

# CAPÍTULO 5: OBJETIVOS, POLÍTICAS Y PROGRAMAS

## Resumen

La ley estatal exige que cada jurisdicción trate cómo va a cumplir los objetivos de nuevas unidades habitacionales representados por la Regional Housing Needs Allocation (RHNA). Los medios para lograr el desarrollo de estas unidades deben esbozarse a través de políticas y programas en el elemento de vivienda.

Se revisaron las políticas y programas habitacionales del condado de Marin para reflejar los principales temas identificados a través del proceso de revelación comunitaria del condado y una evaluación crítica de los programas y políticas del elemento de vivienda de 2015 (que está en el Apéndice B: Evaluación de los programas del elemento de vivienda de 2015). Los programas de implementación están agrupados por los objetivos de vivienda descritos abajo. Por otra parte, en virtud de la ley del estado de Promoción afirmativa de la vivienda justa (Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH), las políticas y los programas deben examinarse bajo el prisma de la promoción afirmativa de la vivienda justa y un compromiso con acciones significativas específicas (Apéndice D: Promoción afirmativa de la vivienda justa).

### **Meta 1: Usar la tierra de manera eficiente**

Usar la tierra de Marin de manera eficiente para cubrir las necesidades de vivienda e implementar principios de desarrollo sostenibles e inteligentes.

### **Meta 2: Satisfacer las necesidades de vivienda a través de diversas opciones de vivienda**

Responder a la amplia gama de necesidades de vivienda en el condado de Marin mediante el apoyo a una mezcla de tipos de vivienda, densidades, niveles de asequibilidad y diseños.

### **Meta 3: Garantizar el liderazgo y la capacidad institucional**

Construir y mantener la capacidad institucional del gobierno local y monitorear los logros para responder a las necesidades de vivienda de forma efectiva en el tiempo.

#### **Meta 4: Combatir la discriminación en materia de vivienda, eliminar la predisposición racial, revertir patrones históricos de segregación**

Eliminar las limitaciones que restringen el acceso para promover comunidades inclusivas y lograr la equidad racial, opciones de vivienda justa y oportunidades para todos los californianos.

Las políticas se organizan en torno a estos cuatro objetivos centrales, haciendo hincapié en facilitar el desarrollo de viviendas asequibles para los grupos familiares de ingresos bajos y moderados de Marin. Las estrategias para ayudar a lograr estos objetivos incluyen:

- Formular normas claras e incentivos para el desarrollo de viviendas asequibles y para personas con necesidades especiales para minimizar el riesgo y los costos para los financiadores y desarrolladores.
- Reducir al mínimo la revisión discrecional; agilizar el proceso de concesión de permisos.
- Establecer programas adecuados a las distintas ubicaciones de Marin (urbanas versus rurales) y responder a las necesidades de las comunidades.

Estas ideas se han llevado a cabo en la actualización del elemento de vivienda para ser aplicadas mediante una serie de programas.

Tras su adopción, el condado dará el elemento de vivienda a todos los distritos de servicios de agua y alcantarillado e informará a todos los distritos sobre el requisito de dar prioridad a la asignación de servicios de agua y alcantarillado para el desarrollo de nuevas viviendas asequibles (Sección 65589.7 del Código Gubernamental).

## **Objetivos y políticas**

### **Meta habitacional 1: Usar la tierra de manera eficiente**

Usar eficientemente el territorio de Marin para satisfacer las necesidades de vivienda y aplicar principios de desarrollo inteligente y sostenible.

#### **Política 1.1: Uso de tierras**

Promulgar políticas que fomenten el uso eficiente del terreno para fomentar una gama de tipos de vivienda en nuestra comunidad.

#### **Política 1.2: Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda**

Mantener un inventario adecuado de lugares residenciales y de uso mixto para satisfacer por completo la RHNA del condado por categoría de ingresos durante todo el periodo de planificación.

### **Política 1.3: Lugares para vivienda**

Reconocer el territorio urbanizable como un recurso comunitario escaso. Proteger y ampliar la oferta y la capacidad residencial de los lugares para vivienda, en particular para los grupos familiares con ingresos más bajos.

### **Política 1.4: Seguridad en el desarrollo**

Promover la seguridad en el desarrollo y minimizar la revisión discrecional para viviendas asequibles y para personas con necesidades especiales mediante enmiendas al Código de Desarrollo.

### **Política 1.5: Diseño, sostenibilidad y flexibilidad**

Promulgar programas que faciliten un desarrollo bien diseñado y energéticamente eficiente, así como la flexibilidad de las normas para fomentar proyectos excepcionales.

## **Meta habitacional 2: Satisfacer las necesidades de vivienda a través de diversas opciones de vivienda**

Responder a la amplia gama de necesidades de vivienda en el condado de Marin mediante el apoyo a una combinación de tipos de vivienda, densidades, niveles de asequibilidad y diseños.

### **Política 2.1: Grupos con necesidades especiales**

Ampliar las oportunidades habitacionales para grupos con necesidades especiales, incluyendo personas mayores, personas que viven con discapacidades (incluyendo discapacidades mentales, físicas y de desarrollo), trabajadores agrícolas y sus familias, individuos y familias sin hogar, familias monoparentales, grupos familiares grandes, grupos familiares de bajos ingresos (incluyendo los de ingresos extremadamente bajos), y otras personas identificadas con necesidades especiales de vivienda en el condado de Marin.

### **Política 2.2: Servicios de apoyo**

Vincular la vivienda con los programas del Departamento de Salud y Servicios Humanos (Department of Health and Human Services) para coordinar la asistencia a personas con necesidades especiales.

### **Política 2.3: Vivienda para trabajadores**

Aplicar políticas que faciliten las oportunidades habitacionales para satisfacer las necesidades de los trabajadores del condado de Marin, sobre todo de lo que perciben ingresos más bajos.

#### **Política 2.4: Incentivos para la vivienda asequible**

Seguir ofreciendo una serie de incentivos y herramientas que garanticen la seguridad del desarrollo y el ahorro de costos para los proveedores de viviendas asequibles.

#### **Política 2.5: Preservar las viviendas existentes**

Proteger y mejorar las viviendas que tenemos y garantizar que las viviendas asequibles existentes sigan siendo asequibles y los residentes no se vean desplazados.

#### **Política 2.6: Preservar el inventario de viviendas permanentes**

Preservar nuestro inventario de viviendas para usos residenciales permanentes. Desalentar o mitigar el impacto de los alquileres de corto plazo y las unidades desocupadas por largos períodos de tiempo.

#### **Meta habitacional 3: Garantizar el liderazgo y la capacidad institucional**

Educar a la comunidad sobre la necesidad de un inventario de viviendas diverso y equilibrado para fomentar la igualdad de acceso a las oportunidades de vivienda. Construir y mantener la capacidad institucional del gobierno local y monitorear los logros para responder a las necesidades de vivienda de forma efectiva en el tiempo.

#### **Política 3.1: Participación comunitaria**

Mantener un canal de comunicación abierto entre la comunidad, el personal del condado y los responsables de la toma de decisiones. Garantizar que se hagan esfuerzos inclusivos y significativos para obtener aportes de diversos grupos de la comunidad. Cuando sea necesario, hacer esfuerzos adicionales para incluir a lo que suelen estar excluidos o infrarrepresentados.

#### **Política 3.2: Coordinación**

Adoptar un enfoque proactivo en la coordinación local en materia de vivienda, el desarrollo de políticas y la comunicación. Compartir recursos con ciudades y pueblos y otras agencias para crear y responder con eficacia a las oportunidades de logro de los objetivos habitacionales.

#### **Política 3.3: Investigación, seguimiento y evaluación**

Hacer una gestión eficaz de los datos sobre vivienda relativos a los programas, la producción y los logros en materia de vivienda del condado de Marin. Monitorear y evaluar las políticas habitacionales de forma continua y responder con rapidez a los cambios en las condiciones y necesidades de vivienda de la población a lo largo del tiempo.

### **Política 3.4: Financiamiento**

Buscar de forma activa y creativa formas de aumentar los recursos de financiamiento para viviendas asequibles y para personas con necesidades especiales.

### **Meta habitacional 4: Combatir la discriminación en materia de vivienda, eliminar la predisposición racial, revertir patrones históricos de segregación**

Eliminar las limitaciones que restringen el acceso para promover comunidades inclusivas y lograr la equidad racial, opciones de vivienda justa y oportunidades para todos los trabajadores locales y los residentes actuales y futuros de Marin.

#### **Política 4.1: Protección de los inquilinos**

Implementar políticas y acciones para proteger a los inquilinos de los desalojos ilegales, así como de los desplazamientos directos e indirectos (económicos) y promover una mayor educación en torno a los derechos de los inquilinos.

#### **Política 4.2: Orientación y educación de vivienda justa**

Hacer una labor proactiva de revelación y educar a la comunidad sobre los derechos y responsabilidades en materia de vivienda justa.

#### **Política 4.3: Promoción afirmativa de la vivienda justa**

Garantizar que las políticas de uso de tierras, de desarrollo y habitacionales del condado promuevan el objetivo de igualdad de acceso a las oportunidades habitacionales.

## **Implementación de programas**

Un programa de vivienda puede implementar más de un objetivo y múltiples políticas. Asimismo, algunos programas y acciones pueden dirigirse a áreas específicas de implementación con el fin de colmar las lagunas existentes en los servicios, el acceso a los recursos y las necesidades desproporcionadas en materia de vivienda.

### **Oferta de vivienda**

#### **Programa 1: Adequate Sites for RHNA and Monitoring of No Net Loss**

Al condado de Marin le fue asignada una necesidad de 3,569 unidades (1,100 unidades de ingresos muy bajos, 634 de ingresos bajos, 512 de ingresos moderados y 1,323 por encima de ingresos moderados). Según las ADU proyectadas y en los proyectos autorizados, el condado ha satisfecho 705 de sus RHNA, con una RHNA restante de 2,864 unidades (1,343 unidades de ingresos bajos, 313 de ingresos moderados y 1,208 por encima de ingresos moderados).

Para satisfacer esta RHNA restante, el condado ha identificado un inventario de lugares con potencial para la reurbanización durante el período de planificación de ocho años. El inventario incluye lugares que no están identificados para una recalificación y que tienen capacidad para albergar 25 unidades adicionales según el actual Plan del Condado (Countywide Plan, CWP) y el Código de Desarrollo. El inventario también incluye terrenos que se rezonificarán/mejorarán al mismo tiempo que esta actualización del elemento de vivienda. Los terrenos identificados para la rezonificación/mejora pueden albergar 3.210 unidades (véase la tabla H-5.1). El condado se comprometió a rediseñar y recalificar en consecuencia antes del 31 de enero de 2023. El Apéndice C contiene un listado detallado de las parcelas de las propiedades del inventario, incluyendo las que se rediseñarán/rezonificarán al mismo tiempo que la actualización del elemento de vivienda.

Cinco lugares en el inventario son de más de 10 acres. En el condado de Marin, el desarrollo de viviendas asequibles para personas de bajos ingresos en terrenos grandes es factible y existe interés en la reurbanización de terrenos más grandes. Las enmiendas de zonificación, incluyendo la designación de una zonificación de distrito combinado HOD, se aplicaron a cada propiedad más grande, permitiendo un desarrollo de mayor densidad en las áreas más urbanizables de las propiedades, eligiendo las limitaciones naturales u otros factores. En muchos casos, el área urbanizable limitada para una mayor densidad es inferior a 10 acres.

Para facilitar el desarrollo de estos grandes terrenos, el condado:

- Incentivará el desarrollo de unidades múltiples mediante una revisión ministerial.
- Dará herramientas de planificación del lugar, tales como el desarrollo agrupado dentro de la forma basada en el Código.
- Se reunirá con los propietarios y promotores inmobiliarios para fomentar el desarrollo de viviendas de renta mixta con una mezcla de tamaños de unidad, tipos y precios.
- Permitirá el desarrollo en fases dentro del periodo de planificación del elemento de vivienda de ocho años.

