



Resumen Ejecutivo

FECHA: 31 de enero de 2017

A: Alcalde y Consejo Municipal

DE: Gerente de la ciudad
Abogado de la ciudad
Director de Servicios de Desarrollo
Director de Biblioteca y Servicios Comunitarios

ASUNTO: Revisión y discusión de estrategias y recursos de asequibilidad de vivienda en el Condado de Hayward y Alameda

RECOMENDACIÓN

Que el Concejo Municipal de Hayward revise este Resumen Ejecutivo, lea el informe completo adjunto y los documentos de apoyo y proporcione orientación al personal de la Ciudad en respuesta a las preguntas y recomendaciones que se enumeran al final de este Resumen Ejecutivo, así como en el informe completo.

RESUMEN

La vivienda es una necesidad humana básica. Es fundamental para la condición humana. La vivienda es tan importante que gran parte de la civilización moderna está enfocada en los hogares en que vivimos – su desarrollo y construcción, la compra y venta de ellos, buscándolos, invirtiendo en ellos, alquilándolos y compartiéndolos, reparándolos y mejorándolos, trayéndoles servicios, y protegiéndolos.

En los Estados Unidos , la vivienda es absolutamente central para el Sueño Americano. Ya sea que poseamos, alquilemos, o compartamos una casa, todos los estadounidenses tienen en común una necesidad humana básica de una vivienda asequible que podamos llamar propia. Estar seguros en nuestros hogares nos da la libertad de perseguir nuestros intereses vitales y trabajar hacia nuestros sueños, ya sea que nuestro sueño sea comenzar una familia, construir una inversión para el futuro, o simplemente tener un lugar a donde ir donde estemos seguros y cálidos y podamos vivir nuestras vidas libres de miedo y gana .

Este reporte revisará muchas de las estrategias que la Ciudad de Hayward, el Condado de Alameda y el Estado de California usan para ayudar a que la vivienda sea más asequible. El reporte concluye con recomendaciones específicas para la consideración del Consejo Municipal. La versión más larga de este reporte con muchos más detalles se puede encontrar en el Adjunto II. Hay aún más detalles y datos en los anexos adicionales que se denominan Adjunto III a XII.

ANTECEDENTES

No es ningún secreto que nuestra sociedad, especialmente el Área de la Bahía, se encuentra en una importante crisis de la vivienda en este momento. Hay muchas razones por las que esta crisis está sucediendo. El aumento del costo de la vivienda es un problema muy complicado, con muchas partes móviles que se afectan entre sí. La crisis en la que nos encontramos ahora fue causada por muchas cosas complejas, incluyendo algunas que comenzaron hace muchos años. Ninguna cosa por sí sola causó la actual crisis de la vivienda. Porque no hay una sola causa de la crisis, no hay una sola cura-todo que la pueda resolver rápidamente. Debemos tener cuidado de no simplificar demasiado el problema. Una crisis tan complicada tendrá muchas soluciones diferentes y algunas soluciones pueden tardar años en mostrar progreso.

Es tentador probar soluciones rápidas que parecen dar un progreso inmediato, por ejemplo, inmediatamente aumentando los impuestos muy alto para construir más viviendas, o al aprobar leyes de control de alquileres muy estrictas. Cada comunidad es diferente, a menudo con muchos puntos de vista diversos, y cada mercado de la vivienda local tiene factores diferentes y únicos que lo afectan. Aunque las soluciones tengan buenas intenciones, si no son probadas y estudiadas muy cuidadosamente antes de ser implementadas en su totalidad, pueden fallar, tener consecuencias inesperadas o ser abatidas en demandas judiciales más adelante. Esto puede empeorar la crisis, a veces de inmediato o años más tarde.

Por ejemplo, San Francisco tiene muchas leyes de vivienda incluyendo algunas de las más estrictas leyes de control de alquileres en el país. Sin embargo, los costos de renta en San Francisco siguen aumentando y ahora están entre los más caros del mundo. Esto hace que los propietarios luchen aún más duro para proteger sus inversiones y su habilidad para aumentar rentas, porque sus propiedades son aún más valiosas. Debido a que es una ciudad muy rica, San Francisco puede y gasta cientos de millones de dólares para construir viviendas asequibles. Sin embargo, todavía no es suficiente. Las familias trabajadoras ordinarias con buenos empleos y sueldos decentes que han vivido allí durante muchos años en el pasado ya no pueden vivir allí y aún llegar a fin de mes.

