Welcome! Bienvenidos! Chào mừng!



LET'S HOUSE SAN RAFAEL

2023-2031 HOUSING ELEMENT UPDATE





14 de julio de 2022, 6:30 – 8:00 PM















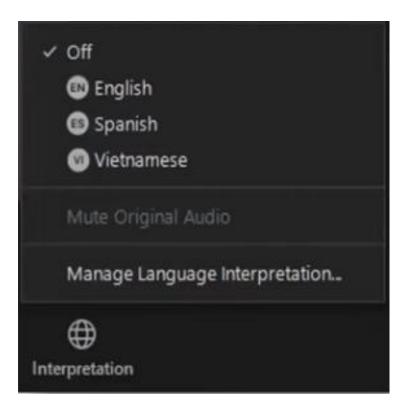


Language Interpretation Interpretación de idiomas Ngon ngu phien dich

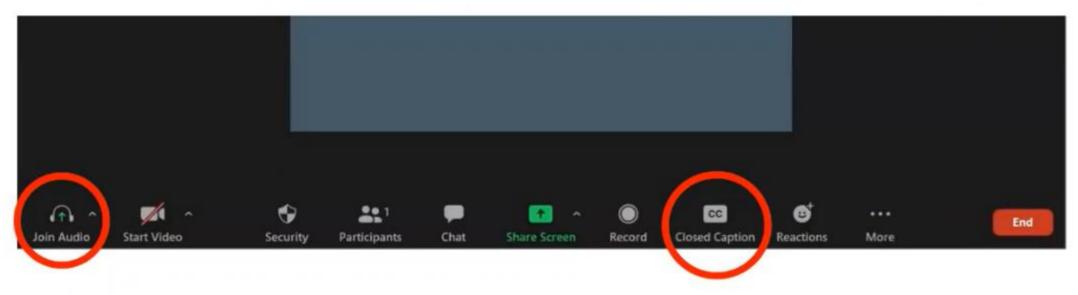
Select the globe icon to choose the language you want to listen to for this meeting

Seleccione el icono del globo terráqueo para elegir el idioma que desea escuchar para esta reunión

Nhan vao dau hieu qua dia cau de chon ngon ngu cho buoi hop



Hay subtítulos disponibles



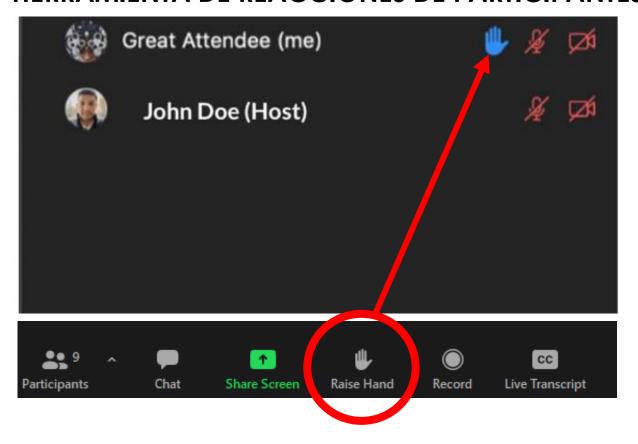
Join Audio

Close Caption is available

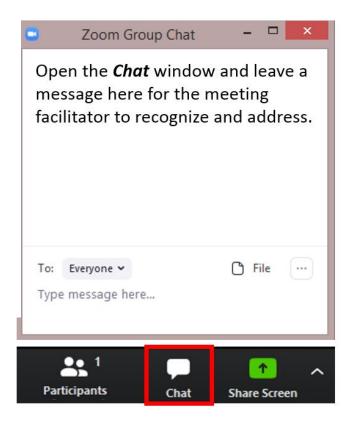
- Two options:
 - Use your device's audio
 - Call in using a cell phone

¿Cómo se facilitará la reunión?

LEVANTE LA MANO VIRTUALMENTE MEDIANTE LA HERRAMIENTA DE REACCIONES DE PARTICIPANTES

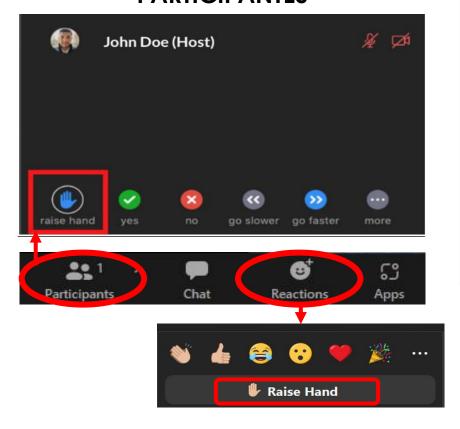


FUNCIÓN DE CHAT

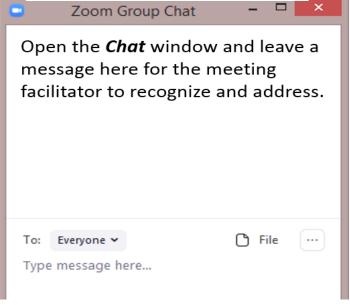


¿Cómo se facilitará la reunión?

