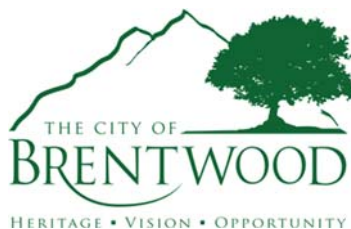


This document was translated using an automated translation service and has not been peer reviewed for accuracy.

Este documento fue traducido utilizando un servicio de traducción automática y no ha sido revisado por pares para su exactitud.



TALLER CONJUNTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA NO. 2

Fecha de reunión: 14 de abril de 2022

Título del tema: Introducción de la actualización del elemento de vivienda 2023-2031 y el proceso de asignación de necesidades de vivienda regional del 6º ciclo, incluida la revisión del borrador del Plan de participación comunitaria y el informe sobre el estado del elemento de vivienda actual (5to ciclo), así como una descripción general de los recientes cambios a la ley del Elemento de Vivienda

Preparado por: Jennifer Hagen, planificadora sénior

Presentado por: Alexis Morris, Directora de Desarrollo Comunitario
Erik Nolthenius, Gerente de Planificación

PROPÓSITO Y RECOMENDACIÓN

Este taller introductorio sirve como lanzamiento oficial de la Actualización del elemento de vivienda e incluye una presentación de Kimley-Horn, quien ayudará al personal con este esfuerzo. El taller brindará comentarios públicos, presentaciones del personal y el debate del Concejo Municipal y la Comisión de Planificación sobre una descripción general del proceso de actualización del elemento de vivienda, incluida una actualización sobre el proceso de asignación de necesidades de vivienda regional (RHNA) del sexto ciclo, un informe sobre el estado de el elemento de vivienda actual (quinto ciclo) y los cambios en la ley del elemento de vivienda desde la última actualización.

ACCIÓN ANTERIOR

El Concejo Municipal autorizó la ejecución de un acuerdo de servicios de consultoría con Kimley-Horn para ayudar con la Actualización del Elemento de Vivienda 2023-2031 (6to Ciclo RHNA) el 12 de octubre de 2021 .

ANTECEDENTES

¿Qué es un elemento de vivienda?

El Elemento de Vivienda es uno de los siete elementos obligatorios del Plan General de la Ciudad y es una declaración integral de la comunidad de sus necesidades de vivienda actuales y futuras y las acciones propuestas para facilitar la provisión de vivienda para satisfacer esas necesidades en todos los niveles de ingresos. El aumento de los costos de la vivienda no es solo un problema estatal o regional, sino que afecta directamente a los residentes de Brentwood y a aquellos que enfrentan el aumento de los precios de la vivienda y una mayor incidencia de personas sin hogar.

La ley estatal exige la actualización periódica del elemento de vivienda; y por lo tanto, el Elemento refleja la meta de vivienda del Estado de "lograr una vivienda decente y un entorno de vida adecuado para cada familia de California", además de incorporar las preocupaciones únicas de la comunidad. El Elemento de Vivienda actual, que fue adoptado por el Concejo Municipal y certificado por el Estado en 2015, cubre el período de planificación de 2015 a 2022 (el 5to Ciclo).

La próxima actualización del elemento de vivienda (el sexto ciclo) debe adoptarse en enero de 2023 para abordar el período 2023-2031.

La ley estatal establece una serie de requisitos muy específicos en cuanto al alcance, contenido y proceso mediante el cual se actualiza y adopta un elemento de vivienda, incluida la revisión y aprobación (conocida como certificación) por parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD).

A diferencia de la mayoría de los otros elementos requeridos del Plan General, el Elemento de Vivienda debe incluir información muy específica para pasar la prueba legal. De acuerdo con la ley estatal, el Elemento de vivienda de Brentwood debe analizar las tendencias de vivienda, la zonificación y las restricciones del mercado, y evaluar varios enfoques para satisfacer las necesidades de vivienda en todos los niveles de ingresos. El inventario de sitios disponibles, o "Inventario de sitios", será un componente clave de un elemento de vivienda en el que la ciudad debe identificar terrenos zonificados para viviendas para cumplir con la RHNA. Los gobiernos locales deben involucrar al público de todos los segmentos económicos de la comunidad en el desarrollo del Elemento Vivienda; En este memorándum se analiza un sólido plan de divulgación pública que se prevé que sea un componente clave del proyecto.

¿Cuáles son los componentes de un elemento de vivienda?

