

# Información actualizada del Elemento de Vivienda

Junta de Supervisores y  
Comisión de Planificación  
del Condado de Marin

7 de diciembre de 2021



# Agenda

---

- Resumen de elemento de vivienda
  - Línea de tiempo
  - Contacto
  - Escenario
- Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)
- Lograr la RHNA: para hablar y dirección
  - Estrategias generales
  - Parámetros de estado
  - Inventario de lugares y principios rectores
- Próximos pasos y comentarios de cierre

# Metas por cumplir

---

1. Avisar sobre el **proceso de planificación**
2. Avisar sobre la **Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA)** y el **proceso de selección del lugar**
3. Pedir comentarios y consejos sobre las **Estrategias y Principios Rectores** para la selección de lugares y el logro de la RHNA

# Resumen de elemento de vivienda



# ¿Qué es un elemento de vivienda?

- **Actualizado cada ocho años**
- **Debe ser revisado** por el Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de California (California housing and Community Development Department, HCD)
- **Fecha límite de adopción:** Enero de 2023
- El elemento de vivienda para el condado Marin solo cubre las **áreas no incorporadas**



# Componentes del elemento de vivienda

## Plan de vivienda

### Necesita evaluación

- Tendencias demográficas
- Tendencias del mercado de vivienda
- Grupos de necesidades especiales

### Logros anteriores

Progreso hacia la implementación de elementos de vivienda anteriores

### Limitaciones para el desarrollo de viviendas

- Gubernamentales
- Mercado
- Ambientales
- Infraestructura

### Inventario de recursos y terrenos

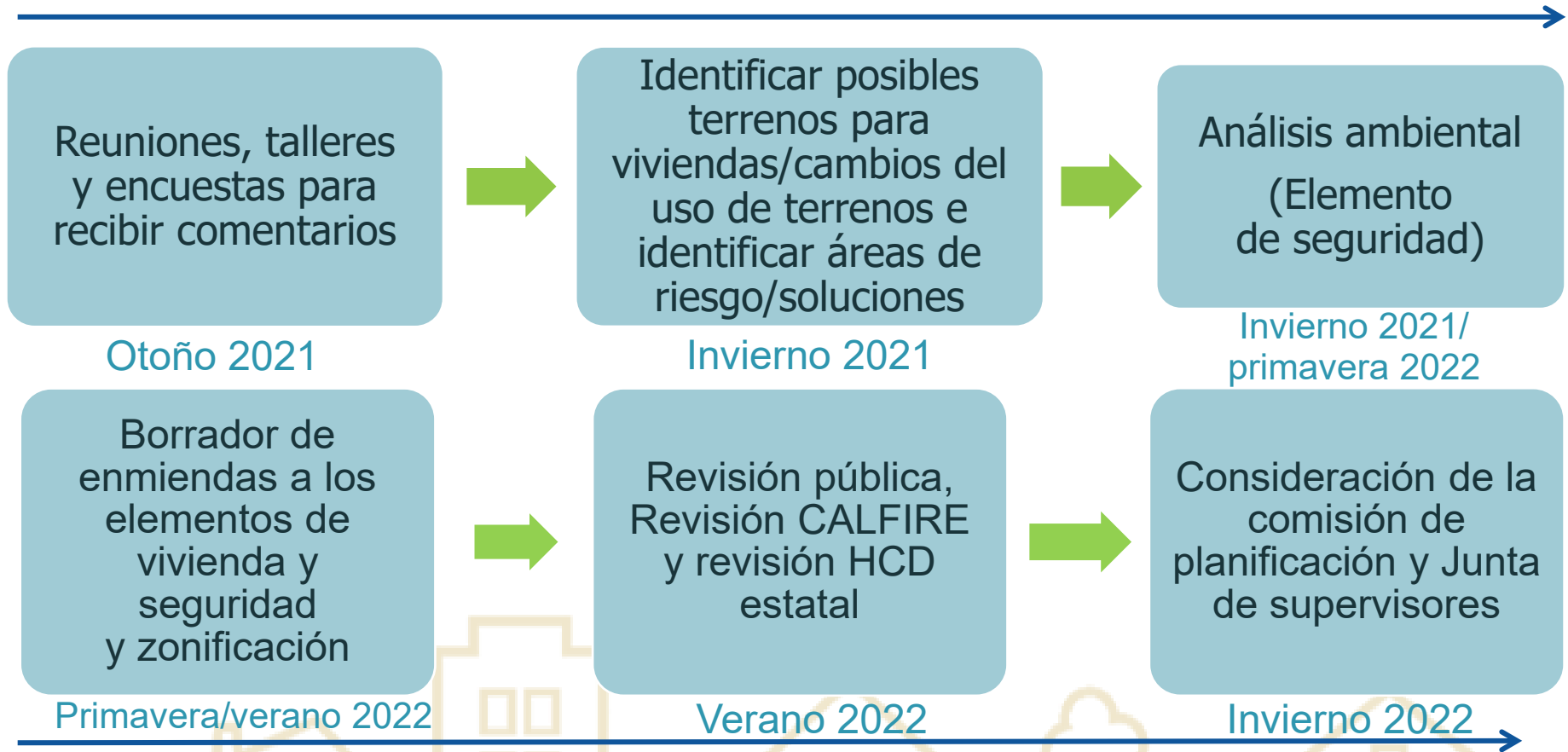
- Terrenos para todos los niveles de ingresos
- Sociedades públicas/privadas
- Recursos financieros