LEVANTE LA MANO VIRTUALMENTE EN LA VENTANA DE REACCIONES DE PARTICIPANTES



VENTANA DE CHAT



Reunión de esta tarde

¡Comparta su historia de vivienda con nosotros!

Envíe sus comentarios por correo electrónico a:

housing@cityofsanrafael.org

ORDEN DEL DÍA

Bienvenida/Introducción

- 1. Presentación
 - a. Panorama general del elemento de vivienda
 - b. Lo que hemos aprendido hasta ahora
 - c. Sitios de vivienda
 - d. Desarrollar un plan que funciona para todos
- 3. Discusiones en grupos
- 4. Informes
- 5. Próximos pasos

¿Quién es quién?

El equipo del Elemento de Vivienda

Alicia Giudice, Directora de Desarrollo Comunitario Alexis Captanian, Analista de Vivienda

Barry Miller, Director de Proyectos de Consultoría Liz Darby, Consultora de Alcance

Plan to Place, Facilitadores del taller

- Dave Javid
- Paul Krosner
- Rachel Sharkland

Invitada especial y observaciones de apertura Alcaldesa Kate Colin

Conozca al público



Demografía-Encuesta en vivo

Conéctese a

www.menti.com

Ingrese la clave: 5508 0947



Elemento de Vivienda

Nuestra guía para cubrir las necesidades locales de vivienda



- Debe actualizarse cada ocho años
- Única parte del Plan que está sujeta a certificación estatal
- El contenido es definido por el Código de Gobierno del Estado
- Todas las ciudades deben demostrar que pueden satisfacer su "parte justa" de las necesidades de vivienda de la región



Contenido del Elemento de Vivienda

Evaluación de necesidades

- Demografía
- Empleo e ingresos
- Tendencias del mercado de vivienda
- Necesidades especiales