La ley estatal define el contenido requerido del elemento de vivienda, con componentes clave que incluyen:

1. **Evaluación de las necesidades de vivienda** : Examinar las tendencias y condiciones demográficas, de empleo y de vivienda que afectan las necesidades de vivienda de la comunidad.
2. **Evaluación del Desempeño Pasado** : Revisar el Elemento de Vivienda anterior para medir el progreso en la implementación de políticas y programas.
3. **Promoción afirmativa de la vivienda justa (AFFH, por sus siglas en inglés)** : Revisar para garantizar que las regulaciones, los programas y las actividades de la Ciudad promuevan afirmativamente la vivienda justa y creen 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 oportunidad basada en características protegidas.
4. **Inventario** de sitios de vivienda: identifique las ubicaciones de los sitios disponibles para el desarrollo o reurbanización de viviendas para garantizar que haya una capacidad adecuada para abordar la RHNA.
5. **Alcance y participación** de la comunidad: Implemente un programa sólido de alcance y participación de la comunidad, con un enfoque particular en el alcance de los grupos tradicionalmente subrepresentados.
6. **Análisis de restricciones** : analizar y recomendar remedios para las barreras gubernamentales y no gubernamentales existentes y potenciales para el mantenimiento, mejora y desarrollo de viviendas para todos los niveles de ingresos. El análisis debe determinar específicamente si las normas reglamentarias locales imponen una restricción real en el desarrollo de viviendas y mostrar los esfuerzos locales para eliminar las restricciones que pueden impedir que la Ciudad satisfaga sus necesidades de vivienda.
7. **Políticas y Programas** : Establecer políticas y programas para cumplir con las necesidades de vivienda identificadas.

Durante la Actualización del Elemento de Vivienda, el Concejo Municipal, la Comisión de Planificación y el público tendrán la capacidad de brindar información sobre cada hito clave del proyecto.

El desarrollo e implementación oportunos de una Actualización del Elemento de Vivienda es esencial para evitar las graves ramificaciones que se derivan de no hacerlo. Entre estas consecuencias podría estar la incapacidad de la Ciudad para calificar para ciertos programas de financiamiento estatal o federal para transporte, infraestructura y vivienda; plazos reducidos para completar cualquier rezonificación necesaria asociada con el cumplimiento de la Ley de Elementos de Vivienda; y determinaciones de que la Ciudad no cumple sustancialmente con la Ley del Elemento de Vivienda pendiente de cualquier rezonificación requerida.

Informe de progreso anual y progreso hacia RHNA

Cada año, la Ciudad debe proporcionar un Informe de Progreso Anual (APR) al Estado, que informa la producción de unidades de vivienda en comparación con los objetivos de RHNA, y describe el estado de las diversas políticas y programas incluidos en el Elemento de Vivienda. El informe fue presentado al Concejo Municipal en su reunión del 22 de marzo. La Tabla 1 resume la RHNA y la producción total de vivienda para el ciclo actual. En el ciclo actual (quinto), hasta ahora se han producido 74 unidades asequibles (de ingresos muy bajos, bajos y moderados), lo que representa aproximadamente el 15 por ciento de la asignación asequible total de 481 unidades.

Tabla 1: Ciclo actual (2015-2023) Progreso de RHNA

Nivel de ingresos		RHNA Asignación	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Unidades totales	Total restante
Muy bajo	DR	234	-	-	2	-	-	-	2	4	230
	NDR		-	-	-	-	-	-	-		
Bajo	DR	124	5	3						11	113
	NDR						3				
Moderar	DR	123								59	64
	NDR				1	22		20	16		
Por encima de moderado		279	449	540	503	323	321	268	724	3,128	-
RHNA total		760									
Unidades totales			454	543	506	345	324	288	742	3,202	407
<i>DR = escritura restringida</i> <i>NDR = Escritura no restringida</i>											

Cambios clave en la Ley del elemento de vivienda

En los últimos años, el Estado ha adoptado una nueva legislación importante relacionada con la vivienda, que influirá y dará forma a la próxima Actualización del elemento de vivienda. Estos incluyen pero no se limitan a:

- **Ley de crisis de vivienda (SB 330):** realiza cambios en la ley de zonificación y uso de la tierra para fomentar la producción de viviendas, al limitar el alcance de la revisión local de proyectos de vivienda a estándares objetivos solo para proyectos que califican; limitar la capacidad de las ciudades para cambiar la designación del uso del suelo del plan general, la designación del uso del suelo del plan específico o la zonificación a un uso menos intensivo o reducir la intensidad del uso del suelo dentro de una designación del uso del suelo del plan general existente, designación del uso del suelo del plan específico, o distrito de zonificación por debajo del que estaba en vigor el 1 de enero de 2018; limitar el número de audiencias públicas de proyectos; y acortar los plazos de revisión.
- **Proceso simplificado de aprobación ministerial (SB 35):** requiere un proceso simplificado de aprobación ministerial para el desarrollo en ciudades que aún no han

progresado lo suficiente en la asignación de su RHNA. Los desarrollos elegibles deben incluir un nivel específico de asequibilidad, estar en un sitio de relleno, cumplir con el plan general residencial y de uso mixto existente o las disposiciones de zonificación, y cumplir con otros requisitos.