### Fomentando afirmativamente la vivienda justa

- Cinco categorías de análisis
- Condición existente y distribución de terrenos RHNA
- Acciones significativas

# Línea de tiempo

## *Comentarios públicos*



## *Comentarios públicos*



# Difusión de la comunidad: hasta la fecha


- Página web dedicada
- Reuniones de grupos de partes interesadas
- Reuniones del grupo de enfoque
- Reuniones de la Junta de Revisión de Diseño
- Talleres de la comunidad: 22 de septiembre y 15 de noviembre
- ¡Envíos por correo a **22,000 grupos familiares!**
- Comunicación de contacto a través de NextDoor,
- GovDelivery y asociaciones con organizaciones de la comunidad
- Encuesta sobre necesidades de vivienda:
  - 649 Respuestas en inglés
  - 64 Respuestas en español
- Foro de debate en línea Consider-It
- Traducción e interpretación en español y vietnamita





# Oportunidades de aportación

Aumentar la diversidad de tipos de vivienda en zonas residenciales de menor densidad



En desacuerdo De acuerdo

Dé su opinión

Contras principales Pros principales

**Herramienta de debate**  
**Consider-It**



**Talleres y reuniones**

Representantes electos y designados  
Partes interesadas  
Público en general



**Balancing Act**

Aprobación del Elemento de Vivienda

**Herramienta de elección de lugar**

**Más información/noticias:**

[www.MarinCounty.org/HousingSafetyElements](http://www.MarinCounty.org/HousingSafetyElements)

