



Housing

San José Propuesta de preferencias de inquilino

Kristen Clements, vicedirectora interina

Josh Ishimatsu, director interino de la división

Avni Desai, miembro ejecutivo

Preferencias de inquilino

- **¿Qué son?**
 - Permite reservar o priorizar una parte de los apartamentos en propiedades de vivienda asequibles nuevas y existentes para solicitantes de bajos ingresos que viven en ciertas áreas que tienen una alta probabilidad de desplazamiento
 - Los residentes de ingresos más bajos solicitarían los apartamentos asequibles y tendrían más posibilidades de ser aceptados en una unidad debido a la preferencia aplicada



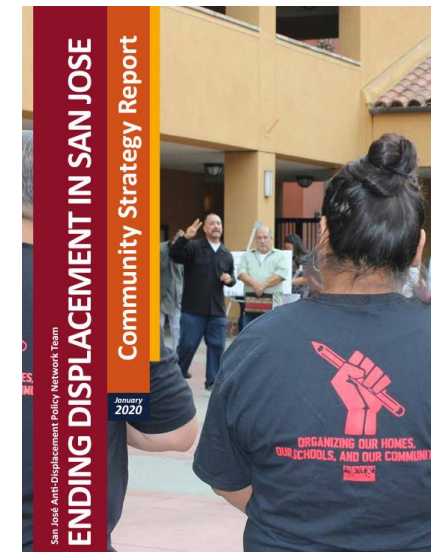
Preferencias de inquilino

- **Objetivos**
 - Evitar el desplazamiento de los inquilinos de ingresos más bajos
 - Proporcionar una selección de unidades del tamaño adecuado
 - Permitir a los residentes elegir la vivienda y permanecer en sus comunidades



Preferencias de inquilino: Historial

- Una prioridad de la estrategia antidesplazamiento en toda la ciudad (adoptada en 2020)
- Priorizado por grupos comunitarios y partes interesadas
- Se investigaron otras jurisdicciones con preferencias, incluidas SF y Oakland



Propuesta en San José

Preferencia de inquilino antidesplazamiento en toda la ciudad

- Permite reservar o priorizar una parte de los apartamentos en propiedades de vivienda asequibles nuevas y existentes para solicitantes de bajos ingresos que viven en ciertas áreas que tienen una alta probabilidad de desplazamiento
- Aumenta la probabilidad de que los inquilinos de ingresos más bajos con el mayor riesgo de desplazamiento puedan acceder a casas asequibles y permanecer en la ciudad

Preferencia de inquilino del vecindario

- Permite reservar o priorizar una parte de los apartamentos en propiedades de vivienda asequibles nuevas y existentes para solicitantes de bajos ingresos que ya viven cerca de la propiedad
- Aumenta la probabilidad de que los inquilinos de bajos ingresos se queden en sus comunidades