Muchas de estas familias trabajadoras se han mudado a ciudades más asequibles como Oakland, Richmond y Hayward. Esto ha hecho que la demanda de vivienda en otras ciudades del Área de la Bahía suba muy rápido. Sin embargo, muchas de estas ciudades ya están construidas, y nuevas viviendas no se están construyendo lo suficientemente rápido como para dar cabida a todas las personas que quieren entrar. No hay suficientes suministros de viviendas para corresponder con toda la demanda. Esto hace que los precios de la vivienda suban. Las rentas en Hayward han subido en los últimos tres años, aunque no tan alto como en otras partes del condado de Alameda como Castro Valley, Fremont y Livermore.

En 1950, cuando la explosión demográfica "Baby Boom" había comenzado, Hayward era una pequeña ciudad de 14,000 habitantes que vivían en 4,700 casas y apartamentos combinados. En ese momento, Hayward era principalmente un pueblo agrícola, y la mayor parte de la tierra consistía de granjas, huertos, ranchos y otros terrenos abiertos. Diez años más tarde en 1960, la población había crecido muy rápidamente a 72,000 personas. Muchos hogares nuevos se habían construido muy rápidamente, y Hayward había crecido a 20,200 unidades de vivienda en 1960. Para 1970, la población había crecido muy rápidamente otra vez, a 93,000 personas. Se construyeron miles de unidades de vivienda más, pero no tanto como en los diez años anteriores. En 1970 Hayward tenía 28,600 unidades de vivienda.

De 1950 a 1970 - en una sola generación familiar de veinte años - la población de Hayward explotó en un 660%. El número de unidades de vivienda se había multiplicado por 608%. Durante este tiempo de crecimiento rápido, casi todas las grandes huertas y granjas de Hayward y otros espacios abiertos se convirtieron en vecindarios masivos de casas unifamiliares y complejos de "apartamentos de jardín", con centros comerciales, escuelas, parques, y muchos otros servicios. Esto llenó casi todo el terreno disponible en Hayward.

Para el año 2000, la población de Hayward había seguido creciendo y había alcanzado más de 140,000 personas. El número de unidades de vivienda apenas había mantenido la demanda, a poco más de 45,000 unidades de vivienda.

Después del año 2000, el desarrollo de viviendas en Hayward se desaceleró. Casi todos los terrenos disponibles y fácilmente desarrollables para la construcción de viviendas habían sido ocupados. Las actitudes de la gente acerca de la construcción habían cambiado, y la mayoría quería dejar la tierra que todavía estaba abierta sola, o mantenerla como parques y espacios abiertos. La gente se preocupó más por los impactos al medio ambiente y a la calidad de vida en sus vecindarios que la construcción de más viviendas podría causar.

Promotores de viviendas tuvieron que cambiar su enfoque a proyectos de relleno, que utilizan pedazos más pequeños de tierra o tierra que ya tiene edificios en ella. Los proyectos de relleno suelen ser mucho más difíciles y costosos de construir que los proyectos en terrenos abiertos. Nuevas restricciones y la oposición de la comunidad a los proyectos de relleno basados en la densidad, el estacionamiento, el tráfico, los impactos ambientales y otros factores complicados añadieron a la dificultad y el costo de desarrollar y construir nuevas viviendas.

La brecha entre el crecimiento de la población y el desarrollo de la vivienda se comenzó a ampliar. Entre 2005 y 2015, la población de Hayward creció por casi 15,000 personas, pero durante el mismo período el número total de unidades de vivienda aumentó por menos de 500 unidades en total.¹

Para ver esta tendencia de otra manera: En el 2005, Hayward tenía una unidad de vivienda por cada 2.84 personas. En el año 2015, Hayward tenía una unidad de vivienda por cada 3.24 personas.²

Este problema no se limita sólo a Hayward. El estado entero de California, y en particular el área de la bahía, se enfrenta a una crisis creciente de acceso de viviendas. Un reciente estudio preliminar sobre viviendas estatal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) titulado "[El futuro de la vivienda en California: desafíos y oportunidades](#)", encontró que:

- La producción en California tuvo un promedio de menos de 80,000 viviendas nuevas por año durante los últimos 10 años, y la producción en curso sigue cayendo muy por debajo de la necesidad proyectada de 180,000 hogares adicionales anualmente.
- La mayoría de los inquilinos Californianos -- más de 3 millones de hogares -- pagan más del 30 por ciento de sus ingresos en renta y casi un tercio -- más de 1.5 millones de hogares -- pagan más del 50% de sus ingresos en costo de renta.

En Hayward, los precios de venta de las viviendas aumentaron un 84% entre 2010, cuando el mercado de la vivienda tocó fondo y 2015, el año más reciente para el cual hay datos disponibles.

¹ Censo de los Estados Unidos. Encuesta de la Comunidad Americana, 2005-2015.