**Tabla H-5.1: Resumen de las áreas que se van a rezonificar**

Zonificación existente	Acres	Parcelas	Unidades de la RHNA
Administrativas y profesionales	1.7	1	13
Agricultura y conservación	200.0	2	275
Agricultura limitada	290.8	11	904
Agricultura residencial planificada	93.3	4	140
Actividad limitada en carretera	3.3	5	76
Área abierta	31.4	1	50
Comercial prevista	30.9	9	365
Instalaciones públicas	45.6	7	224
Agricultura residencial	11.2	3	31
Residencial comercial múltiple planificada	19.4	19	237
Residencial múltiple planificada	564.4	13	221
Residencial unifamiliar	12.1	15	175
Residencial unifamiliar planificada	24.1	16	255
Complejos turísticos y comerciales	2.2	1	36
Comercio minorista	1.6	2	36
Pueblo comercial residencial	17.3	20	172
<b>Total</b>	<b>1,349.3</b>	<b>129</b>	<b>3,210</b>

Para garantizar que el condado cumpla con la Sección 65863 del Código Gubernamental (pérdida neta nula), el condado monitoreará el uso de la superficie residencial y de uso mixto incluido en el inventario de emplazamientos para garantizar que se dispone de un inventario adecuado para cumplir las obligaciones de la RHNA del condado durante todo el período de planificación. Para garantizar que se mantenga una capacidad residencial suficiente para satisfacer la RHNA, el condado desarrollará y aplicará un procedimiento formal y continuo de evaluación por proyecto, de conformidad con el artículo 65863 del Código Gubernamental. En caso de que la aprobación de una urbanización resulte en una reducción de la capacidad residencial por debajo de lo necesario para satisfacer la necesidad restante de grupos familiares en un nivel de ingresos, el condado identificará los sitios de reemplazo como parte de los hallazgos para la aprobación del proyecto o, si fuera necesario, rezonificará los sitios suficientes para satisfacer el déficit y garantizar una “pérdida neta nula” en la capacidad para satisfacer la RHNA en un plazo de seis meses.

<p>Acciones y plazos específicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Completar la reasignación/rezonificación de 1,352.5 acres como se indica en la Tabla H-5.1 para satisfacer por completo la RHNA. La reasignación y rezonificación de los lugares adecuados se está haciendo al mismo tiempo que la actualización del elemento de vivienda y se completará al mismo tiempo o antes de la adopción del elemento de vivienda antes del 31 de enero de 2023 (completada). Específicamente, el condado renovará completamente el lenguaje de la política de lugares de Oportunidad de Vivienda (Housing Opportunity sites, HOD) en el CWP para delinear:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Densidad admisible</li> <li>○ Número mínimo y máximo de unidades</li> <li>○ Eventuales limitaciones del lugar</li> <li>○ Categoría de normas de diseño objetivo</li> </ul> </li> <li>▪ Antes del 31 de enero de 2023, modificar el CWP para ajustar el límite del corredor rural interior/centro urbano y garantizar la coherencia entre el CWP y los distritos de zonificación. (completado)</li> <li>▪ En curso, mantener un inventario de los lugares disponibles para el desarrollo residencial y ponerlo a disposición en el sitio web del condado. Actualizar anualmente el inventario de emplazamientos para reflejar el estado de cada uno de ellos.</li> <li>▪ Para enero de 2024, implementar un procedimiento de evaluación formal de conformidad con la Sección 65863 del Código Gubernamental para monitorear el desarrollo de lugares vacantes y no vacantes en el inventario de lugares y garantizar que haya sitios adecuados disponibles para cumplir la RHNA restante por categoría de ingresos.</li> <li>▪ Para finales de 2024, actualizar el Plan Costero Local para que sea coherente con el CWP.</li> <li>▪ Reunirse con los propietarios de grandes terrenos y de terrenos propiedad del condado al menos una vez al año para facilitar el desarrollo de viviendas in situ. Las conversaciones deberían incluir herramientas para mitigar las limitaciones e incentivos apropiados, así como el</li> </ul>
--------------------------------------	--



	<p>financiamiento disponible para facilitar la construcción de viviendas asequibles (véase también el Programa 25: Incentives for Affordable Housing).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Para 2025, identificar las vías apropiadas para el desarrollo/reurbanización de lugares propiedad del condado, a través de herramientas como la enajenación de propiedades, arrendamientos de terrenos, solicitud de propuestas o asociaciones público-privadas para conseguir viviendas asequibles. Tomar acciones de seguimiento para facilitar el desarrollo de terrenos dentro del periodo de planificación de este elemento de vivienda, incluyendo el cumplimiento de la Ley de Terrenos Sobrantes.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	1.1, 1.2 y 1.3

### Programa 2: By Right Approval

De conformidad con la Sección 65583.2 del Código Gubernamental, la reutilización de los siguientes tipos de lugares en el inventario de sitios del condado para RHNA de bajos ingresos está sujeta a la aprobación por derecho propio exenta de CEQA y sujeta únicamente a la revisión del diseño basada en normas objetivas, cuando un proyecto incluye el 20 por ciento de las unidades asequibles para grupos familiares de bajos ingresos y no se propone ninguna subdivisión:

- Lugares vacantes que fueron identificados en los ciclos 4.º y 5.º del elemento de vivienda del condado como sitios para RHNA de ingresos más bajos; y
- Lugares no vacantes que fueron identificados en el elemento de vivienda del 5.º ciclo del condado como terrenos para la RHNA de bajos ingresos.

En el Apéndice C se identifican las parcelas que están sujetas a la aprobación por derecho de conformidad con la ley del estado.

Además, el condado puede considerar ampliar el alcance de la optimización:

- Para terrenos no sujetos a la Sección 65583.2-proyectos que incluyan el 20 por ciento de los lugares asequibles para propietarios de viviendas al 60 por ciento del AMI o para inquilinos al 50 por ciento del AMI; o

- proyectos asequibles al 100 por ciento en cualquier lugar del elemento de vivienda.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antes del 31 de enero de 2023, simultáneamente con la actualización del Código de Desarrollo y del CWP para dar lugares adecuados para la RHNA (véase el Programa 1), actualizar el Código de Desarrollo para tratar los requisitos de aprobación por derecho propio.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Planificación
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	1.3 y 1.4

### Programa 3: Replacement Housing

El desarrollo en todos los lugares no vacantes designados en el elemento de vivienda, en todos los niveles de ingresos, que contengan unidades residenciales existentes, o unidades que fueron alquiladas en los últimos cinco años, está sujeto a los requisitos de reemplazo de vivienda especificados en las secciones 65583.2 y 65915 del Código Gubernamental.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antes del 31 de enero de 2023, como parte de la redesignación y recalificación que se está haciendo simultáneamente con la actualización del elemento de vivienda (véase el Programa 1, actualizar el Código de Desarrollo para tratar los requisitos de sustitución).</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Planificación
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	1.1, 1.3 y 2.5

#### **Programa 4: Accessory Dwelling Units**

Accessory Dwelling Units (ADU) es un recurso importante para dar viviendas de ingresos bajos y moderados en la zona no incorporada del condado. Para facilitar la producción de ADU, el condado:

- Dedicará una página específica en el sitio web del condado para dar información y recursos para la construcción de ADU.
- Designará a un defensor del pueblo para ayudar a los solicitantes a atravesar la fase previa al desarrollo de la construcción de ADU.
- Desarrollará una guía de construcción de ADU para aclarar el proceso de solicitud de permisos y requisitos. La guía describirá la revisión requerida por varios departamentos y las tasas solicitadas.
- Dará asistencia económica a los propietarios que reúnan los requisitos de ingresos para construir ADU usando fondos estatales (como los fondos de Cal HOME).
- Desarrollará incentivos o estrategias para fomentar el uso de ADU como unidades habitacionales (en oposición a casas de piscina, por ejemplo).
- Desarrollará planes preaprobados para diferentes tamaños de unidades para facilitar el proceso de otorgamiento de permisos.
- Desarrollará una hoja informativa sobre vivienda justa que se incluirá en el paquete de solicitud de ADU, haciendo hincapié en la responsabilidad de vivienda justa de ser propietario, incluyendo el cumplimiento de la protección de la fuente de ingresos.

<p>Acciones y plazos específicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autorizará un promedio de 35 ADU o JADU al año (280 ADU o JADU en ocho años).</li> <li>▪ Actualizará la página web de ADU semestralmente, o con mayor frecuencia si es necesario, para garantizar que la información responde a las preguntas planteadas por los solicitantes.</li> <li>▪ Para diciembre de 2023, creará un puesto de defensor del pueblo para ayudar a los propietarios a navegar por el proceso de predesarrollo de ADU.</li> <li>▪ Para diciembre de 2023, desarrollará planes preaprobados para diferentes tamaños de unidades ADU.</li> <li>▪ Anualmente, buscará y asignará incentivos económicos para apoyar la construcción de ADU con el objetivo anual de ayudar a 5 grupos familiares de bajos ingresos con la construcción de ADU o la restricción de escritura de 5 ADU como viviendas asequibles.</li> <li>▪ Para finales de 2025, desarrollará incentivos o estrategias para fomentar el uso de ADU como unidades habitacionales.</li> <li>▪ Antes del 31 de enero de 2025 y año de por medio a partir de esa fecha, revisará la producción de ADU para verificar que las proyecciones del elemento de vivienda sean exactas, incluyendo el nivel de producción y la asequibilidad. Si los cálculos de producción están por debajo de los cálculos del elemento de vivienda, en un plazo de seis meses a partir de la revisión, revisará las estrategias de ADU del condado para ayudar a alcanzar el objetivo global de al menos 280 ADU durante el período de planificación. Las estrategias revisadas pueden incluir acciones alternativas como una mayor revelación, tasas reducidas, un proceso simplificado o la rezonificación de propiedades adicionales si se produce un déficit de RHNA (véase también el seguimiento del Programa 1 de los requisitos de pérdida neta nula).</li> <li>▪ Para diciembre de 2023, creará una hoja informativa sobre vivienda justa que se incluirá en el paquete de solicitud de ADU.</li> </ul>
<p>Departamentos</p>	<p>Vivienda; planificación; construcción; servicios de salud</p>

responsables principales	ambiental; obras públicas
Fuentes de financiamiento	Fondo General; CalHome; REAP colaborativo del condado de Marin
Políticas habitacionales pertinentes	1.3, 1.4, 2.4 y 3.4

**Programa 5: SB 9 Mapping Tool**

SB 9 (Código Gubernamental Sección 65852.21) es una nueva regulación que permite a los propietarios construir unidades adicionales en sus propiedades. En la zona no incorporada del condado, las propiedades elegibles para usar SB 9 se limitan a aquellas en áreas urbanizadas y en agrupaciones urbanas, además de otras exclusiones incluidas en el estatuto. Sin embargo, también pueden existir oportunidades en la zona costera. El condado facilitará el proceso SB 9 mediante el desarrollo de una herramienta de mapeo para ayudar a los propietarios dentro de las zonas urbanizadas a determinar si sus propiedades pueden ser elegibles para usar SB 9 para añadir nuevas unidades en el lugar. Asimismo, la herramienta de mapeo se utilizará para determinar la viabilidad de aplicar el SB 9 dentro de la zona costera.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para diciembre de 2023, desarrollará e implementará una herramienta de mapeo en línea que identificará las áreas en la zona no incorporada que sean elegibles para usar el SB 9.</li> <li>▪ Para diciembre de 2023, desarrollará una hoja informativa sobre vivienda justa que se incluirá en el paquete de solicitud de SB 9, haciendo hincapié en la responsabilidad de vivienda justa de ser propietario, incluyendo el cumplimiento de la protección de la fuente de ingresos.</li> <li>▪ Para mediados de 2024, estudiará la viabilidad de aplicar el SB 9 en la zona costera. Si es factible, de acuerdo con la Ley de Costas, enmendará la ordenanza SB 9 para incluir la zona costera (o partes de ella).</li> <li>▪ Para finales de 2024, desarrollará materiales de revelación para educar a la comunidad sobre las oportunidades de SB 9, en particular en los barrios de mayores recursos. Distribuirá los materiales a través de las redes sociales y otras plataformas. El objetivo es conseguir 40 permisos de SB 9 en ocho años.</li> </ul>
-------------------------------	--

Departamentos responsables principales	Vivienda; planificación; obras públicas
Fuentes de financiamiento	REAP colaborativo del condado de Marin
Políticas habitacionales pertinentes	1.1, 3.1, 3.2 y 3.3

### Programa 6: Efficient Use of Multi-Unit Land

El condado permite la construcción de viviendas unifamiliares en todas las zonas residenciales y en las zonas no residenciales que permiten la construcción de viviendas, lo que reduce potencialmente la densidad alcanzable en los desarrollos de unidades multifamiliares. El establecimiento de densidades mínimas garantizará el uso eficiente de los terrenos para viviendas multifamiliares del condado y prohibirá la construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en propiedades con zonas para viviendas multifamiliares. Las viviendas unifamiliares existentes en propiedades con zonas de unidades para viviendas multifamiliares pueden permanecer y se permitiría una expansión o mejora limitada, o la reconstrucción para reemplazar unidades dañadas debido a accidentes o desastres.

