

Información actualizada del Elemento de Vivienda

Junta de Supervisores y Comisión de
Planificación del Condado de Marin

12 de abril de 2022



Bienvenida y antecedentes



Agenda de la reunión/objetivos

1. Describir el **papel y propósito** de las políticas y programas en el Elemento de Vivienda
2. Revisar los resultados de la **evaluación de necesidades** e identificar los **temas principales del programa**
3. Presentar **aportes de la comunidad** sobre las políticas y los programas
4. Pedir **comentarios** sobre ideas y prioridades de los programas

¿Qué es un elemento de vivienda?

- **Se actualiza cada ocho años**
- **Debe ser revisado por el Departamento de Desarrollo de Vivienda y Comunidad de California (HCD)**
- **Fecha límite de adopción: diciembre de 2022**
- **El elemento de vivienda del condado de Marin solo cubre las áreas no incorporadas**



¿Qué es RHNA?

- Borrador de **Asignación de necesidades de vivienda regionales** para áreas no incorporadas del condado de Marin: 3,569 unidades

HCD
determina
RHNA para
cada Concejo
de Gobiernos



RHNA para la
**región de
Bay Area:**
441,176
unidades de
vivienda



RHNA para
todo el
**condado de
Marin:** 14,210

Para **condado de
Marin** no
incorporado:
**3,569 unidades
de vivienda**

El condado de Marin tiene 3.2 % del total de RHNA de Bay Area. Marin no incorporado tiene 25 % del total de RHNA del condado de Marin.

Componentes del Elemento de vivienda

Plan de vivienda

Necesita evaluación

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

Fomenta positivamente la vivienda justa

- Cinco categorías de análisis
- Distribución de lugares de RHNA
- Acciones significativas

Inventario de lugares

- Lugares para ingresos muy bajos, bajos y moderados y vivienda de clasificación de mercado

Programas y Políticas

- Aumento de disponibilidad de unidades existentes
- AFFH
- Poblaciones especiales
- Mercado

Políticas y programas

Dar oportunidades
para una variedad de
opciones de vivienda
para cumplir las
diversas necesidades
del condado

Facilitar el desarrollo
de viviendas
asequibles,
particularmente para
las personas con
ingresos más bajos

Eliminar las barreras
para la creación de
viviendas

Mejorar la condición
de las viviendas
existentes

Preservar las
viviendas asequibles
existentes

Promoción positiva
de la vivienda justa



Evaluación de necesidades y comentario público



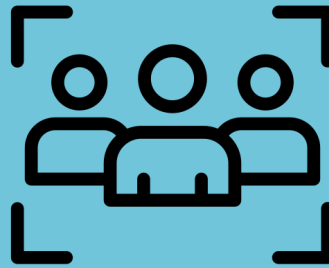
Necesita evaluación

Opciones de vivienda limitadas:	83 % de viviendas unifamiliares
Población de adultos mayores:	22 % de residentes mayores de 65 años
Vacantes limitadas (alquiler/venta):	57 % de las unidades vacantes son para usos estacionales
Agobiados por los costos:	El 20 % de los grupos familiares
Gravemente agobiados por los costos:	El 17 % de los grupos familiares
Superpoblado:	13.4 % de grupos familiares inquilinos 0.9 % grupos familiares propietarios

Métodos de difusión



Encuesta



**Grupos de
enfoque**



**Taller de la
comunidad**

Resultados de la encuesta



Prioridades de vivienda

810 respuestas (en línea e impresas)

Las 3 respuestas principales (de 7 opciones):

- 59 %: “**Aumentar la cantidad de viviendas** que sean asequibles para residentes con **ingresos moderados, bajos y muy bajos**”
- 47 %: “**Aumentar las oportunidades para ser propietario de vivienda** para los residentes de ingresos moderados, bajos y muy bajos”
- 33 %: “**Crear programas que ayuden a los propietarios actuales a permanecer en sus casas**”

Resultados de la encuesta



Dificultades de vivienda principales

810 respuestas (en línea e impresas)

Respuesta principal (de 5 opciones)

55 %: “**Disponibilidad limitada** de unidades asequibles”

Resultados del grupo de enfoque



Los propietarios e inquilinos comparten preocupaciones similares

- **Sentirse atrapado con la vivienda actual:** las opciones son limitadas para encontrar un lugar más grande o más pequeño según las necesidades
- Probablemente **tendría que dejar el condado para encontrar otro lugar para vivir** dentro de su rango de precios
- **La asequibilidad y el costo de vida** son un problema
- Muchos **desconocen los programas de vivienda del condado**

Resultados del grupo de enfoque



Las organizaciones de la comunidad que atienden a residentes de bajos ingresos reportan:

- **Difícil encontrar vivienda;** largas listas de espera
- **Vivienda limitada** por alquiler vacacional, 2.º residencia
- **Discriminación** por los propietarios
- Stock de viviendas de **mala calidad**
- **Falta de transporte público**
- **Viajes largos** desde otros condados
- **Nimbyism (Resistencia de la comunidad a la vivienda asequible)** relacionado con las propuestas de vivienda asequible
- **Falta de información** o conocimiento de los programas del condado

Resultados del taller de la comunidad



Temas principales de las salas de descanso:

- **Barreras en proceso para la construcción de segundas unidades**, particularmente fosas sépticas como barrera en West Marin
- La **discriminación** en la búsqueda de vivienda
- **Alto costo** de desarrollo de viviendas
- **Programas** de apoyo a los propietarios de viviendas

