



COMMUNITY DEVELOPMENT AGENCY

12 de junio de 2018

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

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

www.marincounty.org/cda

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

ASUNTO: Informe de Progreso sobre la Evaluación del Plan de Trabajo de Vivienda Digna para identificar las Barreras a la Elección de Vivienda Digna.

Estimados Miembros de la Junta:

RECOMENDACIÓN: Recibir actualizaciones del personal y permitir las oportunidades para el aporte público en cuanto a la Evaluación del Plan de Trabajo de Vivienda Digna, incluyendo recomendaciones del Grupo de Asesoría de la Comunidad y el Comité Directivo.

RESUMEN:

Desde que se inició la Evaluación de Vivienda Digna del Condado de Marin en el otoño de 2016, el personal ha llevado a cabo un extenso proceso de participación con la comunidad con un alcance de 1.400 personas de todas las áreas de Marin, concentrándose en las comunidades más impactadas por las barreras hacia la elección de una vivienda digna. Los primeros 131 comentarios y sugerencias que vinieron de este proceso fueron evaluados por un Grupo de Asesoría de la Comunidad y un Comité Directivo y fueron depurados a 37 recomendaciones. Dada la magnitud de las recomendaciones, estos dos grupos identificaron prioridades independientemente para la consideración de su Junta en el término cercano.

Las recomendaciones abordadas en esta actualización reflejan el trabajo terminado a la fecha en la primera fase del proceso de participación y alcance con la comunidad para la Evaluación de lo cual incluye un análisis de la data y otra información sobre segregación histórica y políticas de integración, áreas pobres de concentración racial y étnica, y factores de contribución significativos que están relacionados con vivienda subsidiada, discapacidad y problemas de acceso. Seguido de esta actualización a su Junta, el personal continuará el proceso de participación y alcance con la comunidad para discutir las barreras para la elección de vivienda digna ya que se relaciona a disparidades en el acceso a servicios y oportunidades, incluyendo en la educación, empleo, transporte, y comunidades ambientalmente saludables.

DISCUSIÓN:

Evaluación del Plan de Trabajo de Vivienda Digna

En agosto de 2015, el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) anunció un nuevo enfoque para promocionar de manera afirmativa la vivienda digna para ayudar a conectar la vivienda y políticas de desarrollo de la comunidad y planificación de la inversión con acciones significativas y requirió a todos los beneficiados de subvenciones federales preparen una Evaluación de Vivienda Digna (AFH). El objetivo de la AFH es identificar y evaluar las barreras para la elección de vivienda digna y factores de contribución que existen dentro de las comunidades. La

clave para un proceso de AFH efectivo es la participación de la comunidad, su consulta y coordinación. Aunado a ello, el personal del Condado estableció una sociedad con la Autoridad de Vivienda de Marin para desarrollar soluciones coordinadas para abordar la elección de vivienda en Marin.

En junio de 2016, la Junta de Supervisores aprobó la Evaluación del Plan de Trabajo de Vivienda Digna, el cual identificó esfuerzos de participación específicos de la comunidad para abordar las barreras de elección de vivienda digna en Marin. Una actualización detallada del Plan de Trabajo de AFH se discute debajo.

Como parte de la primera parte del plan de trabajo en Julio del 2016, el personal, en sociedad con la Autoridad de Vivienda de Marin, iniciaron un proceso robusto de participación con la comunidad en el transcurso de 20 meses, conectándose con más de 1.400 personas, grupos, organizaciones sin fines de lucro, grupos de jóvenes, y empleados del condado, entre otros.

El personal invitó a los residentes de Marin a trabajar con el condado y crearon un Grupo de Asesoría de la Comunidad. Este grupo trabajó con el personal para identificar las barreras en cuanto a vivienda en Marin y a desarrollar recomendaciones que aborden esas barreras. La invitación para unirse al Grupo de Asesoría de la Comunidad fue preparada ambos en inglés y español, y se recibieron 16 solicitudes. Un componente clave para la selección fue de personas que no habían ocupado un espacio de importancia en cuanto al desarrollo de políticas públicas. De los 10 residentes seleccionados por el personal, cuatro son de San Rafael, dos de la ciudad de Marin/Sausalito, dos de Novato, uno de Marin Oeste, uno de Larkspur, y uno de San Anselmo. Cinco miembros del grupo son femeninos, seis son masculinos; cinco son blancos, tres son afro-americano, y tres son latinos. El grupo de Asesoría de la Comunidad comenzó a reunirse en diciembre de 2016 hasta mayo de 2018. Las reuniones se llevaron a cabo en la noche, se le proporcionó comida a los miembros y un pequeño estipendio. La mayoría de los miembros no habían participado en discusiones de grupo con el condado.

El personal también creó un Comité Directivo para proporcionar supervisión para el Plan de Trabajo del AFH. En cuanto a la composición del Grupo de Asesoría de la Comunidad, la selección de los miembros de la Comité fue basada en parte en alcance intencional de personas que no habían participado previamente en conversaciones del condado. El Comité Directivo consistió de 20 personas representando vivienda pública, organizaciones basadas en religión, la Autoridad de Vivienda, comunidades asiáticas, ciudades y poblados, comunidades afro-americanas, de negocios, comunidad de discapacitados, menores, ayuda legal, personas sin hogar, comunidades latinas y filantrópicas. El Comité Directivo fue formado en enero de 2017 y se reunió regularmente en el transcurso de mayo de 2018. RDJ Enterprises, un facilitador profesional, participó para ayudar al grupo desde enero hasta diciembre de 2017.

Aunado a las reuniones regulares con el Grupo de Asesoría de la Comunidad y el Comité Directivo, el personal asistió a las reuniones comunitarias, participó en grupos de trabajo, y escuchó lo que los residentes, los representantes de la comunidad, los defensores, las organizaciones de viviendas y otros, tenían que decir sobre la vivienda en Marin. Las conversaciones incluyeron discusiones sobre una alta gama de puntos, incluyendo:

- Resistencia Comunitaria y racismo institucional;
- Retos y complejidades con la planificación/zonificación/uso de las tierras;
- Mitos y percepciones sobre vivienda accesible y las personas que viven en viviendas accesibles y subsidiadas;
- Recursos financieros y el costo de construir en Marin;
- Comunicación, información y proceso de participación de la comunidad; y
- Otros temas que incluyen transporte, empleo, educación, personas con discapacidades y disparidades en resultados de salud.

Ambos el Grupo de Asesoría de la Comunidad y el Comité Directivo analizaron datos locales, demográficos y participaron en discusiones comprensivas sobre la raza, segregación y patrones de integración en el condado, y la importancia del lugar donde vives. Los grupos revisaron y discutieron los datos y asuntos incluyendo a los propietarios de viviendas y arrendadores en Marin, los ingresos de las unidades familiares, los resultados de la Encuesta de Viviendas Alquiladas de 2015, y las necesidades de vivienda anticipada ya que el número de adultos sobre la edad de 60 años o más sigue en crecimiento.