Para facilitar el uso eficiente del suelo, algunas jurisdicciones también han establecido densidades objetivo (vinculadas al cálculo del potencial de la RHNA, por ejemplo) para garantizar una pérdida neta nula de capacidad a medida que se produce el desarrollo.

Además, en la actualidad ninguna zona convencional del condado permite viviendas multifamiliares, y solamente el diez por ciento de las parcelas están zonificadas para permitir el uso residencial de unidades multifamiliares. El limitado terreno disponible exclusivamente para uso de unidades multifamiliares es una restricción potencial para el desarrollo de viviendas.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para diciembre de 2023, modificará el Código de Desarrollo para: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Establecer densidades mínimas para zonas de uso para viviendas multifamiliares y mixtas.</li> <li>○ Especificar el redondeo al número entero para calcular la densidad.</li> </ul> </li> <li>▪ Para diciembre de 2023: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Explorará y, si corresponde, desarrollará objetivos de densidad para cada zona.</li> <li>○ Creará un distrito residencial combinado que permita normas de desarrollo objetivas basadas en la forma en lugar de una revisión discrecional.</li> </ul> </li> <li>▪ Cada año, a partir de 2024, establecerá contactos con desarrollistas y propietarios para promover oportunidades de vivienda multifamiliares, con el objetivo de crear 800 unidades de vivienda multifamiliares.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Planificación
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	1.1, 2.4 y 2.5

### Programa 7: Religious and Institutional Facility Housing Overlay

La Sección 65913.6 del Código Gubernamental permite a una institución religiosa desarrollar un proyecto de viviendas asequibles en un lugar de culto propiedad de la institución religiosa, incluso si el desarrollo requiere que la institución religiosa reduzca el número de plazas de aparcamiento de uso religioso disponibles. Este proyecto de ley se aplica solamente a las instalaciones religiosas situadas en zonas que permiten usos residenciales.

El condado establecerá una superposición de viviendas en establecimientos religiosos e institucionales con las siguientes disposiciones potenciales:

- Ampliar las disposiciones del artículo 65913.6 a otros usos institucionales, como escuelas y hospitales, así como a establecimientos religiosos situados en zonas que actualmente no permiten usos residenciales.

- Permitir usos religiosos e institucionales para construir hasta cuatro ADU y JADU en el sitio cuando un desarrollo de viviendas asequibles puede no ser factible.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A partir de 2023, hacer actividades de revelación dirigidas a establecimientos religiosos e institucionales sobre la oportunidad de superposición.</li> <li>▪ Para diciembre de 2024, establecer una superposición de viviendas en establecimientos religiosos e institucionales para ampliar las disposiciones de la Sección 65913.6 a otros usos institucionales y religiosos. El objetivo es crear 150 unidades asequibles.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Planificación, vivienda
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	1.3 y 2.4

### Programa 8: Development Code Amendments

El condado modificará el Código de Desarrollo para tratar lo siguiente con el fin de facilitar el desarrollo de una variedad de tipos de vivienda:

- **Uso residencial en urbanizaciones de uso mixto:** - El condado permite usos residenciales en los pisos superiores y las unidades residenciales están limitadas entre el 25 y el 29 por ciento de la superficie. Enmienda del Código de Desarrollo para permitir que al menos el 50 por ciento de los pisos sean de uso residencial.
- **Límite de altura:** El límite de altura de 30 pies es potencialmente restrictivo para alcanzar una densidad de 30 unidades por acre. Enmienda del Código de Desarrollo para aumentar el límite de altura a 45 pies.



- **Unidades de vivienda auxiliar:** En la actualidad, la ordenanza del condado no permite que una ADU se venda o transmita por separado de la vivienda principal. Sin embargo, la ley del estado hace una excepción si la propiedad pertenece a una organización sin fines de lucro. El condado modificará las reglamentaciones sobre ADU para que sea coherente con la ley del estado.
- **Viviendas para trabajadores agrícolas y empleados:** Las disposiciones del condado en materia de viviendas para trabajadores agrícolas no son coherentes con la Ley del estado de viviendas para empleados. Además, el Código de Desarrollo no contiene disposiciones en relación con las viviendas para empleados. De conformidad con la Ley de viviendas para empleados, cualquier vivienda para seis o menos empleados (en cualquier industria) debe permitirse como uso residencial unifamiliar. El condado modificará las disposiciones relativas a los trabajadores agrícolas en el Código de Desarrollo para que sean coherentes con la ley del estado.
- **Centros de atención residencial:** El condado permite centros de atención residencial para seis o menos personas en todas las zonas residenciales. En el caso de los centros de atención residencial para siete o más personas, se requiere un permiso de uso condicional. El condado revisará el Código de Desarrollo para permitir o condicionar el permiso de grandes centros de atención residencial en todas las zonas que permitan usos residenciales, como usos similares en la misma zona, y para garantizar que las condiciones requeridas para grandes establecimientos sean objetivas y ofrezcan seguridad en los resultados.
- **Vivienda de transición y apoyo:** De conformidad con la ley del estado, las viviendas de transición y apoyo deben tener en cuenta un uso residencial que debe permitirse de forma similar a otros usos similares en la misma zona. En la actualidad, las viviendas de transición y apoyo no están específicamente identificadas en la Zona Costera en áreas donde los usos residenciales están permitidos o permitidos condicionalmente. El Código de Desarrollo se modificará para tratar la provisión de viviendas de transición y apoyo en la Zona Costera.  

De conformidad con la ley estatal (Código Gubernamental, sección 65650 y siguientes), las urbanizaciones de viviendas de apoyo de 50 unidades o menos que cumplan ciertos requisitos deben permitirse por derecho en las zonas donde se permite el desarrollo de usos mixtos y de unidades múltiples. Además, se prohíben los requisitos de aparcamiento para las urbanizaciones de viviendas de apoyo situadas a menos de media milla de una parada de transporte público. El condado modificará el Título 24 del Código Municipal para tratar los requisitos de estacionamiento para cumplir la legislación estatal (véase el Programa 9).
- **Refugios de emergencia:** La Sección 65583 del Código Gubernamental exige

que las normas de estacionamiento para refugios de emergencia se establezcan basándose únicamente en la cantidad de empleados y que el requisito de separación entre dos refugios sea de un máximo de 300 pies. El Código de Desarrollo del Condado y el Título 24 se revisarán para cumplir esta cláusula.

- **Centro de Navegación de Barrera Baja (Low Barrier Navigation Center, LBNC):** La sección 65660 y siguientes del Código de Gobierno exige que los LBNC se permitan por derecho en zonas de uso mixto y no residenciales que permitan viviendas multifamiliares. El Código de Desarrollo se modificará para incluir disposiciones relativas a los LBNC.
- **Prima de densidad:** El condado adoptó una ordenanza en 2021 que era coherente con la ley del estado de prima de densidad en aquel entonces. Sin embargo, desde entonces se han producido algunos cambios estatutarios adicionales. El Código de Desarrollo se modificará para tratar todos los cambios recientes en la ley del estado de Prima de densidad.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para diciembre de 2023, se enmendarán el Código de Desarrollo y el Título 24 como se indicó anteriormente para facilitar una variedad de tipos de vivienda, sobre todo para las poblaciones con necesidades especiales.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Planificación, departamento de obras públicas
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	1.1, 2.1, 2.3 y 2.4

### Programa 9: Parking Standards

Las actuales normas de estacionamiento del condado están codificadas en el Título 24 del Código Municipal. Las normas de estacionamiento se actualizarán para tratar lo siguiente:

- **Estacionamiento para unidades habitacionales multifamiliares:** Las normas actuales del condado son ligeramente superiores a las establecidas para el programa de prima de densidad del estado. El condado reducirá los requisitos de estacionamiento para igualarlos a los requisitos de prima de densidad del estado.

- **Vivienda de apoyo:** De conformidad con la ley del estado (Sección 65650 y siguientes del Código Gubernamental), los requisitos de estacionamiento están prohibidos para los desarrollos de viviendas de apoyo de 50 unidades o menos que cumplan con ciertos requisitos y estén situados dentro de media milla de una parada de tránsito.
- **Refugios de emergencia:** La Sección 65583 del Código Gubernamental requiere que las normas de estacionamiento para refugios de emergencia se establezcan basándose únicamente en la cantidad de empleados, no en la capacidad del refugio (como la cantidad de camas).

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para diciembre de 2023, se enmendará el Título 24 del Código Municipal para reducir los requisitos de estacionamiento para viviendas de unidades multifamiliares, y revisar los requisitos de estacionamiento para viviendas de apoyo que cumplan ciertos criterios y refugios de emergencia.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Obras públicas
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	1.1 y 2.1

### Programa 10: Objective Development Standards for Off-Site Improvements

Los proyectos de urbanización del condado deben hacer mejoras internas y externas. Las normas de diseño objetivas en las que ha estado trabajando el condado solamente afectan a las mejoras in situ y abarcan una propiedad hasta el derecho de paso. Muchas comunidades rurales en las áreas no incorporadas no tienen requisitos estandarizados para las mejoras externas (como las mejoras del paisaje urbano), lo que puede hacer que el desarrollo sea incierto y agregar costos.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para diciembre de 2025, se establecerán normas de desarrollo objetivas para las mejoras externas.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda; planificación; obras públicas

Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	1.1 y 1.5

### Programa 11: Water and Sewer Availability

La falta de disponibilidad de agua es una limitación importante para el desarrollo de viviendas en el condado y fuera de él. El condado aplicará varias estrategias para mitigar esta limitación en la medida de lo posible.

El estado tiene un nuevo requisito para que las jurisdicciones del condado se hagan cargo de conexiones de agua y pozos muy pequeños (menos de 20 conexiones). DPW ha solicitado propuestas para el desarrollo de un plan de mitigación del riesgo de sequía y escasez de agua del condado de Marin que incluiría los pequeños distritos de agua y la coordinación con todos los demás distritos de agua de Marin. La División de Vivienda trabajará con DPW con el objetivo de emitir la RFP para el plan de mitigación en 2025.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seguir promoviendo estrategias de sostenibilidad (como la conservación del agua y el reciclaje).</li> <li>▪ A partir de 2023, se colaborará con los proveedores de servicios de agua para hacer una evaluación estratégica del suministro de agua en 2023, que analice el aumento del suministro dentro de Marin (por ejemplo, aumento de la capacidad de los embalses, nuevos embalses, aumento del uso de agua reciclada, planta de desalinización) y fuera de Marin (por ejemplo, EBMUD, agua del río Russian).</li> <li>▪ Anualmente, se buscará financiación para mejoras de infraestructuras que faciliten el desarrollo de viviendas asequibles.</li> <li>▪ Se emitirán RFP para el plan de mitigación de riesgos de sequía y almacenamiento de agua en 2025. Véase también el Programa 12: Septic for Multi-Unit Housing.</li> <li>▪ Tras la adopción del elemento de vivienda, presentarlo a todos los distritos de agua y alcantarillado e informar a todos los distritos de agua y alcantarillado sobre el requisito de priorizar la asignación de agua para el</li> </ul>
-------------------------------	--

	desarrollo de nuevas viviendas asequibles (Sección 65589.7 del Código Gubernamental).
Departamentos responsables principales	Vivienda, MMWD, NMWD y principales proveedores de servicios de alcantarillado
Fuentes de financiamiento	Fondo General, fondos de infraestructuras del estado
Políticas habitacionales pertinentes	1.5

### Programa 12: Septic for Multi-Unit Housing

Algunas partes del condado carecen de servicios de alcantarillado; y las propiedades dependen de sistemas sépticos individuales in situ. El condado aplicará estrategias para tratar esta limitación al desarrollo de unidades habitacionales multifamiliares.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En 2023, se iniciará un estudio para identificar enfoques alternativos a la eliminación de aguas residuales (por ejemplo, plantas de envasado, sistemas comunitarios, inodoros incineradores, etc.). Una vez finalizado el estudio, se actualizará para 2024 la metodología del condado para calcular la capacidad séptica.</li> <li>▪ En 2024, se desarrollarán normas para el desarrollo de unidades multifamiliares en zonas sépticas.</li> <li>▪ Anualmente, se buscará financiación para mejoras de infraestructuras que faciliten el desarrollo de viviendas asequibles.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda, servicios de salud ambiental
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	1.5

## Vivienda para personas con necesidades especiales

### Programa 13: Reasonable Accommodation

La adaptación razonable da flexibilidad en la aplicación de las reglamentaciones de uso y desarrollo del terreno con el fin de tratar las necesidades especiales de vivienda de las personas con discapacidad. El proceso de revisión y aprobación de las solicitudes de adaptación razonable puede retrasar la capacidad de una persona para acceder a una vivienda adecuada. El condado agilizará las solicitudes de adaptación razonable. (Véase también el Programa 21: Rehabilitation Assistance for funding available to assist lower income households in making accessibility improvements.)

