



ORGANISMO DE DESARROLLO

Brian C. Crawford
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

Construcción y Seguridad
Servicios de Salud Ambiental
Planificación
Revisión Ambiental
Viviendas
Sustentabilidad
Aplicación de las Leyes
GIS
Subsidios Federales

www.marincunty.org/cda

11 de febrero de 2020

Junta de Supervisores del Condado de Marin
3501 Civic Center Drive
San Rafael, CA 94903

ASUNTO: Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa

Estimados Miembros de la Junta:

RECOMENDACIÓN: Aprobación del Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa del Condado

RESUMEN:

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos exige a las jurisdicciones que reciben fondos de subsidios federales para la vivienda y el desarrollo comunitario que certifiquen que están tomando medidas para promover de activamente la vivienda justa (AFFH). El Condado de Marin recibe fondos de subsidios federales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) para el programa de Subsidio en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) y del programa de Asociación de Inversión de Vivienda (HOME), que proporcionan el financiamiento para viviendas, instalaciones comunitarias y servicios públicos para unidades familiares de ingresos bajos y moderados. Algunos ejemplos recientes de proyectos financiados por CDBG y HOME en el Condado incluyen:

- Rehabilitar el parque infantil Pickleweed Park en el Vecindario Canal de San Rafael;
- Gastos previos al desarrollo para el nuevo complejo de salud del Centro de Salud y Bienestar de Marin City;
- Rehabilitación de 26 unidades de vivienda familiar de 2 y 3 habitaciones que recientemente se restringieron en sus escrituras como asequibles en Fairfax; y
- Financiamiento para el Centro de Marin para la Vida Independiente y el Programa de Préstamo de Rehabilitación Residencial de la Autoridad de Vivienda de Marin que permite a las personas con discapacidades y dificultades de movilidad mantenerse en sus viviendas.

Bajo los programas CDBG y HOME, se requiere que el Condado certifique que está tomando acciones y documentando dichas acciones que promueven activamente la vivienda justa. Promover activamente la vivienda justa significa, de acuerdo con HUD, "tomar acciones significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas libres de barreras que restrinjan el acceso a las oportunidades basándose en características protegidas". Específicamente, promover activamente la vivienda justa se traduce en tomar acciones significativas que, al tomarse en conjunto,

- Abordan disparidades significativas en las necesidades de vivienda y en el acceso a las oportunidades;
- Reemplazan patrones de vida segregados con patrones de vida verdaderamente equilibrados e integrados;
- Transforman áreas de pobreza con concentración racial y étnica en áreas de oportunidad; y

- Promueven y mantienen el cumplimiento de los derechos civiles y las leyes de vivienda justa.

Para alcanzar la meta de promover activamente la vivienda justa, HUD requiere que las jurisdicciones participen en la planificación de vivienda justa al:

1. Llevar a cabo y actualizar su Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa (AI);
2. Desarrollar acciones adecuadas para superar los efectos de los impedimentos identificados; y
3. Desarrollar un sistema para mantener registros y monitorear las actividades emprendidas para reducir o superar los impedimentos identificados.

HUD define un Análisis de Impedimentos como “una revisión de impedimentos o barreras que afectan los derechos de la elección de vivienda justa. El mismo cubre procedimientos, prácticas y políticas públicas y privadas que afectan la elección de la vivienda. Los impedimentos para la elección de vivienda justa se definen como cualquier acción, omisión o decisión que restrinja, o tenga el efecto de restringir, la disponibilidad de elecciones de vivienda, basándose en la raza, el color, la religión, el sexo, la discapacidad, el estatus familiar o el origen nacional. El Análisis de Impedimentos sirve como base para la planificación de la vivienda justa, proporciona información esencial a los encargados de formular políticas, el personal administrativo del Condado, los proveedores de vivienda, las entidades de crédito y los defensores de vivienda justa y ayuda a desarrollar el apoyo público para los esfuerzos de vivienda justa”.

