



El Elemento de Vivienda de la Ciudad de Healdsburg 2023-2031

Adoptado el 1 de mayo de 2023

HCD Certificado el 29 de junio de 2023

Contenido

Nota del Director de Vivienda de la Ciudad.....	4
1. INTRODUCCIÓN Y RESUMEN	5
Organización del Elemento de Vivienda	5
Perfil de la Comunidad	6
Miembro destacado de la Comunidad	9
Ley estatal y planificación local	13
Propósito del Elemento de Vivienda.....	14
Definiciones de términos	15
Fuentes de datos.....	16
Características y tendencias demográficas	17
Participación de la Comunidad.....	19
Resumen de la evaluación y los programas de vivienda.....	21
Resumen de la evaluación y los programas de vivienda justa	23
Evaluación regional de las necesidades de vivienda y resumen de la estrategia de vivienda	24
2. ESTRATEGIA DE VIVIENDA.	26
Objetivos y políticas.	26
Programas de vivienda	45
Objetivos cuantificados.	69
Acciones para promover afirmativamente la vivienda justa	74
3. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS EMPLAZAMIENTOS DE VIVIENDAS	77
A. Proyectos pendientes, aprobados o permitidos.	78
B. Adquisición de unidades restringidas no escritas y conversión en unidades asequibles	84
C. Conversión de hotel, motel u hostel.....	86
D. Unidades de vivienda accesorias y supuesto de desarrollo	91
Coherencia con la promoción positiva de la vivienda justa.....	92
Sin pérdida neta.	99
Consideraciones sobre infraestructuras	100
Consideraciones medioambientales.....	102
Conclusión.....	103

Tablas

Tabla 1:	El 6º ciclo de la RHNA de Healdsburg	25
Tabla 2:	La estrategia del 6º ciclo para abordar la RHNA.....	25
Tabla 3:	Resumen de los objetivos cuantificados.....	69
Tabla 4:	Nueva construcción por tipo de vivienda	72
Tabla 5:	Resumen de acciones significativas para promover afirmativamente la vivienda justa.....	75
Tabla 6:	El 6º ciclo de la RHNA de Healdsburg.....	77
Tabla 7:	La estrategia del 6º ciclo para abordar la RHNA.....	78
Tabla 8:	Resumen de proyectos pendientes, aprobados o permitidos, desde el 3/1/2023	79
Tabla 9:	Resumen de los proyectos de emplazamientos alternativos adecuados.....	89
Tabla 10:	Resumen de unidades pendientes por designación de área de recursos	93
Table 11:	Indicadores AFFH por sección censal.....	98

Figuras

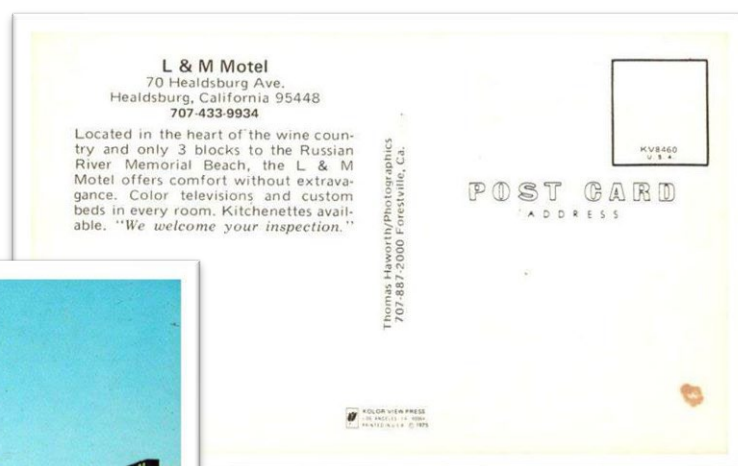
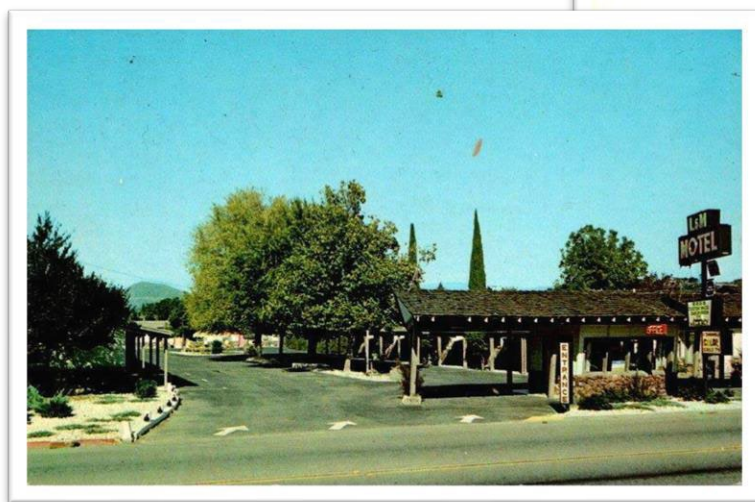
Figura 1:	Población de Healdsburg, el condado y la región a lo largo del tiempo, 2000-2020.....	18
Figura 2:	Unidades de vivienda por año de construcción de la estructura.....	19
Figura 3:	Mapa de emplazamientos de proyectos pendientes	83
Figura 4:	Mapa de emplazamientos de proyectos de adquisición y reconversión	90
Figura 5:	Mapa de emplazamientos de proyectos de adquisición y reconversión en relación con las áreas de oportunidad del TCAC.....	95

EL ELEMENTO DE VIVIENDA



El Elemento de Vivienda del Plan General es una declaración detallada de las metas, políticas, programas y objetivos cuantificados en materia de vivienda para la ciudad. Además, proporciona información de apoyo relacionada con la provisión de viviendas para los residentes actuales y futuros de la ciudad.

La Ley de Planificación Estatal (Código de Gobierno Sección 65580 y siguientes, según enmendada) requiere que el Elemento de Vivienda sea actualizado y certificado por el Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) cada ocho años. El Elemento de Vivienda existente fue adoptado en 2015 y expirará en 2023; esta Actualización del Elemento de Vivienda, referida como la 'Actualización del Elemento de Vivienda del 6to Ciclo' estará en efecto desde 2023 hasta 2031.



Con financiación estatal, la ciudad de Healdsburg adquirió el motel L&M. El L&M Village, que es una asociación entre la ciudad de Healdsburg y Reach for Home, creará 22 unidades para personas sin hogar crónicas.



Nota del Director de Vivienda de la Ciudad

La Ciudad de Healdsburg ha hecho de la vivienda asequible una prioridad como se evidencia a través de los logros del 5to Ciclo de RHNA y nuestro posicionamiento actual para cumplir con las metas del 6to Ciclo de RHNA. Los logros del 5to Ciclo reflejan un enfoque intencional para resolver la siempre creciente necesidad de construir mas viviendas para apoyar a los trabajadores y residentes de Healdsburg.

Reconociendo que una comunidad saludable es aquella que apoya las oportunidades de vivienda para todos los ingresos, la Ciudad ha aprovechado sus recursos para avanzar en la producción de oportunidades de vivienda asequible. Durante los últimos ocho años, el inventario de viviendas asequibles de la Ciudad de escritura restringida aumentó a representar más del 10% de todo el parque de viviendas de la Ciudad, sin embargo, la comunidad ha pedido que se haga más.

Hemos ido más allá de los objetivos establecidos por el Estado para Healdsburg porque la necesidad de nuestra comunidad no es una fórmula; es una sinfonía en la necesidad de un director con un oído afinado calibrado para el latido del corazón de nuestra ciudad. Incluso frente a incendios, inundaciones, sequías y pandemias, la ciudad ha demostrado su capacidad de recuperación y ha orquestado sus respuestas para servir a los más vulnerables con el apoyo de la comunidad.

Con el mismo espíritu, la comunidad es lo que impulsa nuestra vivienda. Nuestro Comité de Vivienda de la Comunidad, un grupo de voluntarios, creó un Plan de Acción de Vivienda en 2018 que pedía una mayor producción, mejores políticas y estrategias innovadoras para satisfacer nuestras necesidades de vivienda. Yuxtapuestos a nuestros objetivos de vivienda exigidos por el Estado, la Ciudad se enorgullece de destacar algunos de nuestros principales logros:

- Aprobamos la Medida S, que proporciona el 2% del Impuesto sobre la Ocupación de Transeúntes dedicado a la vivienda asequible, ahora con ingresos anuales de más de \$1M.
- Hemos aprobado la Medida P y la Medida H, que permiten la vivienda de ingresos medios de escritura restringida, ya sea para la venta o para alquiler, que se construirá fuera de nuestra Ordenanza de Gestión del Crecimiento iniciada por los votantes.
- Hemos aprovechado los desarrollos hoteleros para negociar la inclusión de viviendas asequibles para albergar a la mano de obra que opera estos destinos de clase mundial, incluyendo:
- Montage Healdsburg
 - 1) Hotel Trio
 - 2) The Mill District
 - 3) The North Village
- Protegimos nuestro parque natural de viviendas asequibles de la conversión a precios de mercado mediante la compra y rehabilitación de 39 unidades en tres propiedades y su posterior aprovechamiento mediante el arrendamiento principal de 10 unidades para viviendas de apoyo permanente.
- Hemos aprovechado dos propiedades municipales para construir viviendas asequibles que actualmente están en proceso de planificación para 168 unidades de vivienda asequible.
- Construimos un centro de navegación en los estudios y apartamentos Victory, propiedad de la ciudad, que albergan a 11 familias y/o personas que anteriormente se encontraban sin hogar.
- Solicitamos y recibimos más de 7 millones de dólares de financiación estatal del Proyecto Homekey para abrir el primer programa de viviendas provisionales en el norte del condado de Sonoma para alojar a las personas que se encuentran en una situación de falta de hogar crónica.
- Hemos logrado el objetivo funcional cero en el alojamiento de familias desplazadas y hemos invertido mucho en programas de prevención para contrarrestar los desahucios, incluida la ampliación de los programas de ayuda al realojamiento por alquiler más allá de las disposiciones del AB 1482.
- Más recientemente, el Ayuntamiento aprobó la creación de un Departamento de Vivienda y autorizó un nuevo puesto dentro del Departamento para llevar a cabo el trabajo que aún queda por hacer para nuestra comunidad.

Mientras que los logros del pasado marcan hitos de éxito, los retos del mañana están a la vuelta de la esquina. En ese espíritu, el Grupo de Trabajo del Elemento de Vivienda continuará su trabajo para hacer frente a algunos de los retos más apremiantes que son exclusivos de Healdsburg. Vemos la presentación de este elemento de la vivienda como una continuación de la comunidad y la voluntad política para garantizar Healdsburg es inclusivo, equitativo y asequible a los que lo convierten en el lugar que nos gusta vivir.



1. Introducción y Resumen

El Elemento de Vivienda del Plan General es una declaración detallada de las metas, políticas, programas y objetivos cuantificados de la ciudad en materia de vivienda. El Elemento se basa en una evaluación técnica exhaustiva de las políticas y programas de vivienda existentes; las necesidades de vivienda actuales y previstas, especialmente en relación con los hogares de bajos ingresos y las poblaciones con necesidades especiales; un análisis de los factores de mercado, medioambientales, gubernamentales y de otro tipo que limitan la producción de viviendas; una evaluación de la equidad en la vivienda; un inventario de los terrenos disponibles para la construcción de viviendas; y programas y políticas destinados a aumentar la producción de viviendas y mejorar el acceso a las mismas.

El objetivo del Elemento de Vivienda es orientar la toma de decisiones de los funcionarios electos y designados. En concreto, el Elemento de Vivienda establece cómo abordará la ciudad la necesidad de vivienda, especialmente de las familias con ingresos bajos y moderados, y de las familias y personas con necesidades especiales. El Elemento de Vivienda también proporciona al público datos e información relacionados con la vivienda. Este elemento contiene:

- Una evaluación de las necesidades de vivienda en la ciudad;
- Un inventario de los recursos de que dispone la Ciudad para satisfacer estas necesidades;
- La identificación de las limitaciones para el mantenimiento, mejora y desarrollo de viviendas para todos los niveles de renta;
- Una declaración de las metas de la comunidad, objetivos cuantificados y políticas relacionadas con el mantenimiento, mejora y desarrollo de la vivienda; y
- Un calendario de ocho años de las acciones que la ciudad está emprendiendo o pretende emprender para aplicar las políticas y alcanzar las metas y objetivos del Elemento de Vivienda.

Los Elementos de Vivienda no sólo establecen objetivos de producción de viviendas y proporcionan un marco para evaluar programas y políticas, sino que gran parte de la financiación estatal para construir viviendas asequibles está condicionada a que una jurisdicción tenga un Elemento de Vivienda certificado por el Estado. Por lo tanto, este documento es una necesidad obligatoria para hacer frente a la grave escasez de viviendas en California.

Organización del Elemento de Vivienda

El Elemento de Vivienda está organizado en cuatro secciones principales

- **La Sección 1** presenta un perfil de la comunidad de Healdsburg, introduce el esfuerzo general de actualización del Elemento Vivienda, y proporciona un resumen de las necesidades y limitaciones de vivienda, y un resumen de la Evaluación de Vivienda Justa.
- **La Sección 2** establece la Estrategia de Vivienda de la Ciudad, que se compone de los



Objetivos, Políticas y Programas que pretende implementar durante el próximo ciclo de planificación de 8 años. Los objetivos cuantificados de la ciudad también se incluyen en esta sección.

- **La Sección 3** describe el plan de la Ciudad para abordar su RHNA del 6º Ciclo.
- **La Sección 4** es el informe técnico de antecedentes, que proporciona datos exigidos por ley, incluida una evaluación de las necesidades y programas de vivienda, un análisis de las limitaciones no gubernamentales, gubernamentales y medioambientales para la provisión de viviendas asequibles, un análisis de las poblaciones con necesidades especiales y una evaluación de la equidad en la vivienda.

Dado el análisis detallado y la amplia labor de divulgación que conlleva la elaboración del Elemento Vivienda, parte de la información necesaria se facilita en los siguientes apéndices:

- **Apéndice A.** Revisión del Elemento de Vivienda de 2014 y resumen de los logros del 5º ciclo
- **Apéndice B.** Resumen de la legislación estatal
- **Apéndice C.** Paquete de datos sobre necesidades de vivienda de ABAG
- **Apéndice D.** Participación y aportes de la comunidad
- **Apéndice E.** Resultados de la encuesta comunitaria
- **Apéndice F.** Detalles de los emplazamientos/unidades pendientes, aprobados y permitidos
- **Apéndice G.** Listas de comprobación de emplazamientos alternativos adecuados

Perfil de la Comunidad

La tierra que ahora ocupa Healdsburg fue en su día el centro de la próspera cultura indígena Pomo, que perduró durante miles de años en paz y armonía con el abundante mundo natural. Las misiones y ranchos españoles del siglo XIX devastaron la cultura pomo tras su derrota en la guerra contra las fuerzas del general Mariano Guadalupe Vallejo.

El gobierno mexicano concedió en 1841 a Don Enrique Domingo Fitch (Henry Delano Fitch) el Rancho Sotoyome, que abarcaba casi 50.000 acres del Valle de Alexander y la zona de Healdsburg, introduciendo la agricultura pastoril (pastoreo de ganado, etc.) en la zona. En 1856, la viuda de Fitch, Josefa Carrillo de Fitch, subastó parte del rancho para pagar los impuestos sobre la propiedad impuestos por el nuevo gobierno del condado anglo. Harmon Heald, un hombre de negocios de Ohio que había ocupado el Rancho Sotoyome desde 1850, compró 100 acres. El pequeño pueblo de Healdsburg, se constituyó como una ciudad de California en 1867.

En las décadas siguientes, Healdsburg se convirtió en el centro neurálgico y de servicios comerciales de una próspera economía agrícola que también incluía la extracción de madera y minerales (arena y grava y recursos geotérmicos), todo ello con acceso a los mercados a través de la línea ferroviaria Northwestern Pacific, que unía la bahía de San Francisco con la de Humboldt (Eureka), montada por la Southern Pacific Railway Company principalmente para transportar madera. A lo largo de los años, la producción agrícola siguió las tendencias y demandas del mercado, pero se centró en las frutas, como peras, ciruelas pasas y uvas, que prosperaron en el clima cálido y



los ricos suelos aluviales de los valles de Alexander y Dry Creek. El crecimiento de la zona de la bahía tras la II Guerra Mundial provocó la expansión urbana y el crecimiento del condado de Sonoma, incluido Healdsburg. En la década de 1970, la preocupación por el crecimiento urbano llevó al Condado y a las ciudades a adoptar planes generales que establecían los límites urbanos y protegían las tierras agrícolas circundantes. Al mismo tiempo, la industria vitivinícola se encontraba en las fases iniciales de lo que sería un rápido crecimiento en Sonoma y el vecino condado de Napa. Pronto, las ciruelas, las peras y la creación de numerosas bodegas.

Durante los últimos 40 años, la ciudad de Healdsburg ha pasado de ser un pequeño pueblo que servía a la agricultura de los alrededores del norte del condado de Sonoma y a otras industrias basadas en los recursos, a convertirse en una comunidad vibrante y en el centro de la industria vinícola del condado, así como en una atracción para el turismo de destino.