**Consider-It:** <https://marinsafetysafetyelement.consider.it/>



# Condado Marin en la actualidad

Total de residentes del condado 262,321

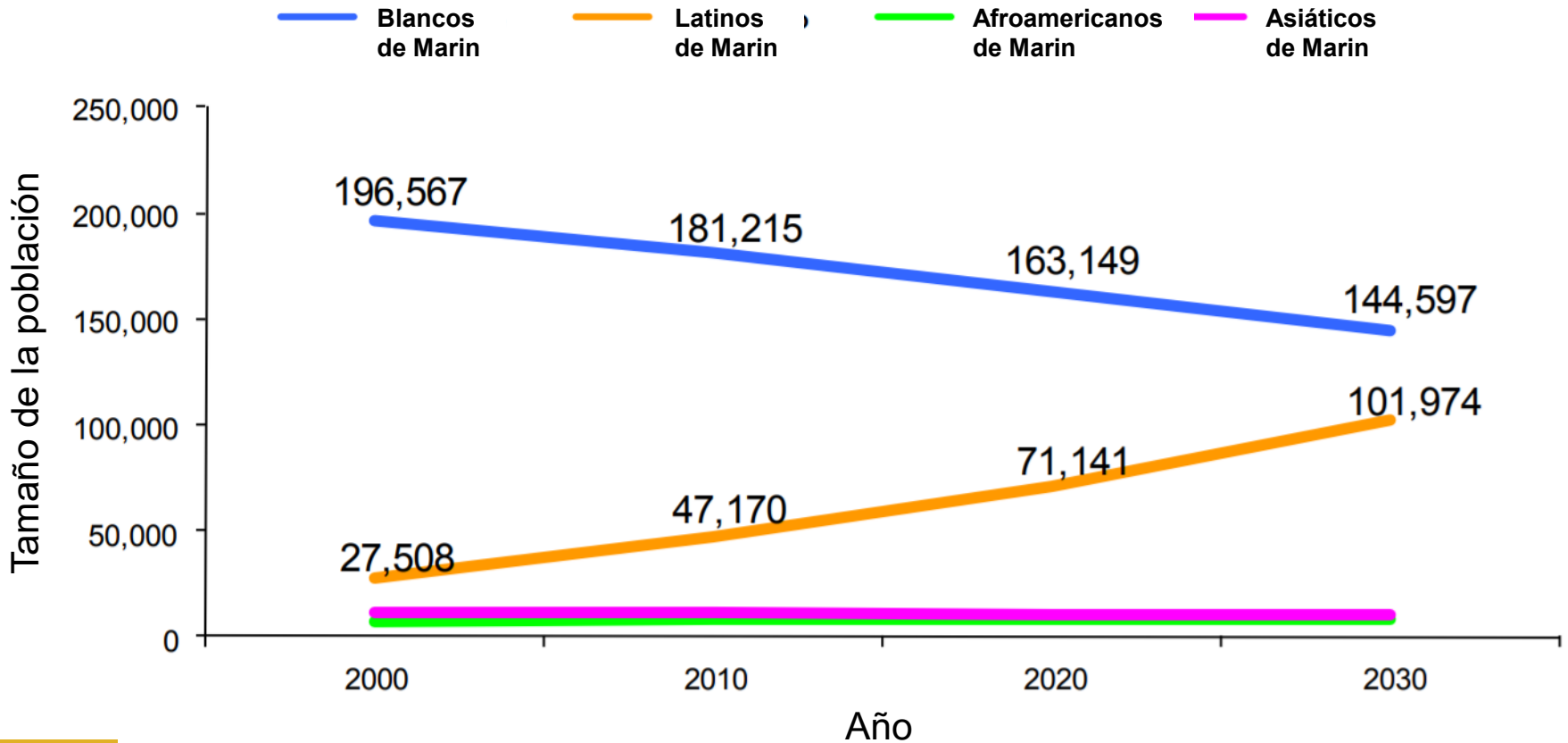
**Áreas no incorporadas: 66,888 residentes**

- Media de edad: 47 años
- Adultos mayores: 22 % (aumento de 16 % en 2010)
- Solteros que viven solos: 27 % de los residentes
- Familias: 66 % de grupos familiares
- Grupos familiares grandes (más de 5 personas)
  - 8 % propietarios y 3 % arrendatarios
- Personas con discapacidades: 9 % de los residentes
- Personas sin casa: 172 personas
- 72% propietarios y 28% de arrendatarios



