

Ciudad de Santa Ana

Actualización del Elemento de Vivienda

2021-2029



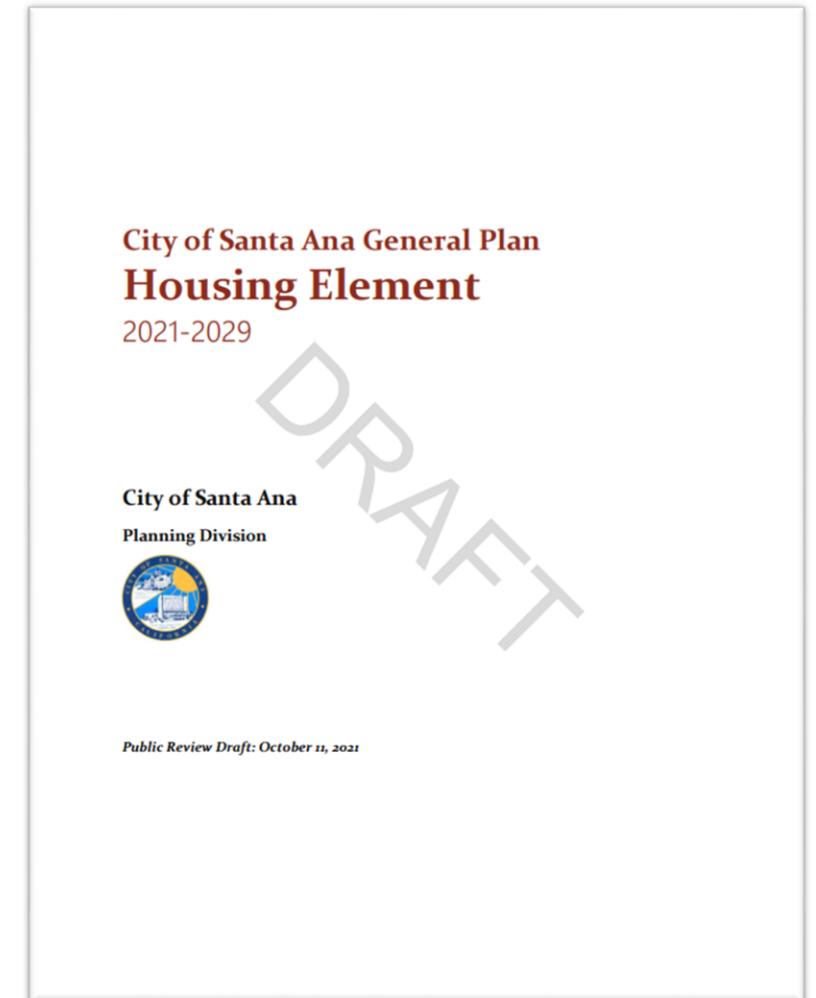
Evento comunitario

Octubre 18, 2021



Agenda

- » Descripción general del elemento de vivienda
- » Alcance comunitario
- » Aspectos destacados de la evaluación del programa
- » Marco de política y Plan de vivienda
- » Sitios de oportunidad
- » Cronograma del proyecto y pasos siguientes



Ley del Elemento de Vivienda



El plan de la Ciudad para satisfacer las necesidades de vivienda existentes y proyectadas de todos los segmentos económicos de la comunidad.



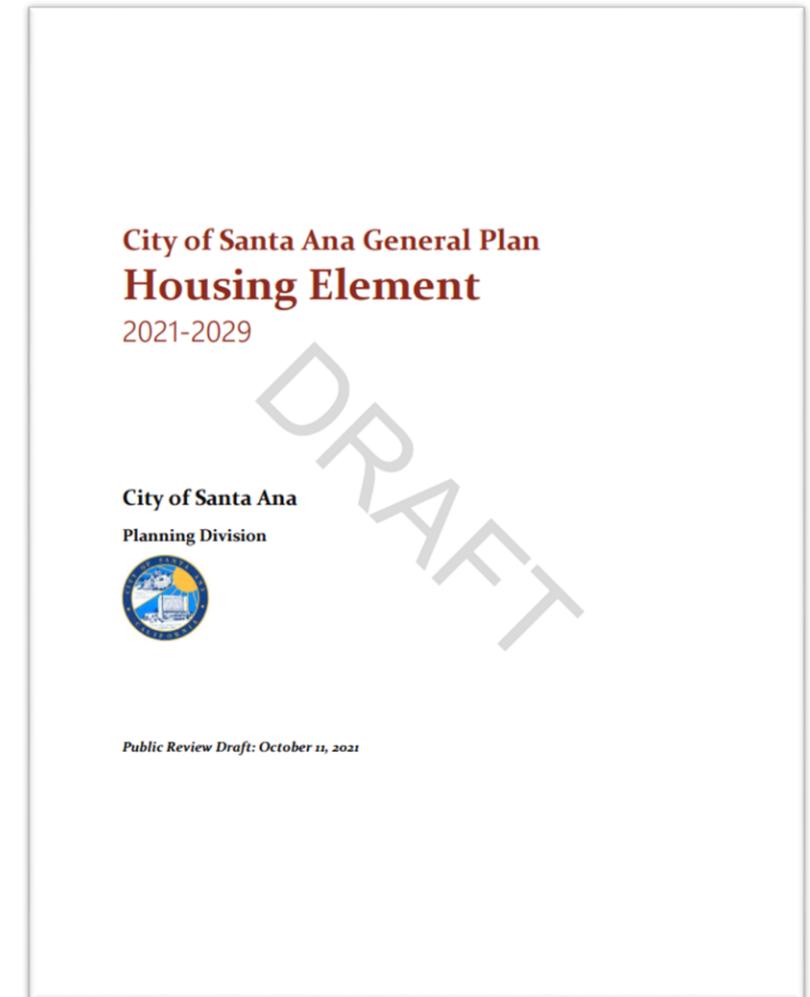
Elemento Requerido del Plan General regido por las Secciones 65580 a 65589.11 del Código de Gobierno de California.



Debe actualizarse cada 8 años.

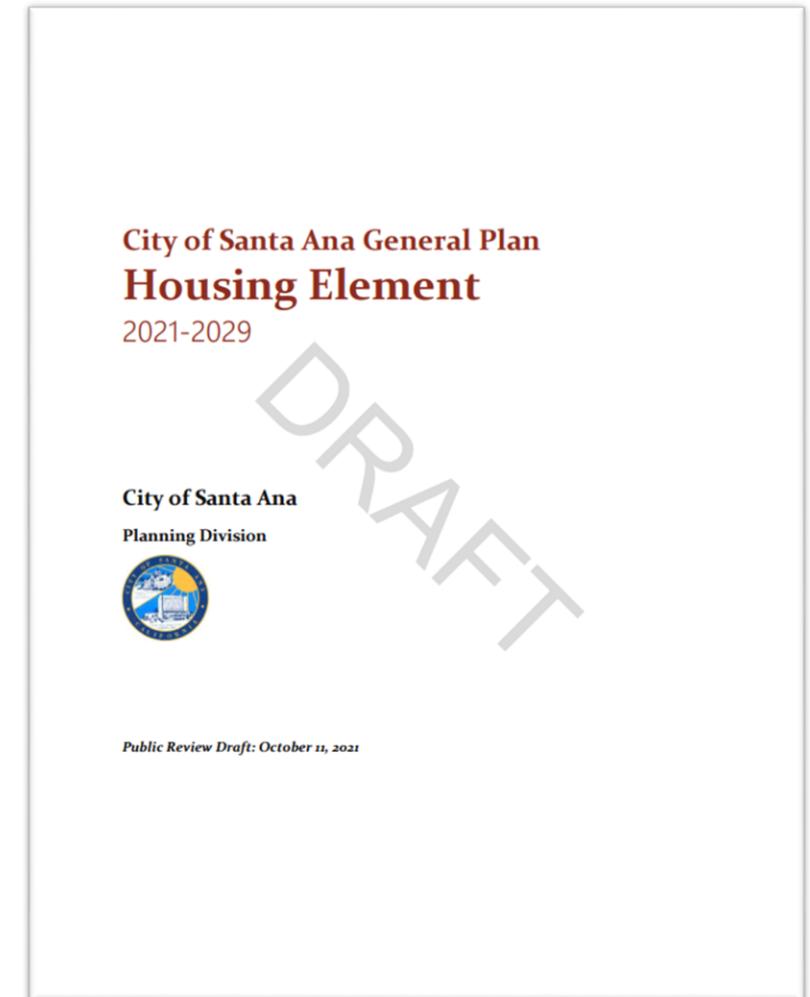


Certificado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (*HCD*)



Contenido del Elemento de Vivienda

- » Marco de políticas y Plan de vivienda
- » Necesidades de vivienda: Apéndice A
- » Restricciones de la vivienda: Apéndice B
- » Recursos de vivienda: Apéndice C
- » Evaluación del programa: Apéndice D
- » Evaluación de Equidad de Vivienda: Apéndice E
- » Difusión pública: Apéndice F