Logros anteriores

 Avances en la implementación del anterior Elemento de Vivienda

Limitaciones

- Gobierno
- Mercado
- Medio ambiente
- Infraestructura
- Comunidad

Recursos

- Sitios de vivienda (por categoría de ingresos)
- Finanzas

Promoción afirmativa de vivienda justa

- Análisis
- Distribución de los sitios
- Acciones significativas





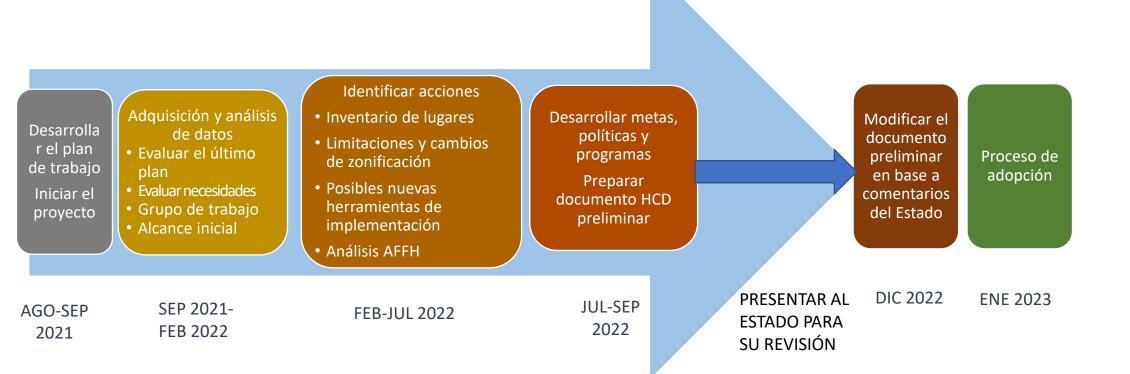






Metas, objectivos, políticas, y programa de acción de vivienda

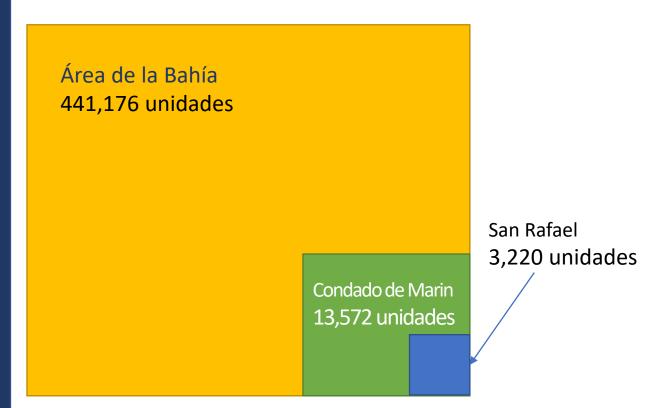
Calendario



Asignación de Necesidades Regionales de Vivienda

¿Cuántas viviendas necesitamos planificar? (Pista: no es decisión nuestra)

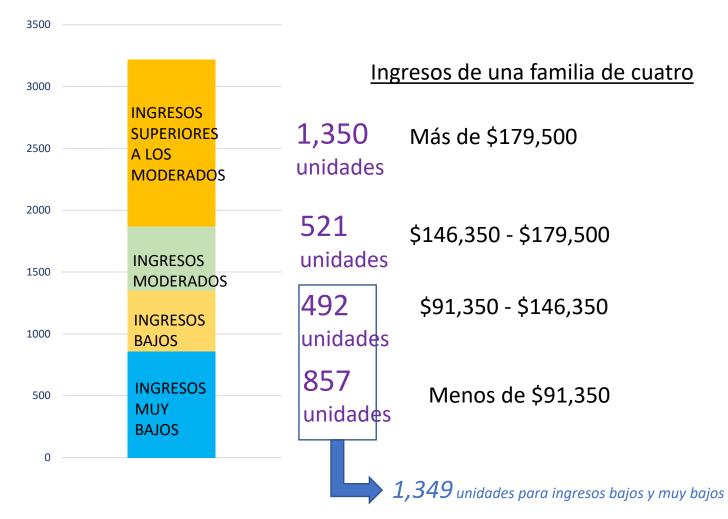
- El HCD determina la necesidad de viviendas a 8 años para cada región de California
- Al Área de la Bahía se le asignaron 441,176 unidades
- ABAG asigna estas unidades a las ciudades y condados en base a la población, el empleo, el acceso al transporte público y los factores de equidad
- A San Rafael le corresponden 3,220 unidades



Nuestra asignación se desglosa por grupos de ingresos

La Ciudad debe demostrar que tiene la capacidad de terrenos para construir estas unidades. No construye las viviendas.





Evaluación de las necesidades de vivienda:

Puntos salientes

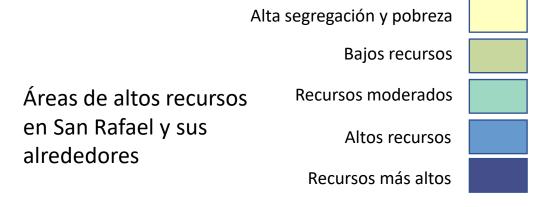
- San Rafael ganó 3,500 residentes de 2010 a 2020
- Solamente 400 unidades de vivienda fueron añadidas durante este período.
 - Nuestros grupos familiares son cada vez más grandes, especialmente entre los inquilinos.
 - Más hogares en renta están superpoblados.
- Nuestro perfil de edad está cambiando. Entre 2010 y 2020:
 - La población mayor de 65 años aumentó en 2,200
 - El número de niños en edad escolar aumentó en 1,900
 - El número de adultos jóvenes (25-44) DISMINUYÓ en 1,800
 - En 2020, el 55% de los residentes de San Rafael se identificaron como no blancos, incluyendo el 34% que se identificaron como hispanos. La mitad de los niños de la ciudad son bilingües.
 - El 50% de los grupos familiares de la ciudad son propietarios de viviendas y el 50% son inquilinos. El porcentaje de inquilinos era del 46% en 2000.
 - Uno de cada tres hogares de San Rafael es una persona soltera que vive sola
 - El 14% de los propietarios y el 29% de los inquilinos de San Rafael gastan más de la mitad de sus ingresos en la vivienda.

