

Reunión Especial del Concejo Municipal Taller de Política de Vivienda

July 10, 2024



CITY^{OF} **SAN PABLO**

City of New Directions

AGENDA

1. Introducción
2. Resumen y Logros
 - Actividad de Desarrollo
3. Introducción al Elemento de Vivienda
 - Certificación
 - Progreso de RHNA
4. Plan de Acción de Vivienda
5. Acciones Relacionadas
 - Estrategia de Vivienda Asequible
 - SPLASH
 - Registro de Alquileres
 - Implementación de Estabilización de Renta y Estudio de Factibilidad
6. Próximos Pasos
 - BAHFA
 - Limpieza Ómnibus del Código
 - Protecciones para Inquilinos
 - Enmienda al Plan de Trabajo Prioritario del Consejo (Año Fiscales 2024-2026)

LOGROS EN PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS

1. 13831 San Pablo Avenue
Alvarado Gardens



2. 2812 Chattleton Lane
Chattleton Place Townhomes



3. 2555 El Portal Avenue
Vivienda de Apoyo
Permanente





Block C, 91 unidades con piso comercial



2364 Road 20, 64
unit apartment



2432-2442 22nd 8 units



1982-1988 23rd St, 7 unidades

ACTUALIZACIÓN DEL PLAN GENERAL Y DEL ELEMENTO DE VIVIENDA

- ❖ Adoptado por el Concejo Municipal el 18 de Marzo, 2024:
 - Actualización del Elemento de Vivienda
 - Elemento de Justicia Ambiental
 - Actualización del Elemento de Seguridad y Ruido
 - Revisión Ambiental debajo CEQA
- ❖ EL Elemento de Vivienda de San Pablo Recibió Certificación de HCD el 20 de Mayo, 2024
- ❖ Cubre periodo de 2023-2031, 6º ciclo



QUE ES RHNA?

- RHNA = Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (por sus siglas en inglés)
- Numero Total de nuevas unidades de vivienda que la Ciudad debe planear acomodar para el ciclo 2023 – 2031
- Separado en cuatro niveles de asequibilidad:
 - Muy bajo < 50% ingreso medio del área (AMI)
 - Bajo 50 – 80% AMI
 - Moderado 80 – 120% AMI
 - Arriba de Moderado > 120% AMI



RESUMEN DE RHNA; 2015-2023 NUMEROS DEL 5º CICLO

Table B														
Regional Housing Needs Allocation Progress														
Permitted Units Issued by Affordability														
		1		2								3	4	
Income Level		RHNA Allocation by Income Level		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total Units to Date (all years)	Total Remaining RHNA by Income Level
Very Low	Deed Restricted	56	-	-	-	-	-	-	-	-	54	-	54	2
	Non-Deed Restricted		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Low	Deed Restricted	53	-	-	2	-	1	-	-	-	-	-	14	39
	Non-Deed Restricted		-	-	-	-	1	-	3	5	2	-		
Moderate	Deed Restricted	75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52	23
	Non-Deed Restricted		-	1	5	7	-	6	12	14	7	-		
Above Moderate		265	-	29	-	-	2	1	4	6	2	-	44	221
Total RHNA		449												
Total Units			-	30	7	7	4	7	19	25	65	-	164	285
Progress toward extremely low-income housing need, as determined pursuant to Government Code 65583(a)(1).														
		5											6	7
		Extremely low-Income Need		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total Units to Date	Total Units Remaining
Extremely Low-Income Units*		28		-	-	-	-	-	-	-	54	-	54	

2023-31 RHNA CUOTA

Categorías de RHNA	AMI	Unidades Necesarias	% de Unidades Necesarias
Ingreso-Muy Bajo	0-50%	173	23.2%
Ingreso-Bajo	51-80%	100	13.4%
Ingreso-Moderado	81-120%	132	17.7%
Ingreso-Arriba de Moderado	(>120%	341	45.7%
Total		746	100.0%