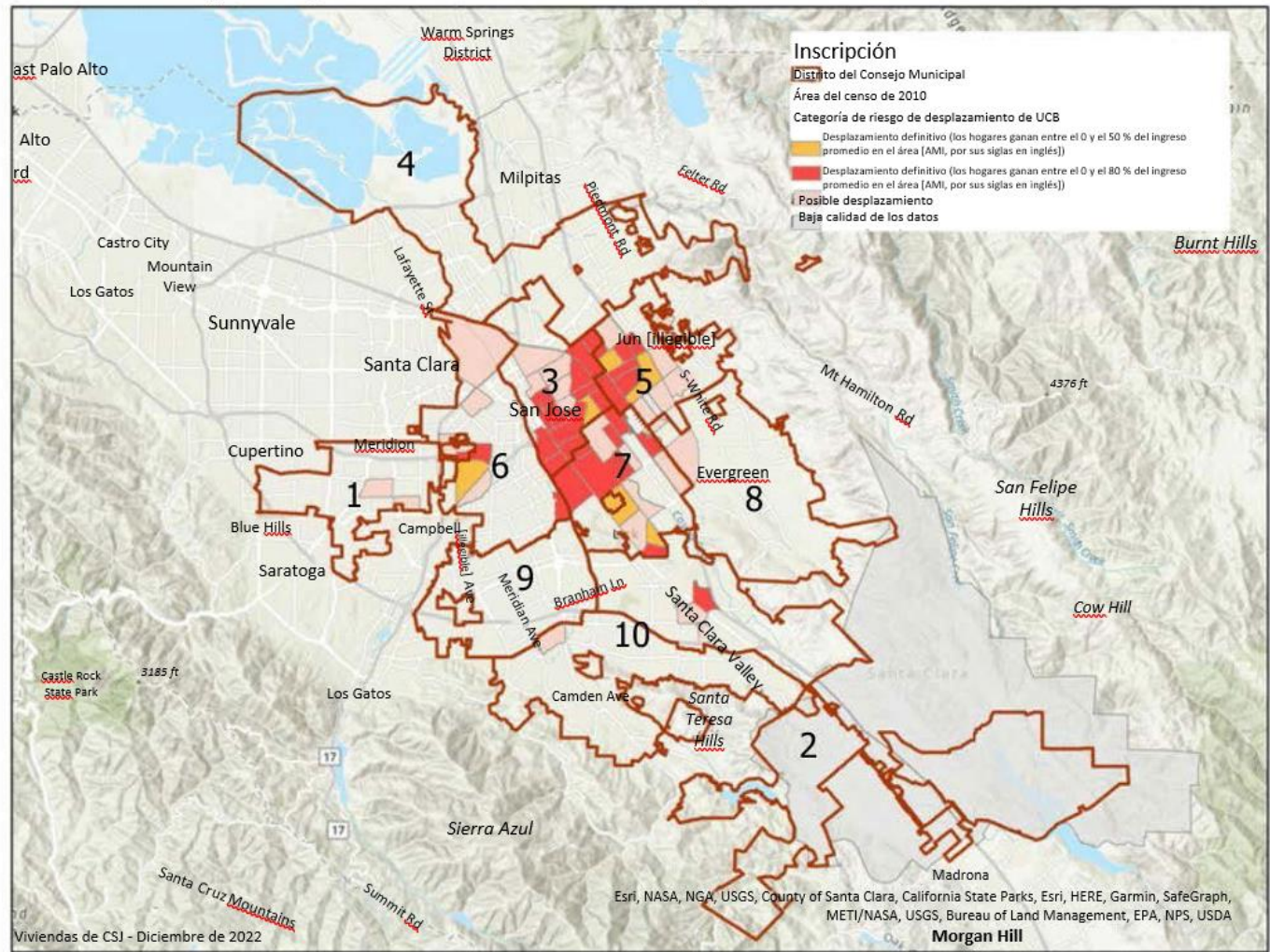
Requisitos para aprobar las preferencias de inquilino

- **Análisis realizado para comprobar los requisitos de vivienda justa**
 - Antidesplazamiento: raza, discapacidad, tamaño familiar, mujeres cabeza de familia, categoría de veterano, personas mayores (clases protegidas)
 - Vecindario: 1 milla, 2 millas, Consejo de Distrito para todas las razas
- **Requisitos estatales de vivienda y desarrollo comunitario (HCD, por sus siglas en inglés) y SB 649**
 - HCD: Aprobar las propuestas de preferencias de inquilino después de revisar los análisis
 - SB 649 (2021)
- **Aprobación del Concejo Municipal**



Mapas de área de desplazamiento

Modelo de riesgo de desplazamiento estimado de UC Berkeley CA - Junio de 2022 - Áreas de censo de San José



Marco propuesto: Elegibilidad

- ¿Quién califica?
 - Residentes de ingresos más bajos en San José (≤ 80 % del AMI)
 - Preferencia antidesplazamiento: Hogares de personas que actualmente viven en áreas de censo con desplazamiento definitivo y probable
 - Preferencia de inquilino del vecindario Hogares de personas que actualmente viven en el mismo Distrito Municipal que una propiedad de vivienda asequible