Durante los últimos 40 años, la ciudad de Healdsburg ha pasado de ser una pequeña ciudad al servicio de la agricultura del norte del condado de Sonoma y de otras industrias basadas en los recursos a convertirse en una comunidad vibrante y en el centro de la industria vinícola del condado, así como en una atracción para el turismo de destino. El crecimiento de la industria vinícola del condado, el encantador centro de la ciudad en torno a una plaza central donde los premiados

restaurantes, comercios orientados a destinos específicos y tiendas de degustación de vinos dominan ahora el espacio comercial, y sus agradables barrios residenciales circundantes, protegidos por políticas de planificación y restricciones al crecimiento basadas en las urnas, han contribuido a esta transformación.

Desde el punto de vista económico, fiscal y de la calidad de vida, la ciudad de Healdsburg ha tenido un gran éxito: el dinamismo y la expansión del comercio minorista, la restauración y el alojamiento han creado una base fiscal estable y creciente para la ciudad, que sustenta un alto nivel de servicios municipales para sus residentes. El aumento del valor de la vivienda ha dado lugar a una sustancial reinversión y mejora del parque inmobiliario existente, a nuevos desarrollos que incluyen viviendas de mayor densidad y alojamiento, y a la revitalización de los edificios comerciales existentes.

Sin embargo, este éxito ha creado un mercado de la vivienda que se ha vuelto inasequible para los residentes de larga duración, las familias con niños pequeños, incluidos los profesores de la ciudad, los equipos de primera intervención y los trabajadores de empresas agrícolas y de servicios a los visitantes, que se ven cada vez más desplazados por el aumento de los precios del suelo impulsado por un mercado de oferta limitada. Con la continua disminución de familias trabajadoras y residentes a tiempo completo, una variedad de efectos demográficos de la comunidad se han establecido, incluyendo un envejecimiento general de la población, una reducción de la población en edad escolar y la asistencia en las escuelas públicas locales, y una disminución en el porcentaje de hogares hispanos, que en las últimas décadas se han convertido en la base de la mano de obra local que sirve a la agricultura, la construcción, el comercio minorista, y las industrias de alojamiento y todavía representan más del 30 por ciento de la población de la ciudad. Junto con la reducción de familias trabajadoras capaces de permitirse vivir en Healdsburg viene una reducción de voluntarios y apoyo a organizaciones y actividades comunitarias, y menos hogares de jóvenes profesionales, y menos nuevos empleadores (no orientados al turismo) en la ciudad por falta de viviendas asequibles para sus trabajadores.



Durante el 5º Ciclo, los residentes de la Ciudad, el Consejo Municipal y el personal de la Ciudad comenzaron a responder a estos desafíos ampliando sus esfuerzos y apoyo financiero para aumentar la oferta de viviendas de todo tipo, incluyendo viviendas asequibles de precio restringido, viviendas de ingresos moderados, viviendas asequibles para familias de ingresos medios, incluyendo familias jóvenes, propietarios de negocios y profesionales locales, y viviendas de transición para personas sin hogar. De este modo, el Ayuntamiento intenta lograr un equilibrio entre los visitantes y los residentes locales y preservar el carácter de pueblo pequeño y los valores comunitarios de Healdsburg.

Miembro destacado de la Comunidad

Francisco



En una suave mañana de otoño, con las hojas cargadas de color colgando de los árboles que las sostienen precariamente de su inevitable caída en espiral hacia el suelo, Healdsburg comienza su día. Este día comienza antes de que las tiendas de la plaza abran sus puertas, los restaurantes enciendan sus parrillas y los turistas de tantos lugares diferentes se despierten en sus hoteles para empezar el día y disfrutar de las maravillosas atracciones que Healdsburg tiene para ofrecer.

Los trabajadores de Healdsburg, la columna vertebral de nuestra industria relacionada con los servicios, emergen del manto de aire frío que poco a poco se va calentando con el sol de la mañana. Vuelven a la mantelería que hay que lavar, a los menús que hay que cocinar, a las mesas que hay que servir y recogen la uva y elaboran el vino que la gente viaja para disfrutar. También enseñan a nuestros hijos, nos protegen de la delincuencia y hacen de esta Ciudad un destino de primer orden.

A pocos metros del Ayuntamiento, decenas de trabajadores permanecen de pie frente al centro de jornaleros, un sencillo remolque de construcción con bancos de picnic que calientan quienes esperan un empleo. Las alegres bromas, las capas de ropa que se irán despojando a lo largo del día a medida que el sol caliente y los almuerzos empaquetados a mano a la espera de ser comidos son un espectáculo familiar para quienes viven aquí, pero a menudo no lo ven quienes lo visitan.

Los orígenes de Healdsburg, profundamente arraigados en su historia agraria, no son desconocidos para quienes han trabajado la tierra desde que se tiene memoria. Sin embargo, las manos que han trabajado estos campos, han construido los hoteles y han atendido a nuestro próspero negocio turístico han quedado excluidas en gran medida del éxito de su labor, como demuestran los coches que llegan de otras ciudades, donde el alquiler es más asequible.

En una de esas mañanas, nuestro Departamento de Vivienda visitó a estas personas y habló con ellas sobre sus necesidades de vivienda. Francisco, un señor de unos 60 años, se ofreció a hablar en nombre del grupo. Cuando se le preguntó lo que compartiría sobre la vivienda Francisco respondió:

“Aquí en healdsburg la renta es muy caro. No puede uno sobrevivir bien. Tres o más personas tienen que vivir juntos para cubrir la renta. Desde la pandemia, se bajo mucho el trabajo.” - Francisco

Traducido: "Aquí en Healdsburg, el alquiler es muy caro. Uno no puede sobrevivir bien. Tres o más personas tienen que vivir juntas para cubrir el alquiler. Desde la pandemia, la cantidad de trabajo ha bajado".

Otros cinco caballeros asintieron, casi al unísono, prestando su apoyo a la declaración y haciéndonos plenamente conscientes de que se trata de un tema que preocupa desde hace mucho tiempo.

A medida que Healdsburg se vuelve más y más atractivo para aquellos que quieren una segunda vivienda o tienen una oferta de todo en efectivo, también se vuelve más difícil alojar a aquellos que lo han convertido en un lugar tan acogedor para visitar.

La charla de un elemento de vivienda, sus datos, gráficos y estudios parecían desvanecerse con el frío de la mañana y se transformó en lo que más necesitamos escuchar: la voz de los que esperamos servir a través de los objetivos y programas identificados en este documento. Tomamos esto como un recordatorio de que nuestra comunidad tiene la tremenda responsabilidad de proporcionar vivienda a aquellos que sirven a nuestra comunidad a diario.

Miembro destacado de la Comunidad

Rick Cafferata



Rick Cafferata se encuentra en las vías del tren cerca del río Russian. Al otro lado de las vías, muchos sin techo viven en tiendas de campaña y otros refugios improvisados a la espera de alojamiento y servicios.

Uno de los principales retos de los sin techo es que cada persona, cada campamento y cada historia son únicos, pero todos comparten un alimento común: el trauma. En la mayoría de los casos, el trauma allana el camino hacia el sinhogarismo, cobra fuerza durante el sinhogarismo y persigue a los que salen de él. Ningún programa, plan o financiación es más importante que la confianza que puede generarse a través de la conexión humana.

En Healdsburg, colaboramos con Reach for Home, una organización local sin ánimo de lucro cuya misión es acabar con la falta de vivienda en el norte del condado de Sonoma. En el corazón de Reach for Home está Rick Cafferata, que ayuda incansablemente a las personas sin hogar de nuestra comunidad. En Healdsburg, conocemos a las personas sin hogar por su nombre, no por su número, gracias a la labor de nuestros trabajadores de proximidad como Rick.

Rick sirvió en nuestro Grupo de Trabajo del Elemento Vivienda y representó su experiencia vivida en ayudar a formar los objetivos y políticas de este documento. Es un defensor incansable de las personas sin hogar porque ha compartido esa experiencia y ha allanado el camino para que otros lo sigan. Y muchos lo han hecho.

Un día cualquiera, Rick se desplaza por Healdsburg ofreciendo servicios, artículos de primera necesidad y un oído compasivo a quienes están ocultos a plena vista. Cuando el COVID-19 asolaba nuestra comunidad, Rick llevaba comida directamente a los campamentos; cuando llueve, los lleva al refugio de invierno; y cuando están listos, Rick los lleva a casa. Y ahora eso es más posible que nunca.

Con la compra del Motel L&M a través del Programa Homekey del Estado de California, Rick tendrá ahora la posibilidad de alojar en sus propias habitaciones individuales a un máximo de 22 personas en situación de sinhogarismo crónico, algo que la mayoría de sus clientes no han tenido en años. Un lugar perfecto para descomprimirse del trauma de la falta de hogar antes de aceptar soluciones de vivienda más permanentes.

Para más información sobre L&M y Rick, visite: <https://youtu.be/TnovUhu18hU>



Como resultado de estos esfuerzos previos o en curso, la Ciudad obtuvo buenos resultados desde la perspectiva de la vivienda durante el 5º Ciclo que comenzó en 2015. En el **Apéndice A** se detalla una revisión completa de los Programas del 5º Ciclo, incluidas las lecciones aprendidas y las conexiones e implicaciones para el 6º Ciclo. En resumen, los principales logros del 5º ciclo son los siguientes:

- 1) construir casi todas las unidades de vivienda asequible especificadas en la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA);
- 2) sentó las bases (con la aprobación de una serie de proyectos de desarrollo de viviendas) para cumplir los requisitos de la RHNA del 6º Ciclo poniendo en marcha la construcción, no sólo el emplazamiento;
- 3) desarrolló y adoptó un plan de acción en materia de vivienda (HAP) que ampliaba y aplicaba los programas del Elemento Vivienda; and
- 4) implementó programas claves del Elemento Vivienda y HAP, como se documenta en esta Actualización.

Sin embargo, los retos clave persisten y deben ser enfrentados en los próximos años:

- 1) los precios medios de la vivienda siguen aumentando y ahora están muy por encima de la capacidad financiera de la mayoría de las familias trabajadoras;
- 2) la Ordenanza de Gestión del Crecimiento, a pesar de su modificación, sigue limitando la construcción de viviendas de alquiler o en propiedad a precio de mercado;
- 3) la escasez de suelo o de capacidad de desarrollo restringe la construcción de viviendas asequibles o a precio de mercado que, de otro modo, podrían construirse asequibles que de otro modo podrían producirse
- 4) la oferta de vivienda existente sigue desplazándose hacia el uso como segunda residencia; y
- 5) los elevados alquileres y la pérdida asociada de usos minoristas al servicio de la comunidad, que están siendo desplazados por negocios orientados a los visitantes, están alterando el carácter de la comunidad.

El 6º Ciclo 2023-2031 Actualización del Elemento de Vivienda es afrontar estos retos en context de los requisitos ampliados y rigurosos de la Ley de Vivienda del Estado por ir más allá de los requisitos legales en una variedad de maneras, en particular para ampliar aún más la capacidad de desarrollo a través de la intensificación y el desarrollo de relleno, promover y exigir el desarrollo de tipos de vivienda innovadores que satisfagan las necesidades locales de vivienda de

La Ciudad está orgullosa del compromiso de la comunidad para abordar estos retos, y con la ampliación de personal y recursos adicionales, el personal de la ciudad se compromete a cumplir con sus responsabilidades hacia RHNA, y, más importante aún, satisfacer las necesidades de la comunidad de Healdsburg.



manera rentable, y ampliar las oportunidades de vivienda para todos los grupos de ingresos, incluidos los hogares de trabajadores "intermedios perdidos" con ingresos familiares moderados y por encima de los moderados.

La ciudad está orgullosa del compromiso de la comunidad para hacer frente a estos desafíos, y con la ampliación de personal y recursos adicionales, el personal de la ciudad se compromete a cumplir con sus responsabilidades hacia RHNA, y, más importante aún, satisfacer las necesidades de la comunidad de Healdsburg.



Ley estatal y planificación local

Coherencia con la ley estatal

La ley estatal establece requisitos detallados para los Elementos de Vivienda, que se resumen en la Sección 65583 del Código Gubernamental de California y exige que todos los gobiernos locales planifiquen adecuadamente para satisfacer las necesidades de vivienda de todos los habitantes de la comunidad. El Elemento de Vivienda contiene:

- Evaluación de las necesidades de vivienda en la ciudad;
- La identificación de las limitaciones para el mantenimiento, la mejora y el desarrollo de viviendas para todos los grupos de ingresos;
- Un inventario de los emplazamientos y de la capacidad de desarrollo de que dispone la ciudad para satisfacer las necesidades de vivienda de todos los grupos de ingresos, suficiente para satisfacer las necesidades de vivienda tal como exige la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda;
- Declaración de los objetivos y políticas de la comunidad en relación con el mantenimiento, la mejora, el acceso y el desarrollo de la vivienda;
- Una declaración de cómo la ciudad promoverá afirmativamente la vivienda justa para todos sus residentes.
- Un conjunto de objetivos cuantificados para satisfacer la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda y otras necesidades y especificaciones; y
- Un calendario de ocho años de programas que la Ciudad emprenderá para aplicar las políticas y alcanzar las metas y objetivos del Elemento de Vivienda.

La coordinación con el Departamento de Obras Públicas y los Departamentos de Electricidad, Agua y Aguas Residuales de la ciudad tuvo lugar durante la preparación del Elemento de Vivienda. Los departamentos son conscientes de su obligación legal de reservar capacidad para unidades asequibles y han confirmado que actualmente existe una capacidad adecuada de estos servicios y, además, se están llevando a cabo diversas mejoras para ampliar aún más la capacidad y conservar el suministro de agua.

Nuevos requisitos legales

Durante la última década, la Legislatura del Estado ha aprobado múltiples proyectos de ley de ámbito estatal que han sido promulgados por el Gobernador (véase el **Apéndice B**). Este corpus legislativo refleja la creciente preocupación a nivel estatal por la persistente escasez de viviendas en el Estado, estimada en al menos 3 millones de unidades de vivienda. La falta de opciones de vivienda asequible ha hecho mella en la capacidad del Estado para albergar a las familias trabajadoras y a la mano de obra necesaria para sostener e impulsar sus industrias. Y lo que es más importante, la imposibilidad de acceder a la propiedad de la vivienda ha acortado el camino económico para la creación de riqueza generacional para las personas de comunidades marginadas y las que se identifican como minorías étnicas. El Estado ha presentado y aprobado numerosos proyectos de ley, pero en el centro de todas estas iniciativas hay un factor constante: necesitamos construir viviendas. Este plan incorpora las leyes estatales exigidas y refleja cómo estas leyes pueden adaptarse para avanzar en las necesidades de una comunidad que aspira a ir más allá de atender los requisitos estatales.



Coherencia con el Plan General

La legislación estatal exige que todas las ciudades y condados del Estado adopten un Plan General para orientar el desarrollo urbano y rural, la conservación, la política de infraestructuras y la normativa conexas. Un Plan General es global (integra los distintos elementos), a largo plazo (20 años o más) y orientado a la política (excluye normativas específicas, etc.). El Plan General de Healdsburg contiene elementos exigidos por el Estado relativos a Uso del Suelo, Circulación, Vivienda, Ruido, Conservación y Espacios Abiertos, y Seguridad. El elemento de vivienda es el único que debe ser certificado por el Estado. La Sección 65300.5 del Código Gubernamental de California exige coherencia interna entre los distintos elementos del Plan General. El elemento de vivienda del 6º ciclo, una vez certificado por el Estado, se incorporará al Plan General de Healdsburg 2030. En el momento en que se actualice el Plan General de la Ciudad, la Ciudad debe (y lo hará) garantizar la coherencia continua entre el Elemento de Vivienda actualizado y el nuevo Plan General.

Propósito del Elemento de Vivienda

El propósito del Elemento Vivienda del Plan General es triple:

- 1) garantizar la disponibilidad de terrenos y capacidad de desarrollo adecuados para la construcción de viviendas en toda la gama de grupos de ingresos familiares establecida por la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía a través del proceso de Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA);
- 2) presentar información de fondo específica relacionada, informar e implicar al público durante la preparación y durante la vigencia del Elemento Vivienda; y
- 3) establecer políticas y programas que eliminen las limitaciones identificadas, promuevan afirmativamente la vivienda justa y apoyen el desarrollo de viviendas que satisfagan las necesidades de todos los grupos de ingresos familiares.

El Elemento de Vivienda presenta una declaración detallada de las metas, políticas, programas y objetivos cuantificados de la ciudad en materia de vivienda. El Elemento se basa en una evaluación técnica exhaustiva de las políticas y programas de vivienda existentes; las necesidades de vivienda actuales y previstas, especialmente en relación con los hogares de bajos ingresos y las poblaciones con necesidades especiales; un análisis de los factores de mercado, medioambientales, gubernamentales y de otro tipo que limitan la producción de viviendas; una evaluación de las formas en que la ciudad puede promover afirmativamente la vivienda justa para sus residentes; un inventario de los terrenos disponibles para la construcción de viviendas; y una evaluación de los nuevos programas y políticas que pueden mejorar la producción de viviendas en la ciudad. El Elemento de Vivienda orienta la toma de decisiones relacionadas con la vivienda por parte de los funcionarios electos y designados. Específicamente, el Elemento de Vivienda establece cómo abordará la ciudad la necesidad de vivienda, especialmente por parte de familias con ingresos bajos y moderados, y familias y personas con necesidades especiales. El Elemento de Vivienda también proporciona al público datos e información de fondo relacionados con la vivienda.



