:  
<http://www.hcd.ca.gov/grants-funding/income-limits/state-and-federal-income-limits.shtml>.
- (t) "Moderate-Income" has the meaning set forth in HSC Section 50093, which is a maximum of 120 percent AMI, or in High-cost areas, 150 percent of AMI. Grantees shall utilize income limits issued by the Department at the following link:  
<http://www.hcd.ca.gov/grants-funding/income-limits/state-and-federal-income-limits.shtml>.
- (u) "Non-entitlement local government" means a Local government in an area which is not a metropolitan city or part of an urban county, a Local government that, as of September 1, 2017, was an incorporated city with a population of less than 50,000 or a county with an unincorporated area population of less than 200,000 persons which had not entered into a three-year Urban County Cooperation Agreement, or a Local government that was not otherwise entitled to receive CDBG funds directly from HUD.
- (v) "Operating subsidies" means payments to owners of affordable housing developments that make the housing more affordable by covering a portion of the ongoing costs of operating the development. Such payments would have the same effect as rental assistance.
- (w) "Owner-occupied" means a dwelling which is occupied by the owner and includes a single family dwelling or a dwelling unit in a stock cooperative, as defined by Business and Professions Code (BPC), Section 11003.2, a community apartment project, as defined by BPC Section 11004, or a condominium project, as defined by subdivision (c) of BPC Section 11004. 5.
- (x) "Plan" means the document submitted by the Applicant to the Department as part of a complete application in which the Applicant proposes to use allocated funds for at least one eligible Activity. The Plan shall have a term of five years. In succeeding years, the Local government is required to obtain the approval of the Department for any amendments made to the Plan, as set forth in Section 302(c)(5).
- (y) "Permanent Local Housing Allocation Program", "Program", or "PLHA" means the program developed to annually allocate 70 percent of the moneys deposited into the Fund pursuant to HSC Section 50470(b)(2)(B)(i).

(z) “Permanent supportive housing” has the same meaning as in HSC Section 50675.14, that is, housing with no limit on the length of stay, that is occupied by the target population, and that is linked to onsite or offsite services that assist the supportive housing residents in retaining the housing, improving his or her health status, and maximizing his or her ability to live and, when possible, work in the community. Permanent supportive housing may include associated facilities if used to provide services to housing residents. Permanent supportive housing does not include “health facility” as defined by HSC Section 1250 or any “alcoholism or drug abuse recovery or treatment facility” as defined by HSC Section 11834.02 or “Community care facility” as defined in HSC Section 1502, “Mental health rehabilitation centers” as defined in Section 5675 of the Welfare and Institutions Code (WIC), or other residential treatment programs.

(aa) “Regional Housing Needs Allocation” or “RHNA” means the share of the regional housing need represented by persons at all income levels within the area significantly affected by the general plan of the city or county allocated to an Applicant Local government pursuant to GC Section 65584(b).

(bb) “Sponsor” means the legal entity or combination of legal entities with continuing control of a Rental Housing Development. Where the borrowing entity is or will be organized as a limited partnership, Sponsor includes the general partner or general partners who have effective control over the operation of the partnership, or, if the general partner is controlled by another entity, the controlling entity. Sponsor does not include the seller of the property to be developed as the rental housing Project, unless the seller will retain control of the Project for the period necessary to ensure Project feasibility as determined by the Department.

(cc) “Very Low Income” has the meaning set forth in HSC Section 50105, which is a maximum of 50 percent of AMI. Grantees shall utilize income limits issued by the Department at the following link:  
<http://www.hcd.ca.gov/grants-funding/income-limits/state-and-federal-income-limits.shtml>.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470.5 and 50470, subdivision (b)(2).

## **ARTICLE II. PROGRAM FUNDING**

### **Section 200. Allocations**

(a) SB 2 created a dedicated revenue source for affordable housing and directed the Department to make available 70 percent of the moneys in the Building Homes and Jobs Trust Fund, collected on and after January 1, 2019, to Local governments through the following allocations:

(1) Ninety percent of the moneys available shall be allocated based on the formula used under Federal law to allocate CDBG funds within California. This is the formula specified in Title 42 United States Code (USC), Section 5306.