ALCANCE COMUNITARIO



Actualización del
Elemento de Vivienda
2021-29



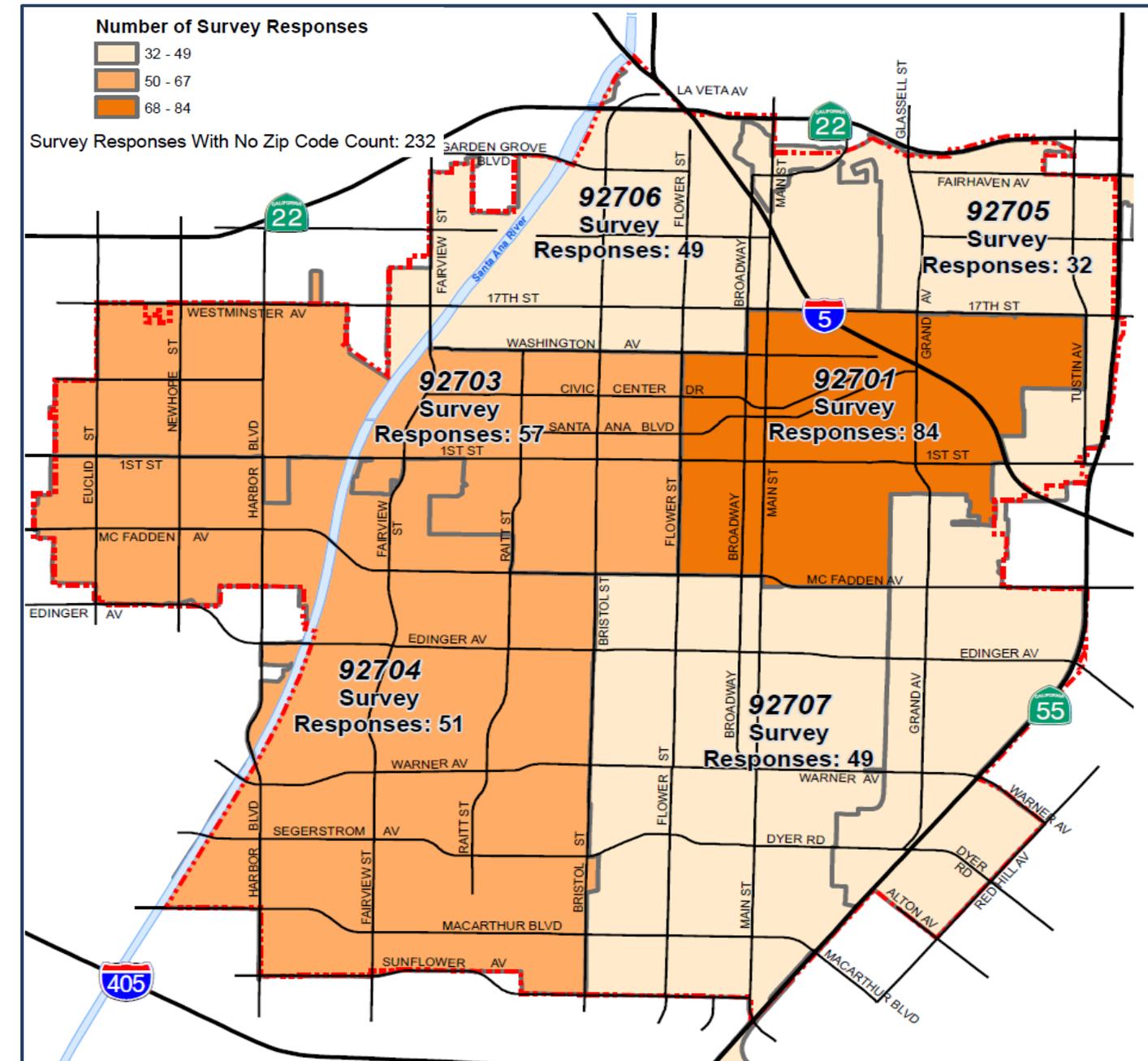
Oportunidades de participación comunitaria

- » Plan Consolidado 2020-2024
- » Actualización del Borrador del Plan General 2021
- » Mesas Redondas del Elemento de Vivienda
- » Encuesta de Vivienda Comunitaria
- » Sesión de Estudio de la Comisión de Planificación
- » Foro Comunitario Abierto
- » Audiencias Públicas

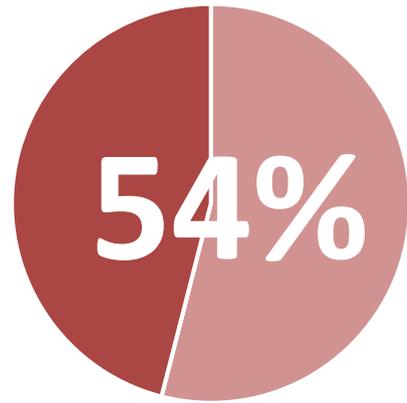


Encuesta comunitaria - Aspectos destacados

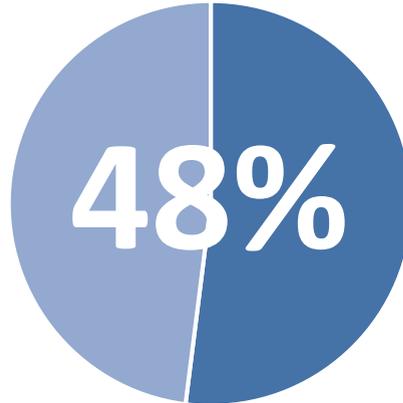
- » Duración de la encuesta: 19 de agosto, 2021 al 9 de septiembre, 2021
- » Encuestas multilingües (inglés, español y vietnamita)
- » 559 encuestas completadas



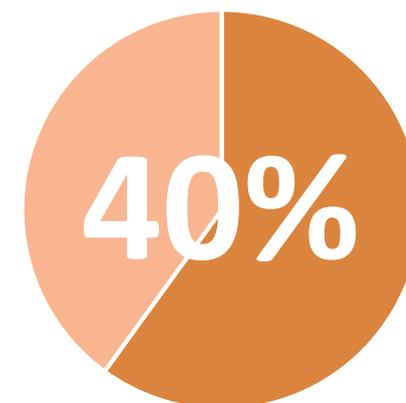
Encuesta y Mesa Redonda del Elemento de Vivienda



ASEQUIBILIDAD DE VIVIENDA DESAFÍO PREDOMINANTE



HACINAMIENTO ES UN PROBLEMA



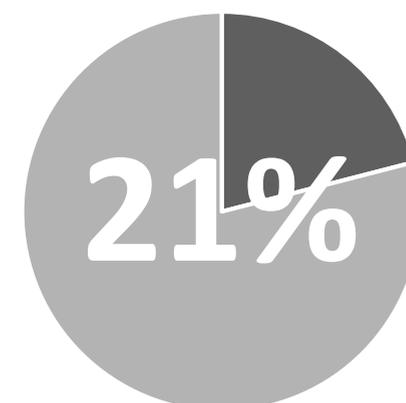
INDIGENCIA ES UN PROBLEMA



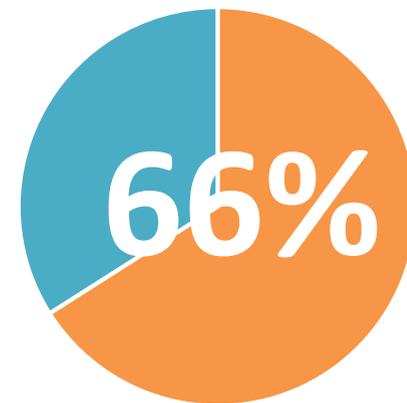
GASTAR MÁS DE 1/3 DE INGRESOS EN VIVIENDA



RESIDEN EN CASA UNIFAMILIAR



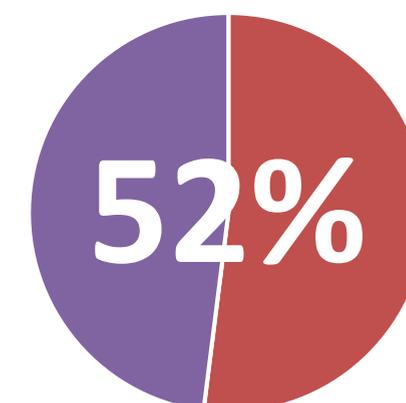
ÚLTIMA MUDANZA DEBIDO A CAMBIO DE NECESIDADES



ALBERGUES PARA INDIGENTES CON CONEXIÓN A SERVICIOS / VIVIENDA



APOYO A ORGS. QUE ATENDEN A POBLACIONES CON NECESIDADES ESPECIALES



DESARROLLO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL FUTURO

Enc. y Mesa Redonda del Elem. de Vivienda



Temas emergentes

- » Promover nuevas viviendas de bajos y muy bajos ingresos por encima de la asignación de *RHNA*
- » Control de renta e inseguridad de vivienda
- » Papel del espacio abierto en la calidad de vida y la vivienda
- » Fortalecer la ordenanza sobre oportunidades de vivienda (*HOO*)
- » Ingreso promedio del Condado versus Santa Ana (*AMI*)
- » Prevención de indigencia
- » Programas impulsados por la comunidad
- » Estacionamiento, hacinamiento, desplazamiento
- » Vivienda segura e intimidación del propietario
- » Cumplimiento del código para preservar la calidad de vida



ASPECTOS DESTACADOS DE LA EVALUACIÓN DEL PROGRAMA



Actualización del
Elemento de Vivienda
2021-29



Actividades y logros continuos

- » Programa de vales de elección de vivienda
 - Los ingresos del hogar deben ser inferiores al 50% del *AMI* (ingresos muy bajos) para calificar
- » Ordenanza de Oportunidad de Vivienda
 - Brinda viviendas asequibles en el lugar o el pago de una tarifa en lugar de desarrollar unidades en el lugar
- » Proyectos de vivienda asequible
 - Andalucía
 - *The Depot* en Santiago
 - *Santa Ana Arts Collective*
 - *First Street Apartments*
 - La Placita Cinco



Construcción de viviendas nuevas

Progress Towards 2014-2021 RHNA Goal (New Housing Units by Category and Year)										
Income	RHNA Allocation	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total Units	Total Units Exceeding RHNA Allocation	% Exceeding RHNA Allocation
Very Low	45	0	49	49	43	172	80	393	348	773.3%
Low	32	2	31	22	38	388	83	564	532	1,662.5%
Moderate	37	12	4	20	10	17	1	64	27	73 %
Above Moderate	90	80	442	130	424	795	538	2,409	2,319	2,576.7 %
Total:	204	94	526	221	515	1,372	702	3,430	3,226	1,581.4 %