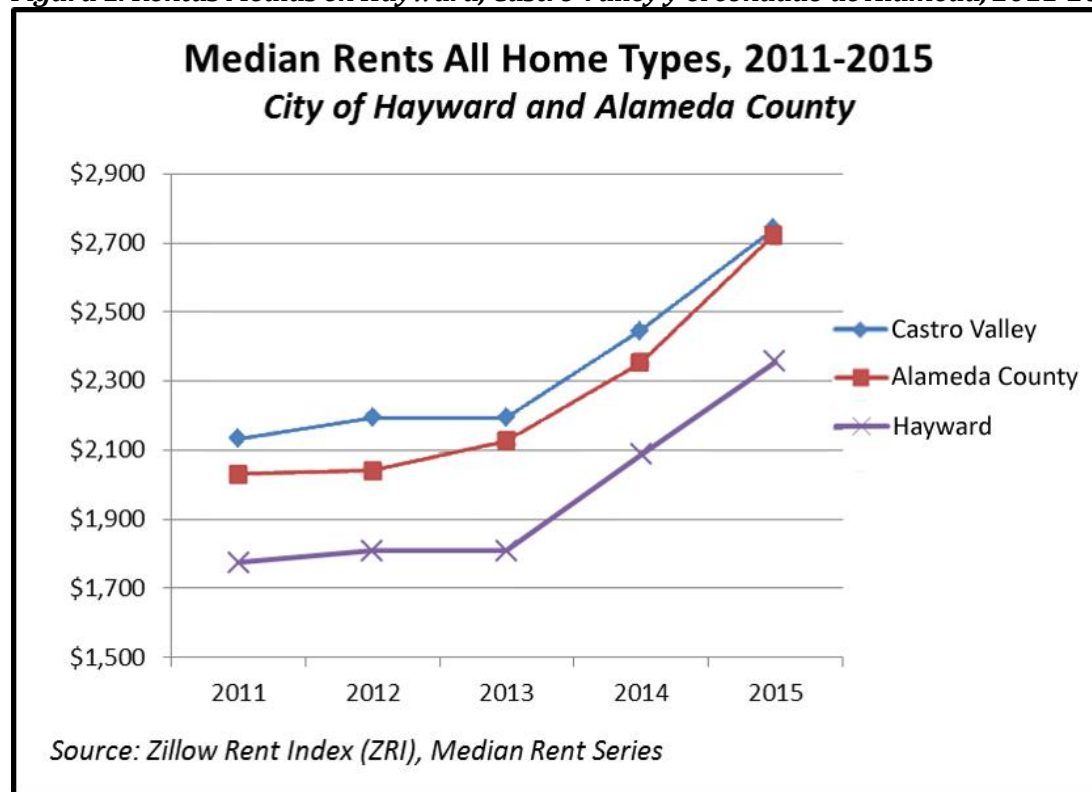
² *Ibíd.*

En Hayward, las rentas aumentaron un 33% entre 2011 y 2015.

En Hayward en 2015, aproximadamente el 91% de los inquilinos de ingresos muy bajos pagaban más del 30% de sus ingresos por alquiler y el 36% pagaban más de la mitad de sus ingresos por alquiler.³

Mientras estas tendencias son motivo de preocupación, las rentas de Hayward son en realidad más bajas que rentas medianas en el Condado de Alameda por un margen significativo (Ver Figura 1).

Figura 1. Rentas Medias en Hayward, Castro Valley y el condado de Alameda, 2011-2015



Con recursos limitados disponibles, ¿cómo pueden los gobiernos locales ayudar a resolver el problema de la accesibilidad a la vivienda? Los gobiernos locales suelen tener muchos menos recursos disponibles para ellos que el gobierno estatal o federal. ¿Qué papel tienen los empresarios e inversores, y en particular los promotores de viviendas, en ayudar a resolver la crisis de la vivienda? Las respuestas a estas preguntas se exploran con más detalle en el informe completo, que está vinculado a este resumen como Adjunto II.

DISCUSIÓN

El Adjunto II, que contiene el informe completo sobre este tema, se divide en cuatro áreas estratégicas principales: 1) Lucha contra el desplazamiento; 2) Pólizas de regulación y uso de la tierra; 3) Preservación y rehabilitación de viviendas; Y 4) Adquisición y construcción de viviendas asequibles. Las cuatro áreas estratégicas anteriores se exploran y se describen con más detalle en el informe

³ Fuente: Índice de Renta Zillow (ZRI), Serie Media Rent. Los datos incluyen Cherryland y Fairview no incorporado

completo. Lo que sigue es una breve discusión de cada área estratégica principal, junto con algunas recomendaciones de póliza y los próximos pasos propuestos.

