

Elementos de Vivienda y más allá: ¿Qué pasa después de la aprobación?

First 5 Marin

17 de noviembre de 2022



Agenda

- ¿Qué es el elemento vivienda?
- Elemento de Vivienda y Vivienda Justa
- Evaluación de las necesidades y aportaciones del público
- Aplicación: Políticas y programas
- Calendario de implantación 2023 y 2024
- Próximos pasos y oportunidades de participación

Elemento de Vivienda



Actualización del Elemento Vivienda

- **Se actualiza cada 8 años**
- **Debe ser revisado** por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD)
- **Plazo de adopción:**
Enero de 2023
- El Elemento de Vivienda para el Condado de Marin sólo cubre **las áreas no incorporadas**



¿Qué es la RHNA?

- **Asignación de necesidades regionales de vivienda** para el condado de Marin no incorporado: 3.569 unidades

El HCD determina las RHNA para cada Consejo de Gobiernos



RHNA para Área de la Bahía de la Bahía: 441,176 viviendas



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

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

El condado de Marin tiene el 3.2% del total de la RHNA del Área de la Bahía. Y la zona no incorporada de Marin tiene el 25% del total de la RHNA del condado de Marin.

Componentes del Elemento Vivienda

Plan de Vivienda

Evaluación de las necesidades

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

Promoción positiva de la vivienda justa

- Cinco categorías de análisis
- Distribución de los emplazamientos RHNA
- Acciones significativas

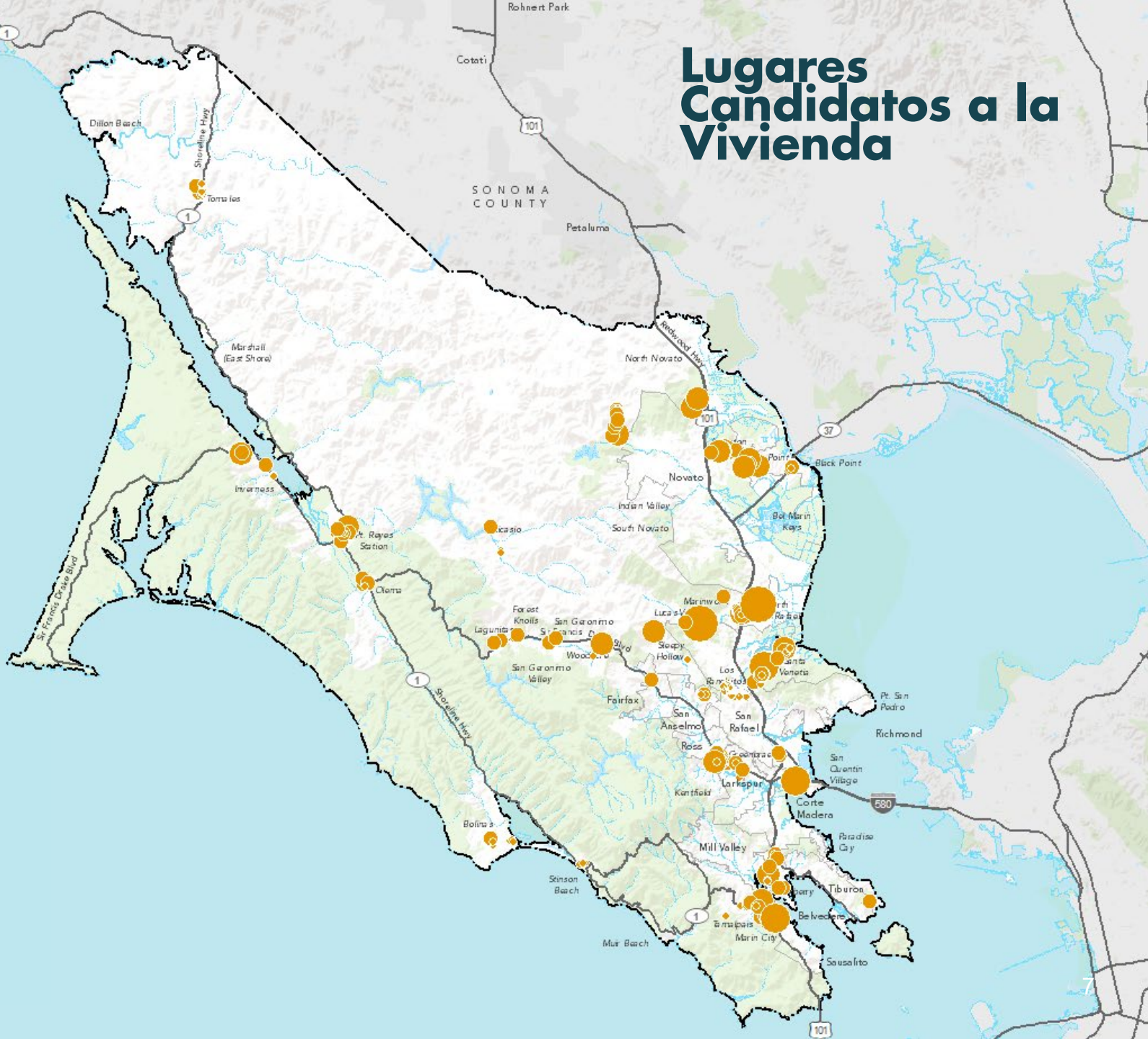
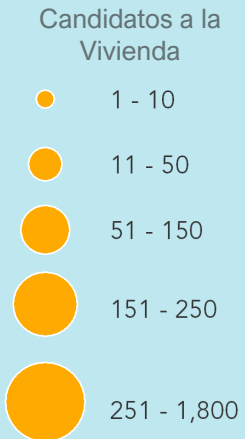
Inventario de sitios