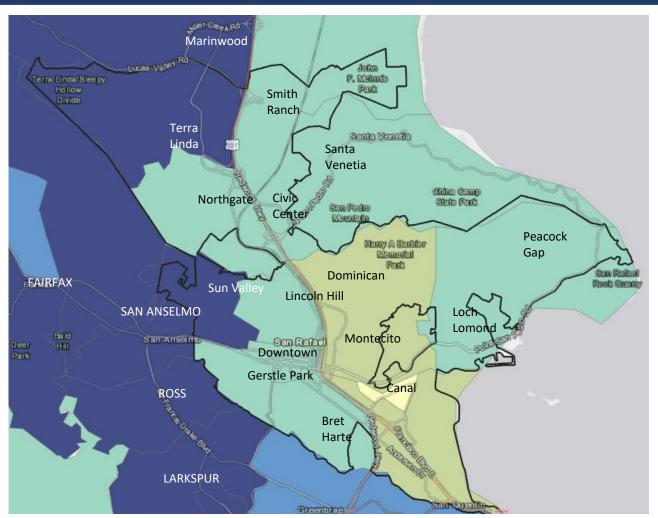
Existen importantes disparidades de raza, etnia e ingresos en toda la ciudad

Ocupación por raza

	Blanco, no hispano	Hispano/ Latino	Negro/ Afro- americano*	Asiático/ isleño del Pacífico*
Ocupado por el propietario	64%	14%	15%	56%
Ocupado por inquilinos	36%	86%	85%	44%

^{*}Incluye hogares de negros y AAPI que se identifican como hispanos





La Ciudad está obligada a "impulsar afirmativamente la vivienda justa" al identificar los sitos de las viviendas







Todas las ciudades y pueblos están obligados a "realizar acciones significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas, libres de barreras que restringen el acceso a oportunidades."



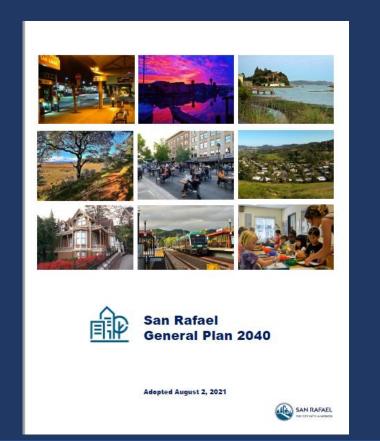




Lineamientos estatales para identificar posibles sitios para viviendas

- Clasificar por grupos de ingresos
- Los sitios de ingresos más bajos deben:
 - Estar zonificados para más de 30 unidades/ acre
 - Ser de por lo menos ½ acre
- Reglas especiales para los sitios contabilizados anteriormente
 - Aprobación simplificada si el 20% de las unidades son asequiblesde precio accesible
- Se pueden contar ADUs (basado en tendencias desde 2018)
- Se pueden contar proyectos aprobados aún no construidos
- Se pueden contar terrenos no vacantes
 - Pero se necesitan "pruebas sustanciales" de que son viables
- Se debe estimar una capacidad "realista"
- Se debe proporcionar un "colchón" (sitios adicionales) en caso de que algunos sitios dejen de estar disponibles para el 2031

San Rafael también tiene sus propios lineamientos para los sitios de viviendas



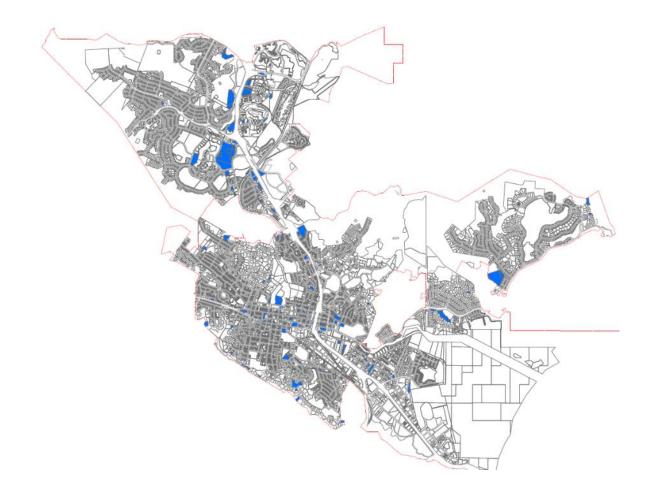
- Conservar los espacios abiertos
- Reducir la exposición a los riesgos naturales (aumento del nivel del mar, incendios forestales)
- Respetar el contexto del vecindario
- Enfocar el crecimiento futuro en el centro de la ciudad y alrededor del transporte público
- Revitalizar las zonas comerciales más antiguas
- Crear una ciudad más transitable y apta para peatones y bicicletas
- Mantener una economía local fuerte
- Crear una comunidad más equitativa e inclusiva

El inventario de sitios debe equilibrar los requisitos estatales y nuestros "principios guía" locales, a la vez que brinda oportunidades realistas de vivienda para personas de todos los ingresos en toda la ciudad.