Based on building permits issued



Andalucía



Cantidad de dormitorios	Ingresos muy bajos 50% AMI	Ingresos bajos 60% AMI	Ingresos moderados 110% AMI
3 recámaras	7	49	13
Alquiler máximo	\$1,665	\$1,998	\$2,946



The Depot en Santiago



Cantidad de dormitorios	SF	Ingresos extremadamente bajos 30% AMI	Ingresos muy bajos 40% AMI	Ingresos muy bajos 50% AMI	Ingresos bajos 60% AMI	Total
1 recámara	875	2	3	6	3	14
2 recámaras	1,085	2	6	11	10	29
3 recámaras	1,350	3	5	11	7	26
Totales:		7	14	28	20	69



The Arts Collective



Esfuerzos de la Ciudad para ayudar a las personas sin hogar



February 2018

72 chronically homeless individuals were placed at The Orchard



March 2018

16 homeless individuals were placed at The Depot at Santiago



June 2020

75 homeless veterans were placed at Heroes' Landing



August 2020

15 homeless individuals were placed at The Santa Ana Arts Collective



March 2021

56 chronically homeless individuals were placed into Casa Querencia

MARCO DE POLÍTICAS Y PROGRAMA DE VIVIENDA



Actualización del
Elemento de Vivienda
2021-29



Marco de políticas

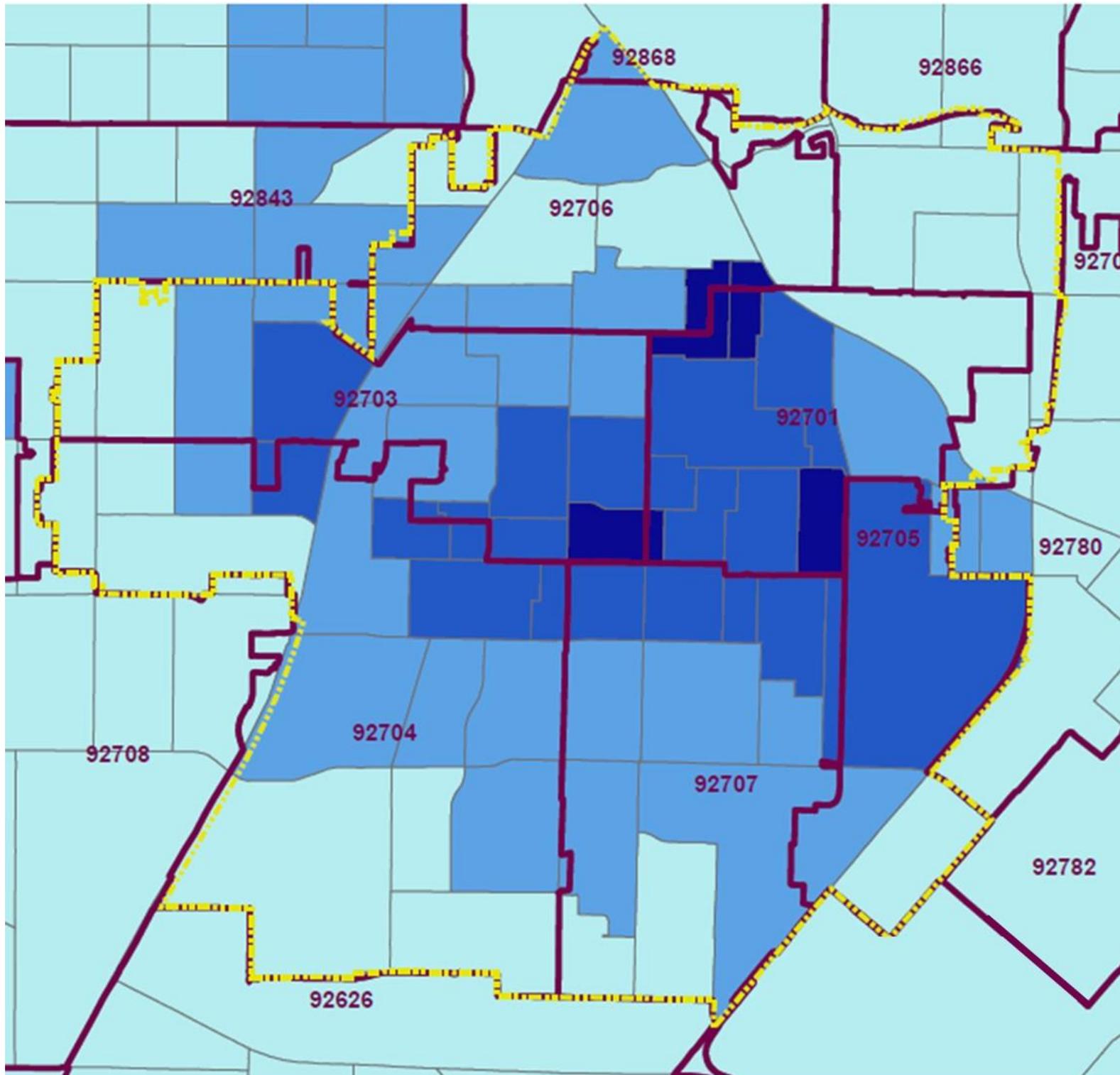
- » **META 1:** VIVIENDA Y VECINDARIOS
- » **META 2:** OFERTA Y DIVERSIDAD DE VIVIENDA
- » **META 3:** ASISTENCIA PARA LA VIVIENDA
- » **META 4:** NECESIDADES ESPECIALES
- » **META 5:** FOMENTAR AFIRMATIVAMENTE UNA VIVIENDA JUSTA *Nueva*



Fomentar afirmativamente una vivienda justa

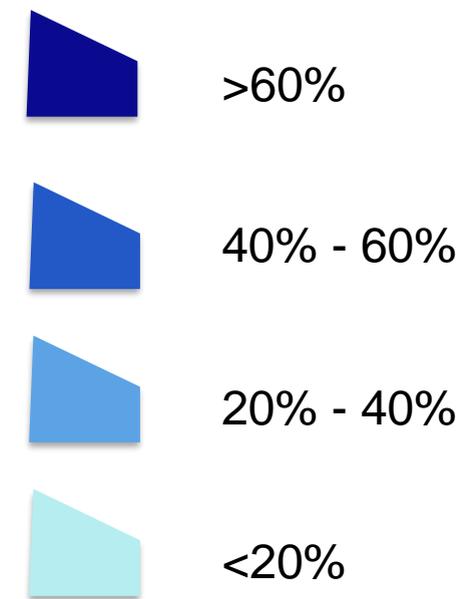
- » Se aprobó legislación adicional en el 2018 – AB 686
- » Analizar las barreras que restringen el acceso a la vivienda en el Elemento de Vivienda
- » Comprometerse con medidas significativas que promuevan afirmativamente la vivienda justa y den prioridad a abordar los problemas que contribuyen
- » Sitios para posibles viviendas de bajos ingresos ubicados, en la medida de lo posible, para evitar una mayor concentración excesiva y disparidad en el acceso/recursos
- » Acceso equitativo a viviendas asequibles – regionalmente





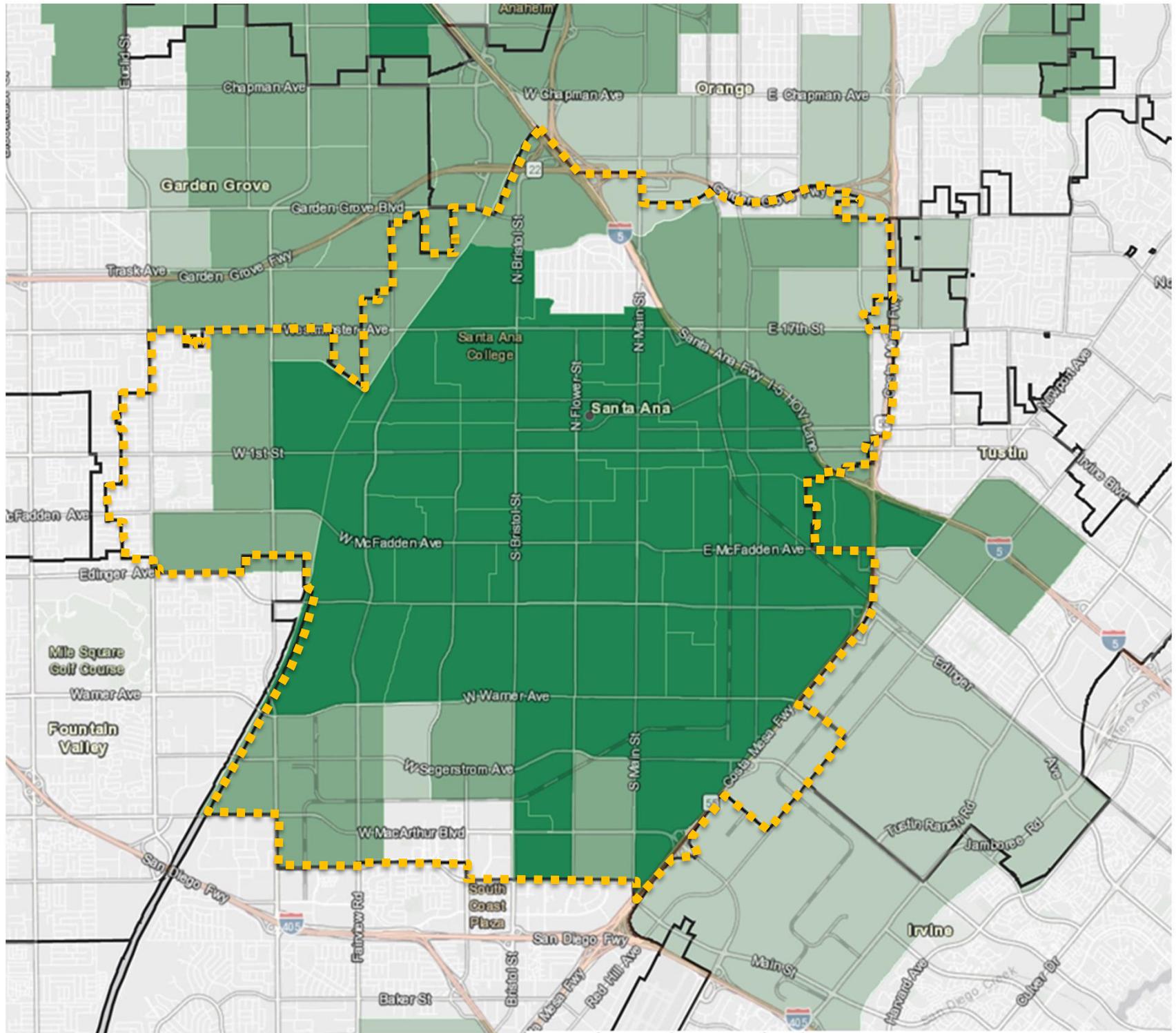
(R) Overcrowded Households (CHHS) - Tract