(A) The amount of funds awarded to each Local government eligible for the entitlement formula component shall be determined by the 90 percent of PLHA funds available pursuant to this paragraph (1) and the percentage of funds received by the entitlement Local government in the CDBG federal fiscal year 2017 allocation process performed by HUD.

(B) Through the formula specified in paragraph (1), the percentage of funds allocated to Non-entitlement local governments shall be distributed to Non-entitlement local governments through a competitive grant program.

(2) Ten percent of the moneys available shall be allocated equitably among Non-entitlement local governments. The equitable allocation awarded to each Local government eligible for the Non-entitlement formula component shall be based on the sum of: (1) 50 percent of the funding available for the Non-entitlement formula component divided by the number of local governments eligible for the Non-entitlement formula component and (2) 50 percent of the funding allocated in proportion to each Non-entitlement local government's share of the total most severe housing need in California's Non-entitlement local governments, based upon the most recent HUD Comprehensive Housing Affordability Strategy.

(b) After funds are appropriated by the Legislature as part of the budget act, the Department will issue one or more Notices of Funding Availability (NOFA). Local governments shall submit an application under the NOFA pertaining to the specific allocation for which the Local government is eligible.

(c) It is recommended that Local governments that were urban counties in accordance with the distribution of funds pursuant to the formula specified in 42 USC, Section 5306 for the federal fiscal year 2017 provide a proportional share of their allocations to Local governments within their county with which they had a three-year Urban County Cooperation Agreement as of September 1, 2017, provided that these Local governments meet the threshold requirements of the PLHA and expend sub-allocated funds for eligible activities within the deadlines of the Standard Agreement governing the sub-allocation.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B).

### **Section 201. Award Amounts**

(a) The formula allocation amounts derived pursuant to the formulas in Section 200 will be announced in the NOFA.

- (b) The maximum application amount and the minimum application amount for the competitive allocation will be stated in the NOFA.
- (c) An Applicant may apply for its formula allocation from the current and two prior NOFAs for which it did not receive an award, provided that the award meets the requirements of Section 304(a).

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B).

### **ARTICLE III. FORMULA ALLOCATION COMPONENT**

#### **Section 300. Eligible Applicants**

- (a) Eligible Applicants for the entitlement formula component described in Section 100(b)(1) are limited to the metropolitan cities and urban counties allocated a grant for the federal fiscal year 2017 pursuant to the federal CDBG formula specified in 42 USC, Section 5306.
- (b) Eligible Applicants for the non-entitlement formula component described in Section 100(b)(2) and the competitive grant program component described in Section 100(b)(3) are limited to the Non-entitlement local governments.
- (c) A Local government may delegate another Local government to submit an application and administer on its behalf its formula allocation of Program funds, provided that the Local governments enter into a legally binding agreement and the funds are expended for eligible Activities and consistent with Program requirements. The delegating Local government shall be identified in the application. The administering Local government shall be responsible for all Program requirements.
- (d) A Local government may delegate a Local or Regional Housing Trust Fund to submit an application and administer on its behalf its formula allocation of Program funds, provided that the Local government enters into a legally binding agreement with the Local or Regional Housing Trust Fund and the funds are expended for eligible Activities and consistent with Program requirements. The delegating Local government shall be identified in the application. The Local or Regional Housing Trust Fund shall be responsible for all Program requirements.
- (e) An Applicant shall not be eligible to receive a new allocation of PLHA funds if it has an uncommitted amount of formula PLHA funds greater than the following:
  - (1) Four times the pending annual allocation if the pending annual allocation is \$125,000 or less;
  - (2) \$500,000 if the pending annual allocation is greater than \$125,000 and less than \$500,000;

- (3) The amount of the pending annual allocation if the pending allocation is \$500,000 or more.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B).