We Can Do It!



- La Ciudad ha identificado sitios con capacidad para más de 5,000 unidades
- Los requisitos de rezonificación son mínimos



...pero aún afrontamos retos para lograr nuestro objetivo de 3,220 unidades

- Muchos de los sitios no están vacíos y tienen usos activos
- Algunos son pequeños, con varios propietarios
- Costos elevados del terreno y la construcción
- Las normas sobre créditos fiscales dificultan el financiamiento de viviendas de precio accesible en algunas zonas
- La distribución de los sitios con menores ingresos es todavía un poco desigual
- Limitaciones de infraestructura (agua, calles, etc.)
- Gran parte de nuestra capacidad está asociada a proyectos aprobados o propuestos, que son en gran medida "a precio de mercado"

Proyectos aprobados

- Casi 800 unidades de vivienda en proceso de desarrollo
- Se prevé que todas estas viviendas estarán terminadas para 2031
- Una vez realizados, estos proyectos cumplirán:
 - 15% de la asignación 2023-2031 para ingresos bajos
 - 31% de la asignación 2023-2031 para ingresos moderados y superiores a los moderados



Vivalon Senior Housing, 67 unidades de precio accesible Centro de San Rafael

Proyectos propuestos

- Hay otras 1,300 unidades en proyectos "propuestos"
- Al sumar éstos a los proyectos aprobados, la Ciudad está en condiciones de cumplir con:
 - 24% de la necesidad de ingresos más bajos
 - 94% de la necesidad de ingresos moderados y superiores a los moderados



Reurbanización propuesta de Northgate Mall 907 unidades para 2031, incluyendo 96 de precio accesible

Oportunidades: Vivienda de densidad baja y media

- La Ciudad ha identificado oportunidades para unas 250 unidades en sitios vacantes en zonas designadas para un desarrollo de baja y media densidad
- Estas serían casas unifamiliares y/o casas adosadas.
- Todos son sitios de ingresos "moderados" y "por encima de los moderados"



Ejemplo: Sitio de oportunidad en Windward Way

Oportunidades: Vivienda de alta densidad

- La Ciudad ha identificado oportunidades para unas 500 unidades de viviendas en sitios con zonificación para viviendas de alta densidad
- Muchos de los sitios no están vacantes
- Los sitios incluyen propiedades escolares, iglesias y propiedad de la Ciudad
- Incluyen varios sitios considerados "poco desarrollados"



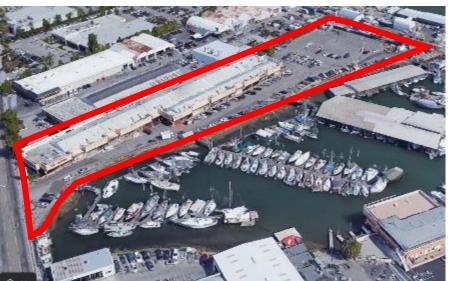


Ejemplo: Sitios de Oportunidad Villa Inn y Marin Lodge

Oportunidades: Propiedades con zonificación comercial

- 29 sitios identificados
- Capacidad para 1,137 unidades
- 7 sitios (477 unidades) se reciben desde
 2015
- 22 sites (660 unidades) son nuevos
- Algunos de los sitios contados en 2015 han sido descartados





Ejemplo de sitio recibido de años ateriores: Harbor Shopping Center (555 East Francisco)

Oportunidades: Propiedades con zonificación comercial

Ejemplos de sitios añadidos al inventario:



Estación SMART de Civic Center Sitio nuevo, se calculan 32 unidades Sitio nuevo, se calculan 62 unidades 45 casas adosadas aprobadas





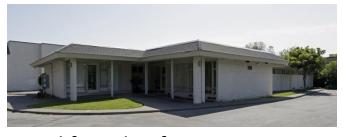
Oportunidades: Propiedades con zonificación comercial