Si bien el Análisis de Impedimentos del 2020 del Condado cumple con los requisitos de HUD para llevar a cabo un análisis de vivienda justa, el enfoque y la perspectiva sobre cómo llevar a cabo el análisis y la revisión de sus políticas y programas de vivienda justa van más allá de los mandatos de HUD. Este análisis de impedimentos refleja un proceso de participación comunitaria expandido que incluyó residentes y comunidades que son miembros de las clases protegidas, pero también a aquellas personas que todavía no son miembros de las clases protegidas y aun así enfrentan dificultades en materia de vivienda. Las voces e inquietudes de las personas de la tercera edad, los trabajadores agrícolas, los jóvenes y las personas que experimentan carencia de hogar fueron parte del proceso de desarrollar recomendaciones que puedan tener un impacto en sus oportunidades para la elección de vivienda justa como residentes en Marin. Además, el Condado no solo revisó y analizó sus esfuerzos para promover activamente la vivienda justa, sino que fue más allá del requisito de abordar la discriminación ilegal al recomendar continuar trabajando con comunidades para identificar recursos a fin de crear viviendas asequibles y propiedad de vivienda, particularmente para aquellos que han sido directamente afectados por la discriminación y las inequidades históricas en materia de vivienda.

ANTECEDENTES

En el 2009, HUD llevó a cabo una revisión exhaustiva del cumplimiento por parte del Condado de sus regulaciones en materia de vivienda justa e igualdad de oportunidades, la cual concluyó con un acuerdo en 2010 entre el Condado y HUD, conocido como Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (VCA). El VCA incluyó un proceso para las actividades de cumplimiento, informes de monitoreo, análisis de los datos demográficos de los beneficiarios de nuestros proyectos de subsidios Federales, una revisión del marketing afirmativo del Condado para la elección de vivienda justa, la culminación de un Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa y actividades continuas que abordan asuntos planteados por el Análisis de Impedimentos.

El 11 de octubre de 2011, la Junta de Supervisores aprobó el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa y el Plan de Implementación que identificó 37 recomendaciones específicas para abordar barreras para la elección de vivienda justa en Marin.

El Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (VCA) de 2010 estuvo en vigencia por un período de 5 años, que expiró el 22 de diciembre de 2015. Posteriormente, el Condado acordó iniciar un nuevo VCA con HUD que reconoce el progreso realizado por el Condado para implementar la ley de vivienda justa, así como hacer avanzar el compromiso continuo del Condado en esta área, y en particular, para motivar y facilitar la creación de viviendas familiares de alquiler. El 7 de mayo de 2019, la Junta de Supervisores aprobó el Acuerdo de Cumplimiento Voluntario del 2019 entre el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos y el Condado de Marin, que expirará en mayo de 2022. Como parte de ese acuerdo, el Condado se comprometió a presentar un Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa a HUD antes del 30 de enero de 2020, que posteriormente se extendió hasta el 15 de febrero de 2020.

De 2016 a 2019, el personal del Condado se relacionó con más de 2,700 residentes individuales, grupos comunitarios, organizaciones sin fines de lucro, jóvenes y empleados del Condado, entre otros, a fin de desarrollar una comprensión integral de los desafíos en materia de vivienda en Marin y escuchar recomendaciones para abordar esos desafíos de vivienda. Las recomendaciones y hallazgos contenidos en este informe son resultado directo del sólido proceso de participación comunitaria del Condado y su compromiso en el establecimiento de prioridades y objetivos de vivienda justa determinados de forma local. Este Análisis de Impedimentos de 2020 también proporciona información actualizada sobre las recomendaciones del Análisis de Impedimentos de 2011 y el Plan de Implementación.

El Análisis de Impedimentos de 2020 ayudará a preparar y apoyar el Plan Consolidado del Condado, que se requiere cada cinco años, para identificar las necesidades de vivienda asequible y desarrollo comunitario del Condado e informar las prioridades correspondientes a los fondos del Subsidio en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) y el subsidio de la Asociación HOME. Como beneficiarios de los subsidios de CDBG y HOME, se requiere que el Condado certifique que está promoviendo activamente la vivienda justa e identifique las prioridades de financiamiento que se ajustan a las políticas de vivienda. El Análisis de Impedimentos de 2020 ayuda a identificar y definir los impedimentos para la vivienda justa, proporciona una revisión de los datos demográficos del Condado y otros datos relevantes, ejemplifica un proceso de participación comunitaria e incluye recomendaciones para abordar las barreras de la elección de vivienda justa en Marin. Además, este Análisis de Impedimentos es oportuno en la medida en que ayudará a informar el Elemento de Vivienda del Condado y servirá como base para los requisitos de presentación de informes para el Proyecto de Ley de la Asamblea de California 686, que requiere que las agencias públicas administren programas y actividades relacionados con la vivienda y el desarrollo comunitario en una forma que promueva activamente la vivienda justa. Los Elementos de Vivienda, incluyendo una respuesta al Proyecto de Ley de la Asamblea de California 686, tienen fecha prevista en diciembre de 2022.