- Lugares para viviendas de renta muy baja, baja, moderada y de mercado

Programas y políticas

- Aumentar la disponibilidad de las unidades existentes
- Promoción positiva de la vivienda justa
- Poblaciones especiales
- Mercado

Lugares Candidatos a la Vivienda



Elemento de Vivienda y Vivienda Justa



Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa en CA

- Promover **comunidades inclusivas**
- Más **opciones** de vivienda
- Abordar las **disparidades raciales y económicas** mediante programas, políticas y operaciones gubernamentales
- Se aplica a todos los organismos públicos en todas las actividades relacionadas con la vivienda y el desarrollo comunitario



Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa en CA

Todas las agencias públicas están obligadas a administrar los programas y las actividades relacionadas con la vivienda y el desarrollo de la comunidad de una manera a la AFFH y no tomar ninguna acción que es materialmente incompatible con esta obligación.



Alcance



**Evaluación de la
Vivienda Justa**



**Análisis del
Sitio**



**Priorities,
Goals, and
Actions**

Evaluación de las Necesidades y Aportaciones del Público



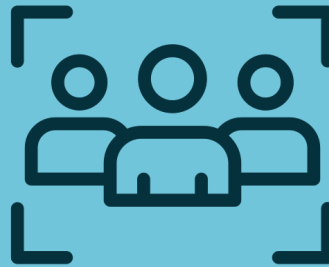
Evaluación de las Necesidades

Opciones de Vivienda Limitadas:	83% viviendas unifamiliares
Envejecimiento de la Población:	22% residentes 65+
Vacante Limitada (alquiler/venta):	57% de las unidades vacías son para usos estacionales
Costeado:	20% de los hogares
Gravemente Cargado de Costes:	17% de los hogares
Sobrepoblación:	13.4% viviendas de alquiler 0.9% hogares propietarios

Métodos de Divulgación



Encuesta



**Enfoque
Grupos**



**Talleres
Comunitarios**

Temas Principales



Disponibilidad limitada de Unidades Asequibles



Falta de información sobre los Programas del Condado



La vivienda es demasiado cara



Discriminación por parte de los propietarios



Obstáculos para desarrollar viviendas/segundas unidades

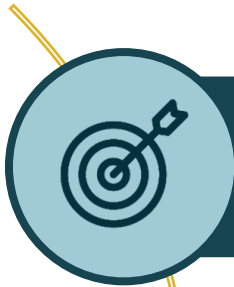


Más apoyo para alcanzar la propiedad de la vivienda

Aplicación del Elemento Vivienda: Políticas y Programas



Definir el Objetivo, el Programa y la Política



Objetivo: Declaración que describe una **condición futura deseada** o un estado "final".