Definiciones de términos

A lo largo del Elemento de Vivienda, se utilizan diversos términos técnicos relacionados con los niveles de renta para describir y cuantificar las condiciones y los objetivos. A continuación figuran las definiciones de estos términos:

- **Hogares con ingresos superiores a moderados** – Hogares que ganan más del 120% de la renta media del área del condado (AMI), ajustada al tamaño del hogar.
- **Vivienda asequible** – Viviendas cuyo coste no supere el 30% de los ingresos brutos mensuales de una familia con ingresos moderados, bajos, muy bajos o extremadamente bajos. En el caso de las viviendas de alquiler asequible, el alquiler mensual se limita al 30% de los ingresos medios de la zona, dividido por 12, deduciendo los servicios públicos pagados por el inquilino. En el caso de las viviendas en propiedad, el precio máximo de venta se calcula asumiendo que no se destinará más del 30% de los ingresos mensuales de la unidad familiar correspondiente al AMI al pago mensual de la vivienda, que incluye los pagos de la hipoteca, los impuestos, el seguro y las cuotas de los propietarios.
- **Renta media de la zona (AMI)** – La cifra de ingresos que representa el punto medio de los ingresos de los hogares del condado, ajustada al tamaño del hogar. El 50% de los hogares ganan más o igual a esta cifra y el 50% ganan menos o igual a esta cifra. Para el año 2022, el AMI para un hogar de cuatro personas en el Condado de Sonoma fue de \$112,800.
- **Hogares con ingresos muy bajos (ELI)** – Hogares que no ganan más del 30% del AMI, ajustado al tamaño del hogar.
- **Umbral federal de pobreza** – Emitido por la Oficina del Censo y varía en función del tamaño de la familia, el número de hijos y la edad. No hay variación geográfica. Para 2021, el umbral de pobreza para una persona soltera menor de 65 años era de 14.097 \$, para una unidad de tres familias con dos hijos, era de 21.831 \$ (Nota: esto difiere de las Directrices Federales de Pobreza emitidas por Salud y Servicios Humanos).
- **Hogares con bajos ingresos** – Hogares que ganan entre el 51% y el 80% del AMI, ajustado al tamaño del hogar.
- **Hogares con ingresos más bajos** – Hogares que ganan hasta el 80% del AMI, ajustado al tamaño del hogar, incluidos los hogares con ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos.
- **Falta-Vivienda intermedia** – Una gama de edificios a escala de vivienda con unidades múltiples compatibles en escala y forma con las viviendas unifamiliares aisladas. (Fuente: MissingMiddleHousing.com).
- **Hogares con ingresos medios** – Hogares con ingresos moderados y hogares que ganan entre el 120 y el 160 por ciento del AMI, ajustado al tamaño del hogar.
- **Hogares con ingresos moderados** – Hogares que ganan entre el 81% y el 120% del AMI, ajustado al tamaño del hogar.



- **Múltiplex o plexos** – Una única estructura que contiene más de una unidad de vivienda. Las unidades comparten paredes comunes y cada una suele tener una entrada exterior. Ejemplos: dúplex, triplex, cuádruplex, etc.
- **Hogares con ingresos muy bajos (VLI)** – Hogares que ganan entre el 31 y el 50 por ciento del AMI, ajustado al tamaño del hogar.

Fuentes de datos

La Actualización del Elemento de Vivienda 2023 hace uso completo del paquete de datos pre-certificado proporcionado por la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG), el cual está contenido en su totalidad como **Apéndice C**. Además del conjunto de datos ABAG, las siguientes fuentes de datos se utilizaron para ayudar a identificar los patrones históricos de segregación, evaluar las limitaciones a la vivienda y las condiciones del mercado en Healdsburg; y para identificar mejor las necesidades específicas de vivienda:

- Oficina del Censo de EE.UU., Censo Decenal; 2010, 2019, 2020
- Oficina del Censo de EE.UU., Datos quinquenales de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense, 2015-2019
- Oficina del Censo de EE.UU., Dinámica longitudinal empleador-hogar, archivos de características del área de trabajo (WAC) (empleos); archivos de características del área de residencia (RAC) (residentes empleados), 2010-2018.
- Departamento de Agricultura de EE.UU., Censo de Trabajadores Agrícolas; 2002, 2007, 2012, 2017
- Oficina de Estadísticas Laborales de EE.UU., Censo Trimestral de Empleo y Salarios (QCEW), empleo industrial del primer trimestre de 2020
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD), Consolidated Housing Affordability Strategy (CHAS), 2013-2017 release.
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD), Estrategia Integral de Asequibilidad de la Vivienda (CHAS) tabulación ACS, publicación 2013-2017.
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU., Sección 202/811 Supportive Housing Programs, 2010 Program Fact Sheet
- Departamento de Educación de EE.UU., Centro Nacional de Estadísticas Educativas, 2020
- Cámara de Representantes de EE.UU., US Code Low-Income Housing Preservation and Resident Homeownership, consultado el 1 de enero de 2022.
- Informes sobre poblaciones y subpoblaciones de personas sin hogar del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU. (2019)
- Comité de Asignación de Créditos Fiscales de California, Índice de Área de Oportunidad, 2020, 2021
- Departamento de Finanzas de California, E-5 Estimaciones de población y vivienda para ciudades, condados y el estado, 2020-2022



- Departamento de Desarrollo del Empleo de California, área local Estadísticas de desempleo (LAUS), Actualizaciones mensuales de las áreas de subcondados, 2010-2021
- Condado de Sonoma, Informe del Gran Jurado, junio de 2022
- Ciudad de Healdsburg, Informes anuales de progreso, 2015-2021
- UC Berkeley, Proyecto de Desplazamiento Urbano
- Tendencias del mercado de la vivienda de Redfin, mayo de 2022
- Datos de alquiler de Zumper, junio de 2022
- Burbank Housing, 2022

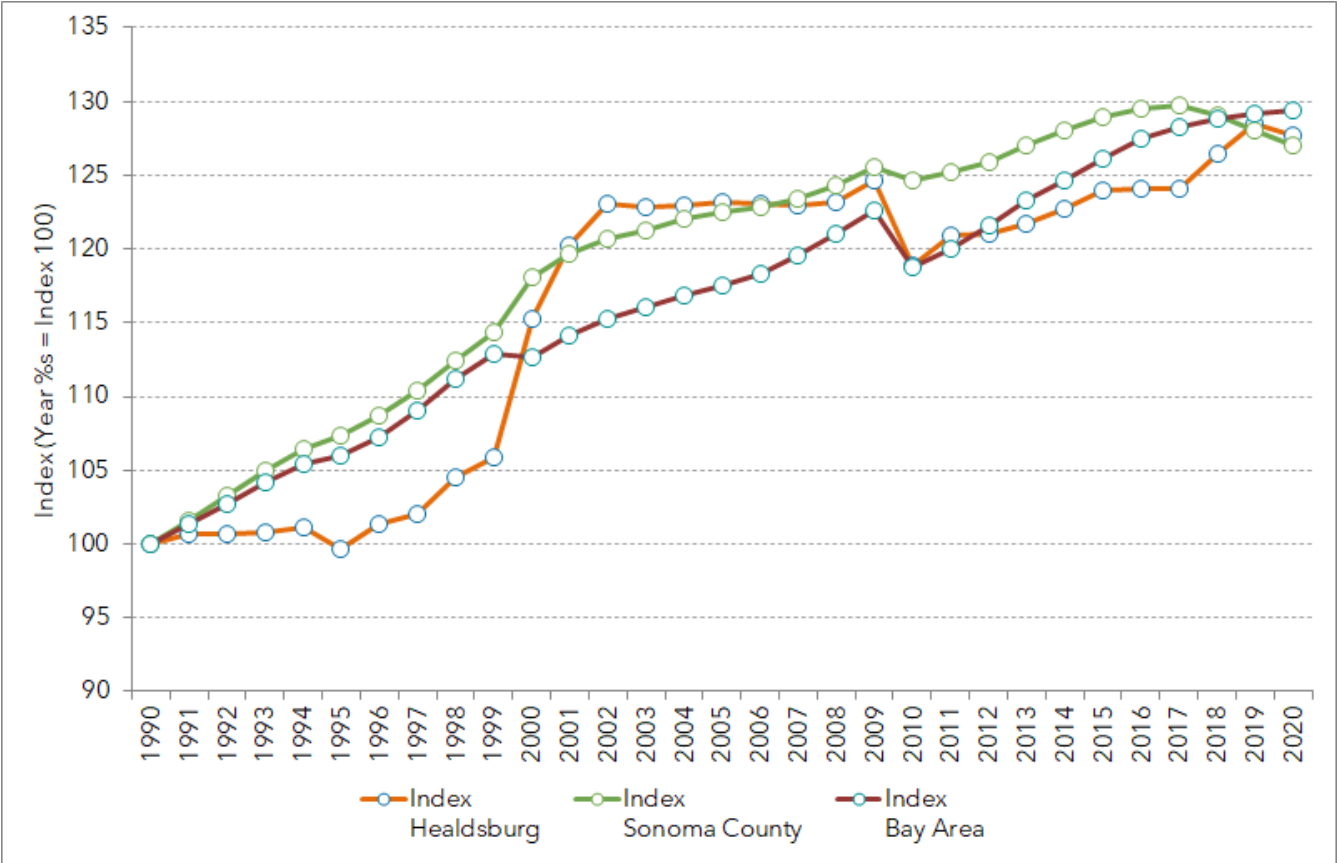
Características y tendencias demográficas

Esta sección explora las características y las necesidades de vivienda de los residentes de Healdsburg y ayuda a proveer dirección en la actualización de las metas, políticas, y programas encontrados dentro de este Elemento de Vivienda. Un análisis completo de las necesidades de vivienda y la demografía se encuentra en el Reporte Técnico de Antecedentes, y el Paquete de Datos de Necesidades de Vivienda de ABAG está incluido como **Apéndice C**.

La población de Healdsburg aumentó un 27 por ciento, de 9.469 a 12.089 habitantes entre 1990 y 2020, como se muestra en la **Figura 1**. Durante el mismo periodo, la población del condado de Sonoma creció un 27 por ciento y la del Área de la Bahía un 29 por ciento. La población de Healdsburg aumentó más entre 1995 y 2005, seguido de disminuciones anuales periódicas y un ligero aumento en el tiempo. En general, la población de Healdsburg en 2020 era sólo un 4 por ciento mayor que su población en 2005. Desde 2020, y hasta mayo de 2022, el Departamento de Finanzas del Estado informa de que la población de Healdsburg descendió a 11,030 habitantes.



Figura 1: Población de Healdsburg, el condado y la región a lo largo del tiempo, 2000-2020

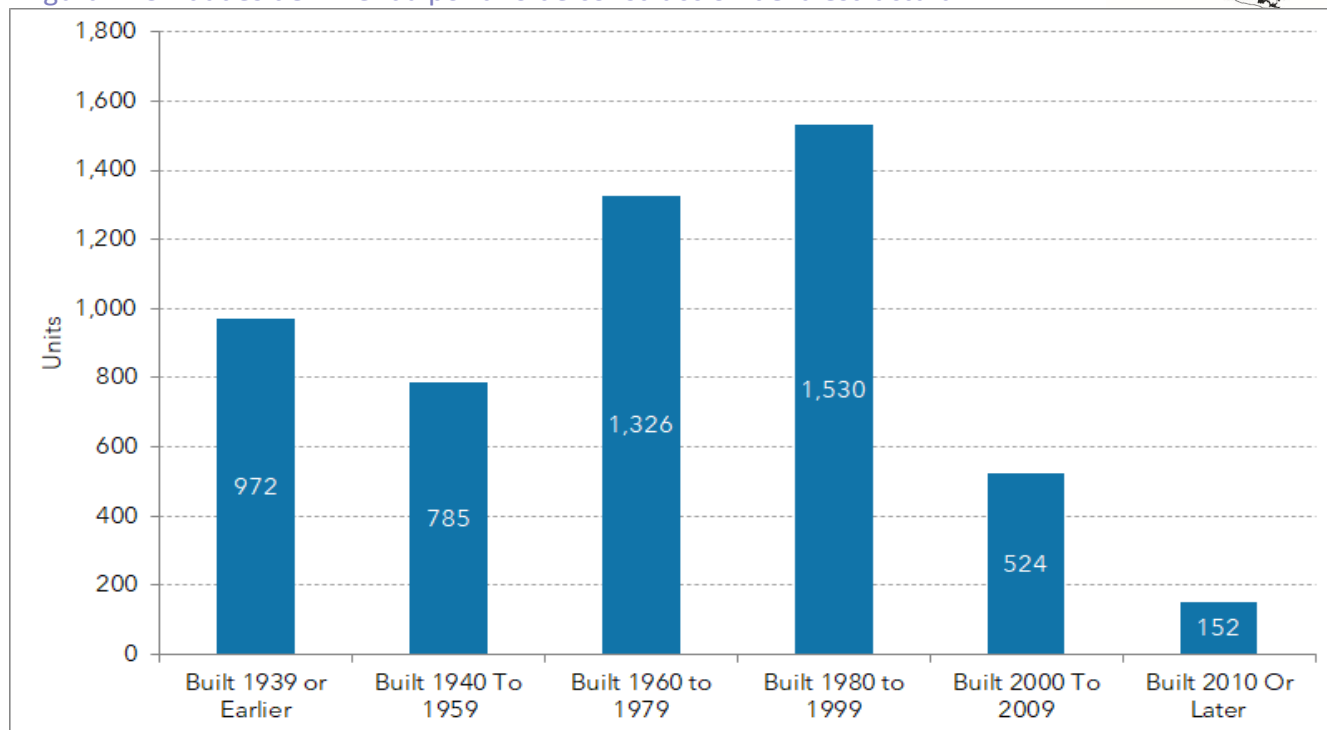


Source: California Department of Finance, E-5 series, 2020 1

Las tendencias de producción de viviendas en un marco temporal más amplio indican que la producción se ha ralentizado sustancialmente, como se muestra en la **Figura 2** a continuación, lo que ha provocado un modesto aumento de la población en el siglo XXI hasta la fecha.

¹ Nota: El DOF utiliza el censo decenal como referencia para las estimaciones de población posteriores. Debido a esto, pueden aparecer rupturas en estos datos entre los datos estimados (1999, 2009) y los datos del recuento del Censo (2000, 2010).

Figura 2: Unidades de vivienda por año de construcción de la estructura



Source: U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Data (2015-2019), Tabla B25034

Participación de la Comunidad

Los problemas de vivienda afectan a toda la comunidad y se entienden mejor en un diálogo impulsado por la comunidad. El requisito de participación pública de la ley del Elemento Vivienda brinda la oportunidad de implicar a los electores en la definición de los problemas de vivienda y en la creación de soluciones que satisfagan tanto las necesidades de la comunidad como los requisitos de la ley estatal.

El 6º Ciclo de Actualización del Elemento de Vivienda se ha llevado a cabo durante la pandemia mundial COVID-19. El compromiso de la comunidad tuvo que ajustarse para permitir y fomentar la participación y las aportaciones significativas del público sin necesidad de que los miembros de la comunidad se reunieran o se congregaran en persona. El personal y los consultores hicieron uso de múltiples plataformas en persona y digitales para facilitar la aportación pública a lo largo del proceso de actualización y consideraron cuidadosamente las aportaciones de la comunidad en el desarrollo del Elemento de Vivienda.

El proceso de participación de la comunidad fue dirigido por el Grupo de Trabajo del Elemento Vivienda (HEWG), un grupo diverso de partes interesadas de la comunidad convocadas para orientar las prioridades a lo largo del proceso de preparación. Entre los miembros del grupo de nueve personas se incluyen los siguientes:

- Un miembro con experiencia vivida de falta de vivienda
- Un miembro de la comunidad empresarial de Healdsburg
- Un miembro de una organización local sin ánimo de lucro
- Afiliado que alquila su vivienda principal
- Miembro de la Comisión de Planificación de Healdsburg
- Un miembro representante de la comunidad religiosa
- Miembro comunitario general (x3)

La motivación y el éxito del grupo condujeron orgánicamente a la creación de una hoja de ruta para el trabajo de seguimiento en la sexta fase de implementación del Elemento Vivienda (2023-2031), a medida que los crecientes



esfuerzos en materia de vivienda de la ciudad se formalizaban en un Departamento de Vivienda.

La ciudad y el HEWG distribuyeron correspondencia, folletos, campañas puerta a puerta y recursos de medios digitales a toda la comunidad. Estos esfuerzos de divulgación comunitaria y la incorporación de los comentarios del público en el Elemento de Vivienda se proporcionan en su totalidad en el **Apéndice D** del Elemento de Vivienda.