- **Sitios de elementos de vivienda adecuados (AB 1397):** fortalece la obligación de los gobiernos locales de identificar un suministro de sitios adecuados disponibles para satisfacer su parte de las necesidades regionales de vivienda en todos los niveles de ingresos.
- **Unidades de Vivienda Accesorias (Proyectos de Ley Múltiples)** – En los últimos años, el Estado ha facilitado el desarrollo de unidades de vivienda accesorias (ADU) mediante la adopción y actualización de leyes que limitan la regulación local de este tipo de vivienda. Estos pueden contarse para la RHNA de una agencia local a través de los procesos establecidos por HCD.
- **Sin pérdida neta (SB 166):** requiere que las jurisdicciones mantengan sitios adecuados para acomodar siempre la asignación de necesidades de vivienda regionales restantes durante el período de planificación del elemento de vivienda, en lugar de solo en la adopción.
- **Promoción afirmativa de la vivienda justa - AFFH (AB 686)** - Requiere elementos de vivienda para demostrar que la jurisdicción local está fomentando afirmativamente la vivienda justa. Específicamente, AFFH requiere tomar acciones significativas que, en conjunto:
 - Abordar las disparidades significativas en las necesidades de vivienda y en el acceso a oportunidades
 - Reemplazar los patrones de vida segregados con patrones de vida verdaderamente integrados y equilibrados
 - Transformar áreas de pobreza racial y étnicamente concentradas en áreas de oportunidad, y
 - Fomentar y mantener el cumplimiento de los derechos civiles y las leyes de vivienda justa.
- **Cumplimiento del elemento de vivienda (AB 72):** permite que HCD revise cualquier acción o falta de acción por parte de una jurisdicción que presuntamente sea incompatible con su elemento de vivienda. HCD puede revocar el cumplimiento del elemento de vivienda y notificar al Fiscal General.

La nueva legislación ha reforzado la obligación de los gobiernos locales de identificar un suministro de sitios adecuados disponibles para cumplir con su parte de RHNA en todos los niveles de ingresos. Además, bajo la rúbrica de Sin pérdida neta, requiere que las jurisdicciones mantengan sitios adecuados para acomodar continuamente su RHNA restante durante el período de planificación del Elemento de vivienda, en lugar de solo en la adopción. Por lo tanto, un sitio que está zonificado para una determinada cantidad de unidades debe proporcionar esa cantidad de unidades al nivel de asequibilidad asignado; si se aprueba un proyecto de desarrollo para un número menor de unidades, el número restante de unidades debe asignarse a un sitio diferente, lo que da como resultado una "pérdida neta nula" de unidades.

Además, las leyes estatales exigen un análisis adicional de AFFH y vivienda justa y segregación, lo que impone a la Ciudad una mayor obligación de demostrar que la Ciudad está fomentando afirmativamente la vivienda justa. Esto requerirá una gran cantidad de tiempo y esfuerzo del personal y los consultores para demostrar que nuestros esfuerzos de divulgación van más allá de simplemente brindarle al público la oportunidad de brindar su opinión y serán proactivos y se llevarán a cabo ampliamente a través de una variedad de métodos para garantizar el acceso y la participación. En un esfuerzo creciente del estado para aumentar la responsabilidad y el cumplimiento de estas nuevas leyes estatales y para abordar mejor las necesidades de vivienda de los californianos, como parte del presupuesto estatal 2021-2022, HCD aumentó sus esfuerzos

de responsabilidad y formó la Unidad de Responsabilidad de Vivienda (HAU). La HAU estará a cargo de responsabilizar a las jurisdicciones por sus compromisos de elementos de vivienda, así como con otras leyes estatales de vivienda. Las violaciones de estas leyes estatales pueden tener consecuencias que incluyen la revocación de la certificación del elemento de vivienda y/o la remisión a la Oficina del Fiscal General de California.