### **Section 301. Eligible Activities**

(a) Eligible Activities are limited to one or more of the following:

- (1) The predevelopment, development, acquisition, rehabilitation, and preservation of multifamily, residential live-work, rental housing that is Affordable to Extremely low-, Very low-, Low-, or Moderate-income households, including necessary Operating subsidies.
- (2) The predevelopment, development, acquisition, rehabilitation, and preservation of Affordable rental and ownership housing, including Accessory dwelling units (ADUs), that meets the needs of a growing workforce earning up to 120 percent of AMI, or 150 percent of AMI in high-cost areas. ADUs shall be available for occupancy for a term of no less than 30 days.
- (3) Matching portions of funds placed into Local or Regional Housing Trust Funds.
- (4) Matching portions of funds available through the Low- and Moderate-Income Housing Asset Fund pursuant to subdivision (d) of HSC Section 34176.
- (5) Capitalized Reserves for Services connected to the preservation and creation of new Permanent supportive housing.
- (6) Assisting persons who are experiencing or At risk of homelessness, including, but not limited to, providing rapid rehousing, rental assistance, supportive/case management services that allow people to obtain and retain housing, operating and capital costs for navigation centers and emergency shelters, and the new construction, rehabilitation, and preservation of permanent and transitional housing.
  - (A) This Activity may include subawards to Administrative Entities as defined in HSC Section 50490(a)(1-3) that were awarded CESH program or HEAP funds for rental assistance to continue assistance to these households.
  - (B) Applicants must provide rapid rehousing, rental assistance, navigation centers, emergency shelter, and transitional housing activities in a manner consistent with the Housing First practices described in 25 CCR, Section 8409, subdivision (b)(1)-(6) and in compliance with WIC Section 8255(b)(8). An Applicant allocated funds for the new construction, rehabilitation, and preservation of Permanent supportive housing shall incorporate the core

components of Housing First, as provided in WIC Section 8255, subdivision (b).

- (7) Accessibility modifications in Lower-income Owner-occupied housing.
  - (8) Efforts to acquire and rehabilitate foreclosed or vacant homes and apartments.
  - (9) Homeownership opportunities, including, but not limited to, down payment assistance.
  - (10) Fiscal incentives made by a county to a city within the county to incentivize approval of one or more Affordable housing Projects, or matching funds invested by a county in an Affordable housing development Project in a city within the county, provided that the city has made an equal or greater investment in the Project. The county fiscal incentives shall be in the form of a grant or low-interest loan to an Affordable housing Project. Matching funds investments by both the county and the city also shall be a grant or low-interest deferred loan to the Affordable housing Project.
- (b) A Local government that receives an allocation shall use no more than 5 percent of the allocation for costs related to the administration of the Activity(ies) for which the allocation was made. Staff and overhead costs directly related to carrying out the eligible activities described in Section 301 are “activity costs” and not subject to the cap on “administrative costs.” A Local government may share any funds available for administrative costs with entities that are administering its allocation.
  - (c) Two or more Local governments that receive PLHA allocations may expend those moneys on an eligible jointly funded project as provided for in Section 50470 (b)(2)(B)(ii)(IV). An eligible jointly funded project must be an eligible Activity pursuant to Section 301(a) and be located within the boundaries of one of the Local governments.
  - (d) Entitlement Local governments may use the flow of PLHA funds to incentivize private lender loans and to guarantee payments for some or all public agency bond financings for activities consistent with the uses identified in Section 301 “Eligible Activities”. This loan guarantee Activity must be identified and fully explained in the Applicant’s “Plan”.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivisions (b)(2)(B)(ii)(IV), (b)(2)(D)(i-x), and (b)(3).

### **Section 302. Threshold Requirements**

Applicants must meet all the following threshold requirements for participation in the formula allocation:

- (a) **Housing Element compliance:** The Applicant and any delegating Local government, if applicable, must have a Housing Element that has been adopted by the Local

government's governing body by the application deadline and subsequently determined to be in substantial compliance with state Housing Element Law pursuant to GC Section 65585. A Local government's current Housing Element compliance status can be obtained by referencing the Department's website at <http://www.hcd.ca.gov/community-development/housing-element>.