1. ***Contra-desplazamiento.*** Estrategias y programas para prevenir el desplazamiento de residentes actuales de sus hogares, especialmente los sectores más vulnerables de la comunidad. Esto incluye actividades de vivienda justa como la mediación de arrendatarios / propietarios y programas contra la discriminación, y regulaciones locales como la ordenanza de estabilización de renta administrada por la oficina del Procurador de la Ciudad.
2. ***Regulación y pólizas de uso de la tierra.*** Estrategias locales de regulación o planificación enfocadas en acelerar o incentivar la construcción y conservación de viviendas, como la ley de bonos de densidad. En Hayward, el Departamento de Servicios de Desarrollo administra principalmente esta área de estrategia.
3. ***Preservación y rehabilitación de viviendas.*** Programas para ayudar a preservar y mejorar la existencia de viviendas para ayudar a los propietarios de bajos ingresos a permanecer en sus hogares, como el programa Brace y Bolt, el Programa de Rehabilitación de Viviendas y el Programa de Inspección de Viviendas. La División de Servicios Comunitarios del Departamento de Biblioteca y Servicios Comunitarios administra principalmente esta área de estrategia.
4. ***Adquisición y construcción de viviendas asequibles.*** Programas dirigidos a la creación de nuevas unidades de viviendas asequibles de largo plazo restringidas, incluyendo la adquisición, nueva construcción, preservación y rehabilitación tanto de vivienda como de viviendas de alquiler, tanto permanentes como transitorias. La División de Vivienda del Departamento de la Biblioteca y Servicios Comunitarios administra principalmente esta área de estrategia.

PRÓXIMOS PASOS RECOMENDADOS

Como es descrito con más detalle en el informe completo (Adjunto II), el personal recomienda los siguientes pasos para discusión del Consejo Municipal y para acción potencial en los próximos seis a doce meses:

1. *ORDENANZA DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER RESIDENCIAL - ESTUDIO ADICIONAL*

Es necesario un estudio adicional de la Ordenanza de Estabilización de Renta Residencial existente para identificar cómo se podría revisar la ordenanza para potencialmente fortalecer las protecciones de los inquilinos o ampliar las protecciones existentes a más unidades de alquiler, equilibrando también los intereses de los propietarios que tienen derecho a una "tasa de retorno" de sus inversiones. Si el Consejo así lo ordena, el personal encargará este estudio para consideración adicional para una fecha posterior.

2. *ACTUALIZAR Y REVISAR LA ORDENANZA DE LA CIUDAD CON RESPECTO A LAS UNIDADES DE VIVIENDA DE ACCESORIOS (ADUS)*

La ley estatal SB-1069, relativa a unidades de vivienda de accesorio, entró en vigor el 1 de enero de 2017 y anuló ciertas disposiciones de la ordenanza actual de la Ciudad relacionadas con restricciones de estacionamiento y requisitos de tarifas de conexión de agua y alcantarillado para las segundas unidades. En caso de que el Consejo así lo dirija, el personal

preparará una revisión de la ordenanza para poner el código municipal en conformidad con la ley estatal preservando al mismo tiempo el control local sobre las decisiones de vivienda en la mayor medida posible.

3. OPCIONES PARA DESARROLLAR UN NUEVO PROGRAMA DE ADHESIÓN DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Un nuevo programa de rehabilitación de viviendas ADU potencialmente podría incentivar y ayudar a los propietarios para llevar a cabo proyectos de construcción y de conversión que crean nuevas unidades de vivienda de accesoria en las viviendas unifamiliares existentes. En caso de que el Consejo así lo dirija, el personal preparará un análisis de las opciones del programa y los recursos potenciales, como los fondos de la Medida del Condado A1, para apoyar el programa.

4. EXPEDIR NOFA / RFP PARA PROYECTOS DE DESARROLLO DE VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLE

El personal recomienda a la Ciudad emitir un Aviso de Disponibilidad de Financiamiento (NOFA) y / o una Solicitud de Propuestas para solicitar propuestas de proyectos para el desarrollo de viviendas asequibles que promuevan las prioridades del Consejo y las pólizas de Elementos de Vivienda relacionadas con el desarrollo permanente de vivienda asequible. El personal recomienda además que la NOFA / RFP enfatice las propuestas que "... se enfocan en viviendas de alquiler asequibles para hogares de bajos ingresos con necesidades especiales (por ejemplo, personas mayores, hogares de extremadamente bajos ingresos y personas con discapacidades, incluyendo discapacidades de desarrollo) y especialmente en proyectos que promueven las metas de la Ciudad relacionadas con el desarrollo orientado al tránsito y el equilibrio entre el empleo y la vivienda "o, en la medida en que se disponga de fondos de la Medida A1 para la vivienda de transición, en proyectos de desarrollo de refugios de emergencia y programas de vivienda de apoyo y de transición para los desamparados y aquellos que corren el riesgo de quedar sin hogar ".