A través de estas actividades de divulgación, el personal municipal proporcionó información actualizada a más de 500 contactos se inscribieron para recibir correos electrónicos y recibieron más de 500 respuestas a la encuesta de la comunidad (véase el **Apéndice E**). Los comentarios hicieron hincapié en la asequibilidad y disponibilidad de la vivienda como prioridades clave, en particular para las familias jóvenes y los trabajadores locales. Además de las encuestas, los miembros de la comunidad participaron en una docena de talleres públicos sobre la Actualización del Elemento Vivienda. Se ofrecieron oportunidades de participación pública a lo largo de todo el proceso del Elemento Vivienda, como se indica a continuación:

- Enero 2022:
 - Lanzamiento en el Ayuntamiento (1/3/22), presentado por el equipo consultor y la Colaboración subregional Napa Sonoma
 - Encuesta comunitaria: 500 respuestas individuales
 - Taller nº 1 del HEWG (19/22 de enero) con una visión general del proyecto
 - Taller nº 2 del HEWG (31/1/22) sobre divulgación pública y análisis de emplazamientos de viviendas
- Febrero 2022:
 - 750 hogares sondeados con un folleto bilingüe puerta a puerta promocionando la encuesta comunitaria, dando prioridad a los barrios con mayor proporción de inquilinos en zonas designadas de bajos recursos en los mapas de oportunidades de TCAC/HCD.
 - Envío de correo bilingüe a todos los clientes de servicios públicos de la ciudad para promocionar la encuesta comunitaria.
 - Taller nº 3 del HEWG (28.2.22) sobre divulgación pública, análisis de emplazamientos de viviendas y programas/políticas.
- Marzo 2022:
 - Taller nº 4 del HEWG (14/3/22) sobre análisis de emplazamientos y programas/políticas de vivienda
- Abril 2022:
 - Taller nº 5 del HEWG (4/11/22) sobre análisis de emplazamientos de viviendas, divulgación pública, programas/políticas y alcance del trabajo futuro durante la fase de implementación del Elemento de Vivienda.
 - Participación de las partes interesadas en el desarrollo de la vivienda con una encuesta adaptada para fundamentar el análisis de las limitaciones gubernamentales y no gubernamentales.
 - Taller de la Comisión de Planificación (4/26/22) sobre el proyecto de estrategia de vivienda
- Junio 2022:
 - Taller del Ayuntamiento (6/6/22) sobre el proyecto de estrategia de vivienda
- Julio 2022:
 - Taller nº 6 del HEWG (7/11/22) sobre el borrador revisado de la estrategia de vivienda, los objetivos cuantificados y el alcance del trabajo futuro durante la fase de implementación del elemento vivienda.



- Agosto 2022:
 - Taller nº 7 del HEWG (8/8/22) sobre los factores que contribuyen a la vivienda justa y los objetivos cuantificados
- Septiembre 2022:
 - Lanzamiento de la revisión pública del borrador del Elemento de Vivienda (30/9/22), distribuido a los residentes y a las partes interesadas de la comunidad para un periodo de comentarios públicos de 30 días.
- Octubre 2022:
 - Taller de la Comisión de Planificación (10/11/22) sobre la revisión pública del borrador del elemento vivienda.
- Noviembre 2022:
 - Incorporación de los comentarios públicos de la revisión pública de 30 días al borrador para su presentación al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD).
- Marzo 2023:
 - HEWG Taller # 8 (3/13/23) para discutir el estado de la actualización del Elemento Vivienda y el plan de trabajo para el próximo año (no se alcanzó quórum).
- Abril/Mayo 2023:
 - Audiencias de adopción de la Comisión de Planificación y el Consejo Municipal

Resumen de las limitaciones

Las limitaciones a la producción de viviendas adecuadas y asequibles para los hogares con rentas más bajas vienen dadas por factores de mercado, gubernamentales, infraestructurales y medioambientales, entre otros. Por lo general, las limitaciones pueden dividirse en "limitaciones gubernamentales", es decir, aquellas que están controladas por los gobiernos federal, estatal y local, y "limitaciones no gubernamentales", es decir, factores que no son creados ni pueden verse directamente afectados por la política o la normativa gubernamental.

Como se demuestra en la Evaluación de Sitios, la Ciudad de Healdsburg puede cumplir con su obligación RHNA del 6º Ciclo a pesar de las limitaciones pendientes que se identificaron en el 5º Ciclo. Se puede seguir avanzando para reducir las limitaciones que pueden impedir la producción de viviendas de la ciudad más allá del 6º ciclo. Estas limitaciones gubernamentales y no gubernamentales se identifican en el Informe técnico de antecedentes, y el análisis de estas limitaciones informó el desarrollo de programas que eliminan o reducen sus efectos negativos sobre la oferta y el coste de la vivienda.

Las limitaciones gubernamentales se derivan de las políticas de uso del suelo, los reglamentos, las ordenanzas, los impuestos y las tasas de la ciudad, así como de la disponibilidad y el coste de las infraestructuras necesarias para dar servicio a los nuevos desarrollos. En una encuesta realizada a promotores, el 75% de los encuestados indicaron que "la zonificación y los usos permitidos" en Healdsburg son algo o muy prohibitivos. La principal restricción gubernamental en Healdsburg es la Ordenanza de Gestión del Crecimiento, que limita el número de unidades a precio de mercado que se pueden permitir cada año. A pesar de las enmiendas en los últimos años (más recientemente la Medida H, que se aprobó en 2020), el GMO sigue siendo una limitación a la construcción de viviendas en Healdsburg. La encuesta de la comunidad encontró el GMO en los diez primeros temas a través de todas las respuestas por escrito, el HEWG recomendó el GMO que se enumeran como un factor central que contribuye a problemas de vivienda justa (ver **El Informe de Antecedentes Técnicos**), y la encuesta de



profesionales del desarrollo clasificado el GMO como la principal limitación para el desarrollo, considerado altamente prohibitivo por una mayoría de los encuestados.

Las limitaciones no gubernamentales son el resultado de factores que afectan a la asequibilidad de la vivienda y que no están directamente relacionados con la política, los programas o la normativa gubernamental. Las principales limitaciones no gubernamentales relacionadas con la vivienda incluyen el coste de la construcción (incluidos los precios del suelo, los materiales de construcción y la mano de obra), la disponibilidad y el precio de la construcción y la financiación hipotecaria, las condiciones del mercado en general, incluidos los precios, las preferencias de los consumidores, la demanda y la competencia, la capacidad y la disponibilidad de promotores y constructores locales o regionales, y los riesgos naturales y las condiciones medioambientales que afectan a los costes y la disponibilidad de viviendas. En una encuesta realizada a los promotores, el 75% de ellos indicaron que el coste de los materiales de construcción es algo o muy prohibitivo.

Como se ha señalado anteriormente, el alto precio de la tierra y la vivienda en Healdsburg es la principal restricción no gubernamental, impulsada por la posición sostenida de Healdsburg como un popular destino turístico del condado de Sonoma, que sigue impulsando los precios de la vivienda más alta en combinación con los mercados de segunda vivienda y alquiler de vacaciones, que, a su vez, reducen el inventario de viviendas de la ciudad a disposición de las familias trabajadoras. Al mismo tiempo, la rotación de las viviendas existentes es limitada. Es un reto para las familias jóvenes entrar en el mercado de Healdsburg, y mucho menos permanecer en la comunidad a medida que sus familias crecen y sus necesidades de vivienda cambian.

Estos retos son atribuibles a limitaciones tanto gubernamentales como no gubernamentales, que afectan directamente a la producción y disponibilidad de viviendas, especialmente de viviendas asequibles. Los elevados (y crecientes) costes directos de desarrollo, incluidos el coste y la disponibilidad de materiales y mano de obra, representan otra limitación.

La estrategia de vivienda (capítulo 2) incluye nuevas políticas y programas, basados en el Análisis de Restricciones y otras aportaciones, incluidos los esfuerzos de divulgación comunitaria, para reducir o mitigar las restricciones gubernamentales y no gubernamentales dentro del contexto político más amplio. Los planes y programas destinados a abordar estas limitaciones incluyen **el Programa de Vivienda 4: Ampliación de la capacidad de desarrollo de la vivienda** y **el Programa de Vivienda 7: Eliminación de los obstáculos a la vivienda**.



Resumen de la evaluación y los programas de vivienda justa

Assembly Bill 686 (Affirmatively Furthering Fair Housing, o AFFH) requiere que las agencias estatales y locales tomen medidas proactivas para corregir las desigualdades de vivienda relacionadas con la raza, origen nacional, color, ascendencia, sexo, estado civil, discapacidad, religión u otras características protegidas. Todos los Elementos de Vivienda a partir del 1 de enero de 2021 (como el de Healdsburg) deben abordar estos nuevos requisitos. La Ciudad también debe asegurarse de que sus políticas y programas promuevan afirmativamente la vivienda justa, y que no tomen medidas que contrarresten esos objetivos.

Según la legislación estatal, la promoción afirmativa de la vivienda justa significa "tomar medidas significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas libres de barreras que restrinjan el acceso a oportunidades basadas en características protegidas". En el contexto de las necesidades de vivienda de una comunidad, AFFH no es sólo sobre el número de unidades de vivienda necesarias, sino también acerca de dónde se encuentran las unidades y quién tiene acceso a ellos.

La ley del Elemento de Vivienda exige ahora a la ciudad que prepare una Evaluación de la Vivienda Justa, identifique los factores que contribuyen a los problemas locales de vivienda justa e incluya acciones significativas dentro de los Programas del Elemento de Vivienda para abordar dichos factores. Los resultados de la Evaluación de equidad de vivienda también deben integrarse en el Inventario de lugares. La participación pública y los esfuerzos de divulgación para la actualización del Elemento de Vivienda deben fomentar de forma afirmativa la equidad de vivienda. Por HCD Orientación, la Evaluación de Vivienda Justa aborda la aplicación y la capacidad de divulgación, la segregación y la integración, las disparidades en el acceso a la oportunidad, las necesidades de vivienda desproporcionadas incluyendo el desplazamiento, y las áreas concentradas de la pobreza y la riqueza a través de grupos raciales / étnicos. La ciudad de Healdsburg se compromete a integrar la lente de la vivienda justa y la equidad - racial, social y económica - en todo este plan.

Un aspecto clave de los requisitos de AFFH es asegurar una distribución equitativa de sitios en el Inventario de Sitios del Elemento de Vivienda. Ya que Healdsburg es una comunidad afluyente con confluencia de comunidades de Alto Recurso y Bajo Recurso como identificadas por HCD, este Elemento de Vivienda planea una distribución equitativa de sitios incluyendo vivienda asequible en áreas de Alto Recurso. Esta estrategia de sitios es emparejada con programas para asegurar que sitios en vecindarios de Recursos Bajos sean apoyados por amenidades comunitarias, infraestructura, y servicios para prevenir segregación en Healdsburg.

Basándose en los datos, el conocimiento local, la divulgación y las aportaciones de la comunidad, y el análisis, la ciudad ha identificado los siguientes factores que contribuyen a los problemas locales de vivienda justa:

- La escasa rotación del parque de viviendas existente excluye a la población más joven, que no puede permitirse entrar en el mercado de la vivienda
- Falta de viviendas asequibles y accesibles de distintos tamaños
- Desplazamiento de residentes debido a presiones económicas (expulsión por precio, etc.)
- Falta de unidades asequibles de tamaño adecuado para familias numerosas
- Ordenanza sobre la gestión del crecimiento



Cada uno de estos factores está relacionado con una oferta limitada de viviendas y, como tal, aumentar la oferta de viviendas es el tema central de la Actualización del Elemento de Vivienda del 6º Ciclo. Como se documenta en los Objetivos Cuantificados, se prevé la construcción de casi 1.000 unidades adicionales en los próximos ocho años, lo que supone un aumento de casi el 20% del parque de viviendas de la ciudad.

Acciones significativas para promover afirmativamente la vivienda justa se reflejan en el **Programa de Vivienda 6 - Promoción positiva de la vivienda justa**. Los componentes específicos del Programa de Vivienda 6 incluyen:

- Remitir quejas sobre vivienda justa
- Establecer una cláusula de no discriminación y exigir prácticas justas en materia de vivienda
- Difundir información sobre vivienda justa
- Llevar a cabo actividades de divulgación en español
- Ofrecer descuentos en los servicios públicos a las familias con ingresos más bajos
- Aplicación de la normativa
- Mejorar las infraestructuras de las zonas con menos recursos

Evaluación regional de las necesidades de vivienda y resumen de la estrategia de vivienda

La Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) es una determinación de las necesidades de vivienda proyectadas y existentes para todas las jurisdicciones de California. La ley estatal de vivienda exige que el Elemento de Vivienda de cada jurisdicción demuestre que la jurisdicción cuenta con suficientes terrenos zonificados para vivienda y planifique para satisfacer su RHNA. La Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) lleva a cabo el proceso de la RHNA para las jurisdicciones del Área de la Bahía de San Francisco cada ocho años.

La metodología de la RHNA aplica varios factores para promover los objetivos de la ley estatal y cumplir los objetivos regionales del ABAG, tal como se describen en su Plan del Área de la Bahía. Dado que uno de los cinco objetivos de la ley estatal de vivienda es garantizar que no haya una concentración excesiva de hogares por grupo de ingresos, después de calcular el total de la RHNA, se aplica un ajuste de equidad social. El ajuste de equidad social se basa en los ingresos de los hogares y el acceso a los recursos. El ajuste de equidad social ayuda a garantizar que la metodología de la RHNA no sobrecargue a las jurisdicciones de bajos ingresos con más hogares de bajos ingresos. El resultado es que las jurisdicciones de ingresos más altos deben planificar menos unidades a precio de mercado y más unidades asequibles, mientras que las jurisdicciones de ingresos más bajos planifican más unidades a precio de mercado y menos unidades asequibles.



El RHNA de Healdsburg para el periodo del 6º Ciclo del Elemento de Vivienda (2023 - 2031) es de 476 unidades, divididas entre cada grupo de ingresos como se muestra en **Tabla 1.**²

Tabla 1: RHNA del 6º ciclo de Healdsburg

Grupo de Ingreso	2023 - 2031
	Asignación de RHNA
Muy bajo	190
Bajo	109
Moderado	49
Superior a moderado	<u>128</u>
Total	476

Sources: City of Healdsburg; ABAG.

Tabla 2 Resume el plan de la ciudad para cumplir con su RHNA, que incluye el desarrollo actualmente planificado y aprobado, el desarrollo proyectado de ADU, y la adquisición y conversión de unidades a precio de mercado en unidades asequibles.

Tabla 2: Estrategia del 6º ciclo para abordar la RHNA

Income Group	2023 - 2031 RHNA Allocation	Pending, Approved, or Permitted Units	Adequate Sites		Projected ADUs	Total Credits	% of RHNA
			Market Rate Units Converted to Affordable	Hotel, Motel, or Hostel Conversion			
Lower							
Extremely Low	83	16	0	22	17	55	
Very Low	107	119	39	0	16	174	
Low	<u>109</u>	<u>129</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>33</u>	<u>162</u>	
Lower, Subtotal	299	264	39	22	66	391	131%
Moderate	49	43			33	76	155%
Above Moderate	<u>128</u>	<u>503</u>			11	<u>514</u>	402%
Total	476	810	39	22	110	981	206%

Sources: City of Healdsburg; ABAG.

² Si bien la RHNA se asigna en función de las cuatro categorías de ingresos anteriores, la ley también exige que las comunidades planifiquen las necesidades de los hogares de ingresos extremadamente bajos, definidos como aquellos que ganan menos del 30% del AMI del condado. La necesidad de vivienda para el grupo de ingresos extremadamente bajos se calcula utilizando los datos de la Oficina del Censo de EE.UU. para calcular el porcentaje de RHNA de ingresos muy bajos que califica para los hogares de ingresos extremadamente bajos. En Healdsburg, 970 de los hogares de Healdsburg son de 0 a 50% AMI mientras que 425 son de ingresos extremadamente bajos. Por lo tanto, los hogares de ingresos extremadamente bajos representan el 43.8% de los hogares que son de 0 a 50% AMI, como 425 dividido por 970 es 43.8%.



2. Estrategia de vivienda

La ciudad de Healdsburg, a través de la adopción de su 6º Ciclo de Vivienda Elemento, adopta los siguientes objetivos y políticas, así como un conjunto de programas de ejecución que se completará durante el plazo del 6º Ciclo del Elemento de Vivienda.

Durante el 5º ciclo, la ciudad de Healdsburg puso en marcha una política de vivienda agresiva y se ha comprometido a seguir ampliando estos esfuerzos y a buscar nuevas fuentes de financiación para apoyar una vivienda justa, asequible y respetuosa con el medio ambiente..

las Metas colectivas, Políticas y Programas establecidos en este Elemento de Vivienda y como administrados por la Ciudad de Healdsburg cumplen y promueven los requisitos y metas de la Sección 8899.50(b) del Código de Gobierno, "Una agencia pública administrará sus programas y actividades relacionadas con la vivienda y el desarrollo de la comunidad de una manera para promover afirmativamente la vivienda justa y no tomará ninguna acción que sea materialmente inconsistente con su obligación de promover afirmativamente la vivienda justa". Como se demuestra a lo largo de los siguientes Objetivos, Políticas y Programas, y en particular en: **Objetivo 6: Promoción positiva de la vivienda**

justa y sus políticas relacionadas, la Ciudad se compromete a tomar medidas significativas para cumplir con su obligación de promover afirmativamente la vivienda justa y no tomará ninguna medida que sea materialmente incompatible con este objetivo.

Las políticas asociadas con cada Objetivo se enumeran debajo de cada Objetivo, y los programas de implementación se describen en la sección subsiguiente. (Las notas parentéticas que siguen a los Objetivos, Políticas y Programas explican los cambios respecto al Elemento de Vivienda de 2015).

Objetivos y políticas

Objetivo 1. Mantener los emplazamientos de viviendas asequibles y ampliar la capacidad de desarrollo de viviendas según sea necesario para dar cabida a la necesidad regional de vivienda de la Ciudad a lo largo del Periodo de Planificación de ocho años y más allá.

Mientras que la reserva de proyectos de la Ciudad es más que adecuada para cumplir con la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) de Healdsburg, se requieren políticas y programas para mantener y desarrollar estos sitios, así como ampliar en general los sitios de desarrollo de viviendas asequibles y de otro tipo. Específicamente, SB 166 (No Pérdida Neta) requiere que las ciudades mantengan un Inventario de Sitios para cumplir incrementalmente con la RHNA, por categoría de ingresos, anualmente durante el Periodo de Planeación.