A través del proceso de participación de la comunidad, ambos grupos se familiarizaron y se educaron más sobre la discapacidad, las leyes sobre vivienda digna, programas de vivienda subsidiados incluyendo los programas de la Autoridad de Vivienda de Marin, compartieron y recibieron recursos adicionales incluyendo actualizaciones a las políticas del condado, artículos sobre la vivienda en Marin, recomendaciones de lectura y otra información sobre asuntos relacionados a la vivienda. La Comité Directivo revise y discutió el Informe del Gran Jurado- Superando las Barreras a la Asequibilidad de Vivienda, de fecha 6 de abril de 2017, y obtuvieron conocimientos y visión a través de discusiones sobre los efectos del racismo y aburguesamiento en comunidades afro-americanas.

Los grupos de Jóvenes también participaron. Estudiantes de la Escuela de Liderazgo Ambiental (Marin SEL) hicieron una presentación al Grupo de Asesoría de la Comunidad, la cual incluía un video que ellos crearon que presentó los retos de transporte para los residentes en la vecindad de Canal de San Rafael. La Sub-Comisión de Vivienda de la Comisión de Jóvenes del condado de Marin prepare una presentación sobre la Causa Justa de Desalojo y proporcionó grupos de enfoque para recolectar información sobre como los arriendos y desalojos afectan a la juventud.

En Julio de 2017, el personal presentó a ambos el Grupo de Asesoría de la Comunidad y el Comité Directivo con una lista de 131 recomendaciones, comentarios y percepciones proporcionadas por personas residentes, representantes de la comunidad, empleados del condado, organizaciones sin fines de lucro, y de asistentes de las varias reuniones comunitarias en la ciudad de Marin, de Canal, Mill Valley, San Rafael, y el Oeste de Marin. El personal organizó esas recomendaciones, comentarios y percepciones en temas accionables que resultaron en 37 recomendaciones específicas para revisión. Desde septiembre de 2017 hasta marzo de 2018, el Grupo de Asesoría de la Comunidad y el Comité Directivo revisaron, deliberaron e identificaron cinco recomendaciones como prioritarias. De las cinco recomendaciones, dos fueron identificadas para ser presentadas a los Supervisores de la Junta:

1. Solicitar a la Junta de Supervisores votar con respecto a la ordenanza de Causa Justa de Desalojo en el 2018, para reforzar y complementar las

medidas de protección de los arrendatarios ya adoptadas por la Junta para residentes en áreas no incorporadas de Marin. Si la Junta decide aprobar una ordenanza sobre Causa Justa de Desalojo, el personal del condado deberá proporcionar educación pública para la ordenanza y apoyo administrativo a ciudades y poblados para ayudarlos a implementar una ordenanza de Causa Justa de Desalojo.

Por vía de historial, una ordenanza de Causa Justa de Desalojo está incluida en una lista integral de opciones de políticas de vivienda asequible sobre la cual la Junta de Supervisores ha estado trabajando en forma de fases desde finales del 2015. Tal como fuera informado a la Junta en su reunión del 8 de mayo de 2018 (actualizaciones del personal sobre el programa de Mediación Obligatoria y otras iniciativas relativas a vivienda), el personal anticipa que la Junta volverá a ver la ordenanza de Causa Justa de Desalojo en un formato de taller durante el otoño del 2018.

2. Desarrollar un Comité de Supervisión de Viviendas que incluya miembros del público, representantes de todas las ciudades y poblados, alcaldes, Asesores de la Junta de Supervisores, corredores inmobiliarios profesionales e inversores, la Autoridad de Vivienda de Marin, la Fundación de la Comunidad de Marin, la Oficina de Educación, Foro Económico de Marin, propietarios de viviendas y arrendatarios, y miembros de las clases protegidas para promocionar de manera afirmativa la vivienda digna, aumentar la vivienda asequible en Marin y desarrollar modelos de ordenanzas para ciudades y poblados. Utilizar e incluir organizaciones existentes relacionadas con vivienda incluyendo el Equipo de Trabajo de Acción para el Desamparo Crónico (MCHAT), el Programa de Incentivo Propietario, el equipo de la Fundación de Adquisiciones de la Comunidad de Marin, entre otros, para desarrollar políticas, programas y prácticas con una equidad y un lente de equidad racial que aborde los retos de vivienda en Marin. Esta recomendación es consistente con la recomendación del Informe del Gran Jurado para la creación de un Coordinador de Vivienda Regional del Condado.

In addition to the above recommendations, members of the Community Advisory Group were also asked to identify a priority for their specific communities. The recommendations from the Community Advisory Group are:

- Desarrollar un Fideicomiso de Tierras en la ciudad de Marin;
- Regular, impuestos, licencia y/o limitar el número de rentas a corto plazo permitidos en Marin Oeste;
- Revisar como las políticas de estacionamiento y Tráfico afectan desproporcionalmente a los residentes de ingresos bajos y a las personas de color, y desarrollar formas alternativas para el pago de tarifas; y
- Desarrollar formas de incrementar la habilidad del condado para atraer vivienda asequible en Marin.

Historial de Evaluación de Vivienda Digna

La Ley de Política Habitacional requiere de los beneficiados del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) financiamiento para promocionar de manera afirmativa la vivienda digna, lo cual quiere decir, que de acuerdo al HUD, "tomar acciones significativas, aunado a combatir la discriminación, que subsana los patrones de segregación y acoge comunidades inclusivas libres de barreras que

restringen el acceso a oportunidades basadas en características protegidas.” Promocionar de manera afirmativa la vivienda digna específicamente significa tomar acciones significativas, que cuando se toman juntas,

- Abordan disparidades significativas en cuanto a necesidades de vivienda y en acceso a oportunidades;
- Reemplaza patrones de convivencia segregada con patrones de convivencia verdaderamente integrados y balanceados;
- Transforma áreas racial y étnicamente concentradas de pobreza en áreas de oportunidad; y
- Acoge y mantiene el cumplimiento de los derechos civiles y leyes sobre vivienda.

En el 2009, el HUD condujo una revisión integral del cumplimiento del condado con sus normas de vivienda digna y oportunidad, lo cual concluyó con un acuerdo entre el condado y el, conocido como un Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (VCA). El VCA incluyó un proceso de actividades de cumplimiento, monitoreo de informes, análisis demográfico de los beneficiados de nuestros proyectos de subvención Federal, una revisión de nuestro mercadeo positivo para la elección de vivienda digna, una a finalización del Análisis de Impedimentos para la Elección de Vivienda Digna (AI), y actividades continuas que aborden asuntos que surjan del AI.