Percent of Overcrowded Households



Actualización del Elemento de Vivienda 2021-29

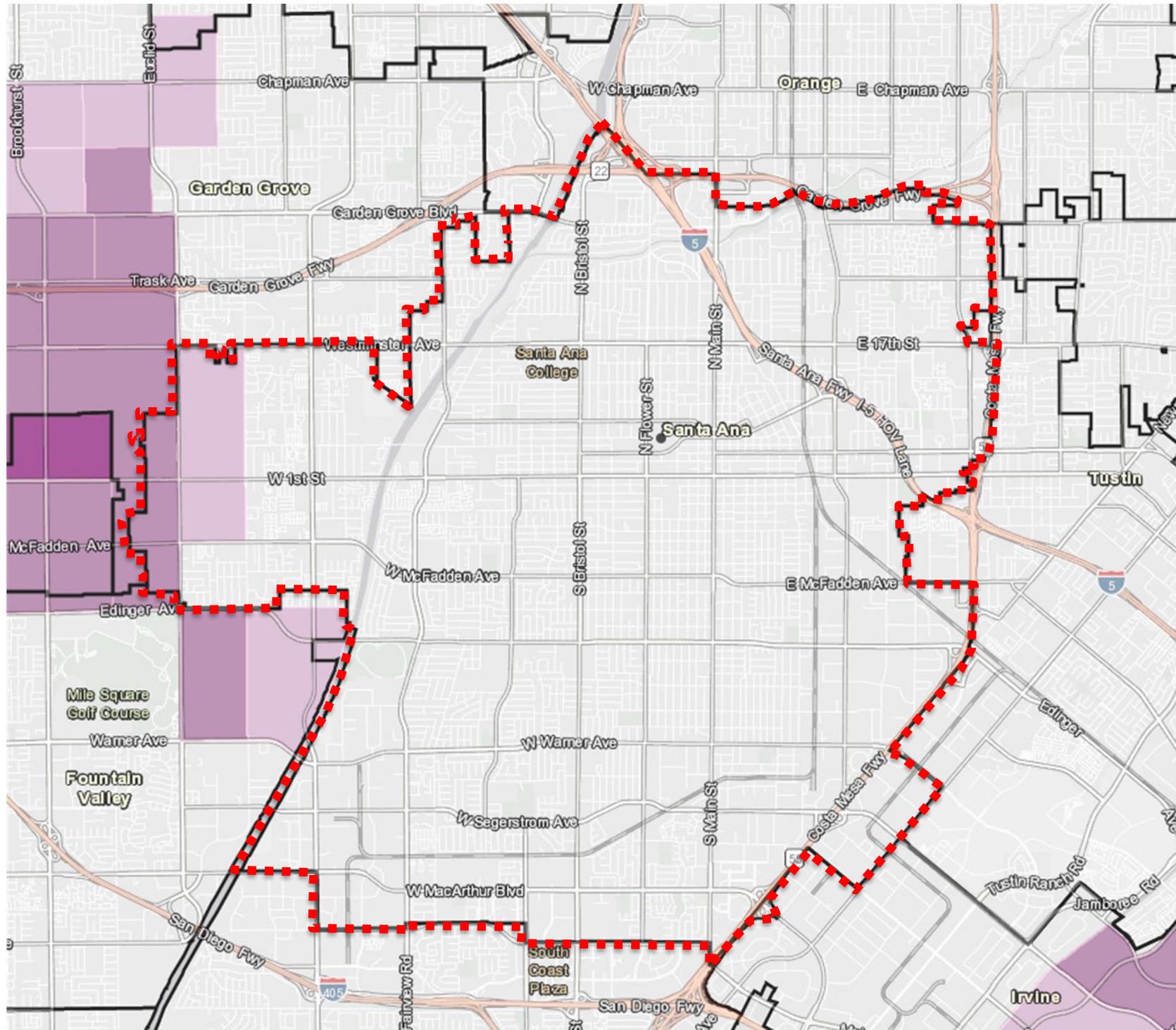




(R) Predominant Population - Hispanic Majority Tracts

- Dominance Value
- Predominant (gap > 50%)
 - Sizeable (gap 10% - 50%)
 - Slim (gap < 10%)