Política: Declaración clara que orienta un curso de acción específico para **que los responsables de la toma de decisiones logren un objetivo deseado.**



Programa: acción, procedimiento, **programa o técnica que lleva a cabo objetivos y políticas.**

Objetivos de las Políticas y Programas

Proporcionar oportunidades para **una variedad de opciones de vivienda** para satisfacer las diversas necesidades del Condado

Facilitar el **desarrollo de viviendas asequibles**, especialmente para las personas con menores ingresos

Eliminar los obstáculos a la creación de viviendas

Mejorar **el estado de las viviendas existentes**

Preservar las viviendas asequibles existentes

Preservar las viviendas asequibles existentes

Temas del Programa

A. Aumentar la Disponibilidad de Viviendas

B. AFFH (Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa)

C. Viviendas con Necesidades Especiales

D. Programas alineados con la ley estatal



A. Aumentar la Disponibilidad de Viviendas

→ *Preservar el parque de viviendas existente para la vivienda permanente*

- **Política de alquileres a corto plazo (Inicio: 2024; Objetivo: diciembre de 2024)**
 - Prohibir
 - Limitar el número de días
 - Permiso si la propiedad es la residencia principal del propietario
 - Referencia a un porcentaje específico de unidades de alquiler
 - Imponer derechos de licencia y/o TOT
- **Impuesto sobre viviendas vacías (Inicio 2024; Objetivo: 2025)**
 - Estudiar la duración de la vacante y los motivos
 - Establecer un impuesto para desalentar la prolongación de la desocupación

A. Aumentar la Disponibilidad de Viviendas

→ *Aumentar el Parque de Viviendas*

- **Unidades de vivienda accesorias (ADU) (en curso)**
 - Ventanilla única (Objetivo: Diciembre de 2023)
 - Personal y tiempo dedicados a la revisión(Objetivo: Diciembre de 2023)
 - Ayuda financiera a la construcción(Objetivo: Diciembre de 2025)
- **Herramienta de mapeo del SB 9 (Objetivo: Diciembre de 2023)**
- Herramienta para identificar los bienes elegibles

A. Aumentar la Disponibilidad de Viviendas

→ *Eliminar las Restricciones Gubernamentales*

- **Uso eficiente del suelo multifamiliar (Objetivo: diciembre de 2023)**
- Prohibir el desarrollo de nuevas viviendas unifamiliares
 - Se permite la ampliación/mejora de menos del 25% tras el valor de la mejora
 - No se permite la reconstrucción a menos que haya sido dañada/destruida debido a catástrofes

B. Vivienda Justa - Protección de los Inquilinos

- **Inicio: 2023; Objetivo: Dic 2024**
- **Crear una ordenanza local de estabilización del alquiler**
 - Hacer permanente el límite de alquiler del Estado
 - Ampliar el límite de alquiler estatal a lo permitido por Costa Hawkins
- **Ampliar el Programa de Causa Justa para el Desalojo**
 - La ordenanza actual del condado sólo cubre las unidades de más de 3 años
- **Crear una Comisión de Inquilinos**
 - Ofrecer el punto de vista de los inquilinos en los debates políticos
- **Establecer políticas de derecho de compra y derecho de devolución para los residentes desplazados**
- **Promover la propiedad de la vivienda para los inquilinos**

C. Viviendas para personas con necesidades especiales – Personas mayores

- **Promover la participación en el programa Home Match (Inicio: 2023)**
 - Ayuda a las personas mayores a encontrar una persona que alquile una habitación en su casa
- **Aumentar las oportunidades de vida asistida (Objetivo: 2024)**
- **Crear unidades más pequeñas para el comercio a la baja (en curso)**
 - Pequeñas parcelas/viviendas adosada
 - Apartamentos para mayores

C. Viviendas para personas con necesidades especiales - Trabajadores agrícolas

- **Objetivo: Diciembre de 2024**
- **Permitir la contribución de los empresarios agrícolas**
 - Desarrollar un programa para que los empresarios agrícolas contribuyan a un fondo de viviendas asequibles o a un fideicomiso de tierras
- **Unidades de reserva para trabajadores agrícolas**
 - Establecer una política del condado para reservar un porcentaje de unidades en el desarrollo de nuevas viviendas asequibles