En el 2011, la Junta de Supervisores (BOS) aprobó un Plan de Implementación para el AI que identifica 29 recomendaciones específicas para abordar las barreras a la elección de vivienda digna en Marin. Como respuesta a esas recomendaciones, las siguientes acciones fueron tomadas:

- La cooperación de DREAM (Diversidad, Respeto, Estímulo, Aceptación, Marin), la cual fue comenzada por un grupo de empleados del condado interesados en promover la diversidad e inclusión en la fuerza laboral, fue expandida para incluir representantes de cinco grupos de afinidad -- para afro americanos, asiático-americanos, latinos, empleados LGBT, y personas con discapacidades — y varios grupos de recursos de empleados.
- La Comisión de Planificación del Condado, la Comisión de Parques y Espacios Abiertos, y la Comisión de Derechos Humanos incrementaron su representación de mujeres y personas de color.
- El programa de Subsidios Globales de Desarrollo Comunitario (CDBG) expandió el Comité de Ajuste de Prioridades (PSC) para incluir a representantes de clases protegidas de la comunidad no elegidos. El PSC revisa solicitudes de agencias locales sin fines de lucro y públicas para CDBG federal y fondos del Programa de Sociedades de Inversión HOME. Estos representantes de la comunidad asesoran en la decisión del financiamiento para los beneficiados de subsidio CDBG.
- La Junta de Supervisores adoptó un Plan de Negocios de 5-años, con Enfoque en Áreas de Diversidad e Inclusión, y un objetivo de incrementar la diversidad

en el equipo de candidatos y paneles de entrevista del Departamento de Recursos Humanos.

- El condado patrocinó a 23 personas, representando a empleados del condado y residentes de todos los distintos sectores y economías, para asistir a la Cumbre de Equidad de PolicyLink en Los Ángeles en octubre del 2015. El grupo participó en sesiones basadas en problemas sobre temas tales como vivienda, salud, planificación regional, inversiones de infraestructura, seguridad financiera, y educación para avanzar en las conversaciones sobre equidad en el Condado.
- Un Especialista de Programa de Vivienda Digna, con el título de Coordinador de Programa de Equidad Social y Política, fue contratado en el 2015 con atención a la promoción de vivienda digna y fue también habilitado para mejorar los programas de equidad dentro y en todo el condado.
- La Junta de Supervisores hizo uso del Fideicomiso de Vivienda del Condado para la adquisición de dos complejos familiares en Forest Knolls y Fairfax. El financiamiento del CDBG y HOME fue utilizado para vivienda asequible para personas con discapacidad, incluyendo: el Centro de Convivencia Independiente de Marin (Center for Independent Living), Buckelew, Casa de (Novato House), y Lifehouse DelGando. El financiamiento del CDBG y HOME también fueron usados para viviendas de familias nuevas en Oma Village y Mt. Budell Place.

El VCA expiró en diciembre de 2015, y el personal del condado y del HUD están discutiendo en la actualidad un Nuevo VCA que reconozca el progreso del condado en el abordaje de problemas identificados en el VCA expirado y el AI y demuestra el compromiso del condado para cumplir con las leyes de vivienda digna y para crear viviendas asequibles en Marin.

Desde el 2015, el condado no solo ha continuado abordando requerimientos específicos identificados en el VCA y el AI, pero ha avanzado además en el objetivo global de identificar y abordar las barreras en cuanto a vivienda y otras disparidades en Marin, incluyendo:

- La Junta de Supervisores asignó \$1 millón de dólares para apoyar la creación de vivienda familiar asequible.
- La Junta de Supervisores asignó \$450,000 para apoyar incentivos de los propietarios dirigidos a la expansión de la participación de los propietarios en la Sección 8 del Programa de Cupones de la Autoridad de Vivienda de Marin.
- El condado patrocinó su primer grupo de personal del condado en el 2016 para participar en la Alianza Gubernamental sobre la Raza y Equidad (GARE) para desarrollar un Plan de Equidad Racial para Marin y trabajar con otras jurisdicciones para mejorar la equidad racial en toda el área de la Bahía. Una segunda cohorte fue agregada en el 2017.
- El Programa de Subvenciones Federales, incluyendo el CDBG y el programa HOME, ahora requieren que los solicitantes demuestren como sus proyectos propuestos promueven de manera afirmativa la vivienda digna.

- La Oficina del Administrador del Condado identificó la equidad como una prioridad para el próximo ciclo de presupuestario, el cual asignará recursos y financiamiento para mejorar la equidad dentro de la organización del condado y en comunidades a nivel nacional.
- La Junta de Supervisores aprobó una ordenanza de fuente de ingreso que impide que los propietarios publiquen o discriminen ciertas Fuentes de ingreso— incluyendo los tenedores de cupones de la Sección 8, o de cobrar depósitos más altos basados en la fuente de ingreso de una persona, y de tratar a una persona de manera distinta basado en su fuente de ingreso.
- El condado patrocinó un evento de participación comunitaria y de educación con el afamado actor y educador, Richard Rothstein, quien escribió EL COLOR DE LA LEY, La Historia Olvidada de Como Nuestro Gobierno Segregó a América (THE COLOR OF LAW, *The Forgotten History of How Our Government Segregated America*). Los propietarios de Marin fueron alentados a revisar los títulos de sus propiedades para identificar cualquier pacto de restricción racial.
- El condado participó en la Raza Importa: Un Diálogo y Serie Educativa sobre la Raza y Como el Racismo Ha Servido para Dividir a las Personas y Mantener Sistemas de Inequidades. Las discusiones incluyeron vivienda, con recomendaciones, estrategias y soluciones para abordar las inequidades raciales en el condado.
- El condado, patrocinó la Conferencia de Vivienda Digna de Marin del 2017 y 2018.
- Las enmiendas al Código de Desarrollo del Condado fueron adoptadas para permitir a los propietarios tener Unidades de Vivienda Accesorio Menor y Unidades de Vivienda Accesorio, en su propiedad. Recientemente, la Junta de Supervisores votó para exonerar las tasas de construcción y planificación a \$1.500 para la creación de las Unidades de Vivienda Accesorio Menor.
- La Junta de Supervisores aprobó el primer Plan de Acción de Equidad Racial del condado y un Kit de Diversidad de la Contratación.
- Una ordenanza de Resolución de la Disputa de Arriendo de Vivienda (conocido como “Mediación Obligatoria”) fue establecido para ayudar a resolver disputas cuando el propietario busca un aumento de más del 5 por ciento anual en la renta.

En enero del 2018, la Junta de Supervisores identificó el objetivo de desarrollar soluciones que promuevan la equidad como una de las prioridades más altas e incluyó su compromiso para abordar las disparidades y rectificar un registro histórico de exclusión institucional. El Presidente de la Junta Damon Connolly ha dicho “Con sus socios en la comunidad, el condado está dedicado a entregar servicios a las personas que necesitan más la ayuda y remover las barreras reales o percibidas para recibir dichos servicios.”

ANTECEDENTES:

Una Historia Perturbadora del Pasado de Nuestra Nación

Nuestro país tiene una larga historia de políticas federales, estatales y locales que han creado la segregación residencial. Empezando con el Nuevo Trato de Franklin Roosevelt, una serie de leyes gubernamentales, programas y reglamentos, combinados con políticas sobre inmuebles y banca y prácticas que fueron diseñadas e implementadas para separar a las comunidades basado en la raza. Hoy, mientras hay leyes que están en contra de la discriminación en cuanto a vivienda y se ha habido progreso, cerca de 6 de 10 afroamericanos aún viven en vecindades segregadas.

El Condado de Marin no es una excepción a los efectos de la segregación histórica racial en cuanto a vivienda. La historia de la Ciudad de Marin es un ejemplo local de como las políticas gubernamentales y prácticas crearon comunidades segregadas que continúan existiendo hoy en día.