Proceso y estado de RHNA de 6º ciclo

Como parte de la actualización del elemento de vivienda, HCD requiere que cada jurisdicción en el estado demuestre capacidad para cumplir con su "parte justa" local de la Determinación de necesidades de vivienda regional (RHND) asignada, incluidas las unidades de vivienda totales en una serie de categorías de asequibilidad. Luego, la RHNA se determina y asigna a través de un proceso dirigido por HCD y los Consejos de Gobierno regionales (para el Área de la Bahía, esto es ABAG/MTC). A la Ciudad de Brentwood se le ha asignado un total de 1,522 unidades para el próximo ciclo.

La Tabla 2 resume la RHNA actual en comparación con las asignaciones del quinto ciclo. Como muestra la estimación, la proyección duplicaría con creces el número de unidades asignadas en el ciclo actual. En comparación con el quinto ciclo, las asignaciones para ingresos muy bajos y bajos aumentan en 276 unidades, y la categoría de ingresos superiores a moderados en 362 unidades.

Tabla 2: RHNA del sexto ciclo y comparación con el quinto ciclo

	5to Ciclo RHNA (2015-2022)	6º Ciclo RHNA (2023-2031)	
Categoría	Unidades	Unidades	Comparación con el Ciclo 5
Muy bajo	234	402	+168
Bajo	124	232	+108
Moderar	123	247	+124
Por encima de moderado	279	641	+362
TOTAL	760	1,522	+762

DISCUSIÓN

Proceso y cronograma del elemento de vivienda

La Actualización del Elemento de Vivienda comenzó en noviembre de 2021 y se redactará a lo largo de 2022 y principios de 2023. Reflejará un proceso sólido con un compromiso significativo con el público, las partes interesadas clave, el Concejo Municipal y la Comisión de Planificación en todo momento, para garantizar una comunidad amplia. conversación sobre la política de vivienda, futuros sitios de vivienda y estrategias y acciones para cumplir con la RHNA asignada por la Ciudad. El personal y el consultor han estado trabajando diligentemente en los extensos esfuerzos de divulgación que están listos para ser lanzados para buscar aportes iniciales sobre la Actualización del Elemento de Vivienda, incluida esta reunión comunitaria inicial/taller conjunto con el Concejo Municipal y la Comisión de Planificación, comunicación con las partes interesadas clave (como desarrolladores de viviendas y proveedores de servicios comunitarios), y una encuesta comunitaria en línea.

Tabla 3 a continuación se muestra un cronograma simplificado con fechas clave . Los pasos iniciales en el proceso comenzaron en noviembre de 2021. A medida que el proyecto avanza durante el verano, habrá una revisión exhaustiva de las condiciones, políticas y programas de

vivienda existentes para su inclusión en el Elemento de Vivienda. El inventario de sitios será crítico para el proceso, mediante el cual se analizarán los sitios para acomodar la asignación de RHNA de la Ciudad . Luego de completar el análisis de los sitios, se creará el borrador de revisión pública del Elemento de Vivienda y se lo llevará a través de un proceso de revisión que incorpora una revisión requerida por HCD, así como aportes del Concejo Municipal y la Comisión de Planificación .

Tabla 3: Cronograma del proyecto

Tarea	Mes
Reunión introductoria de lanzamiento con el Concejo Municipal y la Comisión de Planificación	abril 2022
Encuesta comunitaria	abril 2022
Preparar Estudios Técnicos, Necesidades de Vivienda, Restricciones y Recursos Revisión de Línea de Base	febrero – mayo 2022
Alcance de las partes interesadas y de la comunidad enfocada	Mayo-Junio 2022
Taller Comunitario - Estrategias de Uso de Suelo y Políticas de Vivienda	Mayo-Junio 2022
Inicio del borrador de revisión pública Período de revisión de 30 días*	junio - julio 2022
Inicio del período de revisión de 90 días de HCD	Agosto - Septiembre 2022
Audiencias públicas para adoptar el elemento de vivienda	Diciembre 2022 - Enero 2023
* Como novedad en este ciclo, si se reciben comentarios durante el Período de revisión pública, la Ciudad debe tomar al menos 10 días hábiles para considerar e incorporar los comentarios públicos .	

