



COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

Brian C. Crawford
DIRECTOR

09.02.16

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

Consejo de Supervisores
Condado de Marin
3501 Civic Center Drive
San Rafael, California 94903

ASUNTO: Confirmar la orientación para el personal sobre las opciones de políticas para conservar los precios bajos de las viviendas y prevenir el desplazamiento. Esta es la cuarta junta para continuar con las pláticas de los talleres previos realizados el 13 de octubre, el 17 de noviembre y el 15 de diciembre de 2015.

Estimados miembros del consejo:

RECOMENDACIÓN: El personal recomienda que su Consejo confirme los tiempos y los próximos pasos a seguir con respecto a las opciones de políticas para prevenir el desplazamiento y conservar los precios bajos de las viviendas.

RESUMEN: Primero se presentó a su Consejo un conjunto integral de las opciones de políticas para abordar las necesidades de vivienda económica del Condado mediante una serie de tres talleres públicos entre octubre y diciembre de 2015. En el taller de diciembre, el Consejo ofreció una orientación al personal sobre cuáles opciones de políticas debían buscarse.

El propósito de la audiencia del 9 de febrero es confirmar los tiempos y los próximos pasos a seguir con respecto a las opciones de políticas seleccionadas por su Consejo, incluidas: La adquisición para la preservación y la conversión, la causa justa para los desalojos, protección de la fuente de ingresos, amnistía para segundas unidades, incentivos para los propietarios, lineamientos voluntarios para las rentas, regulaciones de rentas para el corto plazo y las enmiendas al Código de Desarrollo, incluidas aquellas para las segundas unidades y las segundas unidades pequeñas (“unidades junior”).

La implementación de las opciones de políticas se propone en tres fases, con base en el cálculo que el personal haga sobre el tiempo y el personal necesarios para cada opción. La primera fase incluye las opciones que se pueden implementar a corto plazo, es decir, entre 6 y 8 meses; la segunda fase incluye las opciones que se pueden implementar en un plazo de 8 a 12 meses; y la tercera fase incluye las opciones cuya implementación tomaría entre 12 y 18 meses. Además, aquí se incluye como referencia un resumen de los pasos necesarios para implementar cada opción.

Primera fase (6 a 8 meses para su implementación):

- A. Adquisición de propiedades multifamiliares de renta para la conservación como viviendas económicas.** Esta estrategia ya está en marcha. La Agencia de Desarrollo Comunitario (CDA) está colaborando en un grupo de trabajo con la Fundación Comunitaria de Marin, la Autoridad de Viviendas de Marin, la Fundación Tamalpais Pacific y la Ciudad de San Rafael para buscar las oportunidades de adquisición de propiedades multifamiliares de renta en las ciudades de Marin y en el área no incorporada. Esta estrategia requerirá un financiamiento y un apoyo continuos de parte del Consejo de Supervisores.
- B. Enmiendas al Código de Desarrollo para segundas unidades junior.** El personal de CDA hará los anteproyectos de las enmiendas al Código de Desarrollo para mejorar y actualizar la implementación de las regulaciones existentes que permiten la renta de habitaciones, también conocidas como "segundas unidades junior". Las enmiendas propuestas al código se presentarán ante la Comisión de Planificación seguidas por la presentación de la recomendación por parte de la Comisión de Planificación ante el Consejo de Supervisores. Si se adoptan, las enmiendas serán aplicables para las segundas unidades junior en el Condado de Marin no incorporado.

Segunda fase (8 a 12 meses para su implementación):

- A. Programa de incentivos para propietarios.** El personal de la Autoridad de Viviendas de Marin (MHA) hará un anteproyecto de un programa de "incentivos para propietarios" que ofrezca una variedad de incentivos para los propietarios que rentan a inquilinos de bajos ingresos, incluidos aquellos con cupones de la Sección 8. El programa propuesto se presentará ante el Consejo de Supervisores para su consideración en la audiencia pública. Si lo aprueba el Consejo, el programa será administrado por la MHA.
- B. Lineamientos voluntarios para renta.** El personal de la MHA comenzará a colaborar con las partes interesadas de la comunidad para hacer un anteproyecto de los lineamientos voluntarios para renta. Los lineamientos propuestos se presentarán ante el Consejo de Supervisores para su consideración en la audiencia pública. Si los aprueba el Consejo, los lineamientos serán aplicables como una política voluntaria para el condado no incorporado.
- C. Ordenanza para requerir una causa justa para los desalojos.** El personal de la CDA hará un anteproyecto de la ordenanza donde se establezcan los criterios que constituyen una "causa justa" para el desalojo de inquilinos de viviendas de renta. La ordenanza propuesta se presentará ante el Consejo de Supervisores para su consideración. Si la adopta el Consejo, la ordenanza será aplicable para todas las viviendas de renta en el condado no incorporado.

D. Ordenanza para establecer una protección a la fuente de ingresos. El personal de la CDA hará un anteproyecto de una ordenanza donde se establezca una protección de fuente de ingreso para los inquilinos que tengan subsidios de renta proporcionados por terceros, incluidos aquellos beneficiarios de los cupones de la sección 8. La ordenanza propuesta se presentará ante el Consejo de Supervisores para su consideración. Si la adopta el Consejo, la ordenanza será aplicable para todas las viviendas de renta en el condado no incorporado.