Hasta el comienzo del involucramiento americano en la Segunda Guerra Mundial en 1941, había pocos afroamericanos viviendo en el Condado de Marin. En 1942, Kenneth Bechtel, un constructor industrial, firmó un contrato con el Gobierno de los Estados Unidos para construir buques de transporte para la Armada de los Estados Unidos, y la Corporación Marinship fue creada. Durante la Segunda Guerra Mundial, Marinship construyó 100 barcos de libertad y tanqueros. A la Compañía Bechtel también se le otorgó permiso para desarrollar una comunidad para alojar algunos de sus trabajadores, y la comunidad no incorporada de la Ciudad de Marin fue construida como su establecimiento de vivienda temporal.

Desde que Marinship enfrentó un déficit de disponibilidad de trabajadores locales, Bechtel pasó por alto las exclusiones estándar de lugar de trabajo lo cual impedía la contratación de afroamericanos para posiciones especializadas y en su lugar reclutó afroamericanos de estados sureños tales como Luisiana, Arkansas, Texas y Oklahoma. Muchos de estos trabajadores estaban ansiosos de migrar de los estados donde las leyes Jim Crow y el linchamiento de afroamericanos aun ocurrían. Marinship ofreció empleo y oportunidades económicas, libres del sistema de apartheid del Sur, y estas oportunidades le dieron esperanza a los afroamericanos para una mejor vida.

En su apogeo en 1944, Marinship contrató 22.000 trabajadores de cada estado en la Unión, y la Ciudad de Marin había crecido a una población de 6.500 personas, las cuales incluían más de 1.000 menores en edad escolar. Era el hogar del (85%) de Blancos del Medio Oeste, Negros sureños (10%), e Inmigrantes Chinos (5%). La Ciudad de Marin se convirtió en el primer proyecto federal integrado de vivienda del condado, y eventualmente sería aclamado como una comunidad modelo para los trabajadores de la compañía y un experimento social osado en relaciones de raza. Durante una era donde la segregación fue ampliamente practicada en California, así como en todo el país, la Ciudad de Marin era una comunidad diversa, armoniosa y racialmente integrada. Al final de la guerra, los veteranos militares regresaron en horas por todo el país. La vivienda estaba en déficit de suministro y las familias se duplicaron así que dos o más familias con frecuencia compartían un mismo hogar. Para poder abordar un gran déficit de vivienda para civiles, el Congreso aprobó la Ley Nacional de Vivienda de 1949.

Bajo la Ley Nacional de Vivienda, la Administración Federal de Vivienda (FHA) garantizó préstamos bancarios para desarrollos habitacionales que fueron diseñados

para mudar a los blancos fuera de áreas integradas urbanas, a áreas urbanas en los suburbios de subdivisiones de blancos únicamente. Las garantías de préstamo de la FHA fueron hechas a desarrolladores bajo la condición que los hogares fueran vendidos solo a personas blancas. Tratos racialmente restrictivos fueron utilizados para *impedir* a las personas de color comprar casas en comunidades blancas en Marin, y el Aseguramiento del Manual de la Administración Federal de Vivienda recomendaba el uso de tratos restrictivos para “proporcionar la protección más segura en contra de la injerencia no deseada y uso no armonioso.” Mientras que la Ley de los Derechos Civiles de 1969 prohibió finalmente tales transacciones, muchos de estos pactos se mantienen en los títulos de propiedad en Marin.

A través del uso de los programas establecidos bajo la Ley Nacional de Vivienda, las personas blancas que regresaron de la Segunda Guerra Mundial pudieron comprar casa con hipotecas que estaban garantizadas por el gobierno federal. Debido a la Ley Nacional de Vivienda, muchos hogares en Marin a finales de los 40s se vendieron por \$7.000 a \$8.000 y las familias blancas pudieron asegurar sus hipotecas con 0% a 5% de pago inicial. En algunos casos, el costo mensual para comprar una casa era menos de lo que una familia pagaría por la renta de vivienda pública.

Las inequidades de riquezas actuales fueron creadas, en parte, después de la Segunda Guerra Mundial cuando políticas explícitas y programas del gobierno federal proporcionaron a las personas blancas oportunidades para obtener inmuebles con precios asequibles y financiamiento, mientras que a los afroamericanos se les prohibió participar en estos mismos programas. Hoy, la apreciación del capital de vivienda para familias que pudieron comprar casas después de la guerra les permitió a esas familias hacer uso de su riqueza acumulada para financiar educación universitaria, fondo de jubilación, legar dinero, y apoyar a sus hijos a obtener vivienda propia. Como resultado directo de las políticas gubernamentales y prácticas, generaciones de afroamericanos no han tenido esas mismas oportunidades.

Trabajo Aun Por Hacer

Mientras el condado ha hecho mucho por reconocer su historia y desarrollar políticas y programas para abordar la equidad, hay suficiente espacio para mejorar tal como lo reflejan informes recientes resaltando los retos que enfrenta Marin. En febrero de 2017, el Noticiero KQED publicó un artículo, “¿Por qué el condado de Marin es tan Blanco?”, se hizo la pregunta, “El Área de la Bahía es uno de los lugares más diversos en el país. ¿Dentro del Área de la Bahía, por qué es el Condado de Marin el menos diverso?”

Ese mismo año, el Gran Jurado Civil del Condado de Marin produjo un informe titulado, Superando Barreras para el Costeo de Vivienda, lo cual identificó, “Quizá la barrera más desafiante de abordar es la de alterar percepciones erróneas antiguas de una comunidad.” También, en el 2017, el HUD liberó los límites de ingresos para determinar la elegibilidad para sus programas de vivienda asistidos, y determinó que, en el condado de Marin, una familia de cuatro con un ingreso de \$105.350 por año es considerado un “ingreso bajo,” ya que es el 80 por ciento de la media de \$115.300 de ingreso por dicha área. Al final del 2017, el Proyecto de Avance identificó al condado de Marin como el Condado Número Uno con más Disparidad Racial en California en áreas que incluyen oportunidad económica, cultura y educación, “mostrándonos que una ola creciente no levanta todas las embarcaciones.” Y más recientemente en enero de 2018, el artículo del L.A. Times titulado, “El condado de Marin ha resistido desde hace tiempo el crecimiento en nombre del ambiente. Pero los altos costos de la

vivienda y la segregación persisten,” resaltando una historia oposición comunitaria para el desarrollo de vivienda asequible.

CONCLUSIÓN:

Muchos afroamericanos vinieron al condado de Marin buscando empleo y oportunidades económicas y comenzar una nueva vida. Como resultado de programas federales y políticas, esas oportunidades fueron negadas una vez más a pesar de las contribuciones que otorgaron los afroamericanos a este país. El legado de políticas discriminativas de vivienda ha ayudado a crear la disparidad de riquezas actual y la segregación racial en nuestras comunidades.

El personal solicita que su Junta considere las recomendaciones de la comunidad para abordar las barreras para la elección de vivienda digna y proporcionar directrices al personal sobre su implementación. Luego, haciendo uso del mismo proceso de participación comunitaria según se discutió arriba, el personal propondrá un plan de trabajo para abordar temas adicionales de AFH incluyendo disparidades en el acceso a la educación, comunidades saludables, transporte y empleo. El personal preparará y presentará un plan de trabajo a la Junta de Supervisores en otoño del 2018.

