



Photo : Sergio Ruiz, SPUR

Plan de Desarrollo de Viviendas Asequibles en Diridon

Consejo de la Ciudad

Elemento 8.1

25 de mayo de 2021 Jacky Morales-Ferrand, Directora | Vivienda

Kristen Clements, Directora de División | Vivienda

Sujata Srivastava, Asesora Principal | Economía estratégica

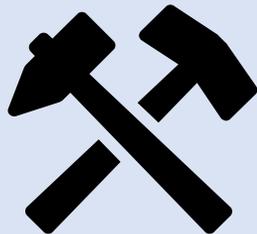
Dirección del Consejo de la Ciudad (2018-19)

- Objetivo de que el 25% de todas las viviendas en DSA en su conjunto sean asequibles para una amplia franja de ingresos
- Preparar un plan de implementación
- Examinar varias opciones de asequibilidad, incluido el 45% de hogares con ingresos extremadamente bajos (ELI) dentro del objetivo de asequibilidad del 25%

Enfoque de las 3P

PRODUCCIÓN

Construir nuevas unidades asequibles con subvenciones públicas y contribuciones del sector privado



PRESERVACIÓN

Preservar las viviendas existentes como asequibles de forma permanente para los hogares con ingresos bajos y moderados



PROTECCIÓN

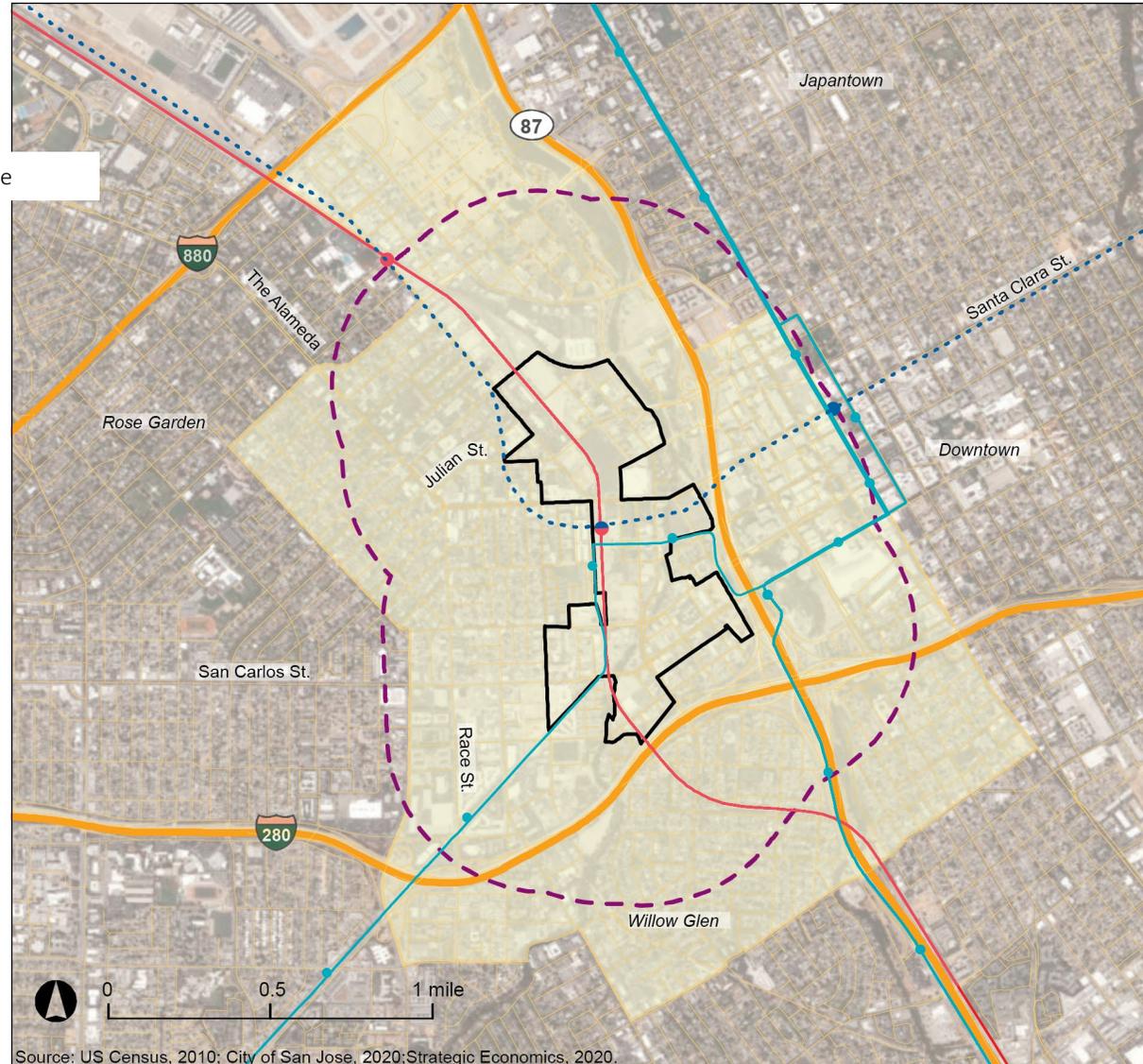
Promover políticas y establecer programas para proteger a los hogares vulnerables del desplazamiento