Con la aprobación de su Junta, el Personal presentará el Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

DISCUSIÓN

El propósito del Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Justa es analizar la información de la vivienda justa, identificar cualquier impedimento existente para la elección de vivienda justa y recomendar acciones para superar

dichos impedimentos. Además de revisar los procedimientos, prácticas y políticas públicas y privadas que afectan la elección de vivienda, también tiene la intención de servir como base para que el Condado evalúe y planifique las necesidades de vivienda justa, mientras proporciona información valiosa a los encargados de formular las políticas, los defensores de la vivienda justa, proveedores de servicios y prestamistas en sus esfuerzos por construir y apoyar políticas y prácticas de vivienda justa.

Como parte del proceso de participación de la comunidad del condado, que incluyó a más de 2.700 residentes, grupos comunitarios, organizaciones sin fines de lucro, jóvenes y empleados del condado, entre otros, el personal del condado invitó a los residentes de Marín a formar parte de un Grupo Asesor de la Comunidad con el fin de identificar las barreras a la vivienda y elaborar recomendaciones para hacer frente a esas barreras. La invitación a unirse al Grupo Asesor de la Comunidad se preparó tanto en inglés como en español y se envió a través del sistema de correo electrónico del Condado, así como a grupos locales, organizaciones, residentes individuales y organizaciones sin fines de lucro que habían expresado interés en las políticas y programas relacionados con la vivienda. Un componente clave para la selección fue identificar a los individuos que no se habían sentado previamente a la mesa para el desarrollo de políticas públicas. Los once residentes seleccionados representaban a comunidades de San Rafael, Marin City / Sausalito, Novato, Larkspur, Oeste de Marín y San Anselmo. Entre los miembros del grupo había mujeres, hombres y LGBTQ; residentes blancos, afroamericanos y latinos; un miembro de la comunidad de discapacitados y un estudiante de secundaria. Las reuniones comenzaron en diciembre de 2016 y continuaron hasta junio de 2018, celebrándose por la noche.

El personal del condado también creó un Comité Directivo para supervisar el proceso de participación de la comunidad en la vivienda justa. Al igual que con la composición del Grupo Asesor de la Comunidad, la selección de los miembros del comité se basó en parte en la divulgación intencional a personas que no habían participado anteriormente en las conversaciones del Condado. El Comité Directivo estaba integrado por 20 personas que representaban a residentes de viviendas públicas, organizaciones religiosas, la Autoridad de Vivienda, ciudades y pueblos de Marín, empresas, miembros de la comunidad de discapacitados, niños, asistencia jurídica, personas sin hogar, comunidades latinas, afroamericanas y asiáticas y filantropía. El Comité Directivo se formó en enero de 2017 y se reunió periódicamente con el personal del condado hasta junio de 2018 para formular recomendaciones destinadas a eliminar los obstáculos a la elección de una vivienda justa en Marín.

Tanto el Grupo Asesor de la Comunidad como el Comité Directivo analizaron los datos locales y demográficos y participaron en discusiones exhaustivas sobre la raza, la segregación y los patrones de integración en el Condado, y por qué importa el lugar donde vives. Los grupos revisaron y discutieron datos y temas como propietarios e inquilinos de viviendas en Marín, anuncios de viviendas legales e ilegales, el costo de la vivienda en Marín, los ingresos de los hogares, los resultados de la Encuesta de Viviendas de Alquiler del Condado de 2015, y las necesidades de vivienda previstas a medida que el número de adultos de 60 años y más en Marín sigue creciendo.

A lo largo del proceso de compromiso con la comunidad, ambos grupos se familiarizaron y educaron más acerca de la discapacidad y el hábito, las leyes de vivienda justa, los programas de vivienda con apoyo público, incluyendo los diversos programas de la Autoridad de Vivienda de Marín, compartieron y recibieron recursos adicionales, incluidas actualizaciones de las políticas del condado, artículos sobre la vivienda en Marín, recomendaciones de lectura y otra información sobre temas relacionados con la vivienda. El Comité Directivo revisó y debatió el Informe del Gran Jurado de abril de 2017 - Superando las barreras para la asequibilidad de la

vivienda y adquirió conocimientos y perspicacia a través de debates sobre los efectos del racismo y el aburguesamiento en las comunidades afroamericanas.