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>A partir de 2023, ofrecerá una revisión y aprobación aceleradas de las solicitudes de adaptación razonable.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Planificación, servicios de construcción y salud ambiental
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	2.1 y 4.3

### Programa 14: Universal Design and Visitability

El diseño universal es el diseño de edificios o entornos para hacerlos accesibles a todas las personas, independientemente de su edad, discapacidad u otros factores. El diseño universal va más allá de los requisitos de la ADA, pero puede aumentar el costo de la construcción. Normalmente, los gobiernos locales incentivan el uso de los principios del diseño universal.

Actualmente, la visitabilidad es un requisito para las viviendas unifamiliares u ocupadas por sus propietarios financiadas por el HUD. La visitabilidad se refiere a la vivienda diseñada de tal manera que pueda ser habitada o visitada por personas que tienen problemas con los escalones o que usan sillas de ruedas o andadores. El condado puede considerar la posibilidad de ampliar el requisito de visitabilidad a las viviendas multifamiliares.

Acciones y plazos	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2024, se estudiarán políticas o incentivos para fomentar los requisitos de diseño universal y visitabilidad,</li> </ul>
-------------------	---

específicos	y se los desarrollará antes de 2025 para su aplicación.
Departamentos responsables principales	Vivienda, planificación y construcción
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	2.1 y 4.3

**Programa 15: Housing for Farmworkers and Hospitality Workers**

Las explotaciones agrícolas representan un componente importante de la base económica del condado. La mayoría de las explotaciones agrícolas se trata de una pequeña lechería, que emplea individualmente a unos pocos trabajadores agrícolas. Estas explotaciones no suelen tener capacidad para dar alojamiento a todos sus trabajadores. Las explotaciones pesqueras durante todo el año también emplean a un número significativo de trabajadores de forma colectiva. El condado de Marin es además un popular destino turístico. Los trabajadores agrícolas, los trabajadores de la pesca y los empleados del sector hotelero suelen tener ingresos más bajos y opciones de vivienda asequible limitadas. El condado explorará políticas que faciliten la provisión de viviendas asequibles para estos trabajadores. Las consideraciones potenciales incluyen:

- Reservar un porcentaje específico de unidades de vivienda asequibles para trabajadores agrícolas dentro de desarrollos de viviendas asequibles más grandes.
- Asociarse con otras jurisdicciones, explotaciones agrícolas, hoteles y otros empleadores del sector hotelero de la región para contribuir a un fondo de viviendas asequibles o a un fideicomiso de tierras comunitarias. Los fondos recaudados pueden usarse para adquirir, desarrollar o reacondicionar viviendas para trabajadores agrícolas.
- Solicitar a los empleadores del sector hotelero que den alojamiento a los empleados temporales durante la temporada alta.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para diciembre de 2025, se desarrollarán estrategias para tratar la vivienda de los trabajadores agrícolas y del sector hotelero, con el objetivo de aumentar la vivienda para estos empleados en un 20 por ciento.</li> <li>▪ Se convocará anualmente a empleadores interesados y promotores de viviendas asequibles para continuar con la</li> </ul>
-------------------------------	---

	<p>implementación de estrategias para viviendas asequibles y buscar financiamiento a nivel del estado y federal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En 2028, se evaluará la eficacia de las estrategias y se modificará el enfoque si es necesario, para 2029.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	2.1 y 2.3

### Programa 16: Project Homekey

El Condado está buscando activamente oportunidades para el Proyecto Homekey con el fin de dar viviendas de apoyo permanente a las personas sin hogar. Homekey es una oportunidad para que el condado busque financiamiento para el desarrollo de una amplia gama de tipos de vivienda, incluyendo, pero no limitado a hoteles, moteles, albergues, casas unifamiliares, apartamentos de multifamiliares, instalaciones residenciales para adultos y viviendas prefabricadas, y para convertir propiedades comerciales y otros edificios existentes en viviendas permanentes o provisionales para personas sin hogar.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En 2023, se identificarán lugares que puedan ser apropiados como lugares del Proyecto Homekey y se harán actividades de revelación con promotores inmobiliarios sin fines de lucro interesados para obtener financiación del HCD.</li> <li>▪ Se buscará financiamiento del Proyecto Homekey anualmente y si los fondos del Proyecto Homekey no están disponibles, se buscarán otras fuentes de financiamiento.</li> <li>▪ Se desarrollarán 20 unidades usando el Proyecto Homekey a lo largo de ocho años.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda; salud y servicios humanos



Fuentes de financiamiento	Fondos del Proyecto Homekey del HCD; HOME; otros fondos para viviendas asequibles
Políticas habitacionales pertinentes	2.1, 2.2 y 4.3

### Programa 17: Housing for Seniors

El condado tiene una alta proporción de residentes de edad avanzada. Muchos han expresado la necesidad de tener más opciones de vivienda para personas mayores - en concreto, permitirles cambiar sus viviendas actuales por otras que requieran menos mantenimiento, estén diseñadas para adaptarse a las necesidades de movilidad de las personas mayores y sean más asequibles. El condado buscará una variedad de opciones de vivienda para personas mayores.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En 2023, estudiará la ampliación de los servicios de emparejamiento de viviendas para ayudar a emparejar a las personas mayores con exceso de vivienda con potenciales inquilinos de ingresos más bajos u otras personas mayores para ahorrar en costos de vivienda.</li> <li>▪ En 2024, desarrollará incentivos y normas de desarrollo para facilitar diversas opciones de vivienda para personas mayores (como apartamentos/casas para personas mayores, coviviendas, vida asistida, atención residencial, cuidado de la memoria y pensión y cuidado, etc.).</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	2.1 y 4.3

## Preservación de la vivienda

### Programa 18: Short-Term Rentals

El condado puede explorar opciones para limitar los alquileres a corto plazo en todas las áreas del condado no incorporado, incluyendo West Marin, que actualmente tiene una moratoria que vencerá en 2024 con el fin de preservar las unidades habitacionales para uso residencial permanente. Las estrategias pueden ser:

- Prohibir los alquileres de corta duración (no se permiten contratos por menos de 30 días)
- Limitar el número de días que la unidad puede usarse para alquileres de corta duración
- Prohibir los alquileres de corta duración en todas las viviendas de varias unidades
- Permitir los alquileres de corta duración si la propiedad es la residencia principal del propietario
- Evaluar el número de alquileres de corta duración permitidos a no más de un porcentaje específico del parque de viviendas de alquiler de la comunidad.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En 2024, evaluar y adoptar estrategias para regular los alquileres de corta duración.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Planificación
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	2.6 y 3.3

### Programa 19: Vacant Home Tax

La tasa de desocupación en la zona no incorporada del Condado es de aproximadamente el 10 por ciento, con cerca del 60 por ciento de las unidades desocupadas usadas con fines recreativos, estacionales y ocasionales. Las unidades de vivienda auxiliar en las partes más prósperas del condado no incorporado a menudo no están ocupadas como unidades habitacionales. Un impuesto sobre viviendas desocupadas es una estrategia emergente para desincentivar que se dejen viviendas desocupadas durante largos periodos.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2024, se estudiará la viabilidad de un impuesto sobre viviendas desocupadas como una estrategia para desalentar las unidades habitacionales desocupadas y aumentar los ingresos para viviendas asequibles. Si corresponde, se buscarán medidas electorales en 2025 para establecer el impuesto.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	2.6

### Programa 20: Monitoring of Rental Housing

El Registro de Propietarios del Condado de Marin se estableció en 2019 y requiere que los propietarios informen los alquileres y la información general de ocupación para todas las propiedades de alquiler sujetas a la ordenanza de causa justa para el desalojo. Aunque el registro está diseñado para recopilar datos sobre el mercado de alquileres, los datos dan una imagen incompleta, ya que una gran parte de las unidades de alquiler están exentas de la ordenanza de causa justa para el desalojo.

Por otra parte, el Código de Desarrollo del Condado prohíbe la conversión de unidades de alquiler multifamiliares en condominios a menos que la tasa de vacantes supere el cinco por ciento y el cambio no reduzca la proporción de unidades de alquiler de unidades multifamiliares a menos del 25 por ciento del número total de unidades de vivienda en el condado.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seguir aplicando el Registro de Propietarios y la ordenanza de Conversión de Condominios.</li> <li>En 2024, se ampliarán los requisitos del Registro de Propietarios para cubrir todas las unidades de alquiler en zonas no incorporadas del condado.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda

Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	3.3 y 4.1

### Programa 21: Rehabilitation Assistance

El condado apoya las necesidades de mejoras de viviendas de los grupos familiares con ingresos más bajos a través de:

- Residential Rehabilitation Loan Program: da préstamos de bajo interés para la mejora de la propiedad y asistencia técnica a propietarios de viviendas calificados y con ingresos muy bajos para hacer reparaciones y mejoras básicas, mejoras de accesibilidad, corregir condiciones deficientes y eliminar peligros para la salud y la seguridad.
- Financiamiento del programa de modificación de viviendas de Marin Center for Independent Living (MCIL) para aumentar la independencia y la accesibilidad de inquilinos y propietarios.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dar préstamos de ayuda para mejoras a 10 grupos familiares al año (80 grupos familiares en ocho años).</li> <li>▪ Dar apoyo a 6 grupos familiares para hacer mejoras de accesibilidad anualmente (48 grupos familiares en ocho años).</li> <li>▪ Seguir apoyando a las organizaciones sin fines de lucro en la prestación de ayuda para mejoras a los inquilinos y propietarios de viviendas con rentas más bajas.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Subvenciones federales y de vivienda
Fuentes de financiamiento	CDBG
Políticas habitacionales pertinentes	2.1, 2.5, 2.6 y 3.4

**Programa 22: Habitability**

Los Servicios de Vivienda del Departamento de Salud Ambiental del condado hacen inspecciones únicamente en estructuras residenciales de tres o más unidades. Las viviendas de una sola unidad y los dúplex no están cubiertos por los servicios de inspección.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2025, se ampliarán los servicios de inspección para cubrir todo el parque de viviendas.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Servicios de salud ambiental
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	2.5 y 2.6

**Programa 23: Preservation of At-Risk Housing**

El condado tiene un inventario de proyectos de viviendas con ayuda pública que ofrecen oportunidades de vivienda asequible para grupos familiares con ingresos más bajos. La mayoría de estos proyectos está restringida por escritura para uso de vivienda asequible de largo plazo. Sin embargo, 128 unidades se consideran en riesgo de convertirse en viviendas a precio de mercado. El condado trabajará para preservar estas unidades en riesgo. Por otra parte, dos parques de casas móviles (con un total de 102 unidades) están en zonas no incorporadas del condado. Un tercer parque de casas móviles se usa como habitaciones nocturnas de hotel. Las casas móviles representan una opción de vivienda asequible. El condado monitoreará el estado de estos parques.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monitorear anualmente el estado de los proyectos de viviendas de alquiler en riesgo con el objetivo de preservar el 100 por ciento de las unidades en riesgo.</li> <li>Asegurar que los inquilinos sean debidamente notificados por los propietarios en caso de que se presente una notificación de intención de optar por no continuar con el servicio a personas de bajos ingresos. Las notificaciones deben presentarse con tres años, un año y seis meses de</li> </ul>
-------------------------------	--