Áreas de especial interés para el enfoque de las 3P

Study Area Boundaries

-  Census Study Area*
-  Diridon Station Area
-  Área de estudio de estabilización de vecindarios
-  BART Extension Phase II
-  Caltrain
-  VTA Light Rail



*The Census Study Area comprises Census Tracts 5003, 5006, 5008, 5017, 5018, and 5019 within Santa Clara County.

**The Preservation Study Area is a half-mile buffer area from the Diridon Station Area Boundary

Objetivos y parámetros de medición

Zona de la Estación de Diridon:

- El 25% de todas las viviendas serán estrictamente asequibles (Ingresos bajos a moderados) para la construcción del DSAP
 - El 30% de todas las viviendas serán para hogares de bajos ingresos, incluido PSH (Principal sostén del hogar)

Área de estudio de estabilización de vecindarios:

- Sin pérdida neta en el número de hogares de inquilinos con bajos ingresos
- Reducción del porcentaje de hogares de inquilinos con graves problemas de costos
- Sin pérdida neta en el número de unidades con restricciones por escritura más allá de 2040
- Establecer un Programa Piloto de Preservación para adquirir/rehabilitar viviendas multifamiliares existentes
 - 10% de las viviendas que podrían ser adquiridas – 530 unidades para el desarrollo del DSAP

Área de estudio del censo (seguimiento):

- Número de residentes por raza/etnia
- Calificaciones de riesgo de desplazamiento residencial

Estrategias - Producción

1. **Dar prioridad a sitios ubicados** a menos de 1/2 milla de la estación de Diridon para el desarrollo de viviendas asequibles
2. **Asociarse con las agencias de transporte y los desarrolladores de viviendas asequibles para solicitar fondos estatales de AHSC**
3. **Priorizar el uso de los ingresos de la tasa de vinculación comercial** generados en el área de la estación de Diridon para proyectos de viviendas asequibles dentro de la DSA
4. **Aprobar el subsidio por unidad apropiado para el Área de la Estación de Diridon**
5. Actualizar la normativa para facilitar las **tecnologías de construcción de menor costo**
6. **Implementar cambios en el crédito de estacionamiento gratuito** para ingresos moderados que favorezcan la inclusión
7. Apoyar las políticas que **aumentan la producción de unidades de vivienda accesoria (ADU)** en el DSA y las áreas circundantes
8. Explorar formas de incrementar el acceso a **viviendas asequibles para residentes con discapacidades**
9. **Diseñar e implementar preferencias de inquilinos** para las viviendas asequibles en el DSA