- (b) **APR on the Housing Element submitted to the Department:** The Applicant and any delegating Local government, if applicable, must submit to the Department the APR required by GC Section 65400 for the current or prior year by the application deadline date.
- (1) Please be advised that the Department will not accept other reports in lieu of the APR. Housing Authority Financial Reports, Redevelopment Reports, and other similar reports will not be accepted as meeting this requirement. If uncertain of the status of the report submittal for a Local government, please contact the Department for more information.
- (c) Submit, by the deadline specified in the NOFA, on a form made available by the Department, a complete application which shall meet the following minimum requirements:
- (1) Application requests an allocation pursuant to Section 200 in order to carry out one or more of the eligible activities described in Section 301. Except for a jointly funded project as described in Section 301(c), any activities must be carried out within the jurisdiction of the Applicant Local government.
- (2) Submission of the application is authorized by the governing boards of the Applicant.
- (3) Certification in the resolution that, if the Local government proposes allocation of funds for any Activity to another entity, the Local government's selection process shall avoid conflicts of interest and shall be accessible to the public. For the purposes of this paragraph, "entity" means a housing developer or program operator; "entity" does not mean an administering Local government to whom a Local government delegates its PLHA formula allocation, pursuant to Section 300(d).
- (4) A Plan detailing:
- (A) The manner in which allocated funds will be used for eligible Activities.
- (B) A description of the way the Local government will prioritize investments that increase the supply of housing for households with incomes at or below 60 percent of AMI. Programs targeted at households at or below 60 percent of AMI will be deemed to meet this requirement.

- (C) A description of how the Plan is consistent with the programs set forth in the Local government's Housing Element.
- (D) Evidence that the Plan was authorized and adopted by resolution by the Local government and that the public had an adequate opportunity to review and comment on its content.
- (E) The following for each proposed Activity:
  - (i) A description of each proposed Activity, pursuant to Section 301, and the percentage of funding allocated to it. The description shall specifically include the percentage of funds, if any, directed to AOWH.
  - (ii) The projected number of households to be served at each income level and a comparison to the unmet share of the RHNA at each income level.
  - (iii) A description of major steps/actions and a proposed schedule required for the implementation and completion of the Activity.
  - (iv) The period of affordability and level of affordability for each Activity. Rental Projects are required to have affordability periods of at least 55 years.
- (5) The Plan submitted in response to the NOFA shall be for a term of five years. Local governments shall obtain approval of the Department for amendments made to the Plan in each succeeding year of the term of the Plan. Reallocations of more than 10 percent of funds among Activities require amendment of the Plan, with approval granted by the governing body at a publicly noticed public meeting.
- (6) A certification that, if funds are used for the acquisition, construction, or rehabilitation of for-sale housing projects or units within for-sale housing projects, the grantee shall record a deed restriction against the property that will ensure compliance with one of the following requirements if the property is no longer the primary residence of the homeowner due to sale, transfer or lease, unless it is in conflict with the requirements of another public funding source or law:
  - (A) The PLHA loan and any interest thereon shall be repaid to the Local government's PLHA account. The Local government shall reuse the repayments consistent with Section 301; or
  - (B) The initial owner and any subsequent owner shall sell the home at an Affordable housing cost to a qualified Lower-Income or Moderate-Income household; or
  - (C) The homeowner and the Local government shall share the equity in the unit pursuant to an equity-sharing agreement. The grantee shall reuse the proceeds



of the equity-sharing agreement consistent with this section.

- (7) A certification that, if funds are used for the development of an Affordable Rental Housing Development, the Local government shall make the PLHA assistance in the form of a low-interest, deferred loan to the Sponsor of the Project. The loan shall be evidenced through a Promissory Note secured by a Deed of Trust, and a Regulatory Agreement shall restrict occupancy and rents in accordance with the Local government-approved underwriting of the Project for a term of at least 55 years.
- (8) A Program income reuse plan describing how repaid loans will be reused for eligible activities specified in Section 301.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(ii).

### **Section 303. Application Review**

- (a) Applicants must submit a complete application by the deadline stated in the NOFA in order to be eligible for funding. Application forms provided by the Department will be available upon release of the NOFA and will require Applicants to submit the forms and other documents to demonstrate that the Local government has met threshold requirements.
- (b) The Department may request additional information to complete its review.
- (c) Applications recommended for funding are subject to conditions specified by the Department. Applicants will receive an official letter of award after the Department approves funding recommendations.
- (d) The Department may issue an Over-the-Counter formula allocation NOFA after completing the NOFA process so that Local governments who were not able to submit formula allocation applications by the application deadline will have another opportunity to do so.
- (e) If funding proposed in Local government Plans for AOWH activities is lower than 20 percent of the moneys available in the Fund, the Department may require Local governments to use a specific percentage of their annual formula allocations in some future year for AOWH activities as part of the annual funding process.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(A).