Los grupos de jóvenes también participaron. Los estudiantes de la Escuela de Liderazgo Ambiental de Marín (MarinSEL) hicieron una presentación al Grupo Asesor de la Comunidad, que incluía un video que ellos crearon y que mostraba los desafíos del transporte para residentes en el barrio del Canal de San Rafael. El Subcomité de Vivienda de la Comisión Juvenil del Condado de Marín facilitó grupos de discusión para recoger información sobre cómo el alquiler y los desalojos afectan a los jóvenes y preparó una presentación sobre la Causa Justa de Desalojo para la Junta de Supervisores.

En junio de 2018, el personal del condado presentó un informe sobre la marcha de los trabajos a la Junta de Supervisores del Condado de Marín, que incluía tres recomendaciones específicas elaboradas conjuntamente por miembros de la comunidad, el Grupo Asesor de la Comunidad y el Comité Directivo. El informe de progreso y las recomendaciones reflejaron la participación de la comunidad y el proceso de divulgación desde julio de 2016 hasta marzo de 2018 e incluyeron un análisis de datos y otra información sobre políticas históricas de segregación e integración, áreas de pobreza racial y étnicamente concentradas y factores contribuyentes importantes que están relacionados con el público vivienda apoyada, discapacidad y problemas de acceso. El 12 de junio de 2018, el Grupo Asesor de la Comunidad y el Comité Directivo identificaron dos recomendaciones para presentarlas a la Junta de Supervisores:

1. Solicitar a la Junta de Supervisores que vote una ordenanza de Desalojo por Causa Justa en 2018 para reforzar y complementar las medidas de protección de los arrendatarios ya adoptadas por la Junta para los residentes en las zonas no incorporadas de Marín. Si la Junta decide aprobar una ordenanza de Desalojo por Causa Justa, el personal del Condado debe proporcionar educación pública para la ordenanza y apoyo administrativo a las ciudades y pueblos para ayudarles a implementar una ordenanza de Desalojo por Causa Justa.

Actualización

La Junta de Supervisores adoptó una Ordenanza de Desalojo por Causa Justa el 18 de diciembre de 2018, y el personal del Condado ha creado un programa de registro de alquileres para propietarios y propietarios afectados.

2. Crear un Comité de Supervisión de la Vivienda que incluya a miembros del público, representantes de todas las ciudades y pueblos, alcaldes, asistentes de la Junta de Supervisores, agentes inmobiliarios profesionales e inversores, la Autoridad de Vivienda de Marín, la Fundación de la Comunidad de Marín, la Oficina de Educación, el Foro Económico de Marín, propietarios e inquilinos de viviendas, y miembros de las clases protegidas para promover afirmativamente la vivienda justa, aumentar la vivienda asequible en Marín y elaborar ordenanzas modelo para las ciudades y pueblos. Utilizar e incluir organizaciones existentes relacionadas con la vivienda, como el Grupo de Trabajo de Acción contra la Falta de Vivienda Crónica de Marín (MCHAT), el Programa de Incentivos para Propietarios, el equipo de Adquisición de la Fundación Comunitaria de Marín, entre otros, para desarrollar políticas, programas y prácticas con un enfoque de equidad y equidad racial que aborden los desafíos de la vivienda en Marín. Esta recomendación es consistente con la recomendación del Informe del Gran Jurado del Condado de Marín para la creación de un Coordinador Regional de Vivienda del Condado.

Actualización

Aunque no se ha formado un comité oficial de supervisión de la vivienda, un grupo multi-jurisdiccional y de interesados directos (Open Doors Marin) sigue

trabajando para abordar los problemas de vivienda asequible que afectan a todo el condado. Además, el personal del condado ha formado un grupo de trabajo compuesto por directores locales de desarrollo comunitario para colaborar en programas de vivienda inter-jurisdiccionales en Marín.