Políticas

Política 1.1

Mantener el suministro de tierra residencialmente designada mostrada en el Inventario de Sitios de Vivienda adecuada para acomodar la porción de Healdsburg de la asignación regional de necesidad de vivienda durante el 6to Ciclo.

(Existente, modificado)

Programa de implementación: HP-3 Mantenimiento y ampliación de las viviendas

Política 1.2

Preparar y mantener una Lista Administrativa de Emplazamientos que enumere y describa los emplazamientos de viviendas adicionales con una zonificación residencial adecuada que existan en la actualidad o que puedan añadirse al Inventario de Emplazamientos de Viviendas de la Ciudad siempre y cuando un análisis proporcionado a través del Informe Anual de Progreso indique que puede que no existan suficientes emplazamientos para acomodar la RHNA restante de la Ciudad, por nivel de ingresos, durante el periodo de planificación.

(Nuevo, garantiza la disponibilidad de sitios adecuados)

Programa de implementación: HP-3 Mantenimiento y ampliación de las viviendas

Política 1.3

En consonancia con las disposiciones de densidad "sin pérdida neta" contenidas en la Sección 65863 del Código de Gobierno, considerar el impacto potencial sobre la capacidad de la Ciudad para satisfacer su parte de la necesidad regional de vivienda al revisar las propuestas que reclasifican la propiedad residencialmente designada a otros usos, o asumen menos unidades para el sitio de lo que se refleja en el Inventario de Sitios de Vivienda.

(Existente, modificado)

Programa de implementación: HP-3 Mantenimiento y ampliación de las viviendas

Política 1.4

Facilitar oportunidades de vivienda asequible en los vecindarios desarrollados existentes de la Ciudad permitiendo, promoviendo e incentivando la construcción de ADUs, JADUs y otras unidades accesorias y divisiones de lotes como lo requiere el Código de Gobierno 65852.81 (SB 9).

Programa de implementación: HP-5 Programa de promoción de viviendas asequibles (Se requiere nueva financiación)

Política 1.5

Proseguir con la recalificación de parcelas residenciales o parcelas comerciales/industriales de menor densidad a distritos de zonificación multifamiliar o de uso mixto de mayor densidad.

(Existente, modificado)

Programa de implementación: HP-4 Ampliación de la capacidad de promoción de viviendas

Política 1.6

Evaluar y, en su caso, aumentar los requisitos mínimos de densidad de viviendas para las Designaciones de Elementos de Uso del Suelo residenciales y de uso mixto y los Distritos de Zonificación correspondientes.

(Existente, modificado)



Programa de implementación: HP- 4 Ampliación de la capacidad de promoción de viviendas

Política 1.7

Revisar todos los distritos de zonificación que permiten usos residenciales multifamiliares y aumentar las densidades máximas permitidas, establecidas "por derecho", de su máximo actual a 30 unidades o más por acre, según proceda, y ajustar los límites de altura para permitir esa mayor densidad.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP- 4 Ampliación de la capacidad de promoción de viviendas

Política 1.8

Identificar y llevar a cabo nuevos Planes de Zona o Planes Específicos en zonas donde sea posible un aumento sustancial de la capacidad de desarrollo de viviendas..

(Existente, modificado)

Programa de implementación: HP- 4 Ampliación de la capacidad de promoción de viviendas

Política1.9

Identificar y evaluar los Polígonos de Oportunidades de Vivienda, adquirirlos cuando resulte ventajoso y buscar socios públicos o privados e iniciar la planificación, la autorización de desarrollo y los acuerdos de asociación a medida que los Polígonos de Oportunidades estén disponibles.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP- 4 Ampliación de la capacidad de promoción de viviendas (requiere nueva financiación)

Política 1.10

Garantizar que los cambios en la zonificación de los Planes de Zona, Planes Específicos y/o Zonas de Oportunidades de Vivienda incluyan zonas reservadas para la construcción de viviendas asequibles y de renta media mediante la dedicación o donación de la zona a la ciudad o a un promotor de viviendas asequibles (un acre como mínimo), la oferta de unidades con un precio permanente o el control de alquileres, y la oferta de zonas (lotes) para proyectos de propiedad de capital de sudor (por ejemplo, Hábitat para la Humanidad) y programas similares..

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-3 Inventario de Viviendas



Objetivo 2. **Eliminar o mitigar los impedimentos a la producción de vivienda, incluyendo tanto las limitaciones gubernamentales como las no gubernamentales.**

El desarrollo de la vivienda se ve limitado tanto por las políticas, programas y reglamentos impuestos por los organismos gubernamentales como por las condiciones naturales y de mercado que influyen en los costes de desarrollo de la vivienda. En consecuencia, las siguientes políticas abordan tanto las limitaciones gubernamentales como las no gubernamentales.

Políticas

Política 2.1

Reducir el tiempo dedicado a revisar y dar curso a las solicitudes de urbanización residencial para reducir los costes de urbanización y mejorar la viabilidad del desarrollo.

(Existente, modificado)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda

Política 2.2

Reducir los requisitos de revisión de proyectos para pequeñas subdivisiones de terrenos con zonificación residencial (10 o menos unidades) en comparación con proyectos más grandes y complejos.

(Existente, modificado)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (modificaciones del código)

Política 2.3

Agilizar la concesión de permisos para "multiplex" (por ejemplo, dúplex, tríplex, etc.) y ofrecer incentivos normativos dentro de los distritos de zonificación designados como unifamiliares.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda

Política 2.4

Incentivar las viviendas asequibles y de ingresos medios situadas en barrios unifamiliares reduciendo los costes previos al desarrollo y la construcción de ADU mediante la aprobación previa de planos prototípicos y unidades modulares, y ofreciendo préstamos para la construcción con disposiciones de condonación de la deuda a cambio de alquileres a más largo plazo y con restricciones de precios.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (Requiere nueva financiación)

Política 2.5

Seguir mejorando la eficiencia del proceso de Revisión del Diseño de la Ciudad proporcionando una dirección política coherente y predecible, ampliando las normas de diseño objetivas y reduciendo el alcance de los usos que requieren un Permiso de Uso Condicional.



(Existente, Modificado)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (Modificaciones del Código)

Política 2.6

Perseguir enmiendas a la Ordenanza de Gestión del Crecimiento de la Ciudad con la intención de aumentar la producción de viviendas.

(Existente, Modificado)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (GMO)

Política 2.7

Garantizar que las tasas de impacto agregadas y las exacciones relacionadas con la aplicación no disuadan del nuevo desarrollo residencial (es decir, fijar cargas de tasas que no superen el 15 por ciento del valor/precio al por menor previsto del nuevo desarrollo) y garantizar el cumplimiento de la AB 602.

(Nuevo, Cumplimiento de la ley)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (Actualización de las tasas de impacto)

Política 2.8

Explorar la eficacia de reducir, o renunciar a las tasas de impacto a las unidades de vivienda asequible y de ingresos medios requeridos por la Ordenanza de Vivienda Inclusiva, bono de densidad, o disposiciones del código de desarrollo de la Ciudad y pagar por tales reducciones de tasas con nuevas fuentes de financiación dedicadas a incentivar la producción de viviendas.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (actualización de las tasas de impacto) (se requiere nueva financiación)

Política 2.9

Utilizar distritos de financiación con garantía del suelo y de incremento fiscal (impuestos especiales sobre la propiedad, incrementos del impuesto sobre la propiedad) para fomentar la inversión privada en infraestructuras asociada a la producción de nuevas viviendas.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (nueva fuente de financiación)

Política 2.10

Crear fuentes adicionales de financiación en toda la ciudad para apoyar la expansión de infraestructuras para nuevas viviendas cuando sea necesario, incluyendo el uso de bonos de ingresos basados en tarifas de servicios públicos, bonos de obligación general, subvenciones de programas federales y estatales y bonos emitidos por JPA.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (nuevas fuentes de financiación)



Política 2.11 Utilizar un 'Programa EIR' (Código de Recursos Públicos Sección 15168) para la revisión ambiental de todos los planes de uso del suelo preparados por la Ciudad (planes de área y planes específico).

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (Modificaciones del código y de los procedimientos)

Política 2.12 Continuar con la exención de las normas de desarrollo (por ejemplo, el número requerido de plazas de aparcamiento) cuando sea factible y cuando se cumplan ciertos criterios (por ejemplo, se mejora la viabilidad del desarrollo, se mejora el diseño del proyecto, y/o los tipos de uso de vivienda especificados son elegibles para la revisión por derecho de conformidad con los requisitos legales).

(Existente)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (Modificaciones del código y de los procedimientos)



Objetivo 3. Preservar y mejorar el parque de viviendas existente en la ciudad y el carácter de la comunidad en los barrios residenciales, permitiendo al mismo tiempo una mayor densidad (por ejemplo, ADUs/JADUs, SB 9, multiplexes).

Las viviendas existentes, tanto las de propiedad como las de alquiler, no son constantes. Se ven afectadas por el envejecimiento y el deterioro, la conversión a otros usos y, con respecto a las unidades de alquiler, pueden verse afectadas por la conversión a usos de propiedad (condominio).

Políticas

Política 3.1

Preservar y mejorar el parque de viviendas de alquiler asequible y viviendas para necesidades especiales ofreciendo préstamos a bajo interés y otros incentivos para rehabilitar y mejorar estas propiedades y continuar con la inversión oportunista (compra y rehabilitación) de edificios de alquiler multifamiliar a precio de mercado existentes para su conversión en unidades asequibles y de precio restringido.

(Existente, Modificado)

Programa de implementación: HP-2 Preservar la vivienda y los barrios (se requiere nueva financiación)

Política 3.2

Medir y mitigar la pérdida de parque de viviendas en favor de las segundas residencias.

(Existente, Modificado)

Programa de Implementación: HP-2 Preservar la vivienda y los barrios (se requiere nueva financiación)

Política 3.3

Hacer cumplir enérgicamente las restricciones impuestas a los alquileres vacacionales y otros alquileres de corta duración en la ciudad e identificar y modificar las restricciones del código para eliminar las lagunas que violan el requisito de alquiler mínimo de 30 días.

(Existente, Modificado)

Programa de Implementación: HP-2 Preservar la vivienda y los barrios

Política 3.4

Ampliar las oportunidades de vivienda para los hogares con ingresos medios.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-5 Promoción de viviendas asequibles y de renta media (se requiere nueva financiación)



- Política 3.5** Desalentar la conversión de unidades de alquiler multifamiliares existentes en unidades de condominio con el fin de preservar la oferta de viviendas de alquiler en la Ciudad.
- (Existente)*
- Programa de implementación: HP-2 Conservación de viviendas y barrios
- Política 3.6** En colaboración con los propietarios de proyectos de vivienda asequible, supervisar los programas y proyectos de vivienda asequible de precio restringido para garantizar que sigan siendo ocupados por las personas y familias adecuadas.
- (Existente, Modificado)*
- Programa de implementación: HP-1 Administración de la Vivienda (control de la asequibilidad)
- Política 3.7** Controlar los aumentos de alquiler de las plazas de los parques de casas móviles de acuerdo con las ordenanzas locales y la legislación estatal.
- (Existente)*
- Programa de implementación: HP-2 Preservación de la vivienda y los barrios (Ordenanza de estabilización de alquileres)
- Política 3.8** Mantener los alquileres máximos a largo plazo y los contratos de restricción del precio de venta en las unidades de vivienda asequible desarrolladas con ayuda municipal y también en las unidades de inclusión proporcionadas por promotores privados, y animar a los propietarios de unidades de vivienda asequible a preservar las viviendas asequibles mediante la refinanciación y la ampliación de los pactos de asequibilidad.
- (Existente, Modificado)*
- Programa de implementación: HP-2 Preservar la vivienda y los barrios (nueva financiación puede ser necesario)
- Política 3.9** Proporcionar políticas y programas adicionales de uso del suelo y seguridad pública según sea necesario para mitigar los riesgos de incendios forestales y la pérdida de unidades de vivienda existentes en la Ciudad.
- (Nuevo)*
- Programa de implementación: HP-2 Preservar la vivienda y los barrios (Actualizar el Elemento de Seguridad del Plan General)
- Política 3.10** Apoyar y colaborar con las asociaciones de vecinos locales y de los alrededores, los Consejos de Seguridad contra Incendios y las organizaciones de Ciudadanos Organizados para la Preparación ante Emergencias (COPE) para desarrollar planes de respuesta ante incendios forestales específicos para cada zona.
- (Nuevo)*



Programa de implementación: HP-2 Preservar la

Política 3.11

Reducir los riesgos de incendios forestales en los terrenos que rodean la ciudad, especialmente en el extremo oriental, mediante la cooperación con los propietarios, el Distrito de Protección contra Incendios del Norte del Condado de Sonoma, Cal Fire y otras entidades para reducir el combustible y crear "zonas tampón" resistentes al fuego.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-2 Preservar la vivienda y los barrios
(Cooperación entre agencias)

Política 3.12

Exigir y proporcionar orientación técnica e incentivos financieros a los propietarios de viviendas para que completen el acondicionamiento de "espacios defendibles" y el "endurecimiento" de edificios seguros contra incendios.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-2 Preservar la vivienda y los barrios (puede ser
necesaria nueva financiación)



Objetivo 4.

Apoyar y promover la producción de viviendas durante el Periodo de Planificación, haciendo hincapié en las necesidades de vivienda asequible y de renta media.

Además de establecer y mantener emplazamientos para viviendas, eliminar o mitigar las limitaciones y crear capacidad de desarrollo adicional, será necesario proporcionar incentivos normativos y programáticos adicionales, así como subvenciones para lograr una producción adicional de viviendas asequibles y de ingresos medios.

Políticas

Política 4.1

Publicar una versión accesible, interactiva y "fácil de usar" del Inventario de zonas residenciales de la ciudad que incluya información de desarrollo específica de cada lugar para atraer, implicar y animar a posibles promotores.

(Existente, Modificado)

Programas de implementación: HP-1 Administración de la Vivienda, HP-3 Mantenimiento y Ampliación de Viviendas

Política 4.2

Cooperar, asociarse y proporcionar fondos de contrapartida locales con promotores de viviendas asequibles para: a) beneficiarse de su experiencia y de los recursos disponibles para el desarrollo de unidades de viviendas asequibles, y b) apoyar sus esfuerzos para conseguir Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos y otras ayudas financieras para el desarrollo.

(Existente, Modificado)

Programa de implementación: HP-5 Promoción de viviendas asequibles y de renta media

Política 4.3

Proporcionar incentivos normativos, de tramitación y financieros a los promotores que proporcionen viviendas asequibles in situ para personas con necesidades especiales, incluidos inquilinos y compradores con ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos. Dichos incentivos incluirán la contribución de terrenos propiedad de la ciudad, la modificación de las normas de desarrollo, la tramitación prioritaria y la ayuda financiera directa. Las solicitudes de incentivos se presentarán junto con la solicitud inicial del proyecto y se determinarán caso por caso, de conformidad con el Código de Gobierno 65915.

(Existente, Modificado)

Programa de implementación: HP-5 Promoción de viviendas asequibles y de renta media



- Política 4.4** Continuar exigiendo la producción in situ de unidades de vivienda de ingresos bajos y moderados dentro de los nuevos proyectos de desarrollo residencial en consonancia con la Ordenanza de Inclusión de Viviendas de la Ciudad.

(Existente, Modificado)

Programa de implementación: HP-5 Promoción de viviendas asequibles y de renta media

- Política 4.5** Conceder bonificaciones de densidad de acuerdo con la legislación estatal y la ordenanza municipal y seguir concediendo una bonificación de densidad adicional cuando un solicitante proponga que el 100% de las unidades de bonificación no restringidas a hogares con ingresos más bajos serán asequibles para hogares con ingresos moderados y medios.

(Existente, Modificado)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (modificaciones del Código)

- Política 4.6** Como parte de los futuros proyectos de viviendas a precio de mercado que impliquen acuerdos de desarrollo, exigir que una parte sustancial de las viviendas creadas esté exclusivamente disponible para la mano de obra local de forma continuada mediante restricciones de título o precio, (por ejemplo, las reventas deben cumplir el precio de primera venta y las restricciones de precio continuadas).

(Nuevo)

Programas de implementación: HP-4 Ampliar la capacidad de promoción de viviendas, HP- 5 Promoción de viviendas asequibles y de renta media

- Política 4.7** Proporcionar subvenciones directas a los hogares de renta media con mano de obra local para mejorar su solvencia crediticia y compensar los requisitos de capital mediante "segundas hipotecas silenciosas", participación en el capital u otros instrumentos de subvención.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-5 Promoción de viviendas asequibles y de renta media

- Política 4.8** Desarrollar viviendas en propiedad para personas con ingresos moderados y medios en colaboración con el Housing Land Trust del condado de Sonoma (u otras organizaciones similares) con el objetivo específico de ofrecer oportunidades de propiedad de la vivienda a familias locales con mano de obra y con ingresos moderados y medios.

(Existente, Modificado)

Programa de implementación: HP-5 Desarrollo de viviendas asequibles y de renta media (se requiere nueva financiación)



Objetivo 5.

Apoyar y promover la vivienda para personas sin hogar, hogares con necesidades especiales, trabajadores agrícolas y personas mayores.