IMPACTO FISCAL/DE DOTACIÓN DE PERSONAL: El financiamiento para el Análisis de Vivienda Digna fue puesto de lado por la Junta para el año fiscal 2018-2019. Los impactos fiscales y de dotación de personal del Comité de Supervisión de Vivienda serán evaluados en conjunto con el Subcomité de la Junta y la oficina del Administrador del Condado.

REVISADO POR:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Auditor Controlador | <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 |

Respetuosamente remitido,

Liz Darby
Coordinadora de Políticas de Equidad Social

Brian C. Crawford
Director

ANEXOS:

1. Evaluación del Plan de Trabajo para Vivienda Digna del 2016.
2. Recomendaciones propuestas
3. Recomendación de Causa Justa para Desalojo
4. Recomendación del Comité de Supervisión de Vivienda

**Evaluación para Vivienda Justa (AFH por sus siglas en inglés)
Plan de trabajo propuesto – 2016 - 2019**

Tarea	Actividad	Objetivo
Verano / Otoño 2016		
Iniciar el subcomité de la Junta de Supervisores para AFH	Identificar a dos miembros de la junta que puedan proveer supervisión al proceso de AFH.	Informar y proporcionar dirección al personal y hacer recomendaciones a la Junta de Supervisores complete.
Audiencia de la Junta de Supervisores	El personal del CDA presenta el plan de trabajo de AFH a la Junta de Supervisores.	La Junta proporciona al personal un cronograma y procesos y adopta el plan de trabajo y presupuesto de AFH
Iniciar el Grupo Asesor	El personal identifica representantes de clases protegidas, comunidades y otras partes interesadas, define los roles, lineamientos y expectativas, identifica y reserva el lugar de las reuniones.	Seleccionar 12-14 representantes de clases protegidas, organizaciones no gubernamentales, ciudades y pueblos, y oficiales elegidos para servir en el Grupo Asesor del AFH. El Grupo Asesor proporcionará asesoría estratégica y críticas constructivas al personal del CDA sobre la participación ciudadana y estrategias de comunicación y sobre temas relacionados con el proceso de AFH; trabajará de manera colaborativa para conducir discusiones inclusivas y diversas sobre temas de la AFH, y ayudará en el desarrollo de planes de acción y soluciones para superar las barreras de elección de vivienda justa. El Director del CDA asigna miembros del Grupo Asesor.
Contratar a un pasante AFH	El personal inicia la contratación de un pasante para trabajar con el personal durante el proceso de AFH.	Proporcionar apoyo administrativo al personal y al Grupo Asesor; agenda, publicar notificaciones y tomar minutas en las reuniones públicas y con la comunidad; desarrollar y mantener una base de datos y registros de la participación y compromisos comunitarios.

Task	Activity	Goal
Identificar un Facilitador AFH	El personal publicará la solicitud de requisitos y ofertas e iniciará la contratación de un facilitador financiado por una subvención para que este participe y conduzca reuniones de participación y compromiso ciudadano y el Grupo Asesor. El Grupo Asesor seleccionará el Facilitador AFH.	Asegurarse de que las reuniones sean llevadas a cabo y manejadas efectiva y eficientemente para maximizar la participación y productividad del Grupo Asesor y de las reuniones de extensión comunitaria; facilitar el entrenamiento en participación pública para personal de CDA y Líderes Emergentes. Involucrar a la juventud en el proceso de AFH y entrenar a los líderes emergentes para que se conviertan en facilitadores en las reuniones de la comunidad.
Reclutar Líderes Emergentes	El personal identifica jóvenes locales de comunidades de bajos ingresos, organizaciones no gubernamentales, escuelas secundarias, colegios comunitarios y universidades y desarrolla roles. Expectativas, cronogramas, y lineamientos para la participación cívica en el proceso de AFH. Desarrolla plan de estudios y objetivos para educar a la juventud y a los jóvenes adultos sobre temas de AFH; provee datos e información para análisis y discusión.	Mejorar, educar, y fomentar nuevas voces al proceso de AFH; crear nuevos enfoques para el alcance comunitarios; los Líderes Emergentes presentarán ideas, críticas constructivas, y recomendaciones al Grupo Asesor
Esfuerzos de alcance comunitario	El Grupo Asesor y el personal se identifican con los grupos comunitarios, las organizaciones, agencias sin fines de lucro, y los departamentos del condado y empleados para participar en el proceso AFH, desarrollar cronogramas y reservar tiempo en los calendarios de la comunidad/organización.	Mejorar el alcance comunitario; crear oportunidades diversas e inclusivas para discusiones colectivas sobre los asuntos relacionados con el AFH; desarrollar planes de acción y soluciones relacionadas con temas de la elección de vivienda justa.
Conseguir Soporte y Asistencia Técnica	El personal identifica recursos para aumentar al personal actual para proporcionar conocimiento local y pericia al Grupo Asesor sobre temas específicos relacionados a la AFH	Proporcionar al Grupo Asesor con los antecedentes pertinentes y acontecimientos actuales sobre problemas comunitarios relacionados con temas de la AFH

Task	Activity	Goal
Desarrollar Estrategias Comunicativas	El personal debe iniciar una estrategia comunicativa para el alcance comunitario, participación pública y comunicación continua durante todo el proceso de la AFH.	Mejorar la comunicación, la notificación comunitaria y el alcance usando las bases de datos actuales, el sitio web del Condado, periódicos y redes sociales; comunicar el alcance y la participación comunitaria en varios idiomas.
Adquisición de Datos y Análisis	El personal analizará los datos proporcionados por HUD y, de estar disponibles, adquirir datos locales recientes para suplementar los datos de HUD para cada tópico AFH. Los datos proporcionarán análisis e información sobre los vecindarios y las áreas con el propósito de analizar las características y cualidades que son relevantes para un análisis de vivienda justa.	Presentar datos agregados y desagregados en un formato que sea accesible para todos, para la comunidad y para el Grupo Asesor para asegurar que los datos reflejen las condiciones locales y asegure que la información es relevante en el proceso de toma de decisiones/recomendaciones.
Convenir al Grupo Asesor	Instruir al Grupo Asesor sobre la AFH y la Herramienta de Evaluación para manejar el proceso de AFH; desarrollar temas de discusión para el alcance comunitario y participación pública; seleccionar a expertos locales y asistencia técnica para los temas de discusión; desarrollar agendas para talleres públicos; identificar puntos de discusión específicos para el alcance comunitario sobre el Tópico #1 de la AFH.	Definir roles y responsabilidades para el Grupo Asesor y obtener el compromiso con el proceso y cronograma de AFH.
Entrenamiento del personal de CDA	En conjunción con el Instituto Davenport, proporcionar entrenamiento al personal del condado sobre como involucrarse al público efectivamente en áreas de participación comunitaria.	Desarrollar campañas de participación positiva, incluyendo el entendimiento de actitudes y comportamientos, aprender herramientas para involucrarse de manera constructiva con el público, especialmente de comunidades poco representadas.
Reuniones públicas	Preparar un borrador del plan de alcance público y recibir aportes del Grupo Asesor. Programar reuniones públicas y talleres comunitarios; publicar notificaciones en varios formatos, medios e idiomas.	Obtener comentarios y críticas constructivas sobre problemas específicos de la AFH.