	<p>antelación a la conversión.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En caso de que se produzca una potencial conversión, hacer actividades de revelación con otros proveedores de viviendas sin fines de lucro para adquirir proyectos que abandonen el uso para personas con bajos ingresos. Si el financiamiento lo permite, ayudar a financiar la adquisición o apoyar las solicitudes de financiamiento de los proveedores sin fines de lucro.</li> <li>▪ Monitorear anualmente el estado de los parques de casas móviles. En caso de una potencial conversión, asegurarse de que los propietarios cumplen los requisitos de reubicación exigidos por la ley del estado.</li> <li>▪ Tener en cuenta un programa de la Ley de Oportunidades de Compra para la Comunidad/Ley de Oportunidades de Compra para los Inquilinos (COPA/TOPA) (véase también el Programa 30: Tenant Protection Strategies).</li> </ul>
<p>Departamentos responsables principales</p>	<p>Vivienda</p>
<p>Fuentes de financiamiento</p>	<p>Fondo Fiduciario de Vivienda</p>
<p>Políticas habitacionales pertinentes</p>	<p>2.5, 2.6, 3.3 y 3.4</p>

## Asequibilidad de la vivienda

### Programa 24: Inclusionary Housing

El condado aplica un programa Inclusionary Housing que exige que el 20 por ciento de las nuevas unidades o lotes de una urbanización se destinen a viviendas asequibles. Las urbanizaciones en propiedad deben tener unidades de inclusión asequibles para grupos familiares de ingresos bajos a moderados. Los desarrollos de alquiler deben dar unidades de inclusión para los grupos familiares de ingresos muy bajos a moderados. Tanto para las promociones de alquiler como para las de viviendas en propiedad, cuanto mayor sea el proyecto, mayores serán los requisitos de asequibilidad. Todas las unidades de inclusión deben tener ingresos restringidos a perpetuidad. Para mejorar la viabilidad del desarrollo de la vivienda y, al mismo tiempo, cumplir los requisitos de inclusión, el condado tiene previsto:

- Modificar el programa de vivienda de inclusión para ampliar los rangos de asequibilidad en función del tipo y tamaño de los proyectos y para cumplir AB 1505.
- Trabajar con otras ciudades y pueblos de Marin para que haya coherencia entre jurisdicciones y garantizar que las políticas estén alineadas con las mejores prácticas y las condiciones actuales del mercado.

El condado se ha reunido con otras jurisdicciones del condado para establecer elementos de política uniformes y el marco generalmente acordado incluye:

- Objetivo de reserva del 20 %.
- Umbral mínimo de 2 unidades por proyecto.
- Los requisitos deben ser más estrictos para los proyectos de mayor envergadura.
- Medios alternativos de cumplimiento cuando un proyecto es inviable:
  - Cuota de sustitución
  - Donación de terrenos en la misma jurisdicción de planificación

Otras recomendaciones del grupo

- Garantizar el cumplimiento de la AB 1505 sobre la política de alquiler.
- Los niveles de precios AMI son coherentes en todas las tenencias cuando sea aplicable:
  - Ingresos muy bajos-50 por ciento del AMI (solamente alquiler)
  - Ingresos bajos-65 por ciento del AMI (alquiler y venta)
  - Ingresos moderados-100 por ciento del AMI (alquiler y venta)

- Ingresos superiores a los moderados-135 por ciento del AMI (solamente para venta)
- Ofrecer a los promotores dos opciones para dar unidades de renta baja o muy baja

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En 2023, modificar el programa de viviendas de inclusión para ampliar los rangos de asequibilidad y cumplir la ley del estado.</li> <li>▪ En 2023, coordinar con otras jurisdicciones del condado para alinear los requisitos de vivienda de inclusión para la coherencia.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda, planificación
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	1.1, 1.4 y 2.4

### Programa 25: Incentives for Affordable Housing

El condado seguirá facilitando el desarrollo de viviendas asequibles, sobre todo para los grupos familiares con ingresos más bajos (incluyendo los de ingresos extremadamente bajos) y aquellos con necesidades especiales de vivienda (incluidas las personas con discapacidades/discapacidades del desarrollo, las personas mayores, los grupos familiares numerosos, los trabajadores agrícolas, los educadores y las personas sin hogar). También pueden ofrecerse incentivos para fomentar la inclusión de servicios en el desarrollo de viviendas asequibles, como guarderías y diseño universal/visitabilidad. Los incentivos disponibles para proyectos de viviendas asequibles incluyen:

- Prima de densidad del condado del 10 por ciento (por encima de la prima de densidad del estado).
- Potenciales exenciones de tasas, sobre todo para viviendas personas con necesidades especiales.
- Procesamiento prioritario.
- Asistencia técnica.



- Participación económica del Condado, sujeta a la disponibilidad de fondos.
- Apoyo y asistencia en las solicitudes del desarrollador del proyecto para otros fondos locales, de los estado y federales.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Continuar ofreciendo incentivos para facilitar viviendas asequibles.</li> <li>▪ Hacer anualmente actividades de revelación entre los promotores de viviendas asequibles para evaluar la eficacia de los incentivos y hacer los ajustes oportunos, así como para identificar y buscar oportunidades de desarrollo.</li> <li>▪ Dar apoyo (incentivos, asistencia técnica) a los distritos escolares para desarrollar parcelas propiedad del distrito en Marin no incorporado como viviendas asequibles para educadores.</li> <li>▪ Facilitar el desarrollo de 300 unidades asequibles a lo largo de ocho años.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda, planificación
Fuentes de financiamiento	Fondo General; Fondo Fiduciario de Vivienda
Políticas habitacionales pertinentes	2.4

### Programa 26: Below Market Rate (BMR) Homeownership Program

El programa BMR Homeownership ofrece a los compradores de primera vivienda con ingresos bajos y moderados la oportunidad de adquirir determinadas unidades de condominio en el condado de Marin a un precio inferior al valor de mercado. Si el propietario de una unidad BMR vende, la unidad se revende a otro propietario de ingresos elegibles.

La propiedad de la vivienda es una estrategia importante para la creación de riqueza. Debido a una historia de políticas y programas que impidieron a las personas de color el acceso a la propiedad de vivienda durante generaciones, dar la propiedad de vivienda asequible puede ayudar a tratar la creciente brecha racial de riqueza.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mantener 90 unidades BMR para vivienda asequible continua para grupos familiares de ingresos bajos y moderados.</li> <li>▪ Los fondos de Successor Agency se agotarán dentro del plazo de ocho años del elemento de vivienda. A partir de 2024 y anualmente a partir de esa fecha, se buscará financiamiento adicional de los programas locales, estatales y federales para ampliar las oportunidades de propiedad de vivienda asequible para los compradores por primera vez.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda, Autoridad de Vivienda de Marin (Marin Housing Authority)
Fuentes de financiamiento	Successor Agency de Marin County Redevelopment Agency; otras fuentes de financiamiento (como las cuotas de sustitución)
Políticas habitacionales pertinentes	2.1, 2.4 y 3.4

### Programa 27: Community Land Trust

En la actualidad, el Condado tiene dos fondos comunitarios de tierras en las zonas no incorporadas: Community Land Trust Association of West Marin (CLAM) y Bolinas Community Land Trust (BCLT). El condado da apoyo económico, administrativo y técnico a los CLT. El condado puede facilitar el establecimiento de otros fondos comunitarios de tierras en diferentes áreas de planificación comunitaria (CPA).

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seguir apoyando el funcionamiento de los CLT.</li> <li>▪ En función de la disponibilidad de fondos, establecer CLT adicionales en otras CPA.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda
Fuentes de financiamiento	Fondo General

Políticas habitacionales pertinentes	3.4, 4.1 y 4.2
--------------------------------------	----------------

**Programa 28: Affordable Housing Funding Sources**

Las viviendas asequibles del Condado se financian con diversas fuentes:

- Cuota de impacto de viviendas asequibles
- Tasa en el lugar de vivienda inclusiva
- Tasa de impacto de vivienda de alquiler
- Tasa de vinculación de empleos/vivienda
- CDBG
- Solicitud
- Asignación de vivienda local permanente
- Fondo General

Además, el condado continúa buscando fondos adicionales de los programas de vivienda estatales y federales. Otras fuentes potenciales pueden incluir el impuesto sobre viviendas desocupadas (consulte el Programa 19).

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anualmente, se buscará financiación adicional de programas de vivienda estatales y federales.</li> <li>▪ Se facilitará el desarrollo de 300 unidades de vivienda asequible (excluyendo 200 unidades proyectadas del programa de vivienda inclusiva).</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda
Fuentes de financiamiento	Fondo fiduciario de vivienda asequible
Políticas habitacionales pertinentes	3.4

**Programa 29: Place-Based Planning and Neighborhood Improvements**

El condado continuará implementando una variedad de medidas basadas en el lugar

hacia la revitalización de la comunidad para garantizar una calidad de vida equitativa en todas las comunidades con un enfoque en las comunidades de Marin City, Santa Venetia y West Marin, las comunidades de Tomales y Bolinas, y otras áreas con mayores concentraciones de viviendas asequibles o familias de bajos ingresos, según corresponda. Estas medidas generalmente consistirán en difusión, planificación e inversión.

*Alcance:* De acuerdo con la Política 4.2, estos esfuerzos usarán una variedad de métodos para garantizar la transparencia, el acceso y aportes significativos de todos los segmentos de las comunidades. El alcance se utilizará para enmarcar los esfuerzos basados en el lugar del condado y priorizar la planificación y la inversión.

*Planificación:* Los planes comunitarios existentes contienen objetivos, políticas y programas que no son coherentes con el plan para todo el condado. Donde existan tales conflictos, prevalece el plan para todo el condado. El condado buscará y adoptará, cuando corresponda, actividades de planificación en áreas específicas. La planificación será integral y tratará una variedad de elementos, incluyendo, entre otros, el uso de la tierra, la circulación, la seguridad (incluyendo las rutas de evacuación), la justicia ambiental, las instalaciones y recursos comunitarios y los espacios abiertos y la recreación. El condado implementará diligentemente estas actividades, incluyendo la creación de presupuestos, comprometerá o buscará fondos anualmente y otros recursos coherentes con los objetivos existentes para aplicar una lente de equidad racial al presupuesto, informará anualmente sobre el progreso en la implementación y hará los ajustes necesarios en colaboración con grupos e individuos comunitarios.

*Inversión:* Anualmente, el condado continuará priorizando la financiación y los proyectos como parte de su capital improvement program (CIP) y buscará financiación adicional y otros recursos para la revitalización de la comunidad en áreas específicas. Las actividades incluyen una variedad de mejoras en el barrio y desarrollo comunitario basado en el alcance, incluyendo, entre otros, infraestructura (por ejemplo, agua, alcantarillado, drenaje pluvial), rutas de evacuación, circulación, instalaciones comunitarias y oportunidades de recreación, parques, arte público, programas comunitarios, paisajes urbanos, accesibilidad, rutas seguras a la escuela y transporte activo. Ejemplos de mejoras públicas planificadas incluyen:

- Mejoras en las instalaciones principales de Marin City Senior Center y Manzanita Recreation Center
- Mantenimiento continuo para Marin City's George Rocky Graham Park.
- Financiamiento de mejoras capitales locales de parques y centros de recreación y programación activa al aire libre en Marin City, San Rafael, Novato, Tomales y Bolinas.
- Santa Venetia:

- Mejoras previstas en los parques de bolsillo en Pueblo Park y Castro Park.
- Mejoras previstas en Lagoon Park.
- Mejoras en Bucks Landing.
- Proyecto de muro de contención
- Mejoras de accesibilidad (rampas en las aceras, etc.) en Marin City y West Novato.
- Potenciales mejoras en la gestión de inundaciones:
  - Proyecto de drenaje urbano en Santa Venetia.
  - Estudios y diseños de inundación y drenaje para Marin City.
  - Plan de mitigación de inundaciones y cuencas hidrográficas de Marin City.
  - Proyecto de reducción de inundaciones en estanques de Marin City.
  - Estación de bombeo portátil de Marin City en Donahue.
  - Plan de inundación costera y mejoras de inundación en Stinson Beach.
  - Planificación de infraestructura verde de aguas pluviales en East Marin (incluyendo Marin City y Santa Venetia).