Además de las recomendaciones anteriores, se pidió a los miembros del Grupo Asesor de la Comunidad que identificaran una prioridad para sus comunidades específicas. Las recomendaciones del Grupo Asesor de la Comunidad fueron:

- Desarrollar un Fideicomiso de Tierras Comunitarias en la ciudad de Marín;
- Regular, gravar, licenciar y/o limitar el número de alquileres a corto plazo permitidos en el Oeste de Marín;
- Revisar cómo las políticas de estacionamiento y tráfico del Condado afectan desproporcionadamente a los residentes de bajos ingresos y a las personas de color, y desarrollar formas alternativas de pago de las cuotas; y
- Desarrollar formas de aumentar la capacidad del condado para atraer viviendas asequibles en Marín.

La presentación del personal del 12 de junio de 2018 a la Junta de Supervisores, así como el informe del personal que está disponible en inglés, español y vietnamita, pueden verse en el siguiente enlace:

<https://www.marincounty.org/depts/cd/divisions/housing/fair-housing/assessment-of-fair-housing>

En diciembre de 2018, el Organismo de Desarrollo Comunitario del Condado de Marín recomendó a la Junta de Supervisores del Condado de Marín que aprobara la continuación del proceso de participación y divulgación en la comunidad que se inició en julio de 2016 y continuó hasta julio de 2018. Además de identificar los obstáculos a la vivienda, se prestaría especial atención a la identificación de las disparidades en materia de transporte, educación, empleo, vecindarios ambientalmente sanos y bienes de la comunidad para determinadas poblaciones y comunidades del condado de Marín.

En diciembre de 2018, el personal del Condado convocó un nuevo Comité Directivo y un Grupo Asesor de la Comunidad e invitó a los residentes de Marín que no habían tenido previamente un asiento en la mesa para el desarrollo de políticas públicas para desarrollar recomendaciones que aborden las barreras a la elección de vivienda justa. Los residentes del Grupo Asesor de la Comunidad representan a las comunidades de Marin City, San Rafael, Novato, Mill Valley, Fairfax, Inverness, Tiburón, Corte Madera, Larkspur y Lagunitas.

A partir de 2019, el Grupo Asesor de la Comunidad y los Comités Directivos se reunieron periódicamente para examinar las disparidades específicas en el Condado y para desarrollar recomendaciones para abordar esas disparidades. Estas recomendaciones son parte del proceso para determinar las recomendaciones finales que se presentarán a la Junta de Supervisores del Condado de Marín y se incluyen en esta AI 2020.

En diciembre de 2019, el AI 2020 se presentó al Comité de Establecimiento de Prioridades de CDBG para su revisión y el Informe del Personal, y este AI se tradujo al español y al vietnamita y se publicó para comentarios públicos.

Resumen de hallazgos clave, conclusiones y recomendaciones

El Análisis de Impedimentos a la Elección de Vivienda Justa de 2020 proporciona información sobre la población actual y las necesidades de vivienda del Condado de Marin, con énfasis y enfoque en las necesidades de las minorías raciales y étnicas, familias con niños, personas con discapacidad y otros miembros de las clases protegidas.

La conclusión general es que, si se evalúa a nivel nacional, regional o local, el lugar donde se vive es importante, especialmente para las personas de color, las personas con discapacidad, las familias y otros miembros de las clases protegidas. El código postal de una persona puede predecir su esperanza de vida, su capacidad para asistir a buenas escuelas, oportunidades de empleo, opciones de transporte y vivienda de calidad.

El objetivo del Condado es aumentar, expandir y mantener su inventario de viviendas asequibles y aumentar las oportunidades de elección de vivienda para residentes de bajos ingresos, personas de color, personas con discapacidad y residentes quienes han sido impactados específicamente por políticas y prácticas históricas del gobierno que crearon comunidades segregadas en Marin y quienes siguen siendo marginados hoy. Con ese fin, después de años de participación comunitaria y cambios en los códigos de desarrollo del Condado, las políticas de zonificación, las estrategias de financiación y las colaboraciones con ciudades y localidades, se identificaron cuatro prioridades globales para abordar los impedimentos a la elección de vivienda justa:

- Oposición de la comunidad;
- Costo de desarrollar viviendas asequibles y la falta de terreno disponible para el desarrollo;
- Falta de viviendas asequibles, especialmente viviendas de alquiler para familias;
- Falta de posesión de vivienda, especialmente para afroamericanos.