Más ejemplos

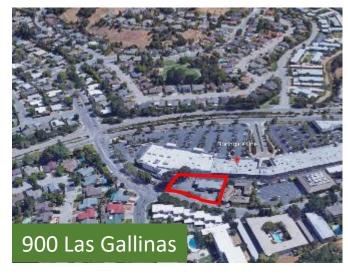


Un banco cerrado



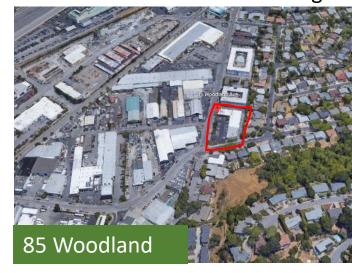


Un edificio de oficinas vacante

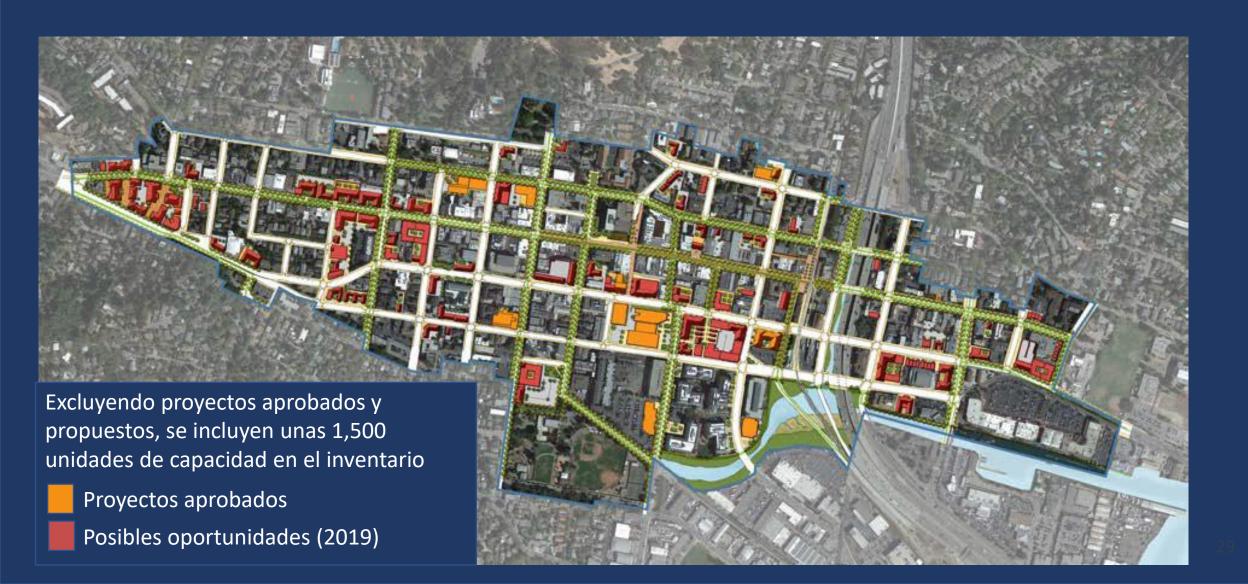




Un mercado de vecindario antiguo



Sitios en el centro de la ciudad



Oportunidades: Propiedades en el centro

Aquí hay dos ejemplos: se han identificado como 50 más

Un estacionamiento municipal



Un vivero



La lista "B" -Sitios que no se incluyeron

- Terrenos con zonificación industrial
- Centros comerciales activos con tiendas grandes
- Concesionarios de autos grandes (Francisco Blvd East y West)
- Edificios de oficina "Clase A"
- Sitios con altos valores de mejora
- Sitios que podrían desplazar a los residentes
- Sitios que requerirían modificaciones al Plan General

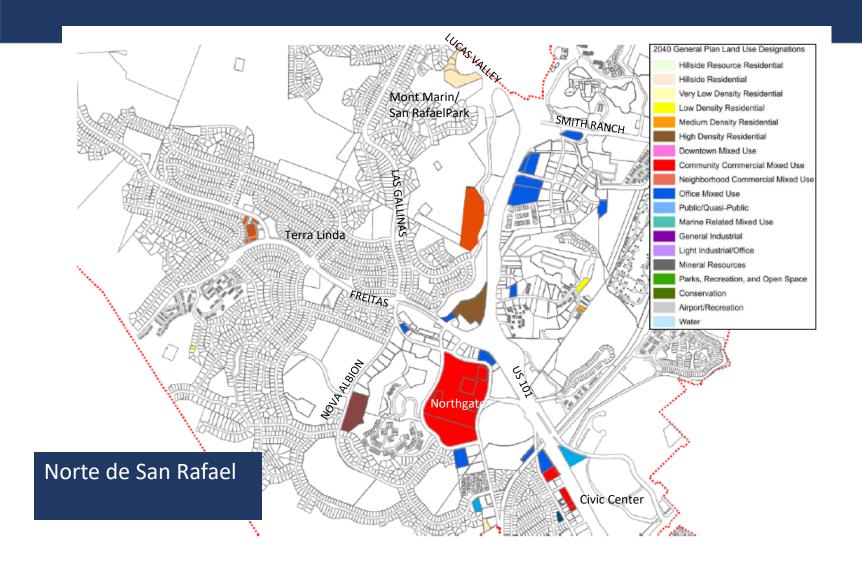
Unidades de vivienda segundarias (ADUs)