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En 2023, se iniciarán actividades de planificación y <b>adoptará</b> el plan para Marin City para 2025.</li> <li>▪ Se priorizará anualmente el CIP y se buscará financiamiento para implementar la planificación y las mejoras en los barrios de bajos ingresos.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda; planificación
Fuentes de financiamiento	Fondo general y otros fondos (p. ej., federal, estatal, regional)
Políticas habitacionales pertinentes	1.1 y 4.3

## Promoción afirmativa de la vivienda justa

### Programa 30: Fair Housing Outreach and Enforcement

El condado remite las quejas de vivienda justa a los defensores de vivienda justa de Carolina del Norte (Fair Housing Advocates of Northern California, FHANC) para obtener servicios legales. El condado ayudará en la educación y la revelación sobre vivienda justa, y en adaptaciones razonables mediante la financiación de FHANC.

El condado también requiere un sólido Affirmative Fair Housing Marketing Plan (AFHMP) para la ocupación de proyectos de viviendas asequibles. Los componentes del AMP incluyen:

- La publicidad debe empezar al menos 90 días antes de la ocupación inicial o renovada para construcciones nuevas y proyectos de mejoras sustanciales.
- Áreas de mercado de la vivienda aplicables y ampliadas.
- Alcance dirigido a los “menos propensos a presentar una solicitud”: una presencia identificable de un grupo demográfico específico en el área del mercado inmobiliario que probablemente no solicitará una vivienda debido a factores como información insuficiente, barreras del idioma o impedimentos de transporte.
- Programa de marketing y preferencia de residencia.
- Disponibilidad del cartel de vivienda justa y letreros en el sitio del proyecto.
- Evaluación de la eficacia de las actividades de marketing.
- Formación del personal de marketing para el cumplimiento de la vivienda justa.

<p>Acciones y plazos específicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ayudar anualmente a un promedio de 50 residentes con la resolución de disputas entre inquilinos y propietarios, y con consultas e investigaciones sobre vivienda justa.</li> <li>▪ Actualizar anualmente, o con mayor frecuencia según sea necesario, la página web de Recursos para propietarios e inquilinos del condado.</li> <li>▪ A partir de 2023, aumentar el alcance de la vivienda justa a las asociaciones de propietarios, agentes inmobiliarios, administradores de propiedades y corredores, así como a los propietarios individuales (como viviendas de una sola unidad, unidades dúplex/tríplex y ADU usadas como alquileres). Específicamente, promover los proyectos de ley de Protección de la fuente de ingresos del estado (SB 329 y SB 222) que prohíben la discriminación basada en el uso de asistencia pública para pagos de vivienda</li> </ul>
--------------------------------------	---

	(como los vales de elección de vivienda). <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Implementar el AFHMP para todos los proyectos de vivienda asequible nuevos y reocupados.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Defensores de vivienda justa de California del Norte; autoridad de vivienda; vivienda
Fuentes de financiamiento	CDBG; Fondo general
Políticas habitacionales pertinentes	4.1, 4.2 y 4.3

### Programa 31: Tenant Protection Strategies

En toda la región, los inquilinos enfrentan alquileres en aumento y un mayor riesgo de desalojo debido al impacto económico del COVID y al desplazamiento por la presión económica del nuevo desarrollo. El condado explorará una variedad de estrategias que fortalecen la protección de los inquilinos. Estas pueden incluir:

- **Estabilización de alquileres:** Aunque la AB 1482, la Ley de Protección de Inquilinos de California de 2019, impone límites de alquiler en algunas propiedades residenciales de alquiler hasta 2030, exime a la mayoría de las casas unifamiliares y condominios en alquiler, y unidades de vivienda de multifamiliares construidas en los 15 años anteriores. Además, la AB 1482 establece un aumento de alquiler permitido en un año del 5 % más el índice de costo de vida regional o del 10 %, lo que sea menor. Las estrategias para fortalecer la estabilización de alquileres incluyen adoptar una política permanente, ampliar la aplicabilidad a unidades no cubiertas por la AB 1482 o tener en cuenta un umbral de aumento de alquiler más bajo. Aunque, en este momento, se requiere el cumplimiento de la ley de Vivienda de unidades múltiples de 1995 (Costa Hawkins).
- **Justa causa de desalojo:** La AB 1482 también establece un conjunto específico de razones por las que se puede rescindir un arrendamiento. Estas incluyen: 1) incumplimiento en el pago del alquiler; 2) incumplimiento del plazo del arrendamiento; 3) actividad molesta o desperdicio; 4) actividad delictiva; 5) subarriendo sin permiso; 6) denegación de acceso; 7) incumplimiento de desalojo; 8) negativa a firmar un contrato de arrendamiento; y 9) finalidad ilícita.

El condado aprobó una ordenanza para exigir una justa causa de desalojo que se aplica a propiedades de tres o más unidades de vivienda en enero de 2019, antes de la adopción de la AB 1482. Para fortalecer esta ordenanza, el

condado tendrá en cuenta ampliar la “justa causa” a todas las unidades o incluir asistencia para la mudanza.

Las causas sin culpa, como remodelaciones sustanciales, mudanzas de propietarios y retiro del mercado de alquiler, son la principal causa de desalojos y desplazamientos. Estas justas causas sin culpa a menudo son usadas por los propietarios para desalojar a los inquilinos para que los alquileres puedan aumentar a la tasa de mercado, erosionando aún más el stock de viviendas asequibles que se producen de forma natural. Fortalecer las justas causas sin culpa para los desalojos a través de pagos de mudanza más altos, períodos de aviso de desalojo más largos y el derecho de un inquilino a regresar pueden ser estrategias efectivas contra el desplazamiento. Una ordenanza ampliada de justa causa también puede incluir desalojos debido a reparaciones sustanciales y retiro del mercado de alquiler.

- **Asistencia de mudanza local:** Dadas las limitadas opciones de alquiler y los altos costos de vivienda en el condado de Marin, muchos residentes desplazados se ven obligados a mudarse fuera del condado por completo. Para tratar esto, el condado puede adoptar una cláusula de asistencia de mudanza local que requeriría que los propietarios den asistencia económica a los inquilinos si buscan una terminación sin culpa. El condado también puede considerar requerir una mayor asistencia de mudanza para grupos con necesidades especiales (p. ej., personas mayores, discapacitadas, grupos familiares encabezados por mujeres) y adaptaciones razonables para personas con discapacidades.
- **Comisión del inquilino:** Normalmente, la mayoría de las políticas de uso de la tierra y las decisiones de planificación se toma desde la perspectiva de los propietarios y los inquilinos que carecen de voz en el proceso de planificación. Una comisión de inquilinos o un comité asesor puede ser una vía para generar debates sobre políticas que destaquen los intereses de los inquilinos en el condado. Aunque la proporción de unidades ocupadas por inquilinos en el condado está creciendo, actualmente no existe ningún organismo en el condado donde se puedan plantear preocupaciones específicas.
- **Derecho a comprar:** Cuando los inquilinos están siendo desalojados debido a la conversión o remodelación de un condominio, ofrecer el derecho preferencial de compra a los inquilinos desplazados para que compren las unidades.
- **Derecho a regresar:** Cuando los inquilinos sean desalojados debido a la rehabilitación/renovación de la propiedad, ofrecer el derecho preferencial a los inquilinos desplazados a regresar a la propiedad mejorada.
- **Declaración de derechos del inquilino:** Adoptar una Declaración de derechos del inquilino (Tenant Bill of Rights, TBR) que sirva para establecer el estándar de que todos los residentes de Marin tienen derecho a una vivienda



limpia y segura. La TBR puede incluir una extensión de las protecciones de los inquilinos a los subarrendatarios y familiares, y mecanismos para tratar problemas graves de habitabilidad y presiones del mercado, como protecciones más fuertes para los inquilinos contra el desalojo si deducen las reparaciones del alquiler. Esta cláusula también daría protección contra represalias a los inquilinos que hagan valer sus derechos.

- **Derecho de compra de la comunidad o del arrendatario (Community or Tenant Right to Purchase, COPA/TOPA):** Buscar COPA/TOPA como un medio para preservar la asequibilidad y mitigar los potenciales impactos de desplazamiento al ofrecer a las organizaciones comunitarias o a los inquilinos la primera oportunidad de comprar un edificio residencial si el propietario está vendiendo. Las políticas de COPA/TOPA ofrecen a las organizaciones comunitarias o a los inquilinos el derecho a negociar y convenir colectivamente.

Además, la Autoridad de vivienda de Marin (MHA) facilita la movilidad de vivienda y la lucha contra el desplazamiento para los beneficiarios de vales de elección de vivienda (Housing Choice Voucher, HCV) a través de las siguientes políticas:

- **Portabilidad:** Los HCV son portables según los límites de la Public Housing Authority (PHA), incluso a diferentes condados.
- **Estándares de pago:** La MHA solicita estándares de pago más altos usando alquileres de mercado por código postal, lo que permite a los beneficiarios de HCV mudarse a lugares de su elección con niveles más altos de subsidios.

<p>Acciones y plazos específicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Continuar implementando el requisito del Registro de propietarios del condado.</li> <li>▪ En 2023, empezar el alcance comunitario para analizar varias estrategias de protección de inquilinos como se describe arriba. Estudiar la factibilidad administrativa y económica y la eficiencia relativa de cada estrategia.</li> <li>▪ En 2024, según el resultado de la extensión comunitaria y la evaluación de viabilidad, adoptar estrategias apropiadas de protección de los inquilinos.</li> <li>▪ Continuar trabajando con las ciudades y pueblos de Marin para tener en cuenta políticas similares.</li> <li>▪ Trabajar anualmente con la Autoridad de Vivienda de Marin para promover el uso de HCV, sobre todo en áreas de recursos altos/más altos y de ingresos más altos.</li> </ul>
<p>Departamentos responsables</p>	<p>Vivienda</p>

principales	
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	4.1

### Programa 32: Comprehensive Review of Zoning and Planning Policies

El Código de desarrollo y las políticas de planificación del condado se han desarrollado gradualmente con el tiempo y pueden haber heredado un lenguaje arraigado en la segregación. El condado hará una revisión integral de sus políticas de zonificación y planificación para quitar el lenguaje o las políticas discriminatorias que puedan perpetuar directa o indirectamente la segregación. Esto incluye revisar el uso de los términos uso residencial “unifamiliar”, “proteger el carácter del barrio” y los hallazgos de aprobación condicional en diferentes documentos regulatorios.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2024, hacer una revisión integral de las políticas de zonificación y planificación, y hacer las revisiones apropiadas para quitar el lenguaje y las políticas discriminatorias.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda, planificación, construcción
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	1.1 y 4.3

### Programa 33: Community Engagement and Regional Collaboration

El grupo de trabajo de revelación de Community Development Agency (CDA) trabaja con las comunidades locales para obtener información sobre temas de vivienda y desarrollo comunitario, sobre todo para resaltar las áreas que históricamente han estado desatendidas o subrepresentadas en estas conversaciones.

El condado también hará actividades de revelación y educación para promover la necesidad y los beneficios de viviendas adicionales en el condado no incorporado, sobre todo viviendas que satisfagan las diversas necesidades de todos los

segmentos socioeconómicos de los residentes del condado.

En 2019, el personal del condado volvió a convocar un grupo de trabajo de directores de planificación y personal de planificación de todo el condado para fomentar la colaboración interjurisdiccional en cuestiones y soluciones de vivienda, con un enfoque específico en responder a la nueva legislación estatal para agilizar los desarrollos de vivienda. El grupo de trabajo estableció objetivos comunes y coordinó la legislación sobre vivienda, la planificación, la producción y la preservación de la asequibilidad existente. El grupo de trabajo se reúne una vez al mes y ha pasado de sesiones informativas y debates sobre la legislación estatal de vivienda a la colaboración en proyectos para facilitar el desarrollo de más viviendas en el condado de Marin. El grupo de trabajo solicitó conjuntamente subvenciones de planificación SB2 en el verano y otoño de 2019 y ha comenzado a colaborar en estos proyectos de subvenciones, incluyendo Estándares de desarrollo y diseño objetivo, un libro de trabajo y un sitio web de ADU y actualizaciones del programa de vivienda inclusiva. El grupo recibió fondos de ABAG para trabajar en colaboración en los entregables compartidos del elemento de vivienda, incluyendo dólares de traducción, productos de promoción afirmativa de la vivienda justa, visualizaciones y un sitio web en todo el condado.