Impedimento #1 – Oposición de la Comunidad a la Vivienda Asequible

A través del proceso de participación y alcance comunitario del Condado, que incluyó el Grupo Asesor de la Comunidad del Condado, el Comité Directivo y las voces de los residentes individuales, grupos locales, organizaciones y organizaciones sin fines de lucro, entre otros, la oposición comunitaria se identificó como la razón número uno de la falta de desarrollo de viviendas asequibles en el Condado, particularmente para familias y en áreas fuera de la concentración minoritaria. La oposición a cualquier desarrollo de vivienda nuevo puede surgir en todos los vecindarios del Condado, pero es especialmente el caso en la mayoría de los vecindarios blancos, y particularmente cuando el desarrollo propuesto es viviendas de alquiler asequibles para familias. La oposición a menudo se basa principalmente en problemas de crecimiento comunes, como la congestión del tráfico, las amenazas percibidas para la preservación del espacio abierto, la demanda de agua versus la oferta y el aumento de la matrícula escolar. Sin embargo, la oposición también puede reflejar los temores subyacentes de valores de propiedad reducidos, preocupaciones de seguridad, las percepciones erróneas del tipo de vivienda que se crearía y las impresiones estereotipadas de las personas que ocuparán la vivienda.

Una mayor comprensión sobre las viviendas de alquiler asequibles y el impacto positivo que tiene sobre las personas, las familias y la comunidad en general es fundamental para obtener un apoyo comunitario más amplio. Cuanto más

informados estén el público, el gobierno local, el personal del Condado y los funcionarios electos sobre la necesidad de viviendas de alquiler asequibles y los beneficios de evitar la inseguridad de vivienda y la falta de vivienda, más influencia tendrán los promotores para impulsar el desarrollo de viviendas de alquiler asequibles.

Recomendaciones

1. Proporcionar una participación comunitaria continua para educar, incluir e informar a los residentes sobre los desafíos respecto a la vivienda en Marin, y para resaltar los logros anteriores del Condado en el desarrollo de viviendas asequibles y en el abordaje de las disparidades raciales en la elección de viviendas.
2. Desarrollar estrategias y puntos de discusión para abordar la oposición al desarrollo, incluido el impacto en las escuelas, el agua, el transporte y el tráfico.
3. Incluir y ampliar la cantidad de participantes que participan en debates sobre las barreras a la vivienda justa y las disparidades en el acceso y las oportunidades en las comunidades de Marin, y brindar oportunidades para avanzar en las recomendaciones para abordar los desafíos de vivienda en el Condado.
4. De conformidad con el Acuerdo de Cumplimiento Voluntario del Condado de 2019 con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, priorizar el desarrollo y la financiación de viviendas de alquiler para familias, particularmente en áreas fuera de la concentración minoritaria.

Impedimento #2 – El Costo de Desarrollar Viviendas Asequibles

El costo de desarrollar viviendas asequibles en Marin es prohibitivo incluso después de contabilizar los fondos de subvenciones, préstamos, subsidios directos e indirectos, créditos fiscales y donantes privados. Si bien muchas comunidades de Marin requieren que los desarrolladores de viviendas de unidades múltiples aparten un porcentaje de unidades como viviendas asequibles, y el Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado brinda asistencia financiera para ayudar a los desarrolladores de viviendas asequibles a crear y preservar viviendas asequibles para hogares de bajos y muy bajos ingresos, algunas ciudades y pueblos no tienen políticas inclusivas o tarifas de impacto de vivienda asequibles, y para algunas jurisdicciones, los saldos de las cuentas fiduciarias de vivienda son demasiado bajos para ser útiles. Además, las tarifas de reemplazo, que en algunos casos pueden ser pagadas por los desarrolladores en lugar de construir viviendas asequibles, no reflejan el costo real de construir viviendas asequibles en el Condado.

Recomendaciones

1. El Condado debería considerar formas de proporcionar una fuente local específica de financiamiento para viviendas asequibles. Las opciones podrían incluir bonos, impuestos locales sobre las ventas, impuestos de ocupación de tránsito, impuestos sobre viviendas vacantes u otra medida para recaudar fondos que creen y preserven viviendas locales asequibles para hogares de bajos ingresos, veteranos, personas mayores, maestros, personal de servicios de emergencia, personas con discapacidad y aquellos experimentando la falta de vivienda.
2. El Condado debe trabajar con las ciudades y localidades para acumular las tarifas de reemplazo con el fin de aumentar los fondos disponibles para

viviendas asequibles y determinar si incrementar la cantidad de tarifas de reemplazo para reflejar mejor el costo real del desarrollo de viviendas asequibles.