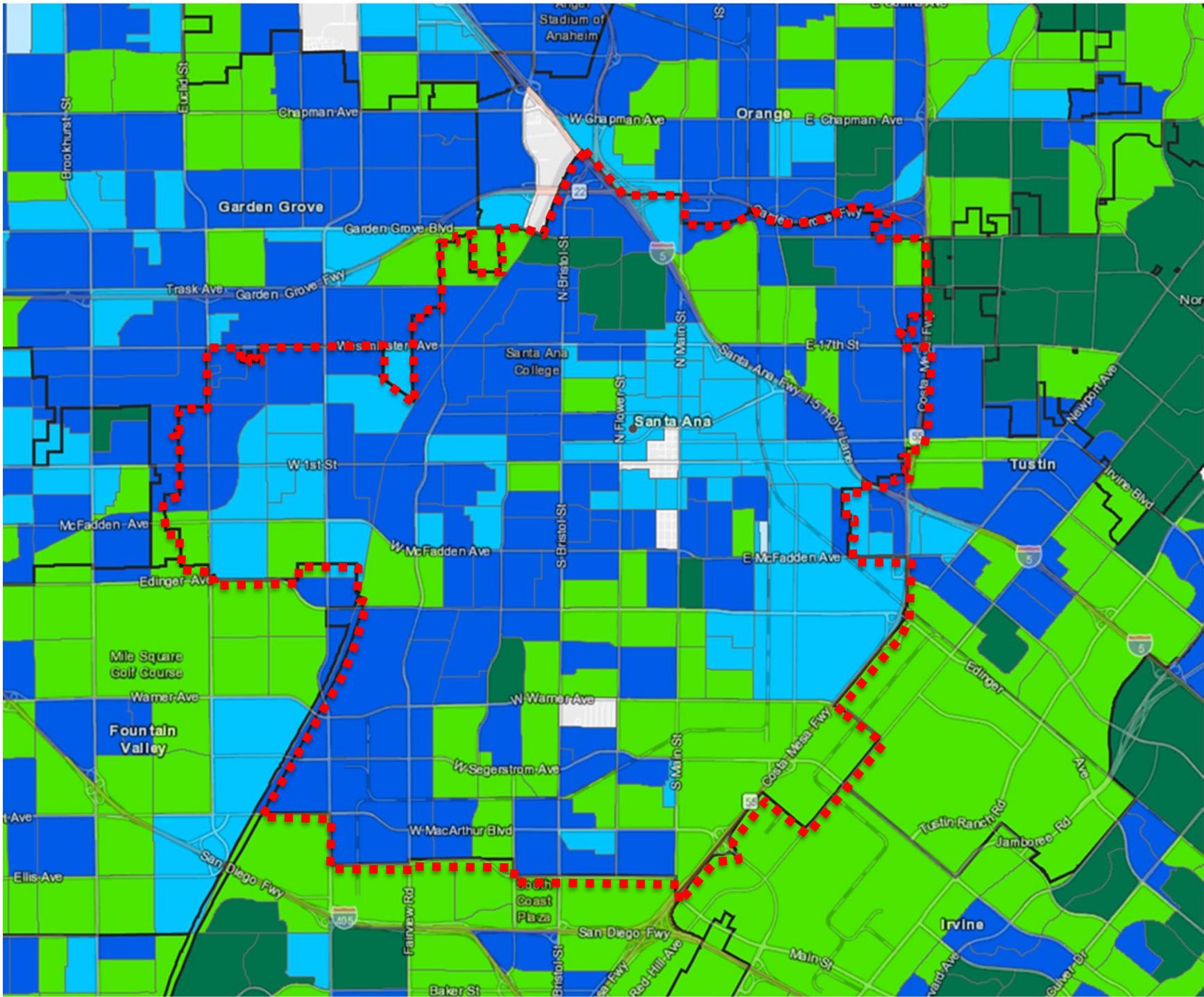


(R) Predominant Population - Asian Majority Tracts

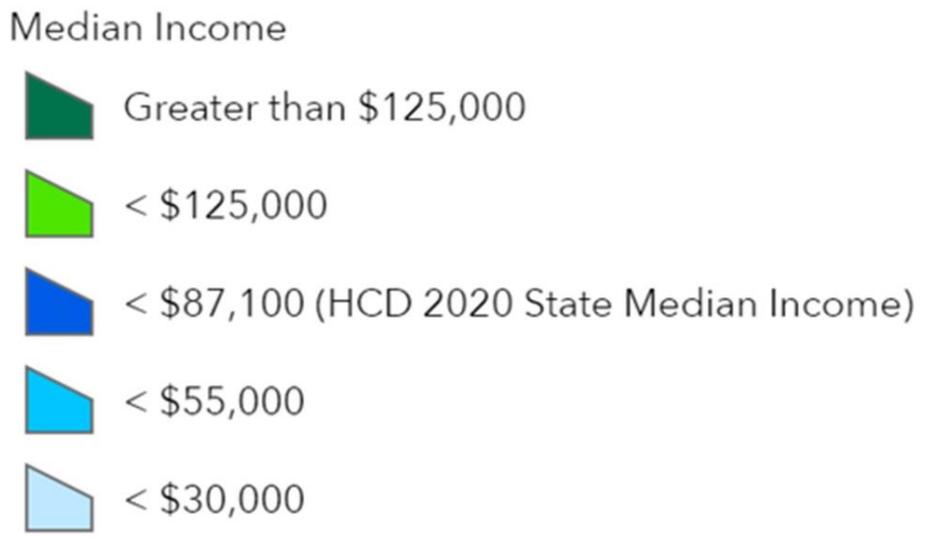
Dominance Value

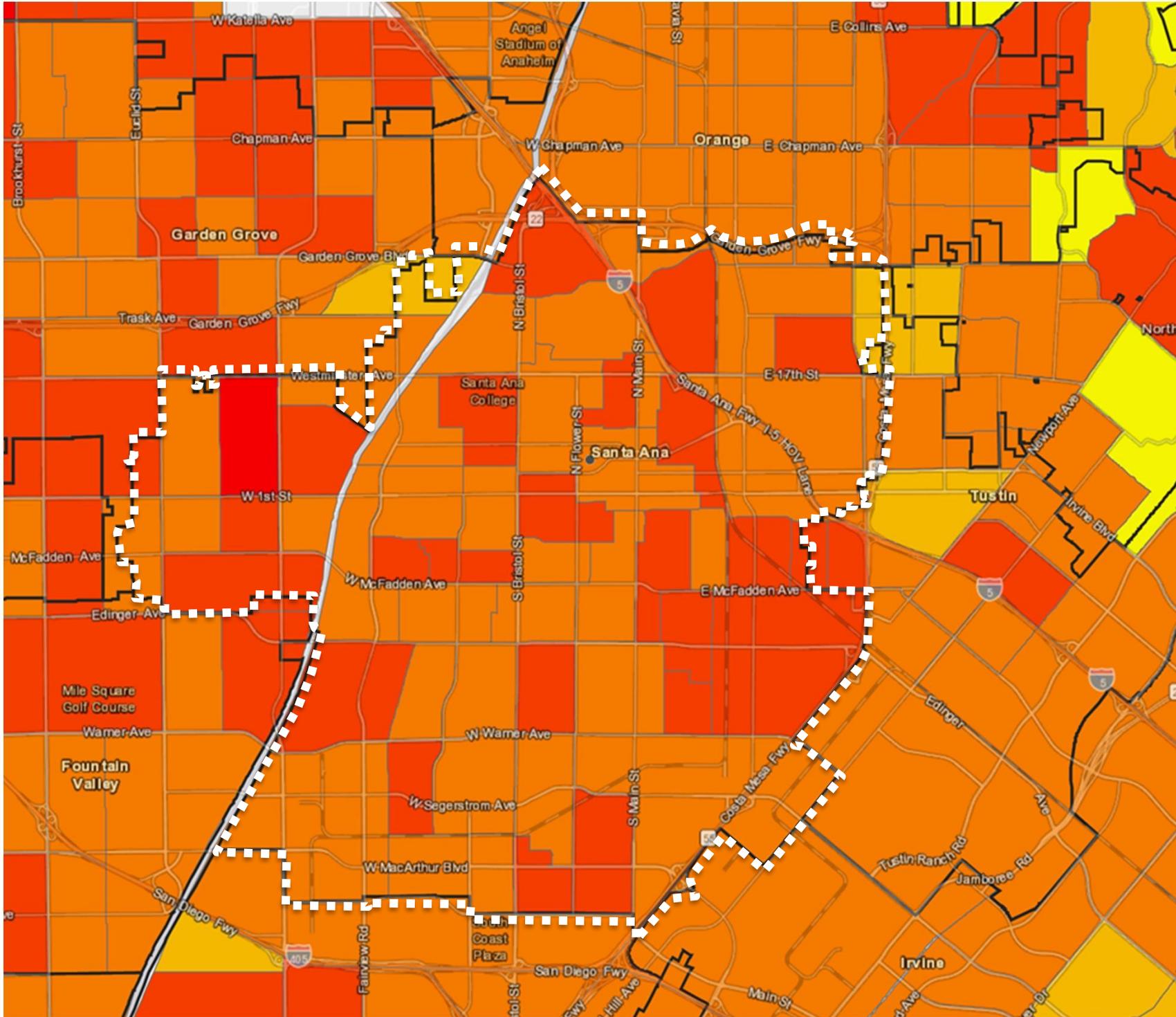
-  Predominant (gap > 50%)
-  Sizeable (gap 10% - 50%)
-  Slim (gap < 10%)





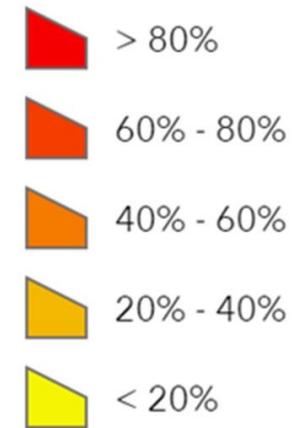
(R) Median Income (ACS, 2015-2019) - Block Group

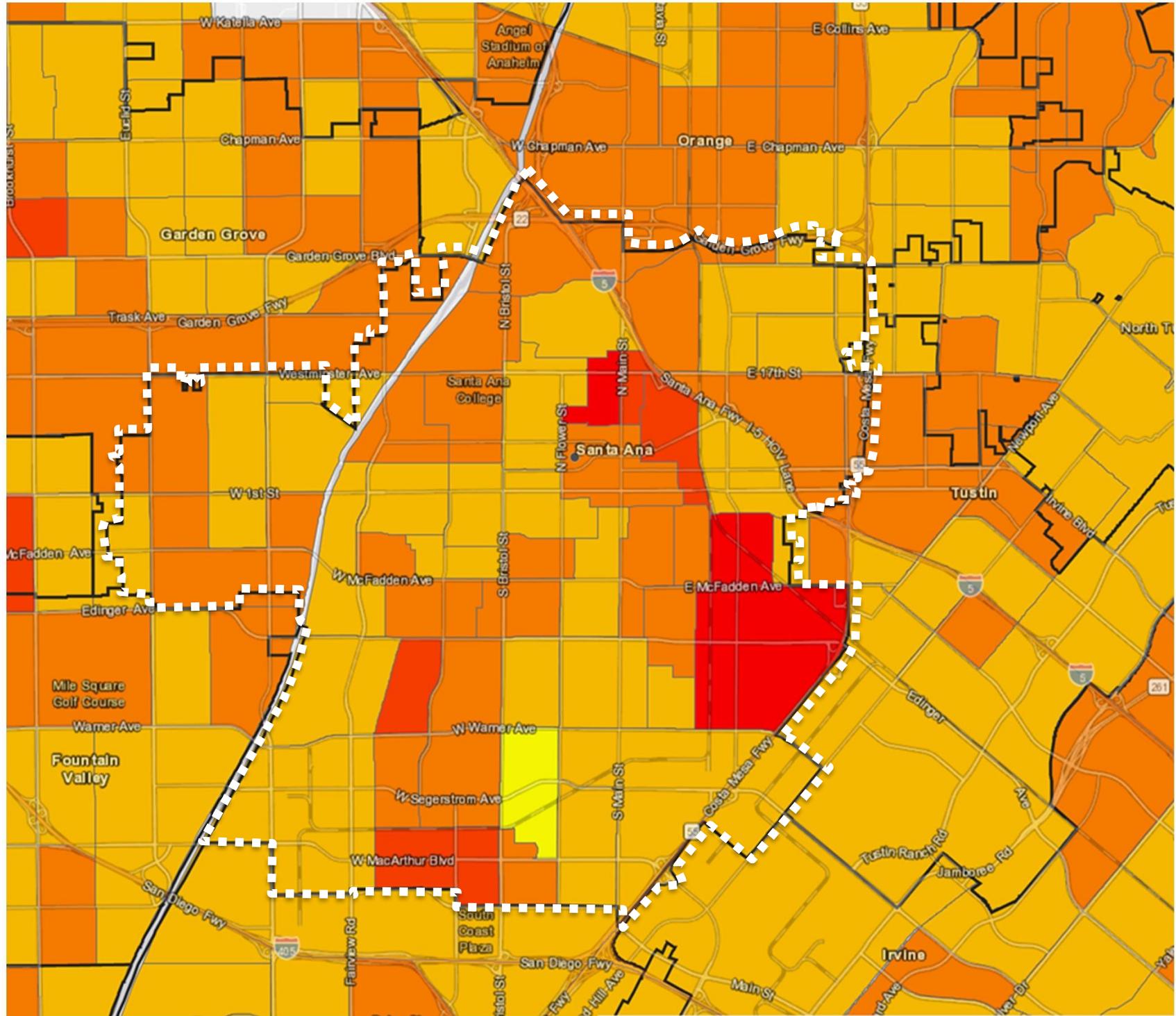




(R) Overpayment by Renters (ACS, 2015 - 2019) - Tract

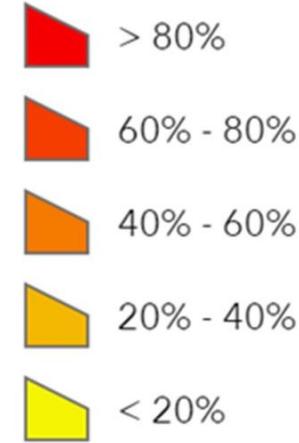
Percent of Renter Households for whom Gross Rent (Contract Rent Plus Tenant-Paid Utilities) is 30.0 Percent or More of Household Income