Task	Activity	Goal
<p>Otoño /Invierno 2016</p>	<p>Tema # 1 de la AFH: Segmentación/Integración y las Necesidades Desproporcionadas de Vivienda El personal llevará a cabo reuniones con representantes y grupos locales de la comunidad, organizaciones sin fines de lucro y empleados del condado para participar en discusiones que identifiquen la percepción acerca de las políticas, actitudes y comportamientos que pueden haber creado y segregado comunidades. Identificar otros determinantes que afectan los patrones actuales de vivienda, incluyendo la carga de los costos y la oferta de vivienda disponible actualmente – especialmente para familias; discutir factores adicionales que contribuyan a las necesidades de vivienda desproporcionadas.</p>	<p>Obtener críticas constructivas, ideas y recomendaciones a la revisión del Grupo Asesor.</p>
<p>Reunión del Grupo Asesor sobre el Tema #1 de la AFH</p>	<p>Tema # 1 de la AFH: Segmentación/Integración y las Necesidades Desproporcionadas de Vivienda Utilizando los datos locales y del HUD, con el apoyo del conocimiento local y pericia de representantes de la comunidad y organizaciones, discutir, analizar e identificar características relevantes separan vecindarios específicos o comunidades en Áreas de Pobreza Concentradas Racial/Étnicamente (R/ECAP por sus siglas en inglés) de otras áreas; discutir cambios actuales y tendencias sobre como grupos raciales/étnicos están desproporcionadamente representados en áreas R/ECAP; discutir como los vecindarios han cambiado, persistido o surgido con el paso del tiempo e identificar factores contribuyentes; discutir el impacto de los patrones actuales de vivienda, incluyendo la carga de los costos de vivienda la oferta actual de viviendas disponibles, particularmente para familias.</p>	<p>Proporcionar recomendaciones sobre cómo abordar cualquier factor contribuyente identificado que perpetúe la segregación y factores que contribuyan significativamente a crear, contribuir, perpetuar o aumentar la severidad de las barreras para una selección justa de vivienda; proporcionar recomendaciones al personal sobre cómo abordar esas barreras; identificar; identificar temas específicos y alcanzar la participación comunitaria para el Tema #2 de la AFH.</p>
<p>Tema # 2 de la AFH, Alcance Comunitario</p>	<p>Tema # 2 de la AFH: Viviendas Financiadas con Fondos Públicos El personal se reunirá con representantes locales y grupos de la comunidad, Consejos de Residentes, organizaciones sin fines de lucro y empleados del condado para discutir sobre la historia y el futuro de las viviendas financiadas con fondos públicos.</p>	<p>Obtener críticas constructivas, ideas y recomendaciones para la revisión para el Grupo Asesor.</p>

Task	Activity	Goal
<p>Reunión del Grupo Asesor sobre el Tema #2 de la AFH</p>	<p>Tema # 2 de la AFH: Viviendas Financiadas con Fondos Públicos Discutir y analizar patrones en las ubicaciones y ocupación de viviendas; composición racial y étnica de los residentes de viviendas financiadas con fondos públicos; políticas actuales de viviendas financiadas con fondos públicos; incluyendo políticas de admisión; soporte comunitario para nuevos desarrollos de vivienda públicos y programas de cupones. Discutir los determinantes y factores contribuyentes para cualquier impedimento para vivienda justa.</p>	<p>Identificar los factores contribuyentes que significativamente crean, contribuyen, perpetúan o aumentan la severidad de las barreras que actúan para limitar la elección de vivienda justa para personas en viviendas financiadas con fondos públicos; evaluar y analizar áreas donde las viviendas financiadas con fondos públicos están localizadas para determinar si están en áreas integradas o segregadas, en áreas R/ECAP o en áreas con disparidades en el acceso a oportunidades; proveer recomendaciones específicas sobre cómo abordar estas barreras; identificar temas específicos para la participación comunitaria para el Tema # 3 de la AFH</p>
<p>Primavera / Verano 2017</p>		
<p>Tema # 3 de la AFH, Alcance Comunitario</p>	<p>Tema # 3 de la AFH: Análisis de Discapacidad y Acceso El personal se reunirá con representantes locales y grupos de la comunidad, organizaciones sin fines de lucro y empleados del condado para analizar problemas relacionados con las personas con discapacidad incluyendo acceso, vivienda y transporte.</p>	<p>Obtener críticas constructivas, ideas y recomendaciones para la revisión para el Grupo Asesor.</p>
<p>Reunión del Grupo Asesor sobre el Tema #3 de la AFH</p>	<p>Tema # 3 de la AFH: Análisis de Discapacidad y Acceso Discutir la gama de opciones actuales de unidades con características de accesibilidad; determinar si las unidades están geográficamente dispersas o concentradas en un área; analizar el acceso a edificios, servicios, programas y transporte por personas con diferentes discapacidades; identificar disparidades en el acceso a activos de la comunidad y exposición a factores comunitarios adversos; revisar actuales políticas y prácticas que afectan la elección de una vivienda justa.</p>	<p>Identificar los factores contribuyentes que significativamente crean, contribuyen, perpetúan o aumentan la severidad de las barreras que actúan para limitar la elección de vivienda justa para personas con discapacidades que son diferentes de las barreras experimentadas por individuos sin discapacidades; proporcionar al personal recomendaciones sobre cómo abordar estas barreras y alcanzar la participación comunitaria para el Tema #4 de la AFH.</p>

Task	Activity	Goal
<p>Taller de la Junta #1</p>	<p>Celebrar un taller de la Junta sobre las recomendaciones del personal sobre los primeros tres temas: Segmentación/Integración y las Necesidades Desproporcionadas de Vivienda, Viviendas Financiadas con Fondos Públicos y Análisis de Discapacidad y Acceso.</p>	<p>Proporcionar críticas constructivas sobre el proceso de participación comunitaria y recomendaciones del Grupo Asesor sobre los tres primeros temas de la AFH.</p>
<p>Tema # 4 de la AFH, Alcance Comunitario</p>	<p>Tema # 4 de la AFH: Disparidades en el Acceso a los Bienes Comunitarios y Exposición a Factores Comunitarios Adversos El personal se reunirá con representantes locales y grupos de la comunidad, organizaciones sin fines de lucro y empleados del condado para discutir las disparidades de acceso a oportunidades en escuelas, empleo, transporte público, vecindarios ambientalmente saludables, incluyendo acceso a supermercados, servicios de salud y parques, por raza, etnia, nacionalidad de origen u otros grupos, comunidades o vecindarios.</p>	<p>Obtener críticas constructivas, ideas y recomendaciones para el Grupo Asesor.</p>
<p>Tema # 4 de la AFH, Alcance Comunitario</p>	<p>Tema # 4 de la AFH: Disparidades en el Acceso a los Bienes Comunitarios y Exposición a Factores Comunitarios Adversos Analizar y discutir las disparidades de oportunidades en escuelas, empleo, transporte público, transporte público, vecindarios ambientalmente saludables, incluyendo acceso a supermercados, servicios de salud y parques, por raza, etnia, nacionalidad de origen u otros grupos, comunidades o vecindarios; comparar y analizar el acceso a oportunidades de vecindarios específicos y compararlo con el condado como un todo; identificar leyes, políticas y prácticas que puedan contribuir en cualquier diferencia; determinar otros impactos que influyen en dicha disparidad al acceso.</p>	<p>Identificar los factores contribuyentes que significativamente crean, contribuyen, perpetúan cualquier disparidad en el acceso a escuelas competentes y oportunidades educativas; trabajos y mercado laboral, transporte o vecindarios ambientalmente saludables, basado en raza/ etnia, nacionalidad de origen, y/o estado familiar. Desarrollar recomendaciones específicas para abordar tales barreras Desarrollar recomendaciones específicas para abordar tales barreras.</p>