3. El Condado, las ciudades y las localidades deberían considerar un enfoque subregional para la asignación de viviendas (Asignación Regional de Necesidades de Vivienda), para compartir recursos y posiblemente unidades para aumentar la colaboración y la producción de viviendas.
4. El Condado debe trabajar con las ciudades y localidades para adoptar políticas de vivienda inclusivas con el fin de reforzar los fondos disponibles para apoyar la vivienda asequible.
5. El Condado debe alentar a las ciudades y pueblos a reducir o renunciar a las tarifas para la vivienda asequible.

Impedimento #3 – Falta de Sitios para Viviendas Asequibles

Los desarrolladores y los miembros de la comunidad desconocen los posibles sitios para viviendas asequibles en todo el Condado. Debido a esta falta de conocimiento, las oportunidades para comprar terrenos o propiedades pueden reducir la disponibilidad para el desarrollo de viviendas asequibles

Recomendaciones

1. Preparar y publicar mapas disponibles y fácilmente obtenibles de todas las parcelas vacantes y subutilizadas incorporadas y no incorporadas en Marin. Los sitios de vivienda identificados por el Condado, las ciudades y las localidades en sus respectivos Elementos de Vivienda podrían ser la base de esta información. También se deben considerar sitios de vivienda potenciales adicionales al preparar los mapas.
 - a. Proporcionar actualizaciones públicas y comercializar a desarrolladores de viviendas asequibles, y
 - b. Priorizar el compromiso de VCA con 100 unidades de vivienda familiar para estas parcelas.
2. Identificar parcelas subutilizadas en el Condado para adquirir, convertir y desarrollar viviendas asequibles.
 - a. Publicar/anunciar información en el sitio web del Condado y actualizarla continuamente.
 - b. Identificar si las parcelas son privadas o públicas y si existe algún derecho de paso público.
3. Crear una base de datos pública de sitios potenciales que pueda actualizarse regularmente.
4. Como parte del próximo Elemento de Vivienda del Condado, considere la rezonificación de los sitios para aumentar la densidad con el fin de acomodar viviendas multifamiliares en áreas fuera de las áreas de concentración minoritaria para promover las metas locales de vivienda y cumplir con la ley estatal de vivienda, y considerar estándares objetivos de desarrollo y diseño para proyectos de desarrollo de viviendas que califican para una revisión simplificada de permisos.

Impedimento # 4 – Falta de Oportunidades para Posesión de Vivienda por parte de Personas de Color y Preocupaciones Continuas de Gentrificación

El precio de la vivienda en Marin no es asequible para la mayoría de los residentes, pero debido a las prácticas históricas y discriminatorias y las políticas gubernamentales, los afroamericanos, en particular, las personas que vivieron en Marin City durante los años de Maranship, se han visto particularmente afectados por

las políticas que han creado comunidades segregadas con acceso limitado a oportunidades.

Además, la gentrificación de algunas comunidades de Marin está obligando a las personas de color y a los residentes de bajos ingresos a salir de sus propios vecindarios. Designar terrenos con el propósito de desarrollar viviendas asequibles que seguirán siendo asequibles a perpetuidad creará oportunidades para la propiedad de la vivienda al tiempo que reconoce y fomenta afirmativamente la vivienda justa. Transformar las áreas de pobreza racial y étnicamente concentradas en áreas de oportunidad puede preservar las viviendas asequibles existentes y proteger a los residentes existentes del desplazamiento.

Recomendaciones

Trabajar con las comunidades para proporcionar recursos para apoyar un fideicomiso de tierras comunitarias para residentes de bajos ingresos de Marin que creen oportunidades para viviendas asequibles y posesión de viviendas, con inclusión específica para afroamericanos con conexiones históricas a Marin City. Basarlo en el modelo de Community Land Trust de West Marin (CLAM) para garantizar la asequibilidad de la vivienda a largo plazo.

IMPACTO FISCAL

El financiamiento disponible para esta obra es parte del presupuesto del actual Año Fiscal 2019-2020.

REVISADO POR: (Se deben marcar estas casillas)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Departamento de Finanzas | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Abogado del Condado | <input type="checkbox"/> N/A |
| <input type="checkbox"/> Recursos Humanos | <input checked="" type="checkbox"/> N/A |

FIRMA:

Brian C. Crawford
Director

Liz Darby
Coordinadora del Programa y Política
de Equidad Social