

ANTECEDENTES

El 12 de junio de 2018, el Concejo Municipal priorizó el tema del desplazamiento dentro del 'Plan de trabajo de respuesta a la crisis de vivienda', Asunto # 9: Desarrollar estrategias contra el desplazamiento y la dispersión.

Esta estrategia contra el desplazamiento residencial en toda la ciudad proporciona 10 recomendaciones para ayudar a abordar el desplazamiento en San José.

NUESTRA VISIÓN

A medida que San José crece y asegura inversiones planificadas, debemos maximizar las oportunidades positivas y minimizar los impactos negativos para nuestros residentes vulnerables, a fin de que puedan tener éxito en nuestra cambiante Ciudad.

GRACIAS A NUESTROS SOCIOS DE PLANIFICACIÓN



CÓMO PREVENIR, MITIGAR Y DISMINUIR EL DESPLAZAMIENTO

1

Producir suficientes viviendas para residentes de todos los niveles económicos

2

Preservar la vivienda económicamente asequible que ya existe

3

Proteger a los residentes actuales del desplazamiento donde los vecindarios están cambiando rápidamente

SELECCIÓN DE ESTRATEGIA — La selección de las soluciones recomendadas se basó en los siguientes criterios:

Capacidad de respuesta a las necesidades surgidas a través del proceso de participación comunitaria

Esfuerzo requerido basado en los niveles actuales de personal y la capacidad de los posibles proveedores de servicios

Impacto potencial para ayudar a identificar las necesidades y cambiar las condiciones actuales

Creación de una base para desarrollar la capacidad comunitaria o involucrar a otros sectores

Razonabilidad de los recursos necesarios para la (¿dotación o rotación?) de personal, extensión comunitaria, creación de capacidad, proyectos de capital

Ejemplos de **otras jurisdicciones** que emplean las estrategias
Adecuación del papel de la Ciudad en cada tipo de estrategia

ESTRATEGIAS EN CURSO

Establecer preferencias contra el desplazamiento e inquilinos desplazados para el acceso a viviendas económicamente asequibles

Implementar “No pérdida neta” en las viviendas económicamente asequibles de forma natural, según SB 330 (2019)

Estudiar una tarifa de vinculación comercial para viviendas económicamente asequibles

Aumentar y expandir la prevención de la indigencia

Llevar a cabo un estudio de viabilidad de soluciones de vivienda innovadoras, incluyendo fideicomisos de tierras comunitarias y cooperativas

Crear una herramienta en línea de sitios de oportunidad de vivienda para desarrolladores (Tolemi)

Llevar a cabo un estudio de tierras públicas y asociarse con el estado

NUEVAS RECOMENDACIONES

1

Apoyar medidas equitativas de mitigación del impacto y recuperación del COVID-19 para inquilinos y propietarios de viviendas

- A) Apoyar nuevos fondos de estímulo federales y estatales. Apoyar la nueva legislación centrada en la prevención de desalojos y ejecuciones hipotecarias y la recuperación de viviendas por COVID-19.
- B) Explorar formas de eliminar las barreras al financiamiento para el alivio por el COVID-19 y programas de vivienda para familias inmigrantes.
- C) Aumentar los fondos para los servicios de mediación de viviendas para facilitar los planes de pago de alquileres. Realizar un seguimiento del éxito de los planes de pagos para evitar el desalojo de los inquilinos de su vivienda actual y que sean desplazados de la ciudad de San José.
- D) Coordinar con los Tribunales del Condado y el Estado para establecer un Tribunal Colaborativo de Vivienda y financiar parcialmente los costos de los servicios legales para responder a los desalojos relacionados con COVID-19.
- E) Monitorizar el éxito de las acciones para prevenir el desalojo de inquilinos de su vivienda actual y el desplazamiento de San José.
- F) Identificar nuevos fondos para la planificación de emergencias y las subvenciones de preparación para las organizaciones comunitarias a fin de aumentar la capacidad de los residentes para acceder a los recursos durante una emergencia y desarrollar la resiliencia a largo plazo ante desastres en vecindarios vulnerables.