Task	Activity	Goal
Otoño / Invierno 2017		
Cumplimiento de Vivienda Justa, Capacidad de Alcance y Análisis de Recursos	Trabajando con Vivienda Justa de Marin, el personal deberá analizar el cumplimiento de vivienda justa, la capacidad de alcance y los recursos.	Identificar los problemas y factores contribuyentes que no cumplen las leyes de Vivienda Justa.
Taller de la Junta #2	Celebrar un taller de la Junta sobre las recomendaciones del personal sobre los dos últimos temas: Disparidades en el Acceso a los Bienes Comunitarios y Exposición a Factores Comunitarios Adversos Cumplimiento de Vivienda Justa.	La junta deber proporcionar críticas constructivas y guía sobre el proceso de participación comunitaria y recomendaciones del Grupo Asesor.
Reporte de la Junta	El personal entregara un Reporte preliminar de la AFH que incluya el proceso de alcance comunitario, las recomendaciones de la comunidad y del Grupo Asesor y el plan de implementación propuesto para abordar los impedimentos identificados en la elección de vivienda justa.	La aprobación por parte de la Junta del trabajo y plan de implementación para abordar las barreras de elección de vivienda justa.
Primavera 2018 – Primavera 2019		
Implementación de la AFH	El personal preparará el plan de implementación para las recomendaciones aprobadas por la Junta para abordar los impedimentos en la elección de vivienda justa.	Determinar las prioridades y cronogramas para la implementación del plan/proceso.
Redactar Reporte Final	El personal presentará el reporte AFH a la Junta de Supervisores; el reporte incluirá procesos de alcance comunitarios, recomendaciones de la Junta de Asesores, el plan de implementación aprobado por la Junta y acciones/estado del análisis de los impedimentos para elección de vivienda justa hasta ahora	Aprobación del Reporte de la AFH por parte de la junta; la Junta autoriza al personal a entregar el reporte al HUD

Recomendaciones Propuestas

1. Reconocer el racismo histórico e institucionalizado en el Condado.
2. Crear un puesto de Zar de la Vivienda a nivel del Condado reportando a la Junta de Supervisores.
3. Desarrollar un Fideicomiso Inmobiliario Comunitario en la ciudad de Marín.
4. Desarrollar un Fondo de Vida Comunitaria para apoyar el envejecimiento en el lugar y alternativas de colocación en la comunidad para las personas que de otra manera podrían necesitar atención dentro de una institución.
5. Desarrollar una base de datos pública que identifique parcelas vacías y subutilizadas en el Condado; desarrollar programas que permitan a los desarrolladores identificar rápidamente las propiedades de viviendas asequibles disponibles.
6. Desarrollar un Programa de Depósito de Alquiler que ayude a los inquilinos que trabajan para y / o en el Condado.
7. Desarrollar un Comité de Supervisión de Vivienda que incluya miembros del público, todas las ciudades y pueblos, alcaldes, Junta de Supervisores, agentes de bienes raíces e inversionistas profesionales, propietarios e inquilinos.
8. Desarrollar y expandir programas de propiedad de vivienda.
9. Desarrollar permisos constantes en todo el Condado.
10. Desarrollar políticas de unidad de vivienda auxiliar junior que fomenten el alquiler a personas de color.
11. Desarrollar protecciones para inquilinos, incluida la fuente de ingresos y los desalojos de Causa Justa.
12. Desarrollar estrategias que preservan el inventario de viviendas asequibles existentes.
13. Desarrollar formas en que los residentes individuales puedan involucrarse con el desarrollo de viviendas asequibles.
14. Desarrollar formas de abordar la congestión del tráfico.
15. Eliminar la mitigación compensatoria y exigir nuevos desarrollos y todas las propiedades de vivienda recién compradas para proporcionar unidades de vivienda asequibles.
16. Eliminar a Airbnb y alquileres a corto plazo en el Condado.
17. Ampliar y mejorar programas y políticas para personas sin hogar.
18. Proceso acelerado de desarrollo de viviendas asequibles.
19. Incrementar los fondos del Fideicomiso de Vivienda Asequible, incluyendo hacer contribuciones anuales.
20. Aumentar la cantidad de viviendas asequibles en el Condado.
21. Hacer de Marín un lugar más acogedor.

22. Proveer más viviendas y servicios de apoyo de vivienda para personas con discapacidades.
23. Proporcionar más servicios de apoyo legal para residentes de bajos ingresos con quejas de discriminación en la vivienda.
24. Proveer más supervisión de vivienda pública para asegurar que los programas y las políticas sirvan a los residentes.
25. Comprar tierra disponible para viviendas asequibles.
26. Poner una iniciativa de impuesto a las ventas en la boleta electoral para viviendas asequibles.
27. Reducir la cantidad de espacio abierto restringido para el desarrollo de viviendas.
28. Revisar y hacer cumplir, con más regularidad, las Políticas de Aplicación del Código.
29. Revisar las políticas y comunicaciones del Condado con respecto al lenguaje para expertos.
30. Revisar los efectos de la vivienda asequible en los valores de la propiedad.
31. Revisar cómo las políticas fiscales del Condado afectan desproporcionadamente a los residentes de bajos ingresos y personas de color.
32. Revisar el Desarrollo de Viviendas Asequibles por cada pueblo / ciudad incluyendo un número desproporcionado de desarrollos en ciertas ciudades y pueblos; garantizar que todas las comunidades compartan la responsabilidad del desarrollo de viviendas asequibles.
33. Revisar las políticas escolares que afectan a los estudiantes de secundaria que están desplazados debido a los costos de la vivienda.
34. Revisar el elemento de vivienda del Condado.
35. Repasar los efectos de la gentrificación en el Condado, incluso si hay un desplazamiento desproporcionado para las personas de color.
36. Revisar por qué diferentes escuelas en diferentes comunidades tienen diferentes resultados.
37. Utilizar la Ley de Vivienda de Maestros de 2016 para Desarrollar la Vivienda de Personal Escolar.