La ciudad de Healdsburg reconoce las necesidades de las personas sin hogar, con necesidades especiales, trabajadores agrícolas y ancianos. Sobre la base de los esfuerzos existentes, incluyendo el Proyecto Programa HomeKey, la Ciudad continuará persiguiendo políticas y programas para proporcionar vivienda necesaria y programas de apoyo dentro de la Ciudad a través de la cooperación con el Condado y las agencias y organizaciones regionales.

Políticas

Política 5.1

Cuantificar las necesidades de vivienda de las personas con discapacidad, incluidos los residentes con discapacidades del desarrollo, los hogares encabezados por mujeres, las necesidades de vivienda de las personas sin hogar y las que corren el riesgo de quedarse sin hogar, y las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas.

(Existente, Modificado, y Consolidado)

Programa de implementación: HP-8 Viviendas extremadamente bajas, para personas sin hogar y con necesidades especiales

Política 5.2

Continuar con los esfuerzos actuales de la ciudad para hacer frente a las necesidades de la población sin hogar mediante la ampliación de viviendas de transición y de apoyo dentro de Healdsburg y el mantenimiento de los servicios relacionados.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-8 Viviendas extremadamente bajas, para personas sin hogar y con necesidades especiales

Política 5.3

Enmendar los distritos de zonificación multifamiliares, de uso mixto y no residenciales para permitir viviendas de apoyo permanente y centros de navegación de baja barrera, de conformidad con AB 101 y AB 2162.

(Nuevo, Requisito legal)

Programas de implementación: HP-4 Ampliar la capacidad de vivienda, HP-8 Viviendas para personas con necesidades especiales, sin hogar y extremadamente bajas

Política 5.4

Aumentar el número de unidades de ingresos extremadamente bajos en urbanizaciones de viviendas asequibles mediante la ampliación de los subsidios de la Ciudad a estos proyectos y la inclusión de unidades que califiquen como "unidad de vivienda" en futuros proyectos de servicios de transición y apoyo patrocinados por la Ciudad y perseguir la ubicación, producción, rehabilitación y preservación de viviendas para hogares de ingresos extremadamente bajos, incluyendo tipos de vivienda no tradicionales.

(Nuevo)

Programas de implementación: HP-5 Promoción de viviendas asequibles y de renta media, HP 8 Viviendas extremadamente bajas, para personas sin hogar y con necesidades especiales.



- Política 5.5** Fomentar y facilitar la transición de los residentes sin hogar a una vivienda permanente.
(Nuevo)
Programas de implementación: HP-8 Viviendas extremadamente bajas, para personas sin hogar y con necesidades especiales
- Política 5.6** Colaborar con el Condado, otras ciudades y organizaciones sin ánimo de lucro para satisfacer las necesidades de las personas sin hogar y las que corren el riesgo de quedarse sin hogar en Healdsburg.
(Nuevo)
Programas de implementación: HP-8 Viviendas extremadamente bajas, para personas sin hogar y con necesidades especiales
- Política 5.7** Fomentar la construcción, rehabilitación y conservación de viviendas para personas mayores, especialmente en barrios accesibles al transporte público, servicios comerciales, asistencia sanitaria e instalaciones comunitarias.
(Existente)
Programas de implementación: HP 8 Viviendas extremadamente bajas, para personas sin hogar y con necesidades especiales
- Política 5.8** Continuar fomentando la provisión de viviendas para servir a las personas con discapacidades de desarrollo en nuevos proyectos de viviendas asequibles, facilitando la necesaria atención comunitaria de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) de concesión de licencias, la racionalización de las aprobaciones de uso de la tierra requerida, exigiendo a los desarrolladores de viviendas asequibles a reservar una parte de sus unidades para las personas con discapacidades de desarrollo, y ofreciendo subsidios disponibles y la concesión de exenciones de tasas.
(Nuevo)
Programas de implementación: HP-8 Viviendas extremadamente bajas, para personas sin hogar y con necesidades especiales
- Política 5.9** Ayudar a los socios de proyectos de viviendas para personas con necesidades especiales mediante la búsqueda de financiación específica para la construcción de viviendas asequibles para discapacitados del desarrollo, incluidas subvenciones estatales y federales a medida que estén disponibles, y apoyar las solicitudes de financiación de la construcción para proyectos de viviendas asequibles que atiendan a discapacitados del desarrollo.
(Nuevo)
Programas de implementación: HP-1 Administración de la Vivienda (financiación), HP 8 Viviendas extremadamente bajas, para personas sin hogar y con necesidades especiales
- Política 5.10** Seguir proporcionando a las personas con discapacidad "ajustes razonables" mediante normas de diseño universal y flexibilidad en la zonificación y el las normativas de los



códigos de construcción, según sea necesario para eliminar las barreras a la vivienda.

(Existente, Consolidado, Modificado)

Programa de implementación: HP-7 Eliminar las limitaciones en materia de vivienda (modificaciones del código y procedimientos)

Política 5.11

Exigir la inclusión de unidades que satisfagan necesidades especiales en proyectos de viviendas asequibles desarrollados con ayuda de la Ciudad, cuando sea factible y apropiado.

(Nuevo)

Programas de implementación: HP-5 Promoción de viviendas asequibles y de renta media, HP-8 Viviendas para personas con necesidades especiales, sin hogar y extremadamente bajas.



Objetivo 6.

Fomentar afirmativamente la vivienda justa y promover la justicia medioambiental para todos los residentes garantizando oportunidades de vivienda justas e iguales para todos los residentes de Healdsburg independientemente de su raza, color, religión, sexo, orientación sexual, edad, estado civil, origen nacional, ascendencia, estado familiar, discapacidad o fuente de ingresos, y promoviendo prácticas de vivienda justa y prohibiendo la discriminación.

Healdsburg contiene áreas designadas como de Recursos Bajos, Moderados y Altos de acuerdo con los Mapas de Áreas de Oportunidad de Vivienda Justa de Promoción Afirmativa del HCD. El rango de designaciones de recursos indica disparidades dentro de los vecindarios de Healdsburg en términos de acceso a oportunidades económicas, educacionales y ambientales. AB 686 ordena el análisis de patrones de segregación en el Elemento de Vivienda, referido como Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa (ver Sección #). Las políticas y programas del Elemento Vivienda reducirán los riesgos para la salud y la seguridad en zonas de recursos bajos y moderados, especialmente mediante el acceso a viviendas seguras e higiénicas y la priorización de estas zonas para mejoras y servicios. Aunque el Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa es un objetivo recurrente del Elemento Vivienda, que se consigue mediante la implementación de toda su gama de objetivos y políticas, se incluyen las siguientes políticas específicas:

Políticas

Política 6.1

Garantizar el cumplimiento de las leyes de vivienda justa y prohibir la discriminación en la vivienda mediante la prestación de servicios de vivienda justa que incluyan información pública, compromiso, asesoramiento e investigación.

(Existente, Modificado, AFFH)

Programa de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa

Política 6.2

Sancionar activamente las prácticas discriminatorias en materia de vivienda.

(Existente, Modificado, AFFH)

Programa de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa

Política 6.3

Promover afirmativamente la vivienda justa facilitando la acción deliberada para abordar y combatir las disparidades y mejorar la movilidad económica, fomentando comunidades inclusivas y evitando la perpetuación de los patrones existentes de segregación.

(Nuevo, AFFH)

Programa de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa



- Política 6.4** Garantizar que los residentes afectados tengan la oportunidad de participar en las decisiones que afectan a su salud. Facilitar la participación de residentes, empresas y organizaciones en todos los aspectos del proceso de planificación, utilizando enfoques culturalmente apropiados para la participación e implicación del público.
- (Nuevo, AFFH)*
- Programa de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa
- Política 6.5** Proporcionar todos los documentos informativos, anuncios en Internet y servicios relacionados en inglés y español, y llevar a cabo todas las actividades de divulgación en varios idiomas, con ajustes razonables para las personas con discapacidad.
- (Nuevo, AFFH)*
- Programa de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa
- Política 6.6** Centrar el desarrollo de viviendas asequibles en zonas de mayores recursos bien comunicadas por transporte público, escuelas, comercios y otros servicios.
- (Nuevo, AFFH)*
- Programa de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa
- Política 6.7** Mejorar las instalaciones públicas y los servicios municipales en las Zonas de Recursos Inferiores existentes donde se demuestre la existencia de deficiencias.
- (Nuevo, AFFH)*
- Programa de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa
- Política 6.8** Proporcionar oportunidades de vivienda para todas las cohortes de ingresos familiares en todo Healdsburg, evitando o mitigando el desplazamiento de los residentes existentes.
- (Nuevo, AFFH)*
- Programa de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa
- Política 6.9** Proporcionar servicios públicos equitativos y de alta calidad, incluidos el transporte público, la prevención de la delincuencia, la protección policial, el alumbrado público, la limpieza de las calles y las instalaciones y programas recreativos, en toda la ciudad.
- (Nuevo, AFFH)*
- Programa de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa
- Política 6.10** Seguir limitando las medidas reglamentarias y coercitivas contra los inquilinos de viviendas asequibles con restricciones de escrituración y de origen natural, proporcionando plazos o prórrogas adecuados para subsanar las infracciones, a menos que exista una amenaza inminente para la salud y la seguridad públicas.



(Nuevo, AFFH)

Programa de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa

Política 6.11

Seguir implementando la Ordenanza de Adaptaciones Razonables de la Ciudad para garantizar que todas las personas tengan acceso a la vivienda de su elección, independientemente de su capacidad.

(Existente, Modificado, AFFH)

Programa de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa

Política 6.12

Garantizar que los programas y políticas de la ciudad sigan mejorando o eliminando las disparidades sanitarias de los residentes en las comunidades desfavorecidas existentes.

(Nuevo, AFFH)

Programas de implementación: HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa, HP-10 Calidad Medioambiental



Objetivo 7. Alcanzar un alto nivel de eficiencia energética, conservación del agua y uso "neto cero" de la energía y el agua en toda la ciudad, incluidas las construcciones existentes y nuevas.

Este Objetivo aborda la necesidad crítica de garantizar que tanto el desarrollo existente como el nuevo reduzcan y reabastezcan los suministros de energía con fuentes renovables (combustibles no fósiles), reduzcan la demanda de agua potable y reduzcan las emisiones de carbono agregadas para hacer frente al cambio climático y mejorar la calidad del medio ambiente.

Políticas

- Política 7.1** Ampliar los esfuerzos actuales de la ciudad y buscar enérgicamente nuevas iniciativas para aumentar la conservación del agua y la capacidad de suministro de agua, tanto para mantener el suministro para los actuales contribuyentes como para proporcionar capacidad para el desarrollo de nuevas viviendas.
- (Nuevo)*
- Programa de implementación: HP-9 Calidad medioambiental
- Política 7.2** Exigir un rendimiento energético eficiente en las nuevas viviendas y otras construcciones que cumpla o supere las normas mínimas de construcción del Estado.
- (Existente)*
- Programa de implementación: HP-9 Calidad medioambiental
- Política 7.3** Aumentar la dependencia de fuentes de energía renovables para los servicios públicos de la ciudad, incluidas las fuentes solares, geotérmicas y de cogeneración.
- (Nuevo)*
- Programa de implementación: HP-9 Calidad medioambiental
- Política 7.4** Proporcionar información pública y enlaces a programas de subvenciones y proveedores para mejoras de la eficiencia energética y opciones de modernización de la producción y el ahorro de energía in situ para viviendas existentes.
- (Nuevo)*
- Programa de implementación: HP-9 Calidad medioambiental



Política 7.5

Ayudar a los propietarios de viviendas y a las empresas a ajustarse a las medidas de conservación del agua mediante información pública, talleres, acceso a los aparatos y equipos necesarios y financiación.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-9 Calidad medioambiental (puede ser necesaria nueva financiación)

Política 7.6

Ampliar el inventario de estaciones de recarga de vehículos eléctricos mediante inversión pública y requisitos a los aparcamientos privados.

(Nuevo)

Programa de implementación: HP-9 Calidad medioambiental (Puede ser necesaria nueva financiación)

Política 7.7

Exigir prácticas de desarrollo y eliminación de residuos eficientes desde el punto de vista energético.

(Existente, Modificado)

Programa de implementación: HP-9 Calidad medioambiental

Política 7.8

Incluir instalaciones para el transporte no automovilístico como parte de las aprobaciones y planes del proyecto, incluyendo vías peatonales, accesos e interconexiones, carriles bici en la calle y dedicados, y opciones de tránsito.

(Existente, Modificado)

Programa de implementación: HP-9 Calidad medioambiental

Política 7.9

Exigir la plantación de árboles tolerantes a la sequía en las calles como parte de todos los proyectos de desarrollo residencial y de aparcamientos, y mantener y ampliar las copas de los árboles en los barrios de bajos recursos más susceptibles al calor extremo debido a la falta de árboles en las calles.

(Existente, Modificado)

Programa de implementación: HP-9 Calidad medioambiental



Programas de Vivienda

Los Objetivos y Políticas del Elemento Vivienda se implementarán a través de un conjunto de Programas de Vivienda, incluyendo la continuación de los programas existentes y los esfuerzos relacionados de la Ciudad para preservar, mejorar y ampliar las oportunidades de vivienda en la Ciudad. Colectivamente, los Programas de Vivienda del 6º Ciclo no sólo abordan la RHNA, sino que también apoyan la producción de viviendas por encima y más allá de la RHNA, reduciendo las barreras y limitaciones y fomentando afirmativamente la vivienda justa. Los programas del 6º Ciclo se han consolidado en nueve esfuerzos programáticos principales que incorporan y amplían los 49 programas presentados en el 5º Ciclo del Elemento Vivienda.

Calendario de implementación del programa

Cada uno de los Programas de Vivienda se compone de actividades y acciones específicas que, tomadas en su conjunto, aplicarán la Actualización del Elemento de Vivienda del 6º Ciclo, y preparar a la ciudad también para el 7º ciclo. Estas actividades y acciones de aplicación se dividen en varias categorías, entre las que se incluyen: 1) actividades existentes en curso; 2) actividades ampliadas o nuevas; 3) nuevos esfuerzos técnicos de apoyo al desarrollo de la vivienda; 4) planes y reglamentos nuevos o modificados. La aplicación de los programas, por lo general, es y será continua, pero la aplicación de los nuevos programas se acelerará a una fase más temprana del Ciclo, de modo que exista la oportunidad de supervisar los avances y realizar los cambios necesarios en los Programas.

Programa de Vivienda I - Administración de la Vivienda

El Ayuntamiento ha hecho del acceso a una vivienda saludable y segura para todos los residentes de Healdsburg una alta prioridad. Para asegurar que las necesidades de vivienda de la comunidad están siendo satisfechas, la Ciudad ha creado y financiado un Departamento de Vivienda que administra los programas de vivienda de la Ciudad y los esfuerzos de desarrollo, incluyendo los siguientes. La Ciudad continuará proporcionando lo siguiente bajo el Programa de Vivienda 1:

- 1) Sostener las asociaciones con otras agencias. Durante el 5º Ciclo, la Ciudad fortaleció y formó asociaciones estratégicas con proveedores de servicios de vivienda con experiencia, incluyendo Reach for Home, anteriormente North Sonoma County Services (NSCS), Housing Land Trust del Condado de Sonoma, Fair Housing Advocates del Condado de Sonoma, Corazón Healdsburg, y otros. En asociación, estos y otros proveedores de servicios ayudan a la ciudad para asegurar que los residentes tengan acceso directo a:
 - Ayuda financiera para inquilinos con bajos ingresos en riesgo de desplazamiento,
 - Servicios de vivienda justa para inquilinos y propietarios,
 - Asistencia para la compra de la primera vivienda para familias con ingresos bajos y moderados, y
 - Servicios de alojamiento de emergencia y de transición.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; mantener las asociaciones existentes y buscar nuevas asociaciones según proceda.
- 2) Seguir ayudando a los promotores de viviendas asequibles. Se seguirán realizando esfuerzos para dar a conocer y proporcionar asistencia financiera y de procedimiento a la vivienda asequible mediante donaciones de terrenos y arrendamientos a largo plazo, el programa de aplazamiento de tasas en curso, subvenciones para tasas municipales y mejoras dentro y fuera del emplazamiento, préstamos y otras formas de asistencia. La asistencia procedimental incluirá dar a conocer y ayudar al menos a una docena de promotores de viviendas asequibles a lo largo del ciclo de planificación con los incentivos



y programas de vivienda disponibles, como la ordenanza de bonificación por densidad, la ordenanza de pequeñas subdivisiones y las disposiciones y procedimientos de la Ordenanza de Gestión del Crecimiento.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; mantener los esfuerzos existentes para ayudar y proporcionar financiación de subsidios locales a los promotores de viviendas asequibles proyecto por proyecto, a medida que los proyectos individuales de viviendas asequibles son propuestos, aprobados y apoyados por la Ciudad, ayudar al 100% de los proponentes de proyectos activos en toda la ciudad en sus esfuerzos por asegurar la financiación estatal y/o federal al menos anualmente durante todo el ciclo de planificación.

- 3) Seguir administrando programas de vivienda justa. Los esfuerzos en curso de la ciudad para aplicar las leyes de vivienda justa tendrán que ser ampliados para cumplir con todos los requisitos de AB-686. A Se requerirá un esfuerzo más activo y expansivo exigiendo tiempo adicional del personal. El personal del Departamento de Vivienda producirá un plan integral de AFFH, que incluirá los programas accionables para mitigar los Factores Contribuyentes identificados dentro de la Evaluación de Vivienda Justa, resumido en la Sección 1 y más detallada en el Informe Técnico de Antecedentes.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; ampliar los esfuerzos existentes del personal a partir de 2023 mediante la creación y adopción de un Plan AFFH para diciembre de 2023 y proceder a su aplicación inmediatamente después. Los logros anuales se documentarán en cada Informe de Progreso Anual.