## **Section 304. Deadlines and Funding Requirements**

- (a) The initial PLHA application, including the Plan, must be submitted within 48 months of the budget appropriation (for example, the budget appropriation for 2019 is July 1, 2019, so the application deadline is June 30, 2023).
- (b) Funds allocated to Local governments that do not submit a complete application by the deadline stated in subsection (a) will revert to the Housing Rehabilitation Loan Fund for the Multifamily Housing Program or for Department-administered technical assistance to Local governments.
- (c) A Local government may petition the Department to return any funds allocated to it to be used for the Multifamily Housing Program.
- (d) Except for predevelopment expenses for construction projects funded by PLHA and costs to develop and prepare the Plan and the PLHA application, no costs incurred more than one year prior to commitment by the Local government may be paid from PLHA funds. Reimbursement of expenses to prepare the Plan and the PLHA application are subject to the cap on administrative fees.
- (e) After the Standard Agreement and attachments have been finalized, the Local government will follow provided instructions for signing all required documents. The Local government must submit all supporting materials and a signed Standard Agreement within the timeline provided in the instruction.
- (f) After the Standard Agreement has been executed by the state, the Local government may submit a request for 100 percent of the funds allocated to be used for eligible expenditures for the Activity(ies) that received the award, and subject to the terms and conditions of the Standard Agreement.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(i) and subdivision (b)(2)(B)(ii)(VI).

## **ARTICLE IV. COMPETITIVE ALLOCATION COMPONENT**

### **Section 400. Eligible Applicants**

- (a) Eligible Applicants for the non-entitlement competitive allocation described in Section 100(b)(3) are limited to Non-entitlement local governments. For development of Rental Housing Projects, the Sponsor must be a co-Applicant.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(i)(I).

## Section 401. Eligible Activities

- (a) Eligible Activities are limited to the following and must take place within the jurisdiction of the Applicant Local government:
- (1) Development of new multifamily rental housing that is Affordable to households at or below 60 percent of AMI or substantial rehabilitation of multifamily rental housing that will be Affordable to households at or below 60 percent of AMI, but which is not currently restricted as Affordable housing; or
  - (2) Assistance to persons who are experiencing or At risk of homelessness, including, but not limited to, through rapid rehousing, or rental assistance, supportive services and case management services that allow people to obtain and retain housing, operating and capital costs for navigation centers, or new construction, rehabilitation, or preservation of permanent or transitional rental housing.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(i)(I)(ia), (b)(2)(B)(i)(I)(ib) and subdivision (b)(2)(B)(ii)(V).

## Section 402. Threshold Requirements

Applicants must meet all the following threshold requirements for participation in the competitive allocation:

- (a) **Housing Element compliance:** The Applicant must have a Housing Element that has been adopted by the jurisdiction's governing body by the application deadline date and subsequently determined to be in substantial compliance with state Housing Element Law pursuant to GC Section 65585. A Local government's current Housing Element compliance status can be obtained by referencing the Department's website at <http://www.hcd.ca.gov/community-development/housing-element>.
- (b) **APR on the Housing Element submitted to the Department:** The Applicant must submit to the Department the APR required by GC Section 65400 for the current or prior year by the application deadline date.
- (1) Please be advised that the Department will not accept other reports in lieu of the APR. Housing Authority Financial Reports, Redevelopment Reports, and other similar reports will not be accepted as meeting this requirement. If uncertain of the status of the report submittal for a Local government, please contact the Department for more information.
- (c) Submit by the deadline specified in the NOFA, on a form made available by the Department, a complete application which shall meet the following minimum requirements:
- (1) Application requests a grant pursuant to Section 100(b)(3) in order to carry out one

or both of the eligible Activities set forth in Section 401.