RESUMEN DE RHNA; 2023-2031 NUMEROS DEL 6º CICLO

Table B														
Regional Housing Needs Allocation Progress														
Permitted Units Issued by Affordability														
		1	Projection Period - 06/30/2022- 01/30/2023	2									3	4
Income Level		RHNA Allocation by Income Level		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total Units to Date (all years)	Total Remaining RHNA by Income Level
Very Low	Deed Restricted	173	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54	119
	Non-Deed Restricted		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Low	Deed Restricted	100	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	54	46
	Non-Deed Restricted		1	3	-	-	-	-	-	-	-	-		
Moderate	Deed Restricted	132	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	115
	Non-Deed Restricted		4	13	-	-	-	-	-	-	-	-		
Above Moderate		341	2	10	-	-	-	-	-	-	-	-	12	329
Total RHNA		746												
Total Units			61	76	-	-	-	-	-	-	-	-	137	609
Progress toward extremely low-income housing need, as determined pursuant to Government Code 65583(a)(1).														
		5											6	7
		Extremely low-Income Need		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total Units to Date	Total Units Remaining
Extremely Low-Income Units*		87		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87

- ❖ Asignación Regional de Necesidades de Vivienda Total para San Pablo para el nuevo ciclo 2023-2031 es **746 nuevos unidades netos, comparado a las 449 unidades del ciclo anterior**
- ❖ Para el año de 2023, San Pablo permitió un total de **76 nuevos unidades netos** (arriba de 11 en el año anterior)
- ❖ **609** unidades quedan para ser completados por el año 2031, la mayoría en la categoría de Arriba de Moderado

Elemento de Vivienda
Plan de Acción de Vivienda

PLAN DE ACCIÓN DE VIVIENDA

- **Meta #1: Aumentar la oferta de viviendas** y facilitar la producción de al menos 800 nuevas viviendas para el año 2031
- **Meta #2:** Tomar acción para **abordar la asequibilidad y la seguridad de la vivienda** para todos los grupos de ingresos y tipos de familias en San Pablo
- **Meta #3: Igualdad de oportunidades de vivienda** para todos los residentes de San Pablo, independientemente de su raza, religión, sexo, estado civil, ascendencia, origen nacional, color, o discapacidad
- **Meta #4:** Mejorar la **calidad** de los **barrios residenciales** existentes en San Pablo, a través del mantenimiento y preservación, mientras que se minimizan los impactos del desplazamiento
- **Meta #5:** Actividades proactivas de **conservación de energía** y **reducción de residuos** en todos los barrios residenciales
- **Meta #6: Fortalecer la capacidad institucional de los gobiernos locales**, proporcionar información a la comunidad **y monitorear los logros** para responder de manera efectiva a las necesidades de vivienda

PLAN DE ACCIÓN DE VIVIENDA – LIMPIEZA DE CÓDIGO ÓMNIBUS

- 2-F Conversión de Parques de Vivienda Móvil
- 3-B Refugios de Emergencia
- 3-C Vivienda para Empleados
- 3-D Zonificación para Instalaciones para Cuidado Residencial
- 3-E Vivienda de Transición y Apoyo
- 3-J Centros de Navegación de Baja Barrera
- 3-K Bono de Densidad
- 3-M Definición de Familia

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

		2024				2025			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2									
3	Housing Action Plan Programs								
4	Omnibus Code Cleanup Amendments								
5	1-D Revise Multifamily Minimum Parcel Size								
6	1-E Facilitate Lot Consolidation								
7	1-G Reduced Parking Standards								
8	1-H Faith-Based Community Housing								
9	1-I Shopkeeper Housing								
10	2-F Mobile Home Parks								
11	2-G Single-Room Occupancy Hotels								
12	3-A Housing for Extremely Low-Income Households and Special Needs Groups								
13	3-B Emergency Shelters								
14	3-C Employee Housing								
15	3-D Zoning for Residential Care Facilities								
16	3-E Transitional and Supportive Housing								
17	3-J Low-Barrier Navigation Centers								
18	3-K Density Bonus								
19	3-M Definition of Family								