- 4) Ampliar el programa de supervisión de viviendas asequibles. El inventario existente y creciente de viviendas asequibles requerirá un seguimiento, normalmente en cooperación con los promotores y propietarios de los proyectos individuales de viviendas asequibles. El objetivo de este programa es garantizar que los hogares sigan cumpliendo los requisitos para obtener alquileres de precio restringido, de acuerdo con los límites de ingresos del HCD, y que se cumplan otros pactos y obligaciones.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; ampliar el esfuerzo existente a partir de 2023 para abarcar las nuevas unidades asequibles que entren en funcionamiento durante el 6º ciclo; completar supervisión in situ de todos los proyectos financiados por el Ayuntamiento; ampliar los servicios de supervisión para incluir encuestas de entrada y salida para conocer las necesidades de los beneficiarios de viviendas asequibles.

- 5) Preparar el Informe Anual sobre Vivienda. Revisar e informar anualmente sobre la implementación de programas del Elemento de Vivienda para el año calendario anterior y presentar el informe anual al Concejo Municipal en una audiencia pública antes de presentar el informe anual al HCD y a la Oficina de Planificación e Investigación (OPR).

Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; se prepararán informes anuales antes del 1 de abril de 2023 hasta 2031 documentando el progreso hacia el cumplimiento de la RHNA y otras políticas y programas de vivienda del 6º Ciclo.



- 6) Mantener y ampliar los recursos financieros. La Ciudad actualmente depende de una variedad de fuentes de financiación en apoyo del desarrollo de viviendas asequibles, incluyendo una asignación del Impuesto de Ocupación de Turistas de la Ciudad, los acuerdos negociados con los desarrolladores y de la Ordenanza de Vivienda Inclusiva, así como diversas subvenciones. Además de estas fuentes, la ciudad seguirá participando en la Autoridad de Poderes Conjuntos con el condado de Sonoma y otras jurisdicciones del condado de Sonoma para promover la elegibilidad de la ciudad para la financiación estatal y federal tradicional (por ejemplo, los programas CDBG y HOME) y los nuevos programas, tales como California SB-1 Fondos para Comunidades Sostenibles, el Consejo de Crecimiento Estratégico y Programas de Comunidades Sostenibles del HCD y Asignación de viviendas locales permanentes del HCD, y los programas regionales de financiación ofrecidos por ABAG/MTC. Estos esfuerzos requerirán la solicitud de subvenciones regionales, estatales y federales para viviendas asequibles, proporcionando documentación según sea necesario en apoyo de las solicitudes de proyectos para la asistencia financiera estatal y federal. Continuando con los esfuerzos anteriores, la Ciudad seguirá evaluando nuevas fuentes potenciales de financiación local, tales como JPA y 501 (c) (3) bonos para la adquisición y nueva construcción y pondrá en práctica este modelo en los dos primeros años del 6º Ciclo.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; proseguir el esfuerzo existente según las directrices del Ayuntamiento, continuando en 2023 hasta que se completen las directrices del Ayuntamiento durante el 6º Ciclo; programa de financiación local aplicado antes de abril de 2025.

- 7) Seguir apoyando al HEWG. Continuar involucrando y apoyando al Grupo de Trabajo del Elemento de Vivienda (HEWG) o a otros grupos de enfoque de la comunidad sucesores en el Elemento de Vivienda. El Grupo de Trabajo del Elemento de Vivienda (HEWG) u otros grupos de enfoque de la comunidad sucesores en los esfuerzos de implementación del Elemento de Vivienda. El HEWG fue convocado como un órgano consultivo público en apoyo de la actualización del 6º Ciclo del Elemento de Vivienda, pero está siendo ampliado por el Ayuntamiento para servir como recurso para avanzar políticas, implementar programas y apoyar esfuerzos más amplios de participación de la comunidad. Los esfuerzos específicos identificados incluyen la consideración de opciones para modificar la Ordenanza de Gestión del Crecimiento, evaluar la capacidad de desarrollo y cómo las medidas de planificación y regulación pueden aumentar la capacidad de desarrollo de viviendas, estrategias para ampliar la vivienda "media", ampliar las fuentes de financiación, y considerar prioridades para nuevos planes zonales y específicos.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; al menos una vez al año, proporcionar información actualizada al Consejo Municipal y buscar la orientación del Consejo en materia de política; continuar el esfuerzo existente según las instrucciones del Consejo Municipal.

- 8) Seguir defendiendo la vivienda asequible. Seguir defendiendo la vivienda asequible. La legislatura estatal sigue muy activa con su agenda de vivienda. El Departamento de Vivienda seguirá abogando ante los gobiernos estatal y federal para proporcionar recursos financieros adicionales para viviendas asequibles. La Ciudad continuará incluyendo su plataforma de promoción relacionados con la vivienda en su Agenda Legislativa que se aprueba cada dos años.



Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; Mantener la defensa existente con una revisión anual de la legislación estatal propuesta proporcionada al Ayuntamiento en junio de cada año, la consideración bianual de enmiendas a la Agenda Legislativa de la Ciudad y la defensa de la financiación (por ejemplo, comentarios públicos en las audiencias de asignación estatal) llevada a cabo según lo justifiquen las necesidades de financiación local para proyectos específicos, la Ciudad o el Condado de Sonoma.

- 9) Seguir actuando como Agencia Sucesora de Reurbanización. Aunque se han utilizado la mayoría de los activos de la Agencia de Reurbanización y la Agencia de Vivienda Sucesora, siguen existiendo responsabilidades y obligaciones de la antigua Agencia de Reurbanización. El Departamento de Vivienda seguirá desempeñando esta función.

Categoría temporal y objetivo: Actividad en curso; mantener las funciones existentes de la Agencia Sucesora hasta el momento en que se cumplan todas las obligaciones relacionadas y se enajenen y/o desarrollen las propiedades.

- 10) Buscar la designación Prohousing. Al abordar las limitaciones al desarrollo y las oportunidades de vivienda justa, la Ciudad se esforzará por lograr y mantener la Designación Provivienda del Estado a lo largo del 6º Ciclo. Esta designación proporcionará a la Ciudad una ventaja en las solicitudes de fuentes de financiación competitivas, incluyendo el Programa de Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles, Subvención de Infraestructura de Relleno, y un grupo directo de fondos del Piloto de Incentivos Prohousing (PIP) a disposición de las comunidades designadas. En colaboración con Napa Sonoma Collaborative (u organizaciones similares/sucesoras) y organizaciones locales sin ánimo de lucro, la ciudad analizará las políticas y programas necesarios para superar el nivel del programa de designación Prohousing y presentar su solicitud en 2023.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; solicitud presentada en diciembre de 2022, y designación Prohousing prevista en 2023.

Responsabilidad:	Director de Vivienda
Recursos:	Se necesitará personal y recursos financieros adicionales
Financiación:	Fondo General, Fondo de Vivienda y subvenciones (según disponibilidad)
Resumen del calendario:	Continuación y ampliación de los esfuerzos iniciados en 2023, como se documenta en los informes anuales de situación; calendario de implementación de los subprogramas indicado anteriormente.
Geografía:	En toda la ciudad, el desarrollo de viviendas asequibles del 6º ciclo se concentra principalmente en la zona norte de la ciudad (-013), de ingresos relativamente más elevados.



Programa de Vivienda 2 - Preservación de Viviendas y Vecindarios Existentes

Como parte de la Estrategia de Vivienda global, la conservación de las viviendas asequibles y de precio de mercado existentes es una prioridad muy alta porque mantener estas viviendas, tanto en cantidad como en calidad y asequibilidad, es generalmente más rentable y requiere menos recursos que crear nuevas viviendas.

Relación con los objetivos cuantificados: El objetivo de las siguientes acciones es conseguir que "no haya pérdida neta" de viviendas existentes y que se rehabiliten un mínimo de 61 unidades, todas ellas de "ingresos muy bajos" y "extremadamente bajos"; y que 70 unidades, de "ingresos extremadamente

- 1) Adquirir viviendas multifamiliares. Reconociendo la existencia de un número relativamente elevado de edificios multifamiliares de alquiler a precio de mercado, seguir buscando oportunidades para adquirir y rehabilitar edificios de viviendas multifamiliares de alquiler con el fin de proporcionar estas unidades de vivienda a precios asequibles para hogares con distintos niveles de ingresos. La ciudad supervisará de forma proactiva la disponibilidad de propiedades en el mercado y se coordinará de forma receptiva con los propietarios interesados en vender propiedades multifamiliares. Las propiedades unifamiliares con capacidad de reurbanización a mayor intensidad se considerarán para su conversión en viviendas multifamiliares o de apoyo en función de las oportunidades.

Categoría y objetivo del calendario: *Actividad en curso; mantener las acciones oportunistas de adquisición y rehabilitación existentes; proporcionar 39 unidades asequibles a hogares con ingresos muy bajos para finales de 2023 dentro del proyecto "Sitios dispersos" analizado en la Sección 3; mantener las acciones oportunistas de adquisición y rehabilitación existentes cuando los edificios de alquiler de viviendas salgan al mercado o soliciten la ayuda de la Ciudad. Dados los antecedentes, es posible que se presenten dos o tres oportunidades adicionales durante el 6º Ciclo.*

- 2) Garantizar la sustitución de viviendas. Reemplazar cualquier vivienda desplazada debido a un proyecto de reurbanización con viviendas equivalentes, como condición de aprobación.

Categoría y objetivo del calendario: *Actividad en curso; garantizar la coherencia continua con los requisitos de la Sección 65915 del Código de Gobierno para reemplazar cualquier unidad de vivienda desplazada por la actividad de desarrollo sobre una base de proyecto por proyecto; informar dicha pérdida y reemplazo sobre una base anual a partir de abril de 2023.*

- 3) Continuar haciendo cumplir la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Espacios en Parques de Casas Móviles. Continuar haciendo cumplir los términos de la ordenanza de Estabilización de Alquileres de Espacios en Parques de Casas Móviles (Capítulo 2.56 del Código Municipal) y administrar los procedimientos de la ordenanza para asegurar la preservación continua de la asequibilidad de los parques de casas móviles dentro de la Ciudad.

Categoría y objetivo del calendario: *Actividad en curso; mantener la Ordenanza de Estabilización de Alquileres vigente.*



- 4) Seguir restringiendo el uso no residencial de las viviendas existentes. Seguir haciendo cumplir los términos de la prohibición municipal de alquileres de viviendas vacacionales (es decir, menos de 30 días) en distritos de zonificación residencial, y conversiones de viviendas a uso comercial (oficinas, etc.).
Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; mantener la prohibición existente de los alquileres de viviendas vacacionales.
- 5) Medir y considerar estrategias para mitigar la pérdida del parque de viviendas en favor de las segundas residencias. Como parte de la implementación de este programa de vivienda, medir y realizar un seguimiento del número de conversiones a segunda vivienda existentes e informar de los cambios anualmente como parte del Informe Anual de Vivienda, a partir de 2023. Identificar y llevar a cabo acciones para mitigar la pérdida de viviendas a segundas residencias mediante la presentación de un plan de acción al Ayuntamiento.
Categoría temporal y objetivo: Nuevo esfuerzo técnico y acción normativa; adoptar las acciones necesarias para mitigar la pérdida de viviendas por el uso de segundas residencias, incluyendo la identificación de fuente(s) de financiación necesaria(s) no más tarde de finales del año 2024.
- 6) Seguir reduciendo el riesgo de incendios forestales. En colaboración con el Departamento de Bomberos de la Ciudad, las agencias regionales, CalFire y los grupos organizados de propietarios, y basándose en los esfuerzos existentes, adoptar e implementar programas adicionales e inversiones relacionadas que reduzcan los riesgos de incendios forestales, en consonancia con la actualización del Elemento de Seguridad del Plan General de la Ciudad.
Categoría y objetivo del calendario: Coordinación interinstitucional en curso y nuevo plan y normativa; iniciar y completar la actualización del elemento de seguridad que aborde la reducción del riesgo de incendios forestales y la resiliencia no más tarde de junio de 2024.

Responsabilidad:	Director de Vivienda, Departamento de Vivienda y Departamento de Desarrollo Comunitario
Recursos:	Esfuerzo continuo, las restricciones de uso no residencial requerirán apoyo jurídico y técnico
Financiación:	Fondo General, Fondo de Vivienda y nueva financiación local
Resumen del calendario:	En curso, como se documenta en el Informe Anual de Progreso; calendario de implementación de los subprogramas indicado anteriormente.
Geografía:	Toda la ciudad; geografía del subprograma en relación con la ubicación del desarrollo multifamiliar existente, el desarrollo de nuevas viviendas para unidades de reemplazo, los parques de casas móviles y el riesgo de incendios forestales concentrados en la interfaz urbano-forestal (WUI) a lo largo del borde oriental de Healdsburg.



Programa de Vivienda 3 - Mantenimiento y ampliación de viviendas

El objetivo principal de la Ley estatal de la vivienda, que exige la adopción de Elementos de Vivienda por parte de ciudades y condados, es garantizar emplazamientos adecuados para una cantidad prescrita (a través de la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda) de viviendas asequibles para toda la gama de categorías de ingresos familiares.

Relación con objetivos cuantificados: Las siguientes acciones están dirigidas a lograr una "sin pérdida neta" de los emplazamientos de viviendas existentes y a destinar 75 unidades asequibles a zonas de ingresos relativamente más altos, utilizando una variedad de tipos de vivienda, incluyendo pequeños lotes, dúplex, tríplex, multifamiliares y unidades de vivienda accesorias.

- 1) Mantener emplazamientos residenciales adecuados para garantizar la "no pérdida neta". Supervisar la oferta de emplazamientos residenciales y proyectos de desarrollo relacionados para asegurar que haya suficientes sitios y unidades disponibles para cumplir con los requisitos de la RHNA del 6.º ciclo. Basándose en el esfuerzo existente, mantener y ampliar una lista detallada de los sitios disponibles para el desarrollo de la vivienda y utilizar esta lista para asegurar los requisitos de la RHNA y también para atraer a promotores residenciales a la ciudad. Asimismo, garantizar 'no pérdida neta' de unidades residenciales al no permitir o mitigar cualquier pérdida de viviendas debido a reurbanización de áreas existentes que contienen unidades de vivienda.
Categoría temporal y objetivo: Actividad continua; mantener los emplazamientos residenciales existentes y garantizar una "pérdida no neta" como resultado de su desarrollo; posibles cambios en el Elemento de Vivienda Emplazamientos Inventario incluido en el APR antes del 1 de abril de cada año hasta 2031.
- 2) Proseguir con la adquisición de terrenos para viviendas/bancos de tierras. De forma oportunista, comprar terrenos o adquirir de otro modo terrenos con potencial de vivienda como parte de los esfuerzos para asociarse con promotores de viviendas asequibles y considerar la formación o participación en un Fideicomiso de Vivienda local o regional y/o Corporación de Desarrollo Comunitario para facilitar dichas transacciones. *Categoría y objetivo del calendario: Ampliar la actividad existente; seguir identificando de forma oportunista posibles emplazamientos para viviendas en los que la propiedad municipal facilitaría la producción de viviendas asequibles a lo largo del 6º Ciclo; proporcionar al Consejo elementos de acción en relación con un Fondo de Vivienda y/o una Corporación de Desarrollo Comunitario para diciembre de 2025.*
- 3) Convertir hoteles y moteles. Como parte de una respuesta de recuperación a largo plazo de COVID-19, apoyar la adquisición de hoteles y moteles para convertirlos en unidades de vivienda y ponerlos a disposición de las personas sin hogar con alquileres asequibles para los hogares con ingresos extremadamente bajos. Proporcionar asistencia comprometida (7,2 millones de dólares en fondos del Proyecto Homekey) para esta conversión, y garantizar que estas unidades cumplan los requisitos del Código de Gobierno 65583.1(c) para la conversión de hoteles, moteles o albergues.
Categoría y objetivo del calendario: Proporcionar 22 unidades para 2023 dentro del proyecto "L&M" tratado en la Sección 3.



- 4) Proporcionar información pública sobre ADUs, SB 9, y otras oportunidades e incentivos para los propietarios para aumentar la vivienda en el sitio. Además de promover ADUs, proporcionar información sobre SB 9 (2021), que permite a los propietarios dividir un lote unifamiliar en dos lotes, y AB 917 (2022), que permite la conversión de espacio habitable existente en hasta dos dormitorios sin una audiencia pública. La Ciudad preparará y distribuirá folletos informativos y actualizará el sitio web de la Ciudad sobre los procedimientos de permisos, requisitos y apoyo disponible para 2024.

Categoría temporal y objetivo: Nueva actividad técnica; como parte del Estudio de Capacidad de Desarrollo de Viviendas, identificar parcelas con potencial para unidades de vivienda adicionales y completar el folleto informativo y la información del sitio web a más tardar a finales de 2024.