- (2) Submission of the application is authorized by the governing board of the Applicant and by the developer co-applicant, if any.
- (3) Certification in the resolution that, if the Local government proposes allocation of funds for any Activity to another entity, the selection process shall avoid conflicts of interest, and shall be accessible to the public.
- (4) Demonstration of readiness, including site control for development Projects, land use entitlements, environmental review and commitments of other funding and resources required, as further set forth in the NOFA;
- (5) Underwriting requirements:
  - (A) Uniform Multifamily Regulations Subchapter 19 of Title 25, Division 1, Chapter 7 (commencing with Section 8300), as amended from time to time, and the Multifamily Housing Program Guidelines (commencing with Section 7300), as amended from time to time, are hereby incorporated by reference into this subchapter and shall apply to Rental Housing Developments receiving assistance under the PLHA competitive allocation. In the event of a conflict between the provisions of Subchapter 19 and these Guidelines, the provisions of these Guidelines shall prevail.
    - (i) Section 8312(c) of the Uniform Multifamily Regulations is hereby amended to read:
      - (c) For Projects utilizing 4 percent tax credits, Developer Fee payments shall not exceed the amount that may be included in Project costs pursuant to 4 CCR, Section 10327. In addition, the Developer Fee paid from development funding sources shall not exceed the following:
        - (1) For acquisition and/or rehabilitation Projects, or adaptive reuse Projects, the lesser of the amount of Developer Fee in Project costs or \$2,000,000.
        - (2) For new construction Projects, the base limit shall be the lesser of the amount that may be included in Project costs or \$2,200,000. To arrive at the final limit on Developer Fee paid from development funding sources, the base limit shall then be multiplied by a ratio that is the average of (i) the difference between 2 and the Project's high-cost ratio, as calculated pursuant to 4 CCR, Section 10317(i)(6) or successor language and (ii) 100 percent.
    - (ii) Section 8312(d) of the Uniform Multifamily Regulations shall not apply.
    - (iii) Section 8314(a)(1)(A) of the Uniform Multifamily Regulations is amended to read:
      - (A) Approved deferred Developer Fee, pursuant to Section 8312, provided that the aggregate of the Developer Fee paid from sources and paid as deferred shall not exceed \$3,500,000.

(B) Period of affordability: All assisted rental units shall be restricted for not less than 55 years.

(C) All development Projects shall demonstrate fiscal integrity.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(ii).

### **Section 403. Selection Criteria**

(a) Applications submitted within a competitive funding round shall be evaluated using the following criteria. Total available points shall equal 100.

1. Priority Points – 25 points

A. Population - 5 points

(i) If the Applicant is a county that has a population of 200,000 or less within the unincorporated areas of the county, the Applicant shall receive all points.

B. Prior Award – 5 points

(i) If the Applicant did not receive an award based on the formula specified in 42 USC, Section 5306 in 2016, the Applicant shall receive all points.

And either C (i) or C (ii) or C (iii) below:

C. Activity

(i) Assistance for Homeless Persons through Program Activities – 15 points

(a) Applications to assist persons experiencing or At risk of homelessness, including, but not limited to, through programs providing rapid rehousing, or rental assistance, or operating assistance to navigation centers shall receive all points.

Or

(ii) Assistance to Homeless Persons through Development of Navigation Centers– 15 points

(a) Applications for construction of navigation centers shall receive all points.

Or

(iii) Assistance for Homeless Persons through Rental Projects – 15 points

(a) Applications for the new construction, rehabilitation, or preservation of permanent or transitional rental housing in which all or at least 10 percent of the units are restricted to occupancy by tenants who are homeless or At risk of homelessness shall receive all points.

2. Evaluation Criteria – 75 points

Precise scoring for these factors will be set forth in the NOFA.

A. Community Need – 30 points

(i) Applicants will receive up to a maximum of 30 points based on the rate of households experiencing the most severe housing need according to the most recent HUD CHAS dataset in the Applicant Local government. Applicants will receive points in proportion to this percentage.

B. Applicant Administrative Experience – 15 points

(i) Applicants with prior experience administering local, state or federal affordable housing or community development programs or who have entered into a contract with an entity with prior experience in the implementation of local, state or federal affordable housing or community development programs will receive up to 15 points.

C. Demonstrated Capacity – 30 points

(i) Capacity points will be based on:

(a) Sponsor experience in Affordable Rental Housing Development and ownership (Up to 30 points) or

(b) Navigation center development experience (for development of these facilities) (Up to 30 points) or

(c) Program Operator experience (for non-development Activities) (Up to 30 points)

(b) Where applications requesting funds for more than one eligible Activity pursuant to Section 401 are permitted by the NOFA, each Activity will receive a separate score for each rating factor, and have an individual Activity total. It is possible that one Activity may score highly enough to receive an award, and the other Activity does not.