**(R) Overpayment by Home Owners (ACS, 2015 - 2019)
- Tract**

Percent of Owner Households with Mortgages whose Monthly Owner Costs are 30.0 Percent or More of Household Income



Marco de políticas y plan de acción para la vivienda

» **META 5: FOMENTAR AFIRMATIVAMENTE UNA VIVIENDA JUSTA.**

Afirmar y promover la justicia social y la equidad en la provisión, el tipo y la asequibilidad de la vivienda y la disponibilidad de servicios comunitarios para todos los residentes. **NUEVA**

- **Política 5.3** – Canales de comunicación. Continuar proporcionando un foro abierto y receptivo para los residentes de la Ciudad, las comisiones y el personal de la ciudad para discutir oportunidades para promover afirmativamente la vivienda justa. **NUEVA**
- **Política HE 3.9** – Financiar servicios y organizaciones que trabajan para prohibir la discriminación en el alquiler, venta y ocupación de viviendas y brindan educación, apoyo y servicios de cumplimiento para abordar las prácticas discriminatorias.



Marco de políticas y plan de acción para la vivienda

» Intimidación de propietarios

- **Política 1.9** - Protecciones de inquilinos. Brindar información y recursos a los inquilinos residenciales sobre las leyes de propietarios e inquilinos que brindan protección contra desalojos injustos. *Nueva*
- **Medida 52** - Realizar un taller anual para administradores de apartamentos pequeños para capacitar y educar a los propietarios, asociaciones de propietarios, administradores de propiedades e inquilinos sobre las mejores prácticas en administración de propiedades, seguridad del vecindario y responsabilidades de propietarios/inquilinos. *Nueva*



Marco de políticas y plan de acción para la vivienda

» Desplazamiento potencial

- **Política 3.9** – Estabilización de vivienda. Apoyar medidas que aborden las repercusiones relacionadas con el desarrollo público y privado que pueden resultar en el desplazamiento de viviendas asequibles existentes. *Nueva*
- **Medida 37** – Adoptar una/s ordenanza/s de Estabilización de renta para preservar la vivienda asequible mediante la regulación de los aumentos de alquiler y el establecimiento de regulaciones de desalojo por causa justa. *Nueva.*



Marco de políticas y plan de acción para la vivienda

» Estacionamiento

- **Política 1.10** - Gestión de estacionamiento. Apoyar estrategias innovadoras y creativas que minimicen de manera proactiva los impactos y deficiencias de estacionamiento dentro de los vecindarios residenciales, incluidos requisitos de gestión de estacionamiento, instalación de elevadores de estacionamiento y los incentivos para el transporte activo. *Nueva*
- **Medida 32** – Desarrollar un programa piloto para asociarse con propietarios comerciales para utilizar el estacionamiento en centros adyacentes a usos residenciales para expandir las opciones de estacionamiento para vecindarios residenciales. *Nueva.*
- **Medida 32** – Reevaluar el Programa de Permisos de Estacionamiento Residencial para asegurarse de que cumpla con la ley estatal y las mejores prácticas. *Nueva*



Marco de políticas y plan de acción para la vivienda

» Hacinamiento residencial

- **Política 2.10** – Condiciones de hacinamiento. Facilitar el desarrollo de unidades de vivienda accesorias asequibles y adiciones y mejoras a las viviendas existentes para aliviar las condiciones de vivienda hacinadas. *Nueva*
- **Medida 51** – Explorar oportunidades de financiación para ayudar a propietarios de ingresos bajos y moderados a construir unidades de vivienda accesorias. (ADUs). *Nueva*.
- **Medida 51** – Colaborar con otras jurisdicciones locales y HCD para identificar las mejores prácticas para monitorear la asequibilidad de ADU y crear un programa de incentivos para convenir su asequibilidad. *Nueva*.



Marco de políticas y plan de acción para la vivienda

- » **Promover nuevas viviendas asequibles (ingresos bajos/muy bajos)**
- **Política HE-2.4 – Diversos tipos de viviendas**. Facilitar diversos tipos, precios y tamaños de viviendas, incluidas viviendas unifamiliares, apartamentos, casas adosadas, viviendas mixtas / multiusos, viviendas orientadas al tránsito, viviendas multigeneracionales y oportunidades para trabajar y vivir.
- **Medida HE 16** – Facilitar y fomentar el desarrollo de diversos tipos de viviendas en una combinación de niveles de asequibilidad, incluso para hogares de bajos ingresos que utilizan incentivos adecuados.
- **Medida HE 24** – Continuar trabajando con organizaciones sin fines de lucro y con fines de lucro que brindan viviendas asequibles a hogares con ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos.



Marco de políticas y plan de acción para la vivienda

Prevención de la indigencia

- **Política HE-4.6** – Servicios para personas sin hogar. Asociarse con organizaciones de servicio comunitario que aborden las necesidades de las personas sin hogar, incluida la vivienda vinculada con la administración de casos, empleo, salud física y mental, abuso de sustancias y otros servicios.
- **Medida 44** – Ayudar y trabajar con organizaciones de servicios para brindar servicios de apoyo a las personas sin hogar actuales y anteriores.
- **Medida 44** – Continuar los esfuerzos para abordar las necesidades de los jóvenes sin hogar a través del acceso a viviendas permanentes y de apoyo y al desarrollo de la fuerza laboral. *Nueva.*



Factores que contribuyen a la vivienda justa

Table E-1

Priority Fair Housing Issues, Contributing Factors, and Implementation Actions

<i>Fair Housing Issue</i>	<i>Contributing Factors</i>	<i>Sample of Implementation Actions</i>
Issue #1: Rent Stabilization and Displacement	<ul style="list-style-type: none"> Increasing land values and rents High number of housing overpayment/burden Low average median incomes below that of region 	HE 24; HE 25; HE 28; HE 33; HE 34; HE 36; HE 37; HE 39
Issue #2: Safe and Sanitary Housing	<ul style="list-style-type: none"> Old housing stock Costs of rehabilitation Increased wear and tear due to overcrowding 	HE 1, HE 2; HE 3; HE 4; HE 5; HE 6; HE 7; HE 10; HE 11; HE 12
Issue #3: Housing Overcrowding	<ul style="list-style-type: none"> Lower average median income comparably to region Housing stock that may not match need Insufficient amount of affordable housing 	HE 24; HE; HE 25; HE 26; HE 27; HE 28; HE 31; HE 35; HE 36; HE 49; HE 51;
Issue #4: Household Income	<ul style="list-style-type: none"> Lower average median income comparably to region Racial or ethnic concentration coupled with concentration of poverty High number of housing overpayment/burden 	HE 24; HE 25; HE 26; HE 27; HE 28; HE 33; HE 34; HE 35; HE 36; HE 38

Source: City of Santa Ana, General Plan Housing Element Housing Framework, September 2021



ASIGNACIÓN REGIONAL DE NECESIDADES DE VIVIENDA (*RHNA*)



Actualización del
Elemento de Vivienda
2021-29



Necesidades futuras de vivienda

- » Asignación regional de necesidades de vivienda (*RHNA*) 6º ciclo
 - Necesidad de vivienda proyectada para 2021-2029
 - *HCD* asignó 1.34 millones a *SCAG* / 3,095 a Santa Ana
 - Apelaciones de *RHNA* y asignación final de *RHNA* de *SCAG* - marzo del 2021
 - Transfer. del Condado - 42 unidades (20 muy bajos, 22 moderados) - junio 2021

Recurso de tierra	Ingresos muy bajos	Ingresos bajos	Ingresos moderados	Ingr. sobre moderados	Total
<i>RHNA</i> ¹	606	362	545	1,624	3,137

¹ *RHNA* con transferencia del Condado (Proyecto *Crossroads*)



Necesidades futuras de vivienda

Recurso de tierra	Ingresos muy bajos	Ingresos bajos	Ingresos moderados	Ingr. sobre moderados	Total
<i>RHNA</i>	606	362	545	1,624	3,137
Total en Proceso ¹	414*	689	2	5,063	6,168
Proyecciones <i>ADU</i> ²	90	155	108	7	360
Proceso moderado ³			203		
Restante para acomodar	102	-482	232	-3,243	-3,391

1. Los proyectos en Proceso incluyen proyectos que han sido aprobados, permitidos o recibieron un certificado de ocupación después del 30 de junio del 2021. Los niveles de asequibilidad de los proyectos en tramitación se basan en convenios y restricciones de asequibilidad que forman parte de la solicitud o autorización del proyecto.

2. La proyección total de unidades de vivienda accesoria se basa en una estimación conservadora (menos del 65 por ciento) del promedio de cuatro años permitido de 70 (2018-2021; extrapolando 2021 a un año completo) *ADUs* por año, multiplicado por el período de planificación en número de años. Las proyecciones de la categoría asequible se basan en el estudio de SCAG sobre la asequibilidad de *ADUs* para el Condado de Orange, que encontró que los siguientes porcentajes de unidades caían en cada categoría de asequibilidad respectiva: 25 por ciento muy bajo; 43 por ciento bajo, 30 por ciento moderado y 2 por ciento sobre moderado.

3. Totales de unidades moderadas en Proceso tomados del total de unidades sobre moderado en Proceso y reclasificadas como moderados según los resultados de la encuesta. Las 203 unidades que se reclasificaron aparecen en el Total en Proceso pero no aparecen en el saldo de *RHNA* sobre moderado para acomodar, sino que se han trasladado a la categoría de moderados.