2

Establecer una preferencia para los inquilinos del vecindario para las viviendas económicamente accesibles

- A) Desarrollar una preferencia para inquilinos del vecindario que sea ampliamente aplicable a los nuevos apartamentos restringidos económicamente asequibles.; siguiendo las disposiciones de las leyes de Vivienda Justa.
- B) Trabajar con el estado y con los representantes estatales y/o federales electos para apoyar las preferencias para inquilinos del vecindario y maximizar la factibilidad de que sean utilizadas.

NUEVAS RECOMENDACIONES

3

3. Explorar un Programa de Oportunidad de Compra para la Comunidad (Primer derecho de oferta de compra)

- A) Explorar un Programa de Oportunidad de Compra para la Comunidad (COPA) que requeriría un aviso previo y un primer derecho de oferta en la venta de propiedades residenciales multifamiliares a organizaciones sin fines de lucro, organizaciones de inquilinos y agencias públicas para ayudar a mantener las propiedades económicamente asequibles a perpetuidad.
- B) Trabajar con filántropos locales y otros financiadores de viviendas económicamente asequibles para medir el interés en desarrollar un Fondo de Inversión para la Preservación de San José.
- C) Dirigir el uso de subsidios a edificios de apartamentos existentes de un tamaño mínimo definido en vecindarios con alto riesgo de desplazamiento.
- D) Identificar nuevos socios de desarrollo de viviendas económicamente asequibles para trabajar en proyectos de rehabilitación y adquisición de edificios más pequeños en San José, y evaluar la capacidad y las necesidades de las organizaciones comunitarias de San José existentes para realizar trabajos de preservación y/o formar corporaciones de desarrollo comunitario locales.

4

4. Aumentar la representación equitativa de las comunidades históricamente subrepresentadas en las comisiones de la Ciudad

- A) Realizar un análisis de los nombramientos para la Comisión de Vivienda y Desarrollo Comunitario, la Comisión de Vecindarios y la Comisión de Servicios Humanos para dar seguimiento a la representación de clases protegidas y vecindarios históricamente subrepresentados.
- B) Implementar un programa piloto y exigir una distribución equitativa de asientos para las poblaciones históricamente subrepresentadas, incluidos los inquilinos de bajos ingresos y los residentes indigentes o previamente indigentes en la Comisión de Vivienda y Desarrollo Comunitario, la Comisión de Vecindarios y la Comisión de Servicios Humanos.

5

5. Crear un papel para el gobierno local en las protecciones estatales para inquilinos

- A) Explorar la legislación de limpieza de AB 1482 (Chiu 2019) que permitiría la educación local y la aplicación de esta nueva ley estatal contra el aumento de los alquileres y la ley de desalojo por causa justa.
- B) Explorar la legislación para permitir que la Ciudad reciba copias de los avisos de desalojo proporcionados a los propietarios e inquilinos de casas móviles.

NUEVAS RECOMENDACIONES

6

Aumentar la calidad de la vivienda y prevenir los desalojos en represalia relacionados con la aplicación de los códigos

- A) Buscar fuentes de financiamiento para ayudar a los propietarios con préstamos y subvenciones a bajo costo para mejorar la propiedad y abordar problemas de salud y seguridad.
- B) Explorar la ampliación de las inspecciones/requisitos de alquiler proactivos para aquellas unidades de alquiler que no están cubiertas por las inspecciones existentes de la Ciudad: viviendas unifamiliares alquiladas, dúplex, condominios y otras propiedades de alquiler en San José.
- C) Explorar si la administración judicial puede ser apropiada para propiedades que se han convertido en serios peligros para la salud y la seguridad de los residentes.
- D) Financiamiento de Preservación Meta para ayudar a socios comunitarios y sin fines de lucro a adquirir y mantener propiedades que tienen necesidades sustanciales de rehabilitación, particularmente en áreas que experimentan desplazamiento.
- E) Llevar a cabo una revisión de las políticas de reubicación de la Ciudad, incluida la reubicación debido a etiqueta roja, para asegurarse de que resulten en una compensación suficiente, que sean coherentes en circunstancias similares y que se pague reubicación en todas las situaciones que podrían resultar en desplazamiento.