Plan de participación pública del elemento de vivienda

El personal y Kimley-Horn han preparado un Plan de Participación Comunitaria que describe varias actividades de divulgación durante la duración del Proyecto. Actualmente, el Plan de Compromiso describe la mayoría de las actividades de divulgación como eventos virtuales dadas las restricciones de COVID-19 que estaban vigentes al inicio del proceso de Actualización del Elemento de Vivienda. Aunque la mayoría de las actividades se describen actualmente como virtuales, el personal está en conversaciones con Kimley-Horn sobre cómo las actividades futuras pueden pasar a ser presenciales. Dado que el contrato actual con Kimley-Horn no incluía apariciones en persona, y dado que su personal se encuentra en diferentes regiones del estado, el personal está evaluando si se puede requerir una enmienda adicional al contrato para acomodar reuniones en persona. Los esfuerzos de alcance comunitario ahora han comenzado y continuarán hasta la adopción de la Actualización del elemento de vivienda en 2023. El público tendrá muchas oportunidades para obtener información y brindar aportes en una variedad de formas, que incluyen:

- Sitio web del proyecto;
- Talleres comunitarios;
- Folletos informativos;
- Borrador de revisión pública del elemento de vivienda;
- Sesiones Conjuntas del Concejo Municipal y la Comisión de Planificación; y
- Audiencias Públicas Finales con la Comisión de Planificación y el Concejo Municipal.

El Plan de Compromiso identifica reuniones comunitarias dedicadas, realizadas en formato de taller, para brindar información y buscar aportes amplios de la comunidad en el proceso. Las actividades de divulgación han sido diseñadas para involucrar a una amplia representación de la

comunidad de Brentwood. El Plan de Compromiso incluye esfuerzos para enfocarse en el compromiso de los miembros de la comunidad que tradicionalmente no han participado en eventos comunitarios y pueden ser más difíciles de alcanzar. Se incluirán en el Plan de participación métodos creativos para involucrar a las personas mayores, aquellos para quienes el inglés no es su primer idioma, las personas con acceso limitado a la tecnología, las personas que viven en áreas desfavorecidas y otros grupos subrepresentados en Brentwood.

Herramientas de divulgación y comunicación

El sitio web de Actualización del elemento de vivienda servirá como el medio principal a través del cual los miembros de la comunidad acceden a la información y los documentos del proyecto y aprenden sobre la Actualización del elemento de vivienda. El sitio web será fácil de usar y se actualizará periódicamente para incluir contenido que refleje las oportunidades de participación pública a medida que estén programadas y el material disponible para revisión pública. El sitio web se ha creado con una URL específica del proyecto para identificarse con el proyecto: BrentwoodHousingElement.com

El sitio web permitirá un punto de acceso conveniente para que las partes interesadas se registren para recibir notificaciones sobre futuras reuniones y próximos eventos e incluirá páginas dedicadas a la participación pública, documentos de proyectos y "Preguntas frecuentes". Además, el sitio web brindará oportunidades para la participación interactiva a través de una encuesta en línea y otras herramientas. Estos ocurrirán junto con métodos más tradicionales de divulgación, como comunicados de prensa, medios impresos y otra publicidad .

El sitio web del proyecto y la mayoría de los materiales de divulgación para las reuniones comunitarias también se proporcionarán en inglés y español, con oportunidades para la participación de habla hispana durante cada reunión a través de servicios de interpretación para todas las reuniones virtuales y/o reuniones en persona. Si el Concejo Municipal determina que la traducción a otro idioma es apropiada, se puede acomodar . Aunque los servicios de traducción no se abarcaron completamente como parte del contrato de actualización del elemento de vivienda con Kimley-Horn, se identificaron los fondos para los servicios de traducción iniciales. Actualmente se está evaluando la financiación del resto de los servicios de traducción previstos . Todos los materiales, grabaciones y resúmenes del Proyecto también se proporcionarán en el sitio web del Proyecto para el acceso de la comunidad.

Para ayudar a solicitar la participación de las comunidades desfavorecidas, la Ciudad está en el proceso de identificar a las partes interesadas y partes interesadas que participarán regularmente , así como para ayudar a solicitar la participación de sus organizaciones y miembros. El personal de la ciudad luego continuará comunicándose e interactuando con los miembros de la comunidad participantes y las partes interesadas durante todo el proceso de actualización, incluida la notificación de todas las reuniones y audiencias públicas.

IMPACTO FISCAL

No se anticipa ningún impacto financiero como resultado de esta discusión inicial. El costo de la actualización se incluyó como parte del Programa de Mejoras de Capital 2021/22 - 2025/26 adoptado que incluyó la Actualización del Elemento de Vivienda (Proyecto CIP No. 337-37258) con la enmienda posterior al Presupuesto Operativo 2021/22 aprobado por el Ayuntamiento el 12 de octubre de 2021.

Anexo A - “¿Qué es un elemento de vivienda?” (versiones en inglés y español), basado en Asistencia Técnica Regional ABAG