META #1: OFERTA DE VIVIENDAS

METAS

- Aumentar el suministro de viviendas y facilitar la producción de al menos 800 nuevas viviendas para 2031

PROGRAMAS

- Adopción del Plan del Corredor Rumrill, revisión del Plan Especifico de la Calle 23
- Incentivos para viviendas de alta densidad residencial, “medias faltantes,” y Unidades de Vivienda Accesorias (ADUs)
- Enmiendas de zonificación (por ejemplo, tamaño de parcela MFR, estándares de estacionamiento)
- Alentar formas de Vivienda innovadoras y ‘no tradicionales’

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

[illegible]

META #2: ASEQUIBILIDAD

METAS

- Tomar acción para abordar la asequibilidad y la seguridad de la vivienda para todos los grupos de ingresos y tipos de familias en San Pablo

PROGRAMAS

- Colaboración con Fideicomiso de tierras comunitaria para aumentar las opciones de vivienda asequible y la seguridad de la vivienda
- Preservación de la vivienda asistida con restricción de escritura
- Asistencia para la renta y programas para compradores de Vivienda por primera vez
- Uso compartido de viviendas y conectando a inquilinos
- Acciones para la seguridad de la vivienda y para los grupos de necesidades especiales

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

[illegible]

META #3: IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

METAS

- Igualdad de oportunidades de vivienda para todos los residentes de San Pablo, independientemente de su raza, religión, sexo, estado civil, ascendencia, origen nacional, color, o discapacidad

PROGRAMAS

- Mejorar el acceso a la vivienda para los mas vulnerables
- Eliminar las restricciones al Desarrollo de refugios de emergencia, centros de cuidado residenciales y viviendas de transición/apoyo
- Abordar los problemas de vivienda justa (especialmente las disputas entre propietarios e inquilinos) y crear conciencia sobre los derechos

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

[illegible]

META #4: PRESERVACIÓN Y MEJORA DE LOS VECINDARIOS

METAS

- Mejorar la calidad de los barrios residenciales existentes en San Pablo, a través del mantenimiento y preservación, mientras que se minimizan los impactos del desplazamiento

PROGRAMAS

- Prestamos a bajo interés para la rehabilitación de viviendas, prestamos diferidos para el mejoramiento de propiedades
- Implementación de programas de limpieza de vecindarios, reducción de vehículos, y programas de estabilización de vecindarios
- Continuar con las inspecciones de viviendas de alquiler y el seguimiento de viviendas existentes; estudiar la viabilidad de viviendas saludables
- Inversiones de capital para la calidad de vida de los vecindarios



CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

[illegible]

META #5: SOSTENIBILIDAD Y SALUD

METAS

- Actividades proactivas de conservación de energía y reducción de residuos en todos los barrios residenciales

PROGRAMAS

- Promoción del diseño eficiente energético
- Evaluar la viabilidad de ofrecer incentivos para la construcción ecológica
- Fomentar y facilitar practicas de construcción sensibles al medio ambiente



CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

[illegible]

META #6: DESARROLLO DE CAPACIDAD

METAS

- Fortalecer la capacidad institucional de los gobiernos locales, proporcionar información a la comunidad y monitorear los logros para responder de manera efectiva a las necesidades de vivienda

PROGRAMAS

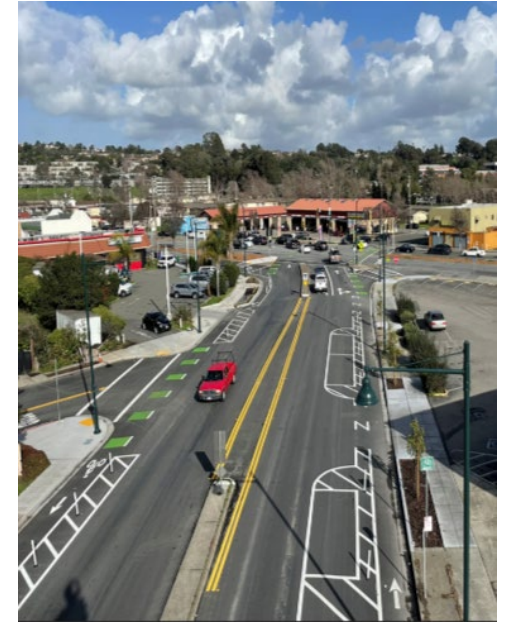
- Establecer las prioridades de trabajo del personal de la Ciudad
- Coordinación con el Condado de Contra Costa para asistencia de alquiler, CDBG, fondos para programa de rehabilitación
- Participación de la comunidad y el vecindario en la implementación
- Publicar y proporcionar información sobre los programas de vivienda