Tercera fase (12 a 18 meses para su implementación):

A. Enmiendas a las regulaciones del Código de Desarrollo para segundas unidades. El personal de la CDA hará un anteproyecto de las enmiendas al Código de Desarrollo con el fin de ayudar a mejorar el proceso de aprobación para segundas unidades. Al mismo tiempo, la CDA colaborará con el Departamento de Obras Públicas para realizar un estudio de estacionamientos con el fin de evaluar las necesidades de estacionamiento para las segundas unidades y otros tipos de vivienda, de tal forma que cualquier recomendación resultante se pueda incorporar en las enmiendas propuestas. Las enmiendas propuestas se presentarán ante la Comisión de Planificación seguidas por la presentación de la recomendación por parte de la Comisión de Planificación ante el Consejo de Supervisores. Si se adoptan como una ordenanza por parte del Consejo, las enmiendas serán aplicables para las segundas unidades en el condado no incorporado.

B. Regulaciones de renta a corto plazo El personal de la CDA hará un anteproyecto de una ordenanza que regule las rentas a corto plazo (es decir, las "rentas vacacionales") inicialmente para la zona costera del condado de Marin. La ordenanza propuesta se presentará ante la Comisión de Planificación seguida por la presentación de la recomendación por parte de la Comisión de Planificación ante el Consejo de Supervisores en una audiencia pública. Si las adopta el Consejo, las regulaciones se presentarán ante la Comisión Costera de California (CCC) para su revisión y certificación. Si las certifica la CCC, las regulaciones se presentarán de nuevo ante el Consejo para su consideración de aplicabilidad en el área no costera del Marin no incorporado. Si las adopta el Consejo, las regulaciones serán aplicables para todas las viviendas de renta en el condado no incorporado.

C. Amnistía de Segundas Unidades. El personal del CDA hará un anteproyecto de la ordenanza en donde se restablezca el programa de amnistía para segunda unidad con el fin de crear oportunidades para que las segundas unidades existentes sin permiso en el Marin no incorporado puedan regularizarse y estar en cumplimiento con los estándares del Condado y de esa forma puedan convertirse en unidades legales con permiso. La ordenanza propuesta se presentará ante el Consejo de Supervisores para su consideración. Si lo adopta el Consejo, el programa comenzará y el personal de CDA empezará con la difusión en las comunidades del Marin no incorporado.

D. Evaluar las designaciones de uso de suelo multifamiliares (Programa 1.b del Elemento de Vivienda, programada para 2016). El personal de la CDA comenzará a analizar las designaciones existentes de uso de suelo multifamiliares en el Condado de Marin no incorporado, de acuerdo con el Programa 1.b del Elemento de Vivienda. Si se identifican oportunidades de rezonificación, entonces cualquier cambio propuesto se presentará ante la Comisión de Planificación seguido de la presentación de la recomendación por parte de la Comisión de Planificación ante el Consejo de Supervisores para su consideración. El Consejo entonces revisará la recomendación y ofrecerá al personal las indicaciones sobre los próximos pasos.

E. Reevaluar la política de Designación de Superposición de Vivienda (HOD, Housing Overlay Designation) (Programa 1.c del Elemento de Vivienda, programada para 2016). El personal de la CDA analizará la eficacia de la Designación de Superposición de Vivienda (HOD) en el condado no incorporado, de acuerdo con el Programa 1.c del Elemento de Vivienda. Si se identifican oportunidades para la enmienda de la política de HOD, entonces todo cambio propuesto se presentará ante la Comisión de Planificación seguido de la presentación de la recomendación por parte de la Comisión de Planificación ante el Consejo de Supervisores para su consideración. El Consejo entonces revisará la recomendación y ofrecerá al personal las indicaciones sobre los próximos pasos.

CONCLUSIÓN

Los tiempos para la implementación proporcionados en este informe se basan en el cálculo del personal sobre el tiempo aproximado necesario para hacer la implementación de cada opción de política. Sin embargo, la cantidad real de tiempo necesario para realizar las iniciativas pudiera verse afectado por el nivel de compromiso mostrado por la comunidad y por el número y la programación de las audiencias públicas ante la Comisión de Planificación y el Consejo de Supervisores. Es importante observar que el personal de la CDA tiene elementos adicionales en su plan de trabajo para 2016, aparte de aquellos mencionados en este informe, los cuales pudieran consumir el tiempo del personal y los recursos.

REVISADO POR:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Auditor / Contralor | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Consejo del Condado | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Recursos humanos | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |

Respetuosamente,

Leelee Thomas
Planificador principal

Brian C. Crawford
Director

Adjuntos:

1. Expediente Administrativo (comentarios recibidos)

Esta carta del Consejo y todos los adjuntos están disponibles en línea en:

<http://www.marincounty.org/depts/cd/divisions/planning/housing/affordable-housing>

Hay una copia completa de referencia disponible para la revisión del público en la oficina de la Junta de Supervisores, 3501 Civic Center Drive, Suite 329 (8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a viernes) y en la Agencia de Desarrollo Comunitario, División de Planificación, 3501 Civic Center Drive, Suite 308 (8:00 a.m. a 4:00 p.m., de lunes a jueves, cerrado los viernes).