El condado seguirá teniendo un papel de liderazgo para coordinar con otras jurisdicciones dentro del condado para ampliar las oportunidades de vivienda en todo el condado, lograr coherencia en las políticas y colaborar en proyectos de vivienda asequible a través del grupo de trabajo de vivienda. Específicamente, el condado se ha comprometido a lo siguiente:

- Implementación de programas del elemento de vivienda: Durante la implementación del elemento de vivienda 2023-2031, el condado, las ciudades y los pueblos colaborarán en la implementación del programa, sobre todo aquellos relacionados con la promoción afirmativa de vivienda justa y la protección de los inquilinos, como:
  - Ordenanzas modelo: desarrollo de ordenanzas modelo para ser consideradas por la Junta de supervisores y los concejos municipales.
  - Divulgación y participación comunitaria: Hacer actividades de revelación compartida y participación de la comunidad.
- Colaboración del elemento de vivienda: Desarrollar una colaboración más profunda y más formalizada en el elemento de vivienda en el futuro. Esto puede incluir:
  - Un elemento de vivienda: Desarrollar un documento con antecedentes compartidos, revelación, programas y políticas. Esto daría coherencia, ahorraría fondos y mejoraría la accesibilidad para las partes interesadas y los promotores inmobiliarios.

- Tener en cuenta un enfoque subregional: El condado y las ciudades y pueblos tendrán en cuenta el desarrollo de un enfoque subregional para cumplir la Asignación regional de necesidades de vivienda en el próximo ciclo del elemento de vivienda.
- Consultores compartidos para conservar los recursos y desarrollar políticas y programas más coherentes. El condado, las ciudades y los pueblos buscarán contratar a los mismos consultores para preparar partes del elemento de vivienda, hacer actividades de alcance regional y hacer cualquier revisión ambiental necesaria.
- Colaboración en financiación: explorar formas de colaboración más eficaces para la financiación compartida para viviendas asequibles. Esto puede incluir:
  - Políticas inclusivas: Desarrollar políticas y tarifas más coherentes para fomentar y facilitar viviendas más asequibles como parte de nuevos desarrollos de tarifas de mercado y aumentar la financiación para viviendas asequibles.
  - Fondo fiduciario regional para la vivienda: Tener en cuenta el establecimiento de un fondo fiduciario de vivienda regional que haría que las solicitudes estatales fueran más competitivas y reduciría la carga administrativa para las ciudades y pueblos.
  - Fondos del bloque para el desarrollo de la comunidad: Continuar colaborando como comunidad con derechos en el uso de fondos CDBG para financiar viviendas asequibles y aprovechar otras fuentes estatales y federales.
  - Permanent Local Housing Allocation (PLHA): Continuar colaborando como comunidad con derecho a usar fondos de PLHA en proyectos y programas relacionados con la vivienda que ayuden a tratar las necesidades de vivienda insatisfechas de nuestras comunidades locales.
  - La Autoridad de financiamiento de vivienda del Área de la Bahía (Bay Area Housing Finance Authority, BAHFA): Participar activamente y apoyar los esfuerzos de BAHFA para recaudar fondos para ayudar a tratar la vivienda asequible y la estabilidad de la vivienda.
- Personal compartido: Con las excepciones mencionadas arriba, el condado y las ciudades y los pueblos tratan la mayoría de los problemas de vivienda de forma individual y, a menudo, con personal y recursos económicos limitados. Los programas y políticas del elemento de vivienda requieren objetivos y resultados concretos que serán difíciles de alcanzar para las jurisdicciones más pequeñas con todas las demás obligaciones asociadas con su trabajo. Las iniciativas de personal compartido animarían la coordinación y el trabajo conjunto para tratar la crisis de la vivienda a mayor escala a través del personal

de vivienda compartida para dar experiencia y conocimiento local para apoyar a los desarrolladores de viviendas asequibles. Esto también daría como resultado la coherencia en todo el condado y la adopción de las mejores prácticas.

Acciones y plazos específicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para diciembre de 2023, desarrollar un plan de trabajo y presentarlo a la BOS para identificar nuevas áreas geográficas/poblaciones para el alcance y establecer un protocolo para hacer el alcance, con esfuerzos coordinados con el CDA del condado.</li> <li>▪ En 2023 y anualmente a partir de entonces, continuar trabajando con el grupo de trabajo regional sobre vivienda para coordinar y colaborar en soluciones regionales a problemas de vivienda como se describe arriba.</li> </ul>
Departamentos responsables principales	Vivienda, planificación
Fuentes de financiamiento	Fondo General
Políticas habitacionales pertinentes	3.1, 3.2, 4.2 y 4.3

## Matriz de acción de promoción afirmativa de vivienda justa

La siguiente tabla resume las acciones de implementación del condado para promover la vivienda justa. Los programas de vivienda individuales pueden tener diferentes impactos en la promoción de las opciones de vivienda. Las acciones de vivienda justa se agrupan en cinco temas:

- Divulgación y cumplimiento de la vivienda justa.
- Movilidad de vivienda a través de opciones ampliadas en tipos y lugares de vivienda.
- Nuevas oportunidades en áreas de altos recursos.
- Estrategias basadas en el lugar para mejoras en el barrio.
- Protección del inquilino y lucha contra el desplazamiento.

Los programas de vivienda a menudo se implementan en las áreas no incorporadas.

Sin embargo, los programas individuales pueden tener lugares específicos para acciones específicas, mayores esfuerzos de extensión o prioridad para la asignación de recursos.

<p>Acciones y plazos específicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En 2027, hacer una revisión de mitad de período de las acciones significativas del condado para promover afirmativamente la vivienda justa como se describe en la Matriz de acción abajo, para determinar la efectividad de las acciones y estrategias en la expansión de opciones de vivienda asequible para poblaciones de bajos ingresos y necesidades especiales. Si las acciones específicas no cumplen con las metas y objetivos previstos, desarrollar estrategias nuevas o mejoradas para julio de 2028.</li> </ul>
<p>Departamentos responsables principales</p>	<p>Vivienda, planificación</p>
<p>Fuentes de financiamiento</p>	<p>Fondo General</p>
<p>Políticas habitacionales pertinentes</p>	<p>4.1, 4.2 y 4.3</p>

Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
<b>Movilidad de vivienda</b>				
Programa 4: Accessory Dwelling Units	Desarrolle una hoja informativa de vivienda justa para incluirla en el paquete de solicitud de ADU.	Diciembre de 2023	En todo el condado no incorporado, con énfasis en áreas de recursos altos/más altos y en barrios de ingresos más altos.	280 ADU o JADU; buscar alcanzar el 50 por ciento de ADU/JADU en áreas de recursos altos/más altos y áreas de ingresos más altos y áreas concentradas de riqueza.
	Dedicará un puesto de defensor del pueblo para ayudar a los solicitantes a navegar por la fase previa al desarrollo de la construcción de ADU.	2023-2031		
Programa 6: Efficient use of Multi-Unit Land	Divulgación a desarrolladores y propietarios para promover oportunidades de viviendas de unidades múltiples.	Anualmente a partir de 2024	En todas las zonas no incorporadas del condado	Como parte de la facilitación de viviendas para cumplir la RHNA del condado, crear 800 unidades de viviendas de unidades múltiples en ocho años. Buscar lograr 200 unidades (no limitadas a RHNA) en áreas de recursos altos/más altos y áreas de mayor ingreso y concentración de afluencia.

**Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH**

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
Programa 7: Religious and Institutional Facility Housing Overlay	Establecer una Superposición de vivienda para establecimientos religiosos e institucionales para extender las cláusulas de la Sección 65913.6 a otros usos institucionales y religiosos.	Diciembre de 2024	En todo la zona no incorporada del condado, con énfasis en áreas de recursos altos/más altos y barrios de mayores ingresos.	Crear 150 unidades asequibles dentro de la Superposición, incluyendo 100 unidades en áreas de recursos altos/más altos y barrios de mayores ingresos y áreas concentradas de afluencia.
Programa 8: Development Code Amendments	Modificar el Código de desarrollo del condado para facilitar el desarrollo de una variedad de tipos de viviendas.	Diciembre de 2023	En todas las zonas no incorporadas del condado.	Lograr el 25 por ciento de viviendas asequibles para poblaciones con necesidades especiales.
Programa 13: Reasonable Accommodation	Ofrecer revisión y aprobación aceleradas de solicitudes de adaptaciones razonables.	Comenzando en 2023	En todas las zonas no incorporadas del condado.	No corresponde
Programa 14: Universal Design and Visitability	Estudiar políticas o incentivos para fomentar los requisitos de diseño universal y visitabilidad, y desarrollarlos para 2025 para su implementación.	Estudio en 2024  Desarrollar políticas/incentivos para 2025.	En todas las zonas no incorporadas del condado.	Aumentar las unidades accesibles en un 10 por ciento.



Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
Acciones de movilidad de la AFFH:	<p>Emplear una variedad de estrategias adicionales para promover opciones de vivienda y asequibilidad, incluyendo, entre otras:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estrategias alternativas de uso de la tierra: El condado explorará y buscará estrategias alternativas de uso de la tierra y hará las enmiendas necesarias a la zonificación u otros documentos de uso de la tierra para facilitar una variedad de opciones de vivienda, incluyendo, entre otras, la falta de zonificación intermedia además de la SB 9, como la SB 10, reutilización adaptativa, más de un JADU por estructura, adquiriendo y agregando asequibilidad a las estructuras existentes y mejorando la zonificación. Por ejemplo, vea el Programa 4: Accessory Dwelling Units, Programa 6: Efficient Use of Multi-Unit Land y Programa 7: Religious and Institutional Facility Housing Overlay, Programa 26: low Market Rate (BMR) Homeownership Program.</li> </ul>	<p>2023-2031</p> <p>Hacer una revisión de mitad de periodo en 2027 y ajustar las estrategias según sea necesario.</p>	<p>Áreas de recursos altos/más altos y barrios de ingresos más altos y áreas concentradas de riqueza.</p>	<p>200 unidades</p>

**Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH**

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Housing Choice Vouchers (vea el Programa 31: Tenant Protection Strategies)</li> <li>• Home Share (vea el Programa 17: Housing for Seniors)</li> <li>• Inclusionary Housing (Programa 24)</li> <li>• Short-Term Rentals (Programa 18) para preservar unidades de vivienda para uso residencial permanente`.</li> <li>• Vacant Home Tax (Programa 19) para desalentar las unidades de vivienda desocupadas y aumentar los ingresos para viviendas asequibles.</li> </ul>			
Programa 15: Housing for Farmworkers and Hospitality Workers	Desarrollar estrategias para tratar la vivienda de los trabajadores agrícolas y de la hospitalidad.	Diciembre de 2025	En todo la zona no incorporada del condado, con enfoque en áreas de mayores recursos.	Aumentar la vivienda para estos empleados en un 20 por ciento.

**Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH**

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
Programa 16: Project Homekey	Identificar ubicaciones que puedan ser apropiadas como sitios de Project Homekey y hacer actividades de revelación entre los desarrolladores sin fines de lucro interesados para buscar financiamiento de HCD.	En 2023	En todas las zonas no incorporadas del condado.	Desarrollar 20 unidades.
Programa 17: Housing for Seniors	Explorar la expansión de los servicios de coincidencia de viviendas para ayudar a unir a las personas mayores con exceso de vivienda con potenciales inquilinos de bajos ingresos.	En 2023	En todas las zonas no incorporadas del condado.	Aumentar las coincidencias de casas en un 20 por ciento.
	Desarrollar incentivos y estándares de desarrollo para facilitar diversas opciones de vivienda para personas mayores (como apartamentos/casas para personas mayores, covivienda, vida asistida, etc.).	En 2024	En todas las zonas no incorporadas del condado.	Aumentar las unidades de vivienda para personas mayores en un 20 por ciento.
Programa 21: Rehabilitation Assistance	Dar apoyo a los grupos familiares para hacer mejoras de accesibilidad.	Anualmente	En todas las zonas no incorporadas del condado.	Ayudar a 48 grupos familiares.

**Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH**

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
Programa 26: Below Market Rate (BMR) Homeownership Program	Dar apoyo por primera vez a los compradores de vivienda de ingresos bajos y moderados para que compren una casa a un valor inferior al de mercado.	Anualmente	En todas las zonas no incorporadas del condado.	Mantener 90 unidades a BMR, pero buscar aumentar la propiedad de vivienda asequible.
Programa 31: Tenant Protection Strategies	Trabajar con MHA para promover el uso de HCV.	Anualmente	En todo la zona no incorporada del condado, con énfasis en áreas de recursos altos/más altos y barrios de mayores ingresos.	Aumentar el uso de HCV en áreas de recursos altos/más altos en un 20 por ciento en ocho años (con respecto al valor de referencia 2023).
Programa 33: Community Engagement and Regional Collaboration	Desarrollar ordenanzas modelo para facilitar el desarrollo de viviendas asequibles y la protección de los inquilinos para que sean consideradas por la Junta de supervisores y los concejos municipales.  Hacer actividades de revelación compartida y participación de la comunidad.	Anualmente	En todo el condado, incluyendo las comunidades de altos recursos.	Aumentar la construcción de viviendas asequibles en todo el condado, sobre todo en comunidades de altos recursos.

Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
<b>Nuevas oportunidades en áreas de altos recursos.</b>				
Programa 4: Accessory Dwelling Units	Buscar y asignar incentivos económicos para apoyar la construcción de ADU con el objetivo anual de ayudar a 5 grupos familiares de bajos ingresos con la construcción de ADU o escritura que restringe 5 ADU como viviendas asequibles.	Anualmente	En toda la zona no incorporada del condado, con énfasis en áreas de recursos altos/más altos y barrios de ingresos más altos (incluyendo las áreas de riqueza racialmente concentradas).	Buscar alcanzar el 50 por ciento de ADU/JADU en áreas de recursos altos/más altos y barrios de ingresos más altos y áreas concentradas de riqueza.  40 ADU como viviendas asequibles.
Programa 5: SB 9 Mapping Tool	Desarrollar una hoja informativa sobre vivienda justa para incluirla en el paquete de solicitud de la SB 9.	Diciembre de 2023	En toda la zona no incorporada del condado, con énfasis en áreas de recursos altos/más altos y barrios de mayores ingresos.	Lograr 40 permisos de la SB 9 en ocho años, con el objetivo de lograr el 50 por ciento en áreas de recursos altos/más altos y barrios de mayores ingresos y áreas concentradas de afluencia.
	Desarrollar e implementar una herramienta de mapeo en línea que identificará áreas en la zona no incorporada que son elegibles para usar la SB 9. Desarrollar materiales de revelación sobre las oportunidades de la SB 9 y distribuirlos a través de plataformas multimedia.	Diciembre de 2024		

**Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH**

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
Programa 7: Religious and Institutional Facility Housing Overlay	Establecer una Superposición de vivienda para establecimientos religiosos e institucionales para extender las cláusulas de la Sección 65913.6 a otros usos institucionales y religiosos.	Diciembre de 2024	En todo la zona no incorporada del condado, con énfasis en áreas de recursos altos/más altos y barrios de mayores ingresos.	Crear 150 unidades asequibles dentro de la Superposición, incluyendo 100 unidades en áreas de recursos altos/más altos y barrios de mayores ingresos y áreas concentradas de afluencia.
Programa 24: Inclusionary Housing	Modificar el programa Inclusionary Housing para ampliar los rangos de asequibilidad y cumplir la ley estatal.	Antes de 2023	En todas las zonas no incorporadas del condado	Aumentar las viviendas asequibles en 500 unidades con un objetivo del 25 por ciento en áreas de recursos altos/más altos, ingresos más altos y áreas concentradas de riqueza.

Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
Programa 33: Community Outreach and Regional Collaboration	<p>Colaboración en financiación: explorar formas de colaboración más eficaces para la financiación compartida de viviendas asequibles. Esto puede incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Políticas inclusivas</li> <li>• Fondo fiduciario regional para la vivienda</li> <li>• Fondos del bloque para el desarrollo de la comunidad</li> <li>• Asignación de vivienda local permanente</li> <li>• Autoridad de financiamiento de la vivienda del Área de la Bahía</li> </ul>	Antes de 2024	En todo el condado	Aumentar la construcción de viviendas asequibles en todo el condado, sobre todo en comunidades de altos recursos.

**Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH**

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
<b>Estrategias basadas en el lugar para mejoras en el barrio.</b>				
Programa 10: Objective Development Standards for Off-Site Improvements	Establecer estándares de desarrollo objetivos para mejoras fuera del sitio.	Diciembre de 2025	Comunidades rurales	Código de desarrollo modificado.
Programa 12: Septic for Multi-Unit Housing	Desarrollar estándares para el desarrollo de unidades múltiples en áreas sépticas. Iniciar un estudio para identificar enfoques alternativos para la eliminación de aguas residuales (p. ej., plantas empaquetadas, sistemas comunitarios, sanitarios incineradores, etc.). Una vez finalizado el estudio, se actualizará para 2024 la metodología del condado para calcular la capacidad séptica.	Estudio en 2022/2023  Actualizar metodología para 2024	Comunidades rurales, con énfasis en West Marin, Greenpoint-Blackpoint	Código de desarrollo modificado.
Programa 27: Community Land Trust	En función de la disponibilidad de fondos, establecer CLT adicionales en otras CPA.	2023-2031	Marin City y áreas a lo largo del corredor centrado en la ciudad	Crear 100 unidades asequibles a través de CLT.



Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
Programa 29: Place-Based Planning and Neighborhood Improvements	Iniciar el Plan comunitario de Marin City con el objetivo de adoptar el plan para 2025 y emplear una variedad de estrategias basadas en el lugar para la revitalización de la comunidad que incluya extensión, planificación e inversión.	Iniciar en 2023 con adopción en 2025 y comprometer y buscar anualmente financiación y otros recursos	Comunidades de Marin City, West Marin de Tomales y Bolinas y Santa Venetia y otras áreas donde haya altas concentraciones de viviendas asequibles o grupos familiares de bajos ingresos	Hacer al menos 24 proyectos de mejora en ocho años.  En colaboración con las comunidades objetivo, establecer prioridades y métricas e incorporarlas a la evaluación intermedia y hacer los ajustes necesarios.
	Hacer proyectos de mejora pública en comunidades con mayor concentración de grupos familiares de bajos ingresos como se describe en la descripción del programa.	Anualmente	Barrios con concentraciones de grupos familiares de bajos ingresos, incluyendo: Marin City; West Novato; comunidades de Tomales y Bolinas en West Marin; Santa Venetia y Stinson Beach.	
<b>Protección del inquilino y lucha contra el desplazamiento</b>				
Programa 3: Replacement Housing	Actualizar el código de desarrollo para tratar el requisito de reemplazo	Diciembre de 2022	En todas las zonas no incorporadas del condado.	Código de desarrollo modificado.

**Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH**

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
Programa 15: Housing for Farmworkers and Hospitality Workers	Desarrollar estrategias para tratar la vivienda de los trabajadores agrícolas y de la hospitalidad.	Diciembre de 2025	En toda la zona no incorporada del condado, con énfasis en West Marin.	Aumentar las viviendas dedicadas a trabajadores agrícolas o de hostelería en un 20 por ciento.
Programa 16: Project Homekey	Identificar ubicaciones que puedan ser apropiadas como sitios de Project Homekey y hacer actividades de revelación entre los desarrolladores sin fines de lucro interesados para buscar financiamiento de HCD.	En 2023	En todas las zonas no incorporadas del condado.	Desarrollar 20 unidades de Project Homekey.
Programa 18: Short-Term Rentals	Evaluar y adoptar estrategias para la regulación de los alquileres de corta duración.	En 2023	En toda la zona no incorporada del condado, con énfasis en West Marin, donde se usa una mayor cantidad de unidades como alquileres vacacionales.	Código de desarrollo modificado.
Programa 19: Vacant Home Tax	Estudiar la viabilidad de un impuesto sobre viviendas desocupadas como una estrategia para desalentar las unidades de vivienda desocupadas y aumentar los ingresos para viviendas asequibles. Si corresponde, prosiga las medidas de votación para establecer el impuesto.	Estudio en 2024  Seguir las elecciones en 2025	En todas las zonas no incorporadas del condado.	Problema en la boleta.

**Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH**

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
Programa 20: Monitoring of Rental Housing	Ampliar los requisitos del Registro de propietarios para cubrir todas las unidades de alquiler en la zona no incorporada del condado.	En 2024	En todas las zonas no incorporadas del condado	Recopilar datos de alquiler precisos.
Programa 23: Preservation of At-Risk Housing	Monitorear el estado de los proyectos en riesgo con el objetivo de preservar el 100 % de las unidades en riesgo.	Anualmente	En toda la zona no incorporada del condado, con énfasis en Marin City y Santa Venetia	Preservar 128 unidades de alquiler en riesgo. Preservar 102 unidades de parque de casas móviles.
Programa 31: Tenant Protection Strategies	Empezar la revelación comunitaria para analizar varias estrategias de protección de inquilinos y adoptar estrategias apropiadas de protección de inquilinos.	Empezar el alcance en 2023.  Adoptar estrategias en 2024.	En toda la zona no incorporada del condado, con énfasis en Marin City y West Marin, donde el riesgo de desplazamiento es alto	Estrategias de protección de inquilinos adoptadas.
	Trabajar con MHA para promover el uso de HCV.	Anualmente	En toda la zona no incorporada del condado, con énfasis en áreas de recursos altos/más altos y barrios de mayores ingresos.	Aumentar el uso de HCV en áreas de recursos altos/más altos en un 20 por ciento en ocho años (con respecto al valor de referencia 2023).

**Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH**

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
<b>Fair Housing Outreach and Enforcement</b>				
Programa 30: Fair Housing Outreach and Enforcement	Ayudar anualmente a un promedio de 50 residentes con la resolución de disputas entre inquilinos y propietarios, y con consultas e investigaciones sobre vivienda justa.	Anualmente	En todas las zonas no incorporadas del condado.	Ayudar a 400 residentes.
	Aumentar el alcance de la vivienda justa a las asociaciones de propietarios, agentes inmobiliarios, administradores de propiedades y corredores, y a los propietarios individuales (como casas de una sola unidad, unidades dúplex/tríplex y ADU usadas como alquileres).	A partir de 2023 y anualmente a partir de entonces	En toda la zona no incorporada del condado, con énfasis en West Marin, Marin City y Santa Venetia.	Hacer 40 eventos de revelación.
	Implementar un Plan afirmativo de marketing de vivienda justa (Affirmative Fair Housing Marketing Plan, AFHMP) para proyectos de vivienda asequible.	Continuo	En toda la zona no incorporada del condado, con énfasis en West Marin, Marin City y Santa Venetia, y otros barrios de bajos ingresos.	Perfil de inquilinos de proyectos de viviendas asequibles con población objetivo que iguala o supera la proporción del área del mercado inmobiliario o del área ampliada del mercado inmobiliario

**Tabla H-5.2: Matriz de acciones de la AFFH**

Programa	Compromiso específico	Cronograma	Orientación geográfica	Métricas de ocho años
Programa 32: Comprehensive Review of Zoning and Planning Policies	Hacer una revisión integral de las políticas de zonificación y planificación para quitar el lenguaje y las políticas discriminatorias.	En 2025	En todas las zonas no incorporadas del condado.	No corresponde
Programa 33: Community Engagement and Regional Collaboration	Desarrollar un plan de trabajo y presentarlo a la BOS para identificar nuevas áreas geográficas/poblaciones para la revelación y establecer un protocolo para hacer la revelación, con esfuerzos coordinados con el CDA del condado.	Diciembre de 2023	En toda la zona no incorporada del condado, con énfasis en West Marin, Marin City y Santa Venetia.	Hacer 40 eventos de revelación.

## Objetivos cuantificados

Para el período de planificación 2023-2031, el condado ha establecido objetivos cuantificados para la construcción, conservación y rehabilitación de viviendas en las áreas no incorporadas. De conformidad con la ley estatal, se pueden establecer objetivos cuantificados en función de las tendencias y los recursos disponibles.

**Tabla H-5.3: Resumen de objetivos cuantificados (2023-2031)**

	Extremadamente bajo	Muy bajo	Bajo	Moderado	Arriba de moderado	Total
RHNA	550	550	634	512	1,323	3,569
Nueva construcción	50	200	250	200	500	1,200
Rehabilitation Assistance	28	50	50			128
Preservation of At-Risk Housing	57	58	115			230