# La población de Marin cambia con el tiempo por raza/origen étnico

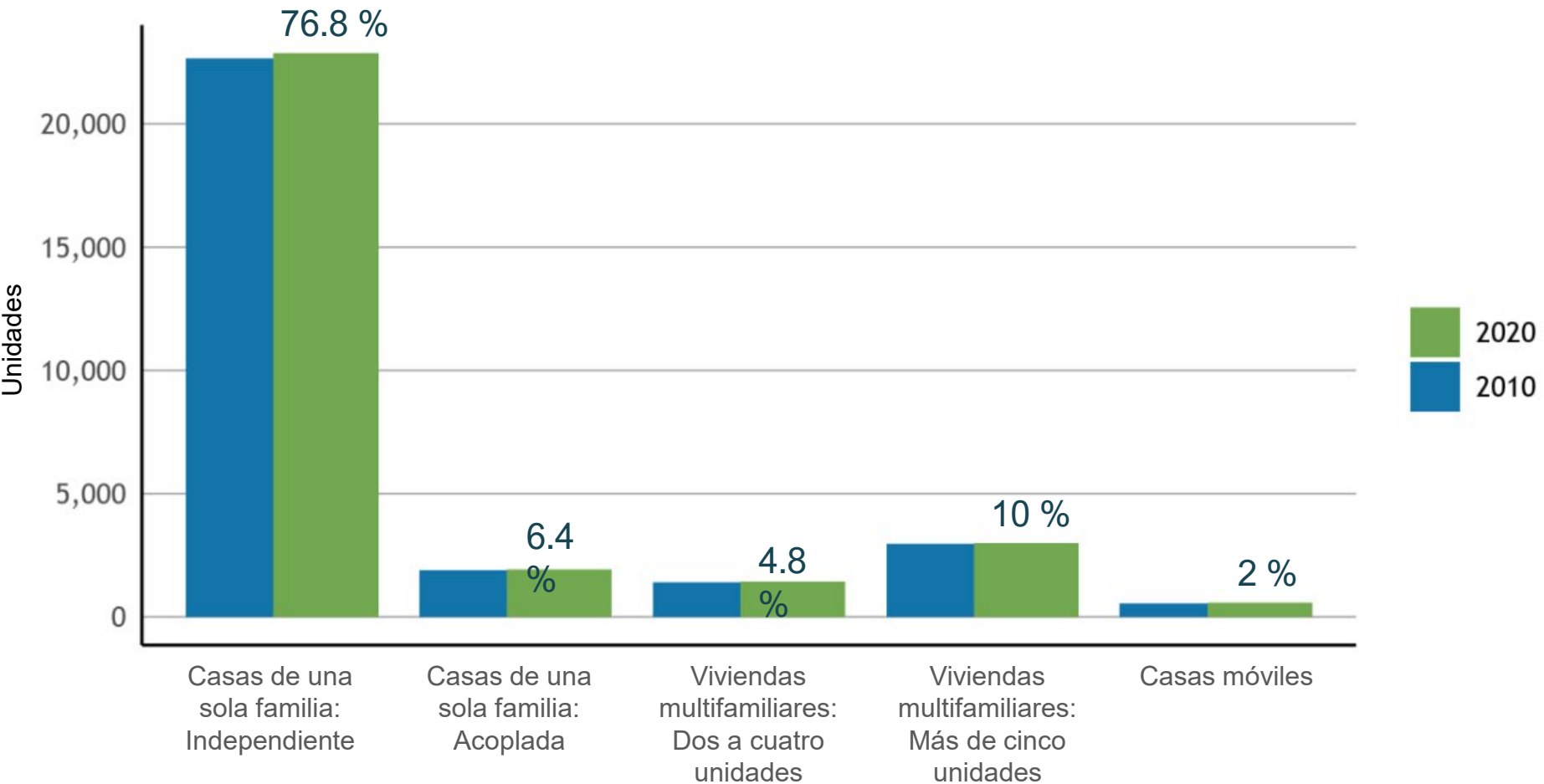
## Población por raza/origen étnico



Fuente: Marin Health & Human Services - 2010 Marin County Data Summary: County of Marin Demographic Profile



# Totalidad de las viviendas existentes en la zona no incorporada del condado de Marin



Fuente: ABAG/MTC Housing Needs Data Report for Unincorporated Marin

# ¿Qué es vivienda asequible?

---

- Vivienda asequible: un grupo familiar que no paga más de 30 % de su ingreso anual en vivienda
- Gravamen del costo: cuando los costos mensuales de la vivienda (incluyendo servicios) exceden del 30 % del ingreso mensual

16.5 % de los grupos familiares gastan el 50 % o más de sus ingresos en vivienda, mientras 18.9 % gasta 30 % a 50 %