(c) In the event of tied point scores and insufficient funding for both applications, the Department shall rank the tied applications as follows:

(1) If one of the tied applications is for an Affordable Rental Housing Development and the other is for a program Activity or development of a navigation center, the

- Affordable Rental Housing Development application will be selected for funding;
- (2) If one of the tied applications is for a navigation center and the other is for a program Activity, the navigation center will be selected for funding;
  - (3) If both of the tied applications are for Affordable Rental Housing Developments, the Project with the lowest weighted average affordability of Restricted Units will be selected;
  - (4) If both of the tied applications are for navigation centers, the facility that provides overnight shelter to the greatest number of people will be selected;
  - (5) If both of the tied applications are for programs, the Local government with the highest rate of households experiencing the most severe housing need according to the most recent HUD CHAS dataset will be selected.
- (d) In the event there are insufficient funds to fulfill the entire funding request for the next highest scored application (Application A), the Department will determine whether Application A is feasible without the full funding request. If Application A is not feasible without full funding, the Department may offer the remaining funds to the application whose score is immediately below Application A. If the remaining funds are insufficient to fulfill the funding request for that application (Application B), the Department will again determine whether this application is feasible without the full funding request. If Application B is not feasible without the full funding request, the Department will perform the same analysis for the application whose score is immediately below Application B.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(i)(I)(ia) and subdivision (b)(2)(B)(ii)(V).

#### **Section 404. Application Review**

- (a) Applicants must submit a complete application by the deadline stated in the NOFA in order to be eligible for funding. Application forms provided by the Department will be available upon release of the NOFA and will require Applicants to submit the forms and other documents to demonstrate that the Local government has met threshold requirements. The application will require submission of documentation adequate to demonstrate that the application has earned the appropriate number of points.
- (b) The Department may request additional information to complete its review, provided that the new information would not affect scoring.
- (c) Applications recommended for funding are subject to conditions specified by the Department. Applicants will receive an official letter of award after the Department approves funding recommendations.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(ii).

## **Section 405. Deadlines and Funding Requirements**

- (a) Applicants will be required to enter into a state Standard Agreement (Standard Agreement) that will set forth conditions for funding and milestones that are required to be met.
- (b) After the Standard Agreement and attachments have been finalized, the Local government will follow provided instructions for signing all required documents. The Local government must submit all supporting materials and a signed Standard Agreement within the timeline provided in the instructions or risk forfeiting the grant award.
- (c) Except for predevelopment expenses for construction projects funded by PLHA and the costs to develop and prepare the PLHA application, no costs incurred more than one year prior to commitment by the Local government may be paid from PLHA funds. Reimbursement of expenses to prepare the PLHA application is subject to the cap on administrative fees.
- (d) Grant funds shall not be disbursed until:
  - (1) the Department authorizes loan closing, in the case of development projects; or
  - (2) all general and special conditions have been complied with, in the case of other Activities.
- (e) If funds are used for the development of an Affordable Rental Housing Development, the Local government shall make the PLHA assistance in the form of a low-interest, deferred loan to the Sponsor of the project. The loan shall be evidenced through a Promissory Note secured by a Deed of Trust, and a Regulatory Agreement shall restrict occupancy and rents in accordance with the Department-approved underwriting of the project for at least 55 years.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(ii)(VI).

## **ARTICLE V. ADMINISTRATION**

### **Section 500. Accounting Records**

- (a) The grantee shall establish a separate ledger account for receipts and expenditures of grant funds and maintain expenditure details in accordance with the approved work plan, budget, and schedule. Separate bank accounts are not required.
- (b) The grantee shall maintain documentation of its financial records for expenditures incurred during the course of the PLHA Activity in accordance with generally accepted accounting principles. Such records shall be kept for at least five years after the close-out report is submitted to the Department.



- (c) The Department or its designated representative shall have the right to review and copy any records and supporting documentation pertaining to the PLHA grant.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(ii)(III) and subdivision (b)(2)(B)(IV) and subdivision (b)(3).