Responsabilidad:	Director de Vivienda, Departamento de Vivienda y Departamento de Desarrollo Comunitario
Recursos:	Esfuerzo continuo
Financiación:	Fondo General y Fondo de Vivienda
Resumen del calendario:	Continua, como se documenta en el Informe Anual sobre el Elemento de Vivienda; calendario de implementación de los subprogramas indicado anteriormente.
Geografía:	En toda la ciudad



Programa de Vivienda 4 - Ampliar la capacidad de promoción de viviendas

Mientras que el inventario existente de sitios de vivienda ha demostrado ser adecuado para cumplir con los requisitos del 6º Ciclo RHNA, la Ciudad está comprometida a ampliar la capacidad de desarrollo para satisfacer las necesidades de vivienda actuales y futuras. Existe una gama de oportunidades para ampliar el potencial de desarrollo de viviendas incluso dentro de los confines del Límite de Crecimiento Urbano (UGB) de la Ciudad.

Relación con los objetivos cuantificados: Las siguientes acciones tienen como objetivo ampliar sustancialmente la capacidad de desarrollo de viviendas de la ciudad durante el 6º Ciclo, permitiendo la construcción de unidades de vivienda por encima de la RHNA, y coherente con el Objetivo Cuantificado global de 970 unidades para nueva construcción.

- 1) Realizar un estudio sobre la capacidad de desarrollo. Realizar un "estudio de capacidad y oportunidades de desarrollo" para la ciudad que identifique las oportunidades existentes de desarrollo de viviendas y demuestre visualmente cómo la zonificación y otras herramientas legislativas y reguladoras pueden desbloquear las oportunidades de desarrollo.
Categoría y objetivo del calendario: Nueva actividad técnica; iniciar y completar el Estudio de Capacidad de Desarrollo de la Vivienda para finales de 2024.
- 2) Adoptar enmiendas al Código de Desarrollo. Hay una variedad de oportunidades para enmendar el Código de Uso de la Tierra de la Ciudad que puede ampliar la capacidad de desarrollo de la vivienda y reducir las limitaciones, incluyendo el aumento de la densidad máxima de los distritos de zonificación de base seleccionados a 30 unidades (o más) por acre para reflejar mejor la densidad necesaria para la vivienda de alquiler multifamiliar. Aunque no es necesario para cumplir con el 6º Ciclo RHNA, este esfuerzo puede proporcionar oportunidades adicionales durante este Ciclo de Planificación y más allá.
 - Reforzar las disposiciones de "uso por derecho" de todos los distritos de zonificación y limitar el uso de permisos de uso condicional; sustituirlos por normas de diseño de objetivos ministeriales.
 - Revisar y actualizar los requisitos de aparcamiento para todos los distritos residenciales.
 - Actualizar la Ordenanza de Bonificación por Densidad de la ciudad para ajustarla a la actual Ley Estatal de Bonificación por Densidad y proporcionar disposiciones locales adicionales de bonificación para incentivar los proyectos de vivienda de ingresos moderados y medios.
 - Como alternativa al aumento de las densidades máximas en parcelas seleccionadas, crear una zona de superposición de viviendas para trabajadores o un distrito de superposición similar para áreas adecuadas para el desarrollo de viviendas multifamiliares de mayor densidad.
 - Revisar las normas de densidad mínima existentes en los distritos residenciales y aumentar estos mínimos para garantizar una mejor utilización de la capacidad de desarrollo, especialmente en las zonas de mayores recursos.
 - Modificar el Código de Uso del Suelo de la ciudad para ajustarlo a las normas de desarrollo y procedimientos de aprobación estatales actuales para las unidades de vivienda accesorias (ADU).
 - Modificar el Código de Uso del Suelo de la ciudad para permitir instalaciones de atención residencial para 7 o más personas, sujetos únicamente a criterios objetivos y transparentes para no limitar las oportunidades de las familias numerosos y de las familias con personas discapacitadas.
 - Preparar y adoptar una modificación del código para permitir los centros de navegación de baja



barrera por derecho donde sea necesario y modificar las normas para los refugios de personas sin hogar para que sean coherentes con la ley estatal. Según sea necesario, modificar los requisitos de estacionamiento y las normas de gestión para los refugios de emergencia de conformidad con la ley estatal, incluyendo SB 2, AB 139, y el Código de Gobierno 65583, subdivisión (a)(4)(A).

El Código de Uso del Suelo de la ciudad ya permite las viviendas de transición y de apoyo en el distrito de zonificación unifamiliar (R1); sin embargo, la ciudad revisará y modificará según sea necesario para garantizar la coherencia con la ley estatal.

Categoría y objetivo del calendario: Acción normativa modificada; iniciar las modificaciones del código antes de finales de 2023, y completar las modificaciones del Código de Desarrollo antes de finales de 2025.

- 3) Rezonificar los terrenos existentes con potencial para la construcción de viviendas. Rezonificar las propiedades para permitir viviendas de mayor densidad cuando dicho desarrollo sea compatible con los usos circundantes.

Categoría y objetivo del calendario: Acción reguladora en curso y ampliada; seguir considerando la rezonificación de emplazamientos individuales adecuados para un desarrollo de mayor densidad y proceder a la rezonificación programática tras la adopción del Código de Desarrollo modificado en 2025.

- 4) Preparar y adoptar Planes de Zona y/o Planes Específicos. Evaluar y dar prioridad a la preparación e implementación de Planes de Área o Planes Específicos para las partes de la Ciudad donde dicha planificación puede añadir sustancialmente a la capacidad de desarrollo de viviendas de la Ciudad y servir como estrategias integrales basadas en el lugar para promover afirmativamente la vivienda justa. Estas áreas incluyen:

- Área Central de Healdsburg
- Área de la Avenida Healdsburg Norte
- Entrada Sur

Dado que estos planes son complejos y requieren importantes esfuerzos políticos, técnicos, de revisión y de implementación, programe la finalización de los planes seleccionados por orden de prioridad.

Categoría y objetivo del calendario: Nueva acción de planificación y regulación; seleccionar, iniciar y completar un mínimo de uno de los planes de área para 2030.

- 5) Desarrollo de "zonas de oportunidad para la vivienda" mediante la asociación con otras entidades públicas o privadas. Identificar y evaluar posibles emplazamientos (por ejemplo, el Centro Comunitario de Foss Creek, el Hospital de Healdsburg, la zona de la estación y otras propiedades de la ciudad) para posibles asociaciones de desarrollo centradas en proporcionar viviendas a los empleados locales. Si es factible, las funciones cívicas (por ejemplo, un centro comunitario, instalaciones recreativas, bibliotecas, etc.) que estén adyacentes o incorporadas como parte del plan del sitio pueden mejorar las comodidades.

Categoría y objetivo del calendario: Nueva acción de planificación y regulación; seleccionar, iniciar y completar un mínimo de uno de los planes de área identificados para 2030.



Responsabilidad:	Departamento de Desarrollo Comunitario
Recursos:	Se incurrirá en costes sustanciales para completar la revisión técnica, de planificación y medioambiental necesaria para la implementación de este Programa
Financiación:	Fondo General, Fondo de la Vivienda y fuentes basadas en el suelo/los promotores inmobiliarios
Resumen del calendario:	Estudio de la capacidad de desarrollo, modificaciones del Código completadas durante el 6º ciclo; rezonificación y planes iniciados durante el 6º ciclo; calendario de implementación de otros subprogramas señalados anteriormente.
Geografía:	Toda la ciudad; geografías específicas del plan identificadas, principalmente en el grupo de manzanas -021 oeste.



Programa de Vivienda 5 - Promoción de viviendas asequibles para hogares con ingresos muy bajos, bajos, moderados y medios

Durante el 5º ciclo, la Ciudad no sólo mantuvo suficientes emplazamientos y capacidad de desarrollo para alcanzar la RHNA, sino que también se centró en conseguir la construcción de unidades asequibles y cumplió en gran medida los requisitos de la RHNA del 5º ciclo y los objetivos cuantificados. Al mismo tiempo, la Ciudad amplió la capacidad y el compromiso de desarrollo y movilizó proyectos de vivienda que contribuirán a cumplir los requisitos de la RHNA del 6º ciclo y los objetivos cuantificados relacionados.

Enlace con los objetivos cuantificados: Las siguientes acciones están dirigidas a asegurar la construcción de 330 unidades de ingresos "extremadamente bajos", "muy bajos" y "bajos"; la construcción de 640 unidades "moderadas" y "por encima de moderadas" y, como parte de estas unidades, ampliar las ADU en un mínimo de 110 unidades y las oportunidades de propiedad de vivienda a un mínimo de 98 hogares locales.

- 1) Seguir implementando la Ordenanza de Viviendas de Inclusión (IHO). Seguir aplicando la recientemente modificada IHO, que exige unidades de renta media y moderada en los proyectos de venta y unidades de renta baja y moderada en los proyectos de alquiler. Preparar y actuar sobre cualquier revisión de los requisitos de vivienda de inclusión que sea necesaria para incentivar aún más las unidades de renta media, en la medida necesaria para alcanzar los objetivos cuantificados de 263 unidades de alquiler asequible y 98 unidades de propiedad asequible para 2031.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; desarrollar, actuar y aplicar enmiendas a la Ordenanza de Viviendas Inclusivas antes de 2025.

- 2) Gestionar la construcción de viviendas asequibles. El desarrollo de proyectos de vivienda asequible de precio restringido requiere una considerable revisión de la planificación, apoyo transaccional y esfuerzo administrativo. Afortunadamente, muchos de los proyectos que se completarán durante el 6º ciclo ya han sido planificados y financiados, lo que reduce este esfuerzo. Sin embargo, habrá esfuerzos de gestión continuos para garantizar que los proyectos se completen según lo previsto y que se apoyan nuevos proyectos. La Ciudad puede contratar a organizaciones o empresas de consultoría que ayuden con la gestión de la construcción y la administración de los proyectos de viviendas asequibles y el arrendamiento. *Categoría y objetivo del calendario: Actividad en curso; garantizar que los proyectos de viviendas asequibles en curso y adicionales se gestionen de forma eficiente y eficaz a lo largo del 6º Ciclo mediante el seguimiento de las unidades planificadas y las unidades construidas por persona del Departamento de Vivienda y el control de las ratios a lo largo del tiempo, utilizando 2023 como año base.*
- 3) Incentivar las unidades accesorias de vivienda asequibles. Crear un programa de incentivos para unidades de vivienda accesorias asequibles para animar a los propietarios a escriturar unidades de vivienda secundarias como viviendas de alquiler asequibles para hogares con ingresos bajos o moderados. El programa se centrará en reducir los costes de las ADU mediante planes preaprobados, unidades modulares y programas de financiación. Como parte de este programa, la ciudad completará un inventario y una evaluación de la capacidad y las tendencias de las ADU en la ciudad, establecerá un programa de supervisión que documente las ADU creadas año tras año y garantizará que se mantenga la asequibilidad a largo plazo en cualquier ADU en la que se ofrezca ayuda financiera de la ciudad.



Categoría y objetivo del calendario: Actividad continua y ampliada; basándose en los esfuerzos actuales, completar el Programa de Incentivos ADU no más tarde de finales del año 2024. Se espera que, dado el número medio de ADU permitidas en los últimos cinco años, y basándose en las asignaciones de "puerto seguro" de ABAG, se crearán 110 unidades ADU en la ciudad durante el 6º Ciclo.

- 4) Desarrollar viviendas de renta baja, media y moderada. Mientras que la creación de viviendas de muy bajo y bajo ingreso es a menudo sustancialmente asistida a través de programas LIHTC, la creación de viviendas de ingresos medios (hasta 160% AMI) es a menudo más difícil debido a las limitadas subvenciones estatales o federales y los altos costos de desarrollo, particularmente en Healdsburg con sus altos precios medios de la vivienda y el alto costo de la tierra. También se da el caso de que las restricciones de precios necesarias asociadas a las subvenciones públicas pueden disuadir el atractivo de mercado de dichas viviendas, lo que requiere esfuerzos de marketing especialmente enfocados. Este programa consta de los siguientes elementos:
- **Ampliar los proyectos individuales de viviendas asequibles para incluir proyectos de viviendas de "ingresos mixtos".** Las asociaciones existentes y los incentivos para los promotores de viviendas asequibles podrían ampliarse para incluir unidades de "ingresos mixtos" que serían asequibles para los hogares de ingresos medios.
 - **Utilizar el modelo de fideicomiso de terrenos.** Ampliar la cooperación con el Housing Land Trust del condado de Sonoma (u organizaciones similares) que utilizan un modelo de financiación basado en el fideicomiso de terrenos para promover oportunidades de vivienda en propiedad y proporcionar los incentivos necesarios, incluida la dedicación de terrenos y otras subvenciones (véase el Programa 3.2).
 - **Viviendas proporcionadas por la empresa.** Considerar opciones para crear, en colaboración con los empleadores locales, viviendas proporcionadas o subvencionadas por los empleadores para los trabajadores locales, incluidos los profesores, los empleados de seguridad pública, el personal médico, etc.



- **Desarrollo de incentivos y opciones de subvención.** En la mayoría de los casos, se necesitarán importantes fuentes locales de financiación y subsidios financieros para alcanzar los objetivos de vivienda de ingresos bajos, moderados y medios (véase el Programa 1.6) relacionado con la ampliación de los subsidios e incentivos financieros). La financiación local se utiliza a menudo para "cerrar la brecha" y puede ser utilizada por los promotores para compensar las tasas de impacto. Además, existen diversas técnicas, como las "segundas hipotecas silenciosas", los acuerdos de participación en el capital, las opciones de arrendamiento con opción de compra, etc., que pueden estudiarse y adaptarse a las circunstancias locales.
- **Destinar los lugares de oportunidad a viviendas de ingresos medios y bajos.** Uno o más de los Sitios de Oportunidad que han sido identificados para viviendas asequibles junto con los sitios obtenidos a través de la planificación y las aprobaciones de desarrollo, incluirán sitios de viviendas asequibles para viviendas de ingresos bajos y medios, en su totalidad o en parte (ingresos mixtos)(ver Programas 4.4 y 4.5). Las modificaciones de las normas de desarrollo (o concesiones) para incentivar las viviendas para personas con ingresos medios y bajos pueden producirse a través de este proceso de planificación. *Categoría y objetivo del calendario: Nueva actividad técnica y acciones reguladoras relacionadas; centrarse en apoyar el desarrollo de al menos 236 unidades de renta baja en zonas de renta alta (véase el Cuadro 10), y integrar la vivienda de "renta media", incluidas las oportunidades de vivienda en propiedad en los esfuerzos de implementación del Programa relacionados; facilitar la construcción de un mínimo de 50 viviendas en propiedad de renta media durante el 6º Ciclo (antes de 2030).*

5) Facilitar el desarrollo racionalizado. La ciudad continuará con las prácticas en curso para la tramitación prioritaria y aumentar las oportunidades para agilizar el proceso de desarrollo, incluidas las reuniones de pre-solicitud de vivienda sin coste con todos los departamentos pertinentes, y la tramitación prioritaria acelerada para ADUs y desarrollos de vivienda asequible. Además, la ciudad desarrollará un proceso de solicitud por escrito, incluyendo la pre-solicitud y el procedimiento que se utilizará. Este proceso proporcionará un proceso de aprobación ministerial racionalizado a los proyectos cualificados de desarrollo residencial y de uso mixto. En virtud de leyes estatales como SB 9, SB 35 (Gov. Code § 65913.4, en su versión modificada), SB 330 y AB 2162. Los procedimientos escritos y las listas de comprobación se desarrollarán y estarán disponibles en el sitio web de la Ciudad, y se revisarán a medida que las leyes adicionales modifiquen o amplíen la elegibilidad.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica y reglamentaria en curso; centrarse en agilizar el desarrollo de al menos 100 ADU en las zonas R1 de ingresos más elevados; integrar las disposiciones de "racionalización" en todas las acciones de planificación y reglamentación y desarrollar y adoptar y adoptar un proceso de solicitud normalizado y simplificado a más tardar a finales del año 2023.

Responsabilidad:	Director de Vivienda, Departamento de Vivienda y Departamento de Desarrollo Comunitario
Recursos:	Esfuerzo continuo
Financiación:	Fondo General, Fondo de Vivienda
Resumen del calendario:	Continuo, como se documenta en el Informe Anual de Progreso; el calendario de implementación de los subprogramas mencionados anteriormente
Geografía:	En toda la ciudad



Programa de Vivienda 6 - Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa

La ciudad tiene un programa de vivienda justa en curso que se ampliará para cumplir con los requisitos de AB-686 y otras nuevas leyes estatales. La clave de esta ampliación es adoptar un enfoque más proactivo en la administración de la vivienda justa y abordar toda la gama de requisitos legales y de política de vivienda justa, incluida la aplicación diligente de acciones significativas (Tabla 34).

- 1) Remitir las quejas sobre vivienda justa. Seguir remitiendo las quejas de vivienda justa al Departamento Estatal de Empleo y Vivienda Justos, a los Defensores de la Vivienda Justa del Norte de California y a los servicios jurídicos. Las quejas se dirigen rápidamente a la autoridad competente, incluyendo el CDC del Condado de Sonoma, Ayuda Legal del Condado de Sonoma, y/o el Director de Vivienda para su posterior discusión y evaluación. La ciudad prevé utilizar este proceso para 1-2 quejas al año, o 10-12 veces durante el período de planificación.
Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica continua; Responder a las quejas en un plazo de 48 horas; Continuar el esfuerzo a lo largo del 6º Ciclo.
- 2) Establecer una cláusula de no discriminación y exigir prácticas justas en materia de vivienda. Establecer cláusulas de no cláusulas de no discriminación en los contratos de alquiler y las restricciones de escrituración de