**35.4 % de los grupos familiares tienen un gravamen de costo en las zonas no incorporadas del condado de Marin**

Fuente: ABAG/MTC Housing Needs Data Report for Unincorporated Marin

# Sueldos y asequibilidad del condado de Marin

**Vivienda asequible = 30 % de los ingresos del grupo familiar**

Tamaño del grupo familiar	1	2	3	4
Grupos familiares de ingresos por debajo del promedio	\$102,450	\$117,100	\$131,750	\$146,350
Costos de vivienda asequible	\$2,561	\$2,928	\$3,294	\$3,659

Puesto	Ingreso bruto anual	Costos mensuales de vivienda	Diferencia con el alquiler medio (\$3,268)
Trabajador de cuidado infantil	\$38,090	\$952	-\$1,416
Maestro de Elementary School	\$86,200	\$2,155	-\$1,113
Bombero	\$109,480	\$2,737	-\$531
Enfermero registrado	\$149,200	\$3,730	+\$462

*El ingreso mensual necesario para una casa con precio medio (hipoteca) es de \$ 7,900/mes*



Fuente: U.S. Labor Bureau of Labor Statistics (2020), Zillow (2017)

Fuente: CA HCD 2021 Income Limits

# Fomentando afirmativamente la vivienda justa (AFFH)

Busca combatir la discriminación para vivienda, eliminar la predisposición racial, deshacer patrones históricos de segregación y eliminar las limitaciones que restringen el acceso para **promover comunidades inclusivas y lograr la equidad racial, opciones de vivienda justa y oportunidades** para todos los californianos.