Marco propuesto: Aplicabilidad

- **¿Qué propiedades?**
 - Nuevas propiedades financiadas por la ciudad y nuevas propiedades de adquisición/rehabilitación en San José
 - Incluye propiedades financiadas por el estado, pendientes de aprobación de los HCD
 - Propiedades de vivienda asequibles financiadas por la ciudad existentes refinanciadas, renegociadas o modificadas
 - Unidades asequibles sujetas al Acuerdo de Desarrollo de la Ciudad u otra negociación
- **¿Dónde?**
 - Todas las propiedades que estén sujetas en proceso antes de la fecha de entrada en vigor de la ordenanza aprobada



Marco propuesto: Aplicabilidad

- **La preferencia se aplica en los siguientes casos:**
 - Hasta el 35 % de todas las unidades asequibles restringidas en una propiedad sujetas a las preferencias
 - Límite del 15 % de las unidades para preferencia del vecindario
 - Incluye viviendas sénior
 - No incluye:
 - Unidades para poblaciones especiales (es decir, vivienda de apoyo permanente)
 - Apartamentos de alquiler asequibles con vivienda inclusiva
 - Unidades sujetas únicamente al acuerdo normativo de bonos municipales
 - Propiedades financiadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD)
 - Unidades restringidas por encima del 80 % del AMI
 - Unidades sin restricciones



Marco propuesto: Implementación

- **El Departamento de Vivienda:**
 - Integraría las preferencias en el portal de aplicaciones para inquilinos en línea
(Doorway): <https://housing.sanjoseca.gov/listings>
 - Explicación de las preferencias
 - Backend: geocodificación de áreas de censo para ambas preferencias
 - Programa piloto completado a finales de 2023
 - Colocaría las preferencias en documentos de préstamo de propiedades nuevas y refinanciadas
 - Crearía un manual para administradores de propiedades



Marco propuesto: Implementación

- **Los administradores de propiedades:**
 - Recibirían listas de solicitantes
 - Aplicarían las preferencias de inquilino al 35 % de las unidades restringidas generales de la propiedad
 - Calificarían a los solicitantes, incluidos aquellos que reúnan los requisitos para una o ambas preferencias
 - Elegibilidad de ingresos
 - Dirección actual del solicitante en el área de censo de desplazamiento o el mismo Distrito Municipal que la propiedad



Marco propuesto: Implementación

- **Un residente de San José:**
 - Solicitaría una propiedad específica que acepte solicitudes
 - En el portal de inquilinos Doorway
 - Solicitud en papel
 - Proporcionaría su domicilio residencial actual, tamaño del hogar e ingresos con pruebas
 - Leería acerca de las preferencias de los inquilinos para las que califican y serían seleccionados automáticamente para esas preferencias
 - O se excluirían de las preferencias de los inquilinos para las que reúnen los requisitos, si así lo desean
 - Sería colocado en las listas de preferencias de inquilinos calificados de los administradores de propiedades



Marco propuesto: Compromiso y educación

- Difundir información
 - Crear materiales para la distribución comunitaria
 - Público: socios comunitarios, sitios públicos (bibliotecas, edificios de la ciudad), sitios de viviendas asequibles
- Mantener sesiones informativas con los administradores de propiedades después de la adopción
- Realizar presentaciones comunitarias en o cerca de nuevos sitios asequibles



Marco propuesto: Cronología de implementación

- **¿Cuándo?**
 - Inmediatamente después de la adopción, O
 - 90-120 días después de la adopción



Siguientes pasos

- **Verano/otoño de 2023:** Presentar el borrador del marco a los administradores de propiedades, las partes interesadas y al público
 - Revisar el marco según los comentarios
 - Hacer presentaciones a las partes interesadas
 - Celebrar reuniones públicas en agosto
- **De septiembre a diciembre de 2023:** Presentar a organismos públicos
 - Comisión de Vivienda y Desarrollo Comunitario
 - Comité de Desarrollo Económico y Comunitario
 - Consejo Municipal
- **Diciembre de 2023:** Integrar las preferencias de los inquilinos en el portal de vivienda asequible en línea (Doorway)



Debate y preguntas y respuestas





Housing

¡Gracias!

Kristen Clements, vicedirectora interina

Kristen.Clements@sanjoseca.gov

Josh Ishimatsu, director interino de la división

Joshua.Ishimatsu@sanjoseca.gov

Avni Desai, miembro ejecutivo

Avni.Desai@sanjoseca.gov