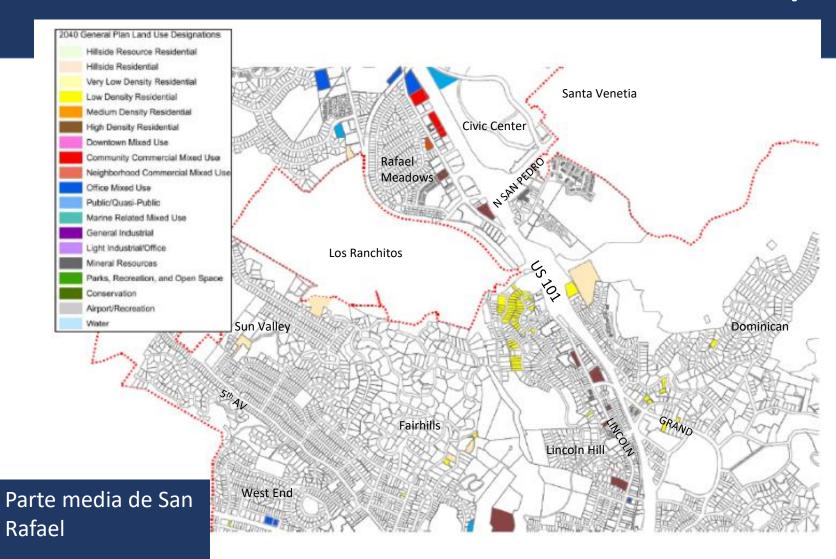
- Existen oportunidades de vivienda adicionales a través de ADUs
- El promedio de producción de ADUs en cuatro años (2018-21) fue de 20 unidades/año
- La Ciudad está proyectando 25 ADUs al año para los próximos 8 años, o sea 200 unidades
- Muchas de estas unidades son de precio accesible "por diseño"
- Los ADUs ayudan a lograr objetivos de vivienda justa