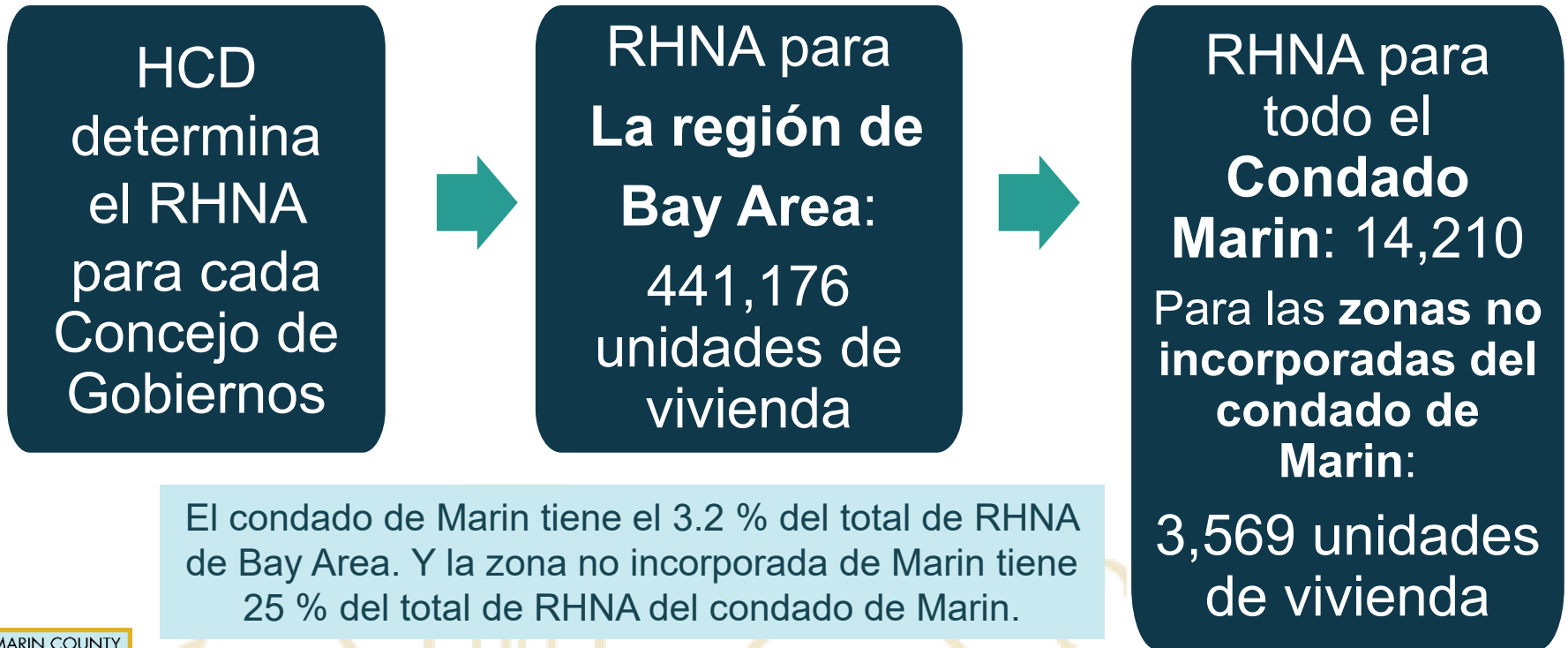
# Vivienda regional necesita asignación





# ¿Qué es RHNA?

- Borrador de **Vivienda regional necesita asignación** para las zonas no incorporadas del condado Marin: 3,569 unidades



El condado de Marin tiene el 3.2 % del total de RHNA de Bay Area. Y la zona no incorporada de Marin tiene 25 % del total de RHNA del condado de Marin.



# Ciclos RHNA anteriores y actuales

Categorías de ingresos	Ciclos anteriores (de 3.º a 5.º)			Próximo 6.º Ciclo 2023-2031	
	1996-2006	2007-2014	2015-2022	Número	Porcentaje
<b>Muy bajo</b> (del 0% al 50% de AMI <sup>1</sup> )	85	183	55	<b>1,100</b>	<b>31 %</b>
<b>Bajo</b> (del 50 % al 80 % de AMI)	48	137	32	<b>634</b>	<b>18 %</b>
<b>Moderado</b> (del 80 % al 120 % de AMI)	96	169	37	<b>512</b>	<b>14 %</b>
<b>Arriba de moderado</b> (más del 120 % de AMI)	292	284	61	<b>1,323</b>	<b>37 %</b>
<b>Total</b>	<b>521</b>	<b>773</b>	<b>185</b>	<b>3,569</b>	<b>100 %</b>

Nota: 1) El ingreso medio del área (AMI) de 2021 para una familia de cuatro miembros en el condado de Marin es de \$149,600.

Fuente: ABAG, 2021.