Estrategias - Preservación

1. **Ampliar las restricciones de asequibilidad** de las viviendas asequibles existentes
2. **Establecer un Programa Piloto de Preservación para adquirir y rehabilitar viviendas multifamiliares existentes***
3. Llevar a cabo **actividades de divulgación entre organizaciones sin ánimo de lucro y comunitarias** con capacidad para emprender actividades de conservación*.
4. **Identificar fuentes de financiación y socios para desarrollar la capacidad de las organizaciones locales***.
5. **Identificar fuentes de financiación para la preservación***.
6. **Implementar políticas complementarias** que apoyen la actividad de preservación*



* Nota: También se incluye en la Estrategia contra el desplazamiento residencial en toda la ciudad

Estrategias - Protección

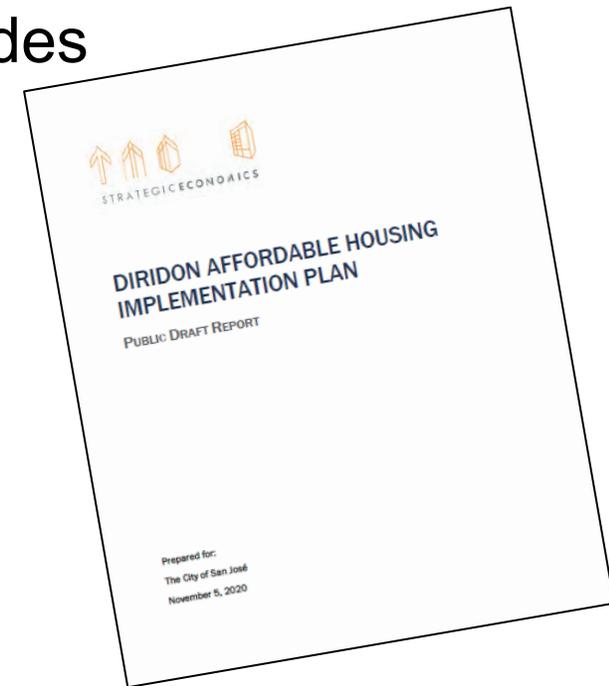
1. Crear una **"oficina satélite"** en la **DSA** para ofrecer recursos educativos a los inquilinos y propietarios
2. Brindar apoyo en materia de **servicios legales para los inquilinos que enfrentan el desalojo***.
3. Considerar opciones para **imponer el cumplimiento local de la Ley AB 1482**, ley estatal de protección del inquilino contra el desalojo sin causa justa*.
4. **Ampliar la ordenanza de protección de los inquilinos para incluir todas las unidades de alquiler**, incluidas las viviendas unifamiliares, los dúplex y los condominios/casas adosadas
5. **Ampliar la ordenanza de alquiler de apartamentos para incluir los dúplex**
6. Explorar la aplicabilidad del **programa de Certificado de Preferencia**



* Nota: También se incluye en la Estrategia contra el desplazamiento residencial en toda la ciudad

Cambios a raíz de las sugerencias del

- Sub-objetivo para las unidades asequibles de ELI
- Sin pérdida neta de camas para personas sin hogar o unidades provisionales
- Seguimiento de todas las razas/etnias demográficas
- Seguimiento del riesgo de desplazamiento residencial
- Explorar el programa de Certificado de Preferencia
- Incrementar el acceso a la vivienda para los residentes con discapacidades
- Documentar el historial de desplazamientos residenciales anteriores



Próximos pasos

- El plan es una estrategia
 - La aprobación del Plan por parte del Consejo no es una medida sobre las estrategias individuales
- Volver al Consejo de la Ciudad en otoño de 2021 con un plan de trabajo
 - Comunicación con las partes interesadas afectadas
 - Priorización del trabajo
 - Cronograma
 - Recursos

¿Preguntas?