*Un total de 281 unidades son para ingresos extremadamente muy bajos: 44 unidades en *Legacy Square*; 85 unidades en *Crossroads* en Washington; 89 unidades en *North Harbour Village*; y 63 unidades en *Westview House*.



Marco de política - VISIÓN

Table 1
Housing Element Quantified Objectives, 2021-2029

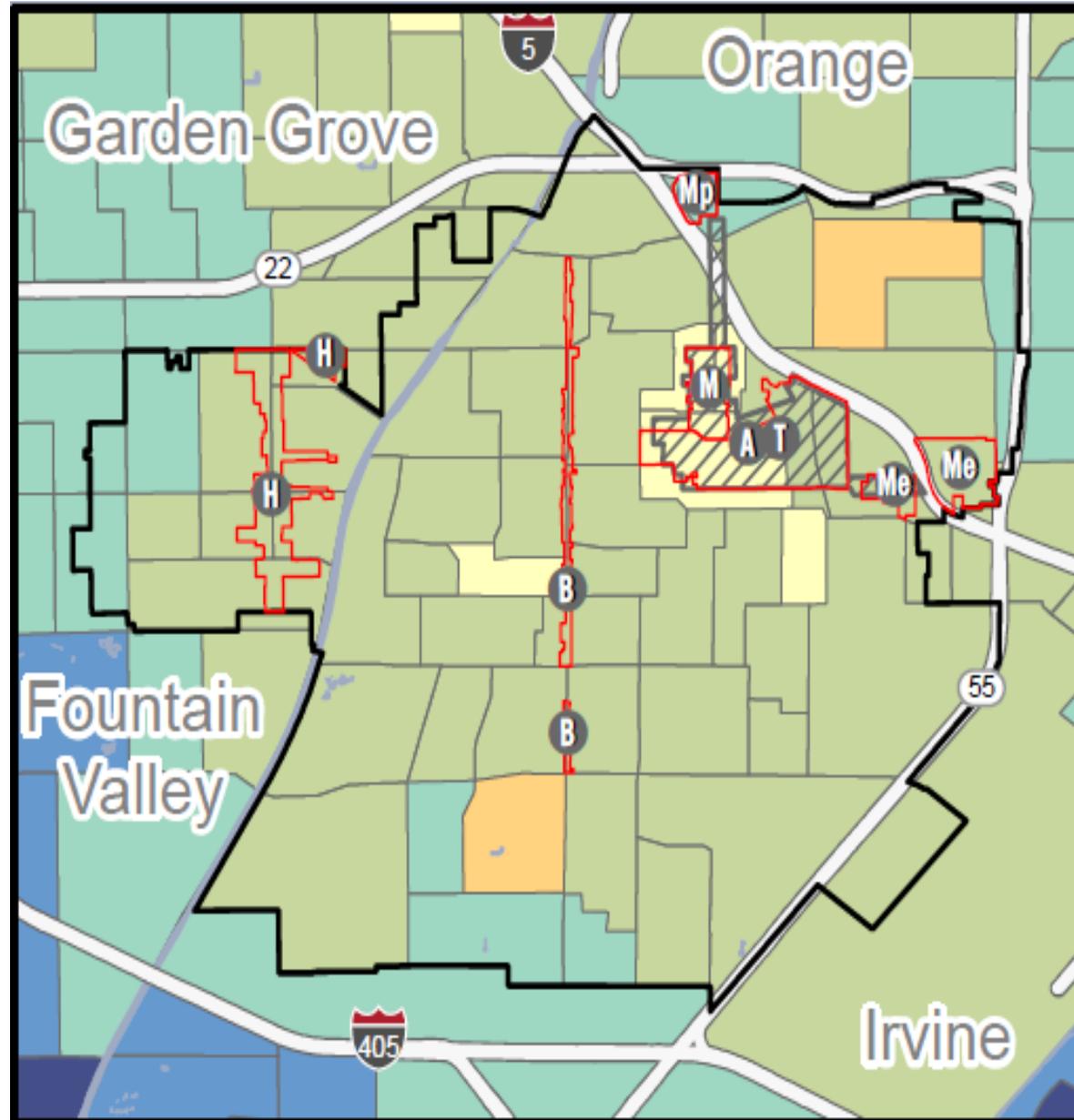
	<i>Total</i>	<i>Affordability Level</i>				
		<i>Ext. Low</i>	<i>Very Low</i>	<i>Low</i>	<i>Moderate</i>	<i>Above</i>
New Housing Construction (RHNA)	3,137		606	362	545	1,624
Single-Family Housing Rehabilitation	60		20	40		
Acquisition and/or Rehabilitation	150	100	50			
Preservation of At-Risk Units	50			50		
Rental Assistance	2,800 ¹		2,800			
Homeowner Assistance	80			60	20	

Sources: City of Santa Ana, 2021.

Note 1. 2,800 annually for eight years.



Fomentar afirmativamente una vivienda justa



- City of Santa Ana
- TCAC Resource Category**
- Highest Resource
- High Resource
- Moderate Resource (Rapidly Changing)
- Moderate Resource
- Low Resource
- High Segregation & Poverty
- Missing/Insufficient Data
- Adopted and Existing Areas**
- A, Adaptive Reuse Project Incentive Area
- B, Bristol Street Corridor Specific Plan
- H, Harbor Mixed Use Transit Corridor Specific Plan
- M, Midtown Specific Plan
- Me, Metro East Mixed Use Overlay Zone
- Mp, MainPlace Specific Plan
- T, Transit Zoning Code

Source: City of Santa Ana 2020, TCAC 2021, PlaceWorks 2021 Date Published: 9/1/2021