Temas de políticas y programas



Temas del programa

- A. Aumentar la disponibilidad de unidades de vivienda
- B. AFFH (Promoción positiva de la vivienda justa)
- C. Vivienda para personas con necesidades especiales
- D. Programas alineados con la ley estatal

A. Aumentar la disponibilidad de unidades de vivienda

Preservar el stock de viviendas existentes para viviendas permanentes

- **Política de alquiler a corto plazo**
 - Prohibir
 - Limite la cantidad de días
 - Permitir si la propiedad es la residencia principal del propietario
 - Punto de referencia para un porcentaje específico de unidades de alquiler
 - Imponer cargos de licencia o TOT
- **Impuesto sobre viviendas vacantes**
 - Estudiar la duración de la vacante y los motivos
 - Establecer un impuesto para desalentar la vacante extendida

A. Aumentar la disponibilidad de unidades de vivienda

Aumentar el stock de viviendas

- **Unidades de vivienda auxiliares (ADU)**
 - Ventanilla única
 - Personal especializado y tiempo para la revisión
 - Asistencia financiera en la construcción
- **Herramienta de mapeo SB 9**
 - Herramienta para identificar propiedades elegibles

A. Aumentar la disponibilidad de unidades de vivienda

Quitar las restricciones del gobierno

- **Uso eficiente de los terrenos para viviendas multifamiliares**
 - Prohibir nuevos desarrollos unifamiliares
 - Expansión/mejora inferior al 25 % después del valor de mejora permitido
 - No se permite la reconstrucción a menos que esté dañado/destruido debido a desastres

B. VIVIENDA JUSTA: protección del inquilino

- **Crear ordenanza local de estabilización de alquileres**
 - Hacer un límite de alquiler permanente del estado
 - Ampliar el límite de alquiler estatal a lo permitido por Costa Hawkins
- **Ampliar el Just Cause for Eviction Program**
 - La ordenanza actual del condado cubre solo unidades de 3 o más
- **Crear una comisión de inquilinos**
 - Dar la perspectiva de un inquilino sobre las conversaciones de la política
- **Establecer políticas de derecho de compra y derecho de retorno para residentes desplazados**
- **Promover la propiedad de viviendas para los inquilinos**

C. Necesidades especiales: personas mayores

- **Promover la participación en Home Match Program**
 - Ayuda a las personas mayores a encontrar una persona para alquilar una habitación en su casa
- **Aumentar las oportunidades de vida asistida**
- **Crear unidades más pequeñas para cambiarse a algo de menor valor**
 - Terrenos pequeños/casas adosadas
 - Apartamentos para personas mayores

C. Necesidades especiales: trabajadores agrícolas

- **Permitir la contribución de los empleadores agrícolas**
 - Desarrollar un programa para que los empleadores agrícolas contribuyan a un fondo de vivienda asequible o fideicomiso de tierras
- **Separar unidades para trabajadores agrícolas**
 - Establecer la política del condado para reservar un porcentaje de unidades en nuevos desarrollos de viviendas asequibles

C. Necesidades especiales: personas con discapacidades

- **Mejoras de accesibilidad**
 - Préstamos y subvenciones
- **Ajustes razonables**
 - Revisión acelerada
- **Incentivos para el diseño universal**
 - Unidades diseñadas para todos los niveles
 - Permitir que la persona envejezca en el lugar
- **Requisitos de acceso de visitas en viviendas multifamiliares**
 - La política actual cubre viviendas de SF financiadas por HUD

C. Necesidades especiales: personas sin hogar

- **Proyecto HomeKey**
 - Dar vivienda mediante la conversión de hoteles/moteles u otros edificios en viviendas permanentes
- **Apoye las opciones de realojamiento rápido**
 - Anular los vales
 - Asistencia financiera para el depósito de seguridad
- **Dar tipos de vivienda alternativos**
 - Casas diminutas
 - Covivienda
 - Unidades de ocupación de habitación individual

Programas alineados/que exige la ley estatal

- **Política de zonificación por derecho**
 - Reutilización de lugares identificados en Elementos de Vivienda anteriores
 - Revisión ministerial
 - Si el proyecto incluye 20 % asequible para personas de bajos ingresos
- **Vivienda de reemplazo**
 - Como condición para la aprobación del proyecto, es necesario que el reemplazo de las unidades existentes esté restringido por la escritura u ocupado por grupos familiares de bajos ingresos
- **Dar incentivos por la producción de vivienda asequible**
 - Superposición de vivienda asequible
- **Racionalización de los plazos de desarrollo del condado**



Resumen de los temas del programa

A. Aumentar la disponibilidad de unidades de vivienda

1. Preservar el parque de viviendas existente
2. Aumentar el stock de viviendas
3. Quitar las restricciones del gobierno

B. AFFH (Promoción positiva de la vivienda justa)

1. Protección a los inquilinos

C. Vivienda para personas con necesidades especiales

1. Adultos mayores
2. Trabajadores agrícolas
3. Personas con discapacidades
4. Personas sin hogar

D. Programas alineados con la ley estatal



Próximos pasos



Próximos pasos

- Sesión conjunta BOS/PC. Políticas y programas de SE (4/19)
- Publicación pública del borrador de Elementos de Vivienda y Seguridad (con programas y políticas) y EIR en el verano de 2022

Preguntas y comentarios



Comentarios de cierre