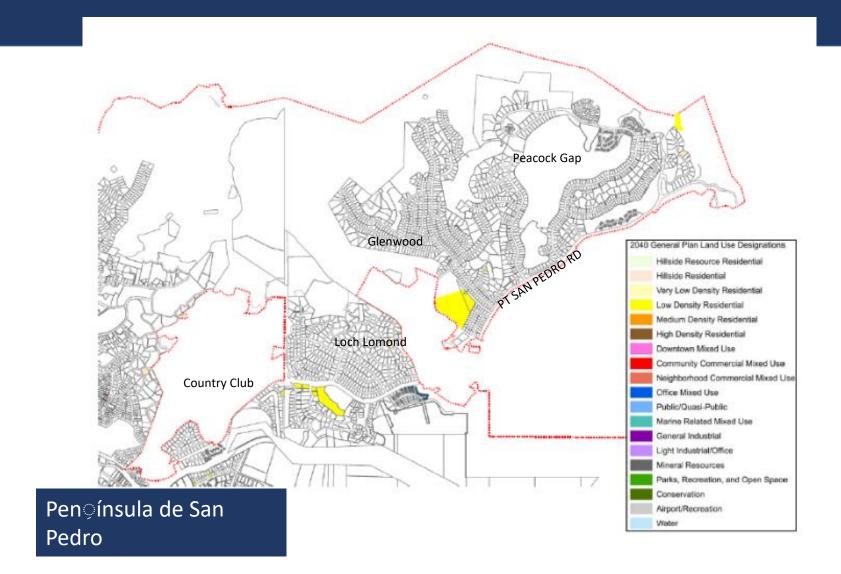


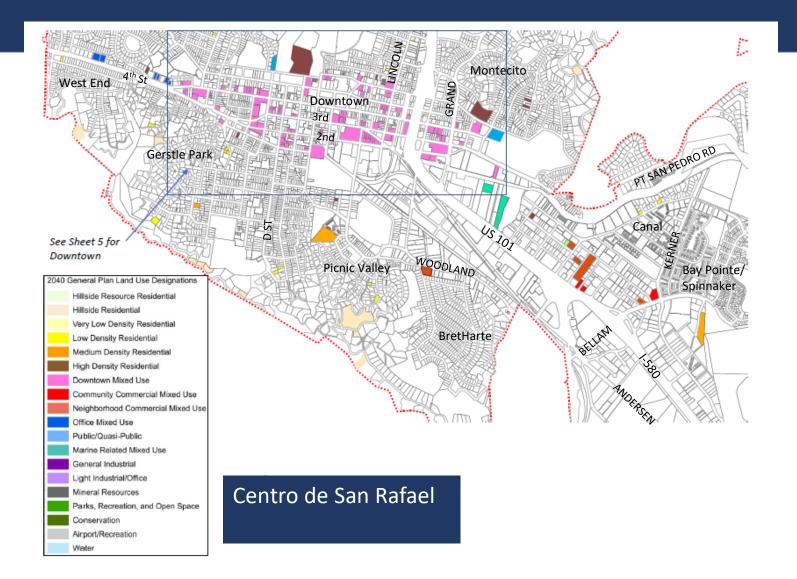
Armándolo todo: Números

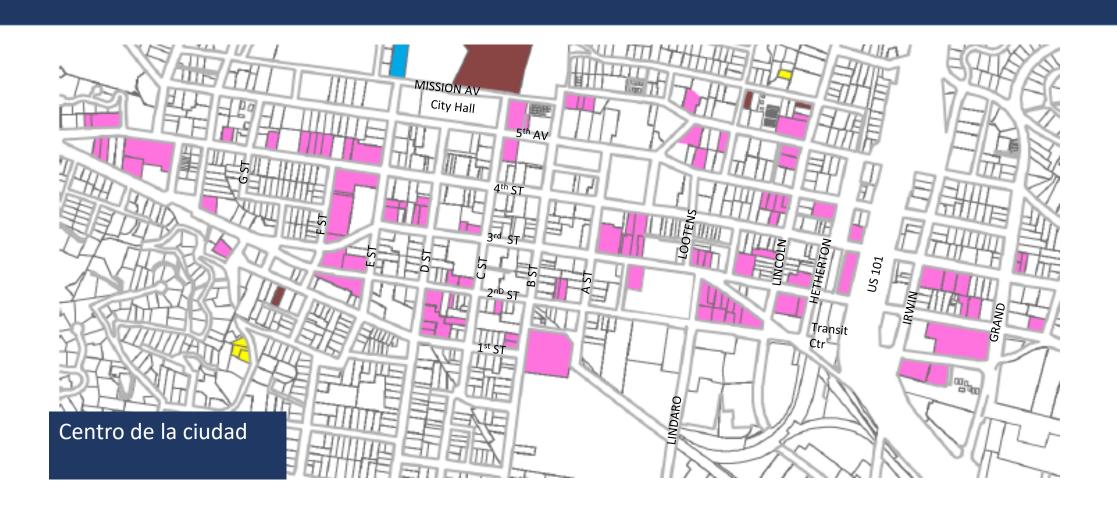
	Categoría de ingresos			
			Superiores a	
Categoría	Bajos	Moderados	los moderados	Total
Categoria	Dajus	Moderados	moderados	IUlai
Proyectos aprobados	198	3	580	781
Proyectos propuestos	127	114	1,066	1,307
Sitios residenciales de densidad baja/media	3	88	160	251
Sitios residenciales de densidad alta	238	81	77	396
Sitios de uso mixto fuera del centro	614	165	319	1,098
Sitios de uso mixto en del centro	583	249	728	1,560
TOTAL	1,763	700	2,930	5,393
RHNA	1,349	521	1,350	3,220
Capacidad excedente	+414	+179	+1,580	+2,173
"Colchón"	30%	34%	117%	67%











Grupos de discusión

- ¿Cuál es <u>su</u> historia de vivienda?
- ¿Tiene alguna pregunta o duda sobre los sitios?
- ¿Dónde colocaría usted una nueva vivienda?
- ¿Qué políticas y programas de vivienda debería considerar la Ciudad?

Informes

 Por favor compartan con nosotros la discusión de su grupo



Siga participando

- Comisión de Planificación (26 de julio)
- Consejo de la Ciudad (1º de agosto)
- Taller 3 (16 de agosto)
- Discusiones en grupos pequeños
- Presentaciones a organizaciones cívicas
- Visite el sitio web
- Esté al pendiente de los eventos emergentes
- Participe en audiencias públicas a finales de 2022 y principios de 2023

Thank you!

Gracias! Cảm ơn



LET'S HOUSE SAN RAFAEL

2023-2031 HOUSING ELEMENT UPDATE