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

[illegible]

PLAN DE ACCIÓN DE VIVIENDA – MEDIDAS CLAVE

- Completar el **Plan del Corredor Rumrill** y enmendar el **Plan Especifico de la Calle 23**
- Proporcionar incentivos para el **relleno de alta densidad** y la **falta de viviendas intermedias**
- **Preservar** las unidades de vivienda asequible por escritura restringido
- Colaboración con fideicomiso de **tierras comunitarias**
- Continuar con las **inspecciones de viviendas de alquiler** para promover la vivienda de calidad
- Continuar con los **programas de limpieza del vecindario** y reducción de vehículos



Rumrill Corridor

ESTRATEGIA DE VIVENDA ASEQUIBLE

- El 16 de noviembre de 2020, el Concejo Municipal adopto la Estrategia de Vivienda Asequible (AHS), un documento integral para toda la ciudad que establece políticas y estrategias para aumentar las nuevas opciones de vivienda, mejorar la calidad de las viviendas existentes y preservar la asequibilidad de la vivienda a largo plazo, particularmente para los hogares de bajos ingresos, en San Pablo.
- La AHS incluye un plan de implementación de 10 años.
- El plan de Implementación esta organizada alrededor de siete objetivos fundamentales:

Goal A: Support New and Existing Homeowners

Goal B: Support and Protect Existing Tenants

Goal C: Improve Housing Quality & Safety

Goal D: Preserve Existing Affordable Housing

Goal E: Produce More Housing

Goal F: Prevent & Reduce Incidence of Homelessness

Goal G: Create New Affordable Housing Funding Sources

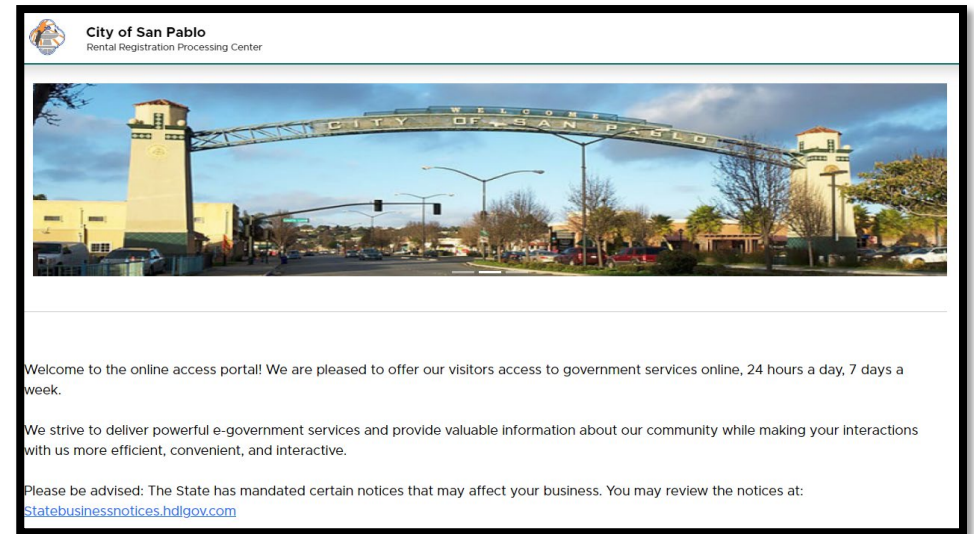
PROGRAMA SPLASH

- En 2021, la Ciudad se asocio con San Pablo Economic Development Corporation para lanzar el Programa de Asistencia de Prestamos para Viviendas Sostenibles (SPLASH) utilizando fondos de Viviendas Bajo-Moderado para proporcionar prestamos a compradores calificados de bajos ingresos.
- El programa SPLASH ofrece “segundos prestamos silenciosos” de hasta el 20% del valor de la vivienda por un periodo de 30 años.
- Desde Junio 2024, se han procesado tres (3) prestamos de SPLASH.