Recomendación

Que la Junta de Supervisores vote en el 2018 sobre una ordenanza de Causa Justa para el Desalojo que brinde protecciones y educación para los inquilinos, propietarios, agentes inmobiliarios y negocios en Marin; así como proporcionar apoyo a las ciudades y pueblos para la implementación local de ordenanzas de Causa Justa para el Desalojo.

Objetivo

En el 2018, adoptar una ordenanza de Causa Justa para el Desalojo con el fin de aumentar la estabilidad y promover la equidad para las familias inquilinas en el condado de Marin.

Visión General

Una ordenanza de Causa Justa indica que para desalojar a un inquilino de una vivienda rentada cubierta por la Ordenanza de Rentas, un propietario debe tener una razón con una “causa justa” que sea el motivo predominante para buscar el desalojo. Una ordenanza de Causa Justa para el Desalojo se consideró por primera vez por parte de la Junta de Supervisores en el 2015 como parte de un conjunto de protecciones al inquilino consideradas para aumentar la estabilidad en el mercado de los alquileres y preservar opciones de vivienda asequibles para los inquilinos en Marin. Desde ese momento, se ha considerado la Causa Justa para el Desalojo por parte de la Junta de Supervisores en cuatro talleres.

Bajo las ordenanzas de Causa Justa para el Desalojo, los propietarios retienen plenamente su derecho a rescindir un contrato por razones válidas, tales como la falta de pago de la renta o violaciones del contrato. Y aunque las ordenanzas de Causa Justa para el Desalojo no impiden que los propietarios aumenten las rentas a niveles inasequibles, pueden ayudar a prevenir los desalojos de inquilinos responsables, mientras se les proporciona una mayor seguridad.

La combinación de una ordenanza de Causa Justa para el Desalojo y la ordenanza de Resolución de Disputas de Viviendas de Alquiler del Condado, conocida más comúnmente como mediación obligatoria, que requiere la mediación de aumentos de renta mayores al 5%, puede brindar estabilidad adicional para las familias e individuos que renten en Marin.

Dado que las políticas de protección al inquilino, tales como la ordenanza de Causa Justa para el Desalojo, generalmente dependen del sistema judicial para su ejecución, es esencial que se implementen programas de educación y divulgación para los propietarios e inquilinos, con el fin de que sean efectivas.

Finalmente, la ley Ellis (Secciones 7060 hasta 7060.7 del Código de Gobierno de California) coloca limitaciones tanto en la habilidad de los gobiernos locales de exigir a un propietario que continúe rentando unidades como en las protecciones a los inquilinos. Un propietario siempre tiene derecho a retirar una unidad de alquiler del mercado de viviendas, pero una ordenanza de Causa Justa para el Desalojo puede proporcionarle al inquilino un derecho de regresar a la unidad si el dueño de la propiedad decide rentarla otra vez en el futuro.

Recomendación:

Desarrollar un Comité de Supervisión de Viviendas que incluya miembros de los representantes públicos de todas las ciudades y pueblos, alcaldes, Asistentes de la Junta de Supervisores, agentes inmobiliarios profesionales e inversores, propietarios, la Autoridad de Vivienda de Marin, la Fundación Comunitaria de Marin, El Foro Económico de Marin, la Oficina de Educación, Viviendas Justas del Norte de California, los dueños de viviendas e inquilinos, así como miembros de las clases protegidas con el fin de desarrollar políticas y prácticas que favorezcan de forma positiva las viviendas justas, y desarrollar ordenanzas modelo para ciudades y pueblos . Utilizar los comités existentes, incluyendo el Equipo Comunitario de Acción de Vivienda de Marin (MCHAT por sus siglas en inglés) el Programa de Incentivos a Propietarios, el Equipo de Adquisición de la Fundación Comunitaria de Marin, entre otros, para desarrollar un proceso de colaboración para el Comité de Supervisión de Viviendas.

Objetivo:

Trabajar con ciudades y pueblos para aumentar la cantidad de viviendas asequibles en el Condado de Marin, incluyendo:

- Aumentar el número de unidades de alquiler en todo el Condado, fuera de las áreas de concentración de minorías, centrándose en viviendas para familias, viviendas para las fuerzas laborales y viviendas para personas de la tercera edad/personas discapacitadas, dando prioridad a los miembros de las clases protegidas;
- Crear oportunidades, políticas y programas que incentiven el desarrollo de las viviendas asequibles en Marin;
- Brindar mejor comunicación y educación sobre viviendas asequibles, así como programas, políticas y prácticas de viviendas asequibles a los residentes, profesionales inmobiliarios, empresas y propietarios, entre otros en Marin; y
- Favorecer de forma colectiva y positiva las viviendas justas.

Responsabilidades:

El Comité de Supervisión de Vivienda será responsable por, pero sin limitarse a:

- Reconocer el racismo histórico e institucionalizado en el Condado y trabajar con la Oficina de Educación para desarrollar un plan de estudios que incluya la historia de nuestro Condado;
- Desarrollar una constante concesión de permisos a lo largo del Condado;
- Desarrollar estrategias que preserven el parque de viviendas asequibles existente;
- Desarrollar un sitio web de viviendas asequibles que:
 - Brinde datos e información geográfica que sea accesible a los residentes, negocios, propietarios, desarrolladores, entre otros;
 - Incluya sitios identificados de desarrollo de viviendas asequibles en el Condado;
 - Comercialice a potenciales desarrolladores e incluya incentivos y programas específicos para desarrollares;
 - Incluya oportunidades para que los residentes individuales se involucren en aprender más sobre viviendas asequibles, los programas de viviendas asequibles y las políticas en Marin.
- Desarrollar incentivos para el desarrollo de viviendas asequibles adicionales, así como revisar y actualizar las políticas existentes para:
 - Aumentar el porcentaje de viviendas inclusivas para los nuevos desarrollos de viviendas;
 - Desarrollar mejores y más estratégicas formas de utilizar las mitigaciones compensatorias recibidas por las ciudades y pueblos;
 - Aumentar los incentivos para Viviendas de la Sección 8 Basadas en Proyectos;

- Expandir y mejorar los programas y políticas para personas que no tengan hogar;
- Acelerar el proceso de desarrollo de viviendas asequibles;
- Proporcionar mayor supervisión de viviendas públicas para garantizar que los programas y políticas sirvan a los residentes de viviendas públicas;
- Comprar terrenos disponibles en el Condado para viviendas asequibles;
- Revisar y hacer cumplir, con mayor regularidad, las políticas de aplicación de códigos, incluyendo las estructuras de vivienda de los trabajadores;
- Revisar todas las políticas y comunicaciones del Condado con un criterio de equidad para combatir el lenguaje para entendidos y expertos;
- Revisar los efectos de la gentrificación e identificar formas de abordar el desplazamiento desproporcionado de las personas de color;
- Proporcionar viviendas con orientación específica y apoyo de viviendas para personas con discapacidades;
- Expandir la educación comunitaria y el apoyo legal para todas las quejas relacionadas con viviendas – no solo para quejas de discriminación de viviendas;
- Desarrollar y mejorar los servicios de traducción para todas las reuniones relacionadas con viviendas; y
- Avanzar en la legislación para promover el desarrollo de viviendas asequibles.