# Lograr la RHNA



# Consideraciones de la ley estatal

---

Uso existente en el lugar

Potencial realista de reciclaje

**Revisión del HCD:  
idoneidad del lugar**

Tamaño del lugar

Densidad de desarrollo

# Inventarios de lugares: Presuntos

Densidad = Asequibilidad



# Inventarios de lugares: Estrategias



**Unidades de vivienda auxiliar**



**Proyectos aprobados/propuestos (créditos)**



**Lugares residenciales vacantes (teniendo en cuenta las restricciones)**



**Terrenos de propiedad pública**



**Aumentar las densidades en áreas residenciales (Zonificación ascendente)**



**Rezonificación de lugares comerciales (uso mixto)**



**Instituciones religiosas (exceso de áreas de estacionamiento)**



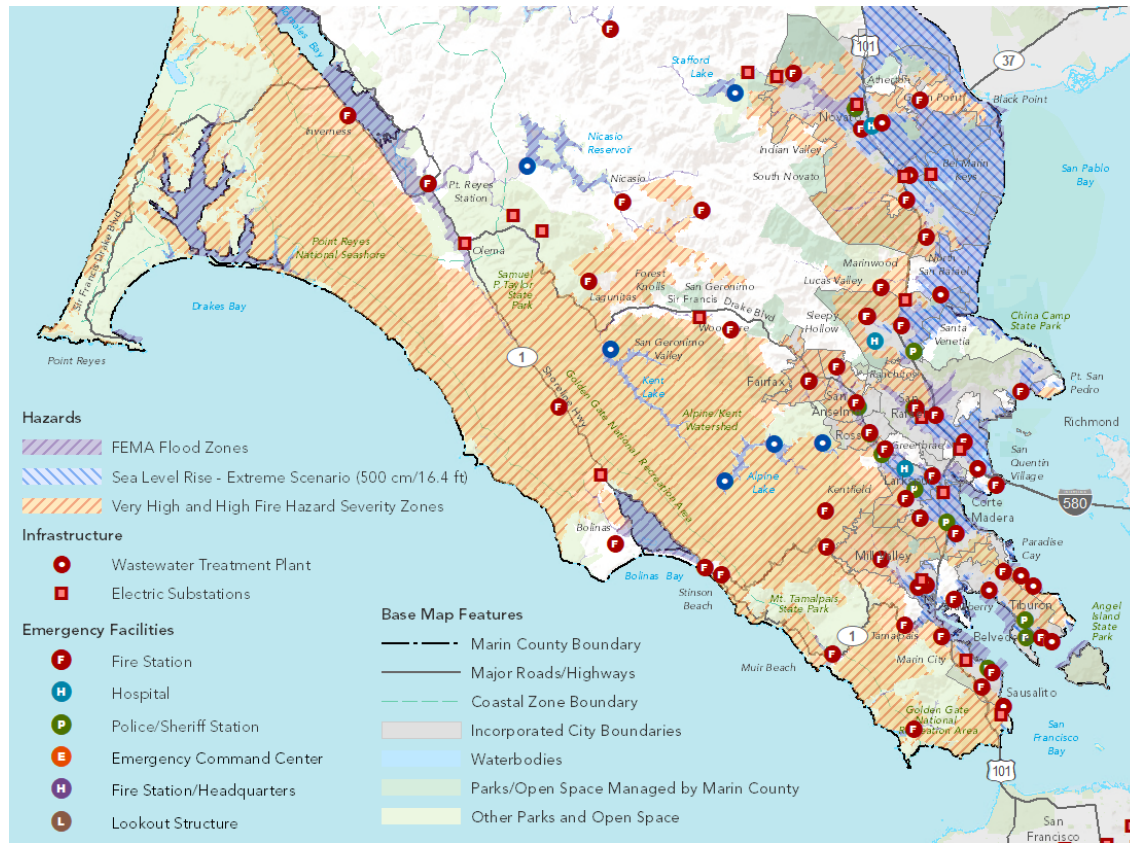
**Lugares escolares (exceso de áreas del lugar)**



**Conversión de vivienda asequible (rehabilitación/preservación)**

# Una revisión preliminar

## Revisión geográfica de las propiedades del condado de Marin



# Presuntos de capacidad realistas

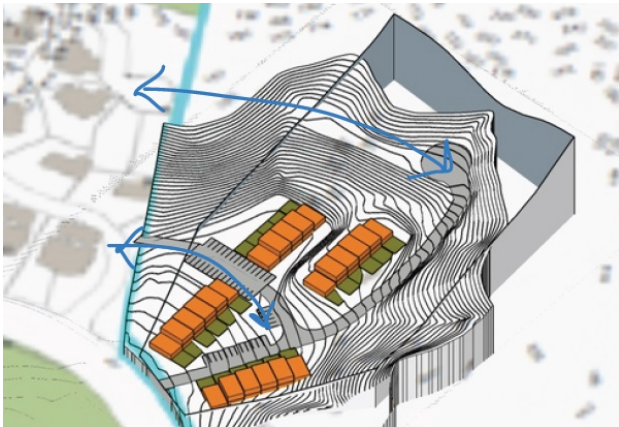


## Terreno residencial vacante

- Vacante
- Cumple el tamaño de lote mínimo
- Ajustar las tendencias de densidad (reducción del 25 % al 50 % de la densidad máxima para las limitaciones del entorno)

## Residencial infrautilizado

- Lotes de más de 0.5 acres
- Una unidad residencial existente
- Relación entre edificación y valor del terreno <1.0 %



## No residencial infrautilizado

- Lotes de más de 0.5 acres
- Uso mixto: % Residencial vs. % Comercial
- Instituciones religiosas: 50 % del exceso de estacionamiento