### **Section 501. Audits/Monitoring of Project Files**

- (a) Grantee shall maintain PLHA files which, at a minimum, should include the following information and reports:
  - 1) Project/Activity description
  - 2) Land/site Information
  - 3) Planning & zoning history (as appropriate)
  - 4) Records of public hearings and public comments
  - 5) Relocation needs (as appropriate)
  - 6) Contracts, loan and grant agreements, Standard Agreement
  - 7) Environmental records & reports/findings (as appropriate)
  - 8) Design/engineering reports & plans (as appropriate)
  - 9) Description of targeted beneficiaries, services to be provided, household incomes, special needs
  - 10) PLHA Activity costs, invoices, purchase orders, sources and uses of funds for PLHA Activities, terms & conditions of financings, draws and all supporting documentation, change orders (as appropriate)
  - 11) Activity schedule and amendments
  - 12) History of Plan amendments
  - 13) Procurement policy used for PLHA Activity(ies)
- (b) The grantee shall maintain such records for possible audit for a minimum of three years after the close-out report is submitted, unless a longer period of records retention is stipulated in the Standard Agreement.
- (c) The grantee shall be responsible for monitoring Rental Housing Developments that received PLHA funds for the term of the loan, including, but not limited to, the Projects' compliance with the occupancy and rent requirements set forth in the Regulatory Agreement, compliance with reserve requirements, and the compliance with habitability standards.
- (d) The grantee shall be responsible for monitoring AOWH loans to assure that the homes remain Owner-occupied.
- (e) If requested by the Department, the grantee shall obtain a report from a qualified,

licensed third party that certifies to the amounts of disbursement and identifies the specific Activities for which the disbursements were made. Such a report is permitted to be a component of the A-133 audit.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(ii)(IV) and subdivision (b)(3).

## **Section 502. Cancellation and Termination**

- (a) In the event that it is determined, at the sole discretion of the Department, that the grantee is not meeting the terms and conditions of the Standard Agreement, the Department shall issue a notice to stop work. Immediately upon receiving the written notice to stop work, the grantee shall cease all work under the Standard Agreement. The Department has the sole discretion to determine the grantee's compliance with the terms and conditions after issuance of a stop work order, and to deliver a written notice to the grantee to resume work under this Standard Agreement.
- (b) The Department shall terminate the Standard Agreement if the grantee is not in compliance with the Guidelines or the terms and conditions of the Standard Agreement. At least 30 days prior to the effective date of the termination of the Standard Agreement, the Department shall provide written notice to the grantee of its intent to cancel the funding allocation. The notice shall specify the reason for early termination and may permit the grantee or the Department to cure any deficiency(ies) prior to the early termination date. The grantee will submit requested documents to the Department within 30 days of the early termination notice.
- (c) Failure to meet reporting requirements will result in notice to the grantee that it must satisfactorily cure any deficiencies within three months of the notice or it will forfeit the following year's PLHA formula allocation and be ineligible for a competitive award. The Local government will forfeit subsequent PLHA formula allocations and be ineligible for a competitive award until the Department determines that the Local government has met reporting requirements.
- (d) The Department may, as it deems appropriate or necessary, request the repayment of funds from a Local government or offset future years' funds, or pursue any other remedies available to it by law for failure to comply with the Guidelines and/or the terms and conditions of the Standard Agreement.
- (e) Co-Applicants may be adversely impacted by a notice to stop work and/or termination if one grantee is deemed by the Department to not meet the terms and conditions of the Standard Agreement, or fails to meet the reporting requirements outlined in Section 503.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(ii)(IV) and subdivision (b)(3).

### **Section 503. Reporting**

- (a) The Department shall provide grantees with reporting formats and instructions.
- (b) Annual Reports are required from all grantees pursuant to HSC Section 50470(b)(2)(B)(ii)(III) each year by July 31 for the term of the Standard Agreement. The Annual Report shall document the uses and expenditures of all awarded allocations and outcomes achieved. This report must be signed by both the Local government's PLHA administrator and the Local government's City Manager (or his/her designee), or Chief Executive Officer (or his/her designee) or Chief Financial Officer (or his/her designee). The Annual Report must describe any proposed amendment(s) to the approved Activity and schedule.
- (c) Upon expenditure of all allocated funds and completion of the Activities funded by PLHA, the grantee shall submit a close-out report, which will be part of the Annual Report.
- (d) The Department may request additional information as needed to meet other applicable reporting or audit requirements.

NOTE: Authority cited: HSC Section 50470, subdivision (d). Reference cited: HSC Section 50470, subdivision (b)(2)(B)(ii)(III) and subdivision (b)(2)(B)(ii)(IV).