5. EVALUAR ORDENANZA DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y TASAS DE IMPACTO ASOCIADO

El personal recomienda regresar en el corto plazo al Consejo con un aumento propuesto para las tasas AHO (Ordenanza de Viviendas Asequibles) que traeria estas tasas más cercanas al máximo identificado en el estudio actual de Nexus (Nexus Study). Si también dirigida por el Consejo, el personal podría presentar un artículo para la aprobación de un contrato de servicios profesionales con un consultor para actualizar el Estudio de Nexus para posiblemente modificar el AHO para requerir a los desarrolladores de vivienda para proporcionar unidades asequibles en el sitio para la venta. Este Estudio también evaluaría el impacto económico de esta política revisada. Los desarrolladores tienen actualmente varias opciones para el cumplimiento, incluyendo el pago de las tasas de impacto de AHO. Los desarrolladores de vivienda para la venta pueden cumplir también con el AHO incluyendo unidades asequibles para venta en el sitio, mediante la construcción de unidades económicas fuera del sitio para la venta, si es apruebado por el Consejo, o por proporcionar viviendas asequibles de alquiler si es consistente con la ley de Costa Hawkins (Costa Hawkins Act). Los desarrolladores también pueden proponer alternativas adicionales que mitiguen el impacto de la vivienda de un proyecto propuesto, si es aprobado por el Consejo.

6. PROGRAMA REACTIVAR EL PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA EL PAGO INICIAL DE CASA PARA COMPRADORES PRIMERIZOS

El personal recomienda la reactivación de un programa de vivienda inactivo, pero críticamente importante: el Programa Piloto de Asistencia para el Pago Inicial para el Comprador de Casa Primerizo. El 22 de marzo de 2016, el personal recomendó una asignación de fondos de la Autoridad de Vivienda de Hayward de \$1.5 millones durante dos años para restaurar temporalmente el Programa de Asistencia para el Pago Inicial de Compradores Primerizos de Hogar para hogares de ingresos moderados a comienzos del año fiscal 2017. En ese momento, El Consejo aplazó la adopción de esa recomendación en espera de un debate más sólido sobre las estrategias y los recursos de asequibilidad de la vivienda. En caso de que el Consejo así lo dirija, el personal preparará y presentará al Consejo, en su papel de Consejo de la Autoridad de Vivienda, una propuesta para implementar el Programa a principios del año fiscal 2018.

A la dirección del Consejo, el personal desarrollará y traerá de vuelta cualquiera o todas las recomendaciones anteriores para discusión o acciones adicionales en futuras reuniones del Consejo, así como cualquier recomendación o sugerencia adicional que se encuentre en el informe completo o de la comunidad que el Consejo pueda desear sea explorado con más detalle.

Preparado y Recomendado por:

Michael Lawson, Abogado de la Ciudad
Maria Hurtado, Asistente de Gerente de la Ciudad
David Rizk, Director de Servicios de Desarrollo
Sean Reinhart, Director de Biblioteca y Servicios Comunitarios

Aprobado por:

Kelly McAdoo, Gerente de la Ciudad

Adjuntos:

Adjunto II	Reporte Completo
Adjunto III	Ciudad de Hayward - Elemento de la Vivienda
Adjunto IV	Estado de California - Proyecto de ley del Senado (SB) 1069: Unidades de viviendas de accesoria
Adjunto V	Proyecto de Ley de Asamblea 2584: Ley de Contabilidad de la Vivienda
Adjunto VI	Condado de Alameda - Bonos de Obligación General de Vivienda Asequible (Medida A1) Resumen del Programa
Adjunto VII	City of Hayward - Preguntas Frecuentes: Directrices de la Ordenanza de Vivienda Económica
Adjunto VIII	Ciudad de Hayward - FAQ: Ordenanza de Estabilización de Alquiler Residencial
Adjunto IX	Ciudad de Hayward - Ordenanza de vivienda asequible
Adjunto X	Ciudad de Hayward - Resolución Aumento de las tasas de impacto de la vivienda asequible
Adjunto XI	Ciudad de Hayward - Ordenanza de estabilización de alquileres residenciales
Adjunto XII	Ciudad de Hayward - Resolución que Modifica Ordenanza de Estabilización de Renta Residencial