7

Informe y política de preservación

- A) Crear un Informe de Balance de Vivienda anual que haga un seguimiento de las ganancias y pérdidas netas de todos los tipos de viviendas económicamente asequibles para determinar el progreso de la Ciudad hacia el aumento de la disponibilidad de oportunidades de vivienda para sus residentes.
- B) Llevar al Concejo Municipal para su consideración una Política de Preservación que establezca el objetivo de preservar las viviendas económicamente asequibles existentes y ayudar a prevenir el desplazamiento, con el fin de aportar información a los programas, recursos y decisiones de políticas de desarrollo.

8

Desarrollar un uso del suelo YIGBY: Sí, en el patio trasero de Dios

- A) Enmendar el Plan General y la ordenanza de zonificación para permitir viviendas económicamente asequibles con restricciones de escritura bajo el distrito de zonificación y designación de uso de suelo del Plan General Público Cuasi Público (PQP), cuando dichos usos residenciales se desarrollen como un uso secundario junto con el uso principal de la propiedad como lugar de culto.

NUEVAS RECOMENDACIONES

9

Optimizar las Aldeas Urbanas para el desarrollo de viviendas económicamente asequibles y contra el desplazamiento

- A) Para alentar el desarrollo de viviendas económicamente asequibles 100 % restringidas en las Aldeas Urbanas antes de las ganancias de viviendas a precio de mercado (según la Política del Plan General IP-5.12) y ayudar a mantener a los residentes en su lugar, el personal podría analizar las Aldeas Urbanas no planificadas en áreas que obtengan buenos puntajes como fuentes de financiamiento competitivas para viviendas económicamente asequibles y poner los resultados a disposición de los desarrolladores.
- B) Identificar el riesgo de desplazamiento para todas las Aldeas Urbanas utilizando una metodología como el marco del Proyecto de Desplazamiento Urbano para aportar mejor información a los esfuerzos a nivel de toda la ciudad a fin de abordar el desplazamiento.
- C) Dirigir estratégicamente los subsidios de desarrollo de viviendas económicamente asequibles de la Ciudad a ciertas Aldeas Urbanas para ayudar a maximizar su capacidad de mitigar el desplazamiento de residentes.
- D) Incluir el análisis de (a) y (b) anteriores en el análisis de las Condiciones Existentes en los Planes de Aldeas Urbanas. Como parte del proceso de planificación de Aldeas Urbanas, considerar estrategias que apoyen la vivienda económicamente asequible en sitios identificados como óptimos para las fuentes de financiamiento en el inciso (a) anterior. También incluir en los planes una declaración de los principios contra el desplazamiento de la Ciudad y cualquier inquietud del vecindario con respecto al desplazamiento.
- E) Realizar un seguimiento e informar sobre el progreso de la producción de viviendas económicamente asequibles y el estado de desplazamiento de todas las Aldeas Urbanas en su conjunto dentro del informe anual de implementación de la Aldea Urbana del personal al ayuntamiento.

10

Establecer una nueva fuente de financiamiento para viviendas económicamente asequibles y contra el desplazamiento

- A) Continuar explorando y buscando formas de recaudar más fondos para viviendas económicamente asequibles y contra el desplazamiento.

ELEMENTOS FUTUROS

Crear un plan para establecer un Centro de Recursos para la Vivienda, desarrollar estrategias para aumentar el acceso justo a la vivienda para subpoblaciones con altas barreras, expandir la divulgación de ARO en materiales de mercadeo

¿Preguntas? Contacto: Jacklyn Joanino en jacklyn.joanino@sanjoseca.gov o (408) 780-5690.