C. Viviendas para necesidades especiales - Personas con discapacidad

- **Mejoras de accesibilidad (en curso)**
 - Préstamos y subvenciones
- **Acomodación razonable (Inicio: 2023)**
 - Revisión acelerada
- **Incentivos para el diseño universal (Inicio: 2024)**
 - Unidades diseñadas para todas las capacidades
 - Permite el envejecimiento en el lugar
- **Requisitos de visitabilidad para las viviendas plurifamiliares**
 - La política actual cubre las viviendas de SF financiadas por el HUD

C. Viviendas para personas con necesidades especiales - Personas sin hogar

- **Proyecto HomeKey (Inicio: 2023; en curso)**
 - Proporcionar viviendas mediante la conversión de hoteles/moteles u otros edificios en viviendas permanentes
- **Apoyar las opciones de realojamiento rápido (en curso)**
 - Vales de reserva
 - Ayuda financiera para la fianza
- **Proporcionar tipos de vivienda alternativos (en curso)**
 - Casas pequeñas
 - Viviendas conjuntas
 - Unidades de ocupación de una habitación

D. Programas Alineados/Requeridos por la Ley Estatal

- **Política de zonificación por derecho propio (objetivo: diciembre de 2022)**
 - Reutilización de lugares identificados en anteriores elementos de vivienda
 - Revisión ministerial
 - Si el proyecto incluye un 20% asequible para las rentas más bajas
- **Viviendas de sustitución (objetivo: diciembre de 2022)**
 - Como condición para la aprobación del proyecto, se requiere que la sustitución de las unidades existentes esté restringida por la escritura u ocupada por hogares de bajos ingresos
- **Incentivar la producción de viviendas asequibles (en curso)**
 - Superposición de viviendas asequibles
- **Agilización de los plazos de desarrollo del condado (en curso)**

Calendario de programas - A partir de 2023

Nombre del Programa	Categoría	Acción
Estrategias de protección del inquilino	AFFH	Comenzar la divulgación en la comunidad.
Disponibilidad de agua	Suministro de viviendas	Colaborar con los proveedores de servicios de agua para realizar una evaluación estratégica del suministro de agua.
Fosas sépticas para viviendas colectivas	Suministro de viviendas	Iniciar un estudio para identificar enfoques alternativos para la eliminación de aguas residuales.
Superposición de viviendas para instalaciones religiosas e institucionales	Suministro de viviendas	Iniciar las actividades de divulgación en instalaciones religiosas e institucionales.
Planes comunitarios	Asequibilidad de la vivienda	Iniciar el Plan Comunitario de la Ciudad de Marín.
Proyecto Homekey	Necesidades especiales	Identificar los lugares y llevar a cabo la divulgación.
Acomodación razonable	Necesidades especiales	Empezar a ofrecer una revisión y aprobación acelerada.
Viviendas para mayores	Necesidades especiales	Explorar la ampliación de los servicios de partidos a domicilio.

Calendario de programas - A partir de 2024

Nombre del Programa	Categoría	Acción
Revisión exhaustiva de las políticas de zonificación y planificación	AFFH	Realizar una revisión exhaustiva de las políticas de zonificación/planificación para eliminar el lenguaje/las políticas discriminatorias.
Programa de propiedad de viviendas por debajo del precio del mercado (BMR)	Asequibilidad de la vivienda	Buscar financiación adicional para ampliar las oportunidades de compra de vivienda asequible.
Control de las viviendas de alquiler	Conservación de la vivienda	Ampliar los requisitos del Registro de Propietarios para cubrir todas las unidades.
Impuesto sobre viviendas vacías	Conservación de la vivienda	Estudiar la viabilidad del impuesto sobre viviendas vacías.
Alquileres a corto plazo	Conservación de la vivienda	Evaluar y adoptar estrategias de regulación.
Diseño universal y visitabilidad	Necesidades especiales	Estudiar políticas/incentivos para fomentar los requisitos de diseño universal/visibilidad.
Viviendas para mayores	Necesidades especiales	Desarrollar incentivos y normas de desarrollo para facilitar las opciones de vivienda para mayores.

Próximos Pasos



Próximos Pasos

- Abordar los comentarios del HCD en el proyecto final anotado
- Revisar los cambios con el HCD
- Finalización de la lista de sitios en la audiencia de la Junta el 6 de diciembre
- Preparar el proyecto público para su adopción (audiencias en enero)



Preguntas y Comentarios