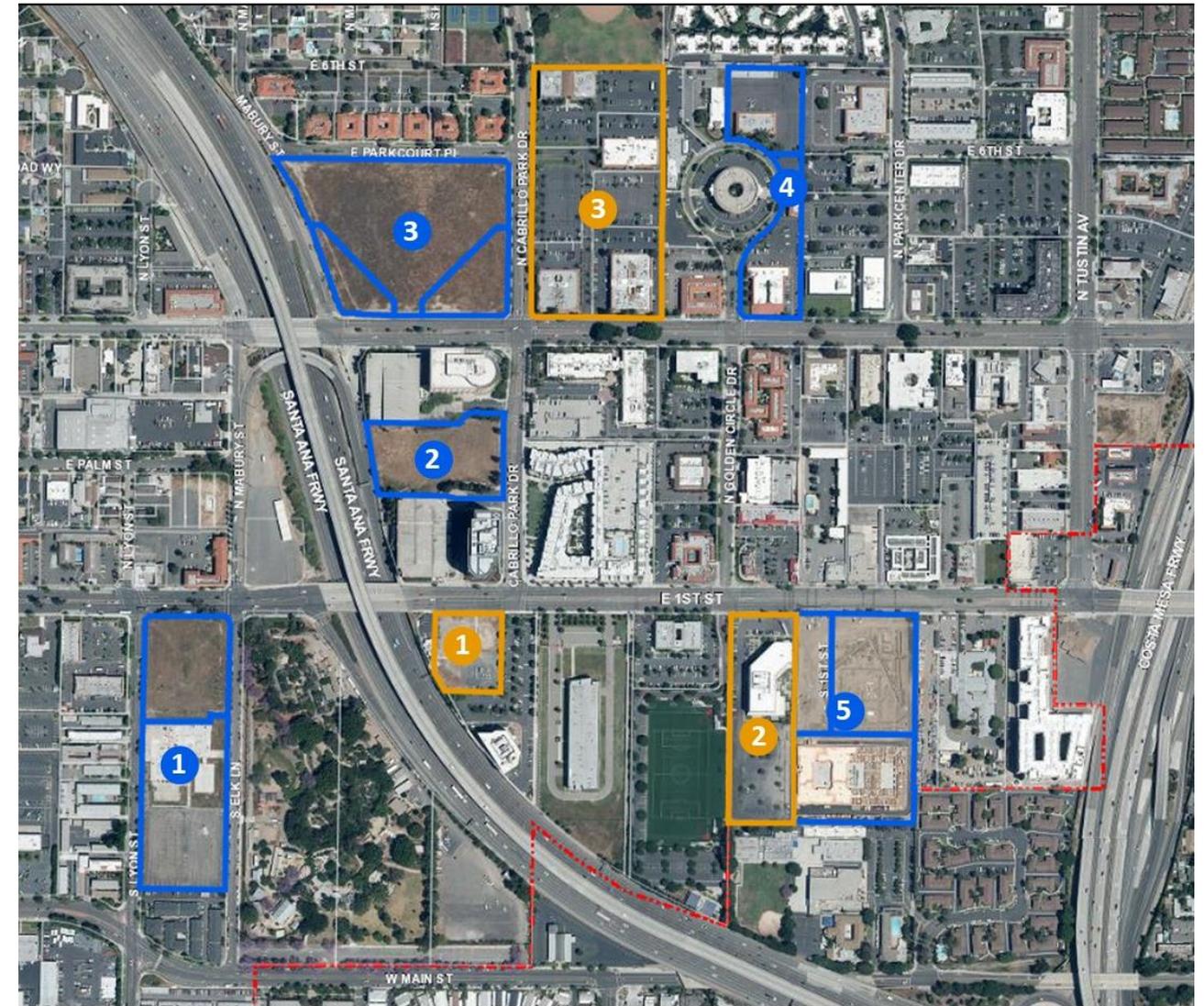
Sitios de oportunidades de vivienda

» Zona de superposición *Metro East*

- Total de acres: 14.16
- Densidad asumida: 45
- Unidades residenciales: 637

» Plan específico de tránsito de uso mixto de Harbor

» Superposición del código de zonificación de tránsito



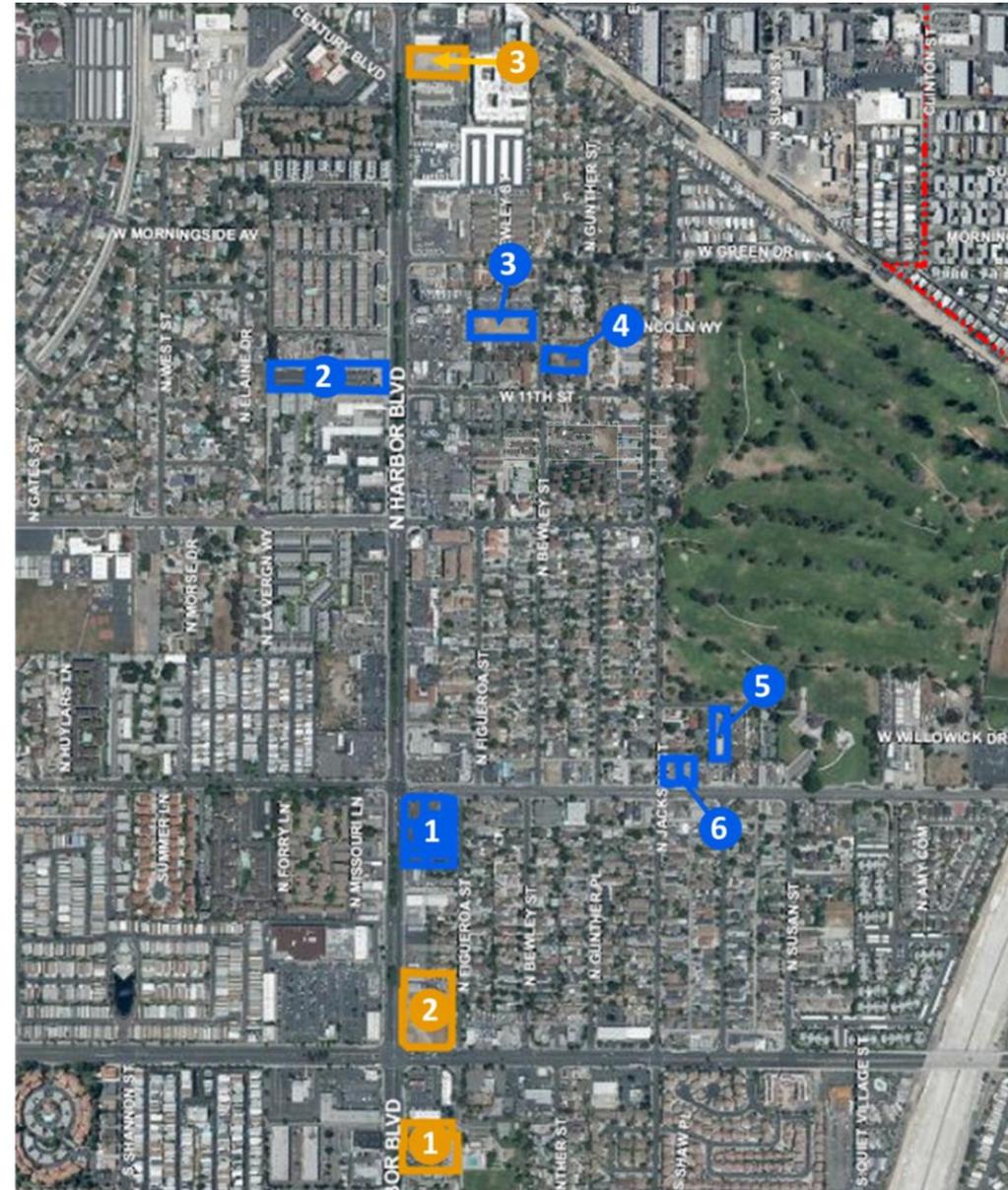
Potential Housing Site



Pipeline Projects

Sitios de oportunidades de vivienda

- » Zona de superposición *Metro East*
- » **Plan específico de tránsito de uso mixto de Harbor**
 - Total de acres: 4.42
 - Densidad asumida: 30
 - Unidades residenciales: 133
- » Superposición del código de zonificación de tránsito



Potential Housing Site

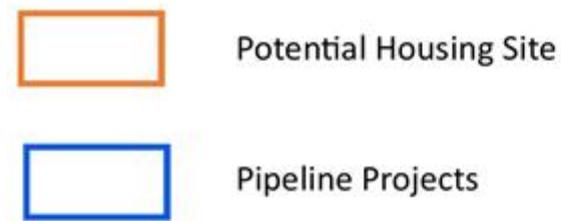
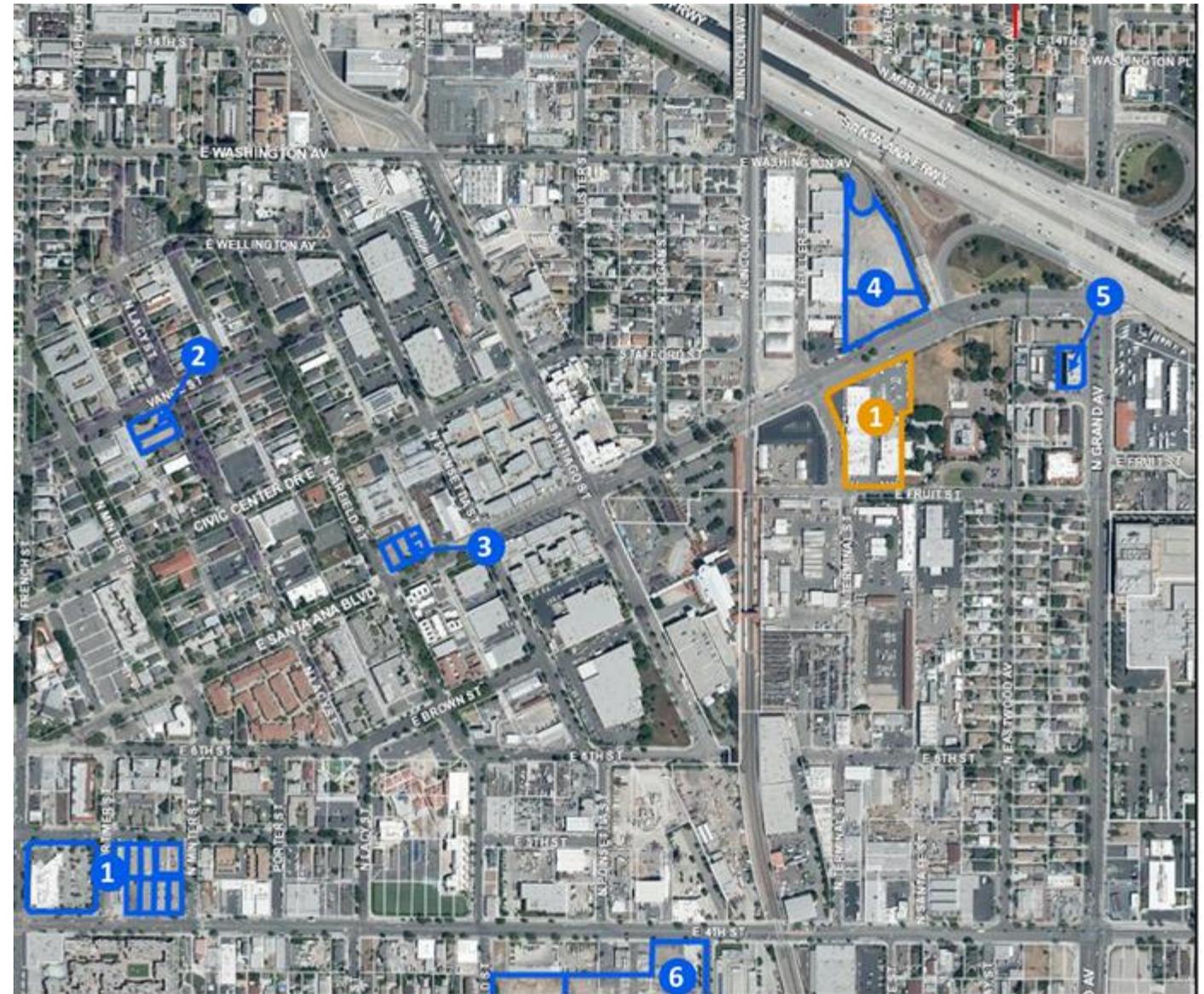


Pipeline Projects



Sitios de oportunidades de vivienda

- » Zona de superposición *Metro East*
- » Plan específico de tránsito de uso mixto de Harbor
- » **Superposición del código de zonificación de tránsito**
 - Total de acres: 2.25
 - Densidad asumida: 30
 - Unidades residenciales: 68



CRONOGRAMA DEL PROYECTO Y PASOS SIGUIENTES



**Actualización del
Elemento de Vivienda
2021-29**



Cronograma del proyecto y pasos siguientes

- » Envío de *HCD* para revisión – Octubre 21 (60 días)
- » Evento Comunitario para compartir borrador del Elemento
- » En persona y virtual
 - » Octubre 18 – Biblioteca Newhope
 - » Octubre 26 – Virtual
 - » Noviembre 6 – Centro Comunitario El Salvador
- » Audiencia Pública de la Comisión de Planificación – Diciembre 20
- » Audiencia Pública del Concejo Municipal – Febrero 1, 2022



Para mayores informes

- » Ricardo Soto, Planificador en Jefe
- » Melanie McCann, Planificadora Principal

✉ SAHousingElement2021@santa-ana.org

📞 (714) 667-2781

- » Borradores de documentos, enlace a la encuesta, información de reuniones
 - <https://www.santa-ana.org/general-plan/housing-element-update-2021>



DISCUSIÓN