# Zonificación existente/Plan general

Déficit en el cumplimiento de la RHNA para unidades de ingresos por debajo del promedio y moderados

	Menor	Moderado	Por encima de moderado	Total
ADU	130	51	30	211
Lugares de crédito	50	--	329	379
Superposición de vivienda	400	120	--	520
Residencial vacante	--	110	1,400	1,510
SB9	TBD			
<b>Total</b>	<b>580</b>	<b>281</b>	<b>1,759</b>	<b>2,620</b>
<b>RHNA</b>	<b>1,734</b>	<b>512</b>	<b>1,323</b>	<b>3,569</b>
<b>Por encima/Poco</b>	<b>-1,154</b>	<b>-231</b>	<b>436</b>	<b>-949</b>



Nota: 1) Los números son aproximados.

# Cinco principios rectores

---

1. Garantizar la distribución en todo el condado
2. Tratar la equidad racial y los patrones históricos de segregación
3. Fomentar las oportunidades de población y redesarrollo
4. Considerar los peligros del entorno
5. Aprovechar los terrenos excedentes

# 1. Garantizar la distribución en todo el condado

---

- Responder a las **necesidades de vivienda de cada comunidad** en la zona no incorporada del condado de Marin.
- Dar oportunidades de vivienda en lugares que estén **cerca de los servicios** (por ejemplo, el corredor del centro de la ciudad y las aldeas en los corredores rurales costeros e interiores).
- Asegurar que los lugares de vivienda tengan **infraestructura capaz de apoyar el desarrollo.**

## 2. Tratar la equidad racial y los patrones históricos de segregación

---

- Se deben ubicar viviendas asequibles en áreas con **acceso a recursos** como buenas escuelas, transporte y que tengan un entorno saludable (por ejemplo: buena calidad del aire).
- Se deben centrar los desarrollos de viviendas familiares asequibles **fuera de las áreas de concentración de minorías**, según lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) federal de los EE. UU.

# 3. Fomentar las oportunidades de población y redesarrollo

---

- Se debe identificar lugares dentro de **comunidades existentes**, cerca de servicios, trabajos, transporte y comodidades.
- Considerar **rezonificar los lugares de áreas pobladas** para acomodar viviendas asequibles.
- Alojar viviendas en **propiedades comerciales marginales y subutilizadas y en lugares de propiedad pública**.
- Facilitar la producción de **unidades de vivienda auxiliares (ADU)**.

# 4. Considerar los peligros del entorno

---

- Identificar lugares donde las tecnologías, el material y los métodos de construcción podrían **mitigar los peligros del entorno**.
- **Coordinar con Safety Element** para priorizar los lugares que están en áreas de impacto menos significativo como resultado del cambio climático.
- Planificar lugares en los que se incluyan **rutas adecuadas** para evitar peligros.

# 5. Aprovechar los terrenos excedentes

---

- Evaluar la **propiedad del condado** que podría considerarse para vivienda.
- Trabajar con el estado para identificar y apoyar oportunidades para aumentar la vivienda en terrenos de **propiedad estatal**.
- Permitir el desarrollo de viviendas en áreas de estacionamiento y terrenos subutilizados propiedad de **instituciones religiosas y educativas** (según la ley estatal).

# Próximos pasos





# Próximas oportunidades para compartir sus puntos de vista

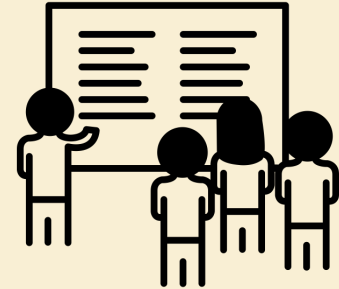


Encuesta en línea e impresa

Aumentar la diversidad de tipos de vivienda en zonas residenciales de menor densidad



Herramienta de discusión Consider-It



Más talleres en la comunidad

Inscríbase para recibir correos electrónicos de notificación  
[www.MarinCounty.org/HousingSafetyElements](http://www.MarinCounty.org/HousingSafetyElements)



# Comentarios públicos