REGISTRO DE ALQUILERES

- La Ordenanza del Registro de Alquileres fue aprobado el 4 de marzo de 2023.
- Requiere que los propietarios registren la información de alquiler con respecto a las propiedades residenciales de alquiler con la Ciudad.
- Con el registro y renovaciones, se recopilara información de la unidad de alquiler, que incluye: información de la propiedad, información del propietario, cambios en el arrendamiento de la unidad de alquiler y otra información que se considere necesaria.
- El registro de alquileres ayudara a recopilar datos para identificar las futuras políticas de vivienda o las tendencias del mercado y las necesidades de oferta de viviendas de alquiler. También ayudara a establecer una fuente integral de datos sobre viviendas de alquiler en toda la ciudad.
- El registro de alquileres entro en vigor el **1 de julio de 2024.**



IMPLEMENTACIÓN DE ESTABILIZACIÓN DE RENTA Y ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

- En diciembre de 2023, una organización sin fines de lucro que promueve los derechos e interese de los inquilinos en California, presenta un Aviso de Intención de Circular la *Iniciativa de Estabilización de Alquileres y Protección de Inquilinos de San Pablo* a la ciudad de San Pablo.
- Sin embargo, la Iniciativa Electoral no califico para las elecciones de noviembre de 2024, debido a que no recolecto suficientes firmas certificadas.
- Por recomendación del Comité de Desarrollo Económico, Vivienda, y Gestión (EDHPM) de Proyectos en mayo de 2024, la Ciudad contrato a RSG, Inc. a través de la autoridad presupuestaria del Administrador de la Ciudad para preparar un análisis fiscal independiente de la Ordenanza propuesta por la Iniciativa.

Resultados:

- Un análisis preliminar de RSG analizo la Iniciativa Electoral y la Ordenanza Propuesta por los defensores de la vivienda, y la comparo con los programas de control de renta establecidos en las ciudades de Alameda, Berkeley, East Palo Alto, Hayward y Richmond. Un reporte final se presentara a la ciudad a finales de julio de 2024.
- RSG indica que un impacto fiscal de la Ordenanza propuesta para un future Programa de Estabilización de Renta le costaría a la Ciudad **hasta \$1.21 millón anualmente** en nuevos costos del Fondo General de la Ciudad (esto incluye personal, servicios profesionales y administrativos, y suministros/divulgación).
- RSG indica hasta **cinco (5) personal de tiempo completo** va ser requerido para administrar un future programa de Estabilización de Renta.
- Boleta electoral del 5 de noviembre de 2024: **Proposición 33** – una nueva medida estatal para derogar la Ley de Viviendas de Alquiler de *Costa-Hawkins de 1995* determinara el cronograma de la Ciudad para desarrollar un nuevo Programa de Estabilización de Alquileres durante el periodo del ano fiscal 2024-25. Si pasa la boleta electoral, todas las ciudades y condados estarán obligados por ley estatal a establecer un Programa de Estabilización de Alquileres funcional.

NOTA: *Cualquier futura Programa de Estabilización de Alquileres de la Ciudad debe ser un programa rentable con una asignación presupuestaria futura identificada para administrar un programa apropiado dadas las limitaciones presupuestarias de la Ciudad junto con las demandas de servicio para aumentar los recursos de personal que ya se necesitan para que la División de Cumplimiento de Códigos y el Programa de Salud y Seguridad Residencial de nuestra Ciudad eliminen el deterioro, las molestias y las viviendas de alquiler deficientes. Requiere una evaluación y estudio adicionales con las recomendaciones del Comité de EDHPM y la futura aprobación del Concejo Municipal (es decir, la Enmienda Presupuestaria de Dos Años del Año Fiscal 2025-26 – Por Determinar)*

PRÓXIMOS PASOS:

- Enfoque en los movimientos clave para la estrategias de vivienda
- Continuar a monitor el progreso de RHNA
- Completar la limpieza del condigo ómnibus
- Completar las re-designaciones de planes de uso de tierra para promover la vivienda

PROPUESTAS PARA PROTECCIONES DE INQUILINOS

Recomendado por el Comité de Desarrollo Económico, Vivienda y Gestión de Proyectos el 7 de mayo 2024 (Ponce/Cruz)

1. Protecciones de Desalojo por Caso Justa (3-G)

La ley de California AB1482 da protección contra aumentos bruscos de renta y SB567 establece requisitos adicionales sobre desalojos sin culpa.

- La Ciudad explorara la adopción de un ordenanza que codifique estas protecciones bajo el Código Municipal de San Pablo.

2. Concientización sobre los Programas de Vivienda Justa (3-H)

Encuestas indican que los residentes de San Pablo no están familiarizados con los programas de Vivienda justa disponibles para ellos. .

- La Ciudad explorará campanas de educación comunitaria para crear conciencia sobre la ley estatal y los recursos disponibles.

3. Fondo de reubicación

El Código Municipal de San Pablo 8.05.03 requiere que los propietarios paguen beneficios de reubicación a los inquilinos desplazados debido a condiciones de vivienda inseguras o peligrosas.

El Código Municipal de San Pablo 8.05.080 establece que en caso de que el Propietario falle, descuide o se niegue a pagar al Inquilino desplazado, la Ciudad puede, dentro de las limitaciones presupuestarias, realizar el pago de dichos beneficios de reubicación y recuperarlos del Propietario.

- La Ciudad para explorará el establecimiento de un Fondo de Reubicación de Inquilinos para este propósito.

4. Fondo de Vivienda Temporal

La Ciudad recibe llamadas de residentes que se han quedado sin hogar por causas ajenas a su voluntad que piden asistencia de vivienda temporal.

- La Ciudad explorará el establecimiento de un Fondo de Reubicación de Viviendas Temporales para proporcionar fondos/vivienda temporal para residentes calificados.

5. Servicios de mediación entre propietarios e inquilinos

La Ciudad recibe llamadas de servicios legales para disputas de inquilinos.

- La ciudad explorará la posibilidad de trabajar con un proveedor de servicios legales sin fines de lucro para ayudar a proporcionar mediación para conflictos y disputas entre propietarios e inquilinos.
- Ciudad va a crear una página de inquilinos en el sitio web de la Ciudad para vincular recursos de inquilinos.

AUTORIDAD DE FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA DEL ÁREA DE LA BAHÍA (BAHFFA)

- La Autoridad de Financiamiento de la Vivienda del Área de la Bahía (BAHFFA, por sus siglas en inglés) es una agencia regional de financiamiento de la vivienda que trabaja para crear un Área de la Bahía donde haya suficientes viviendas seguras y asequibles para todos los residentes.
- En noviembre de 2024, aparecerá en la boleta electoral una medida de bonos de \$20 mil millones para construir viviendas más asequibles y ayudar a mantener las viviendas existentes asequibles.
- Cerca de \$2 mil millones serán reservados para el Condado de Contra Costa.
- La Ciudad debe trabajar para acceder a estos fondos para ayudar a avanzar nuestro Plan de Acción de Vivienda después de la aprobación de la medida electoral.



RECOMENDACION DEL PERSONAL:

- 1). Recibir presentación; y
- 2). Proporcionar dirección al personal de la Ciudad; y Ordenar al Administrador de la Ciudad que regrese al Concejo Municipal , con los elementos de política apropiados para enmendar el Plan de Trabajo Prioritario del Concejo Municipal para el año fiscal 2023-25 para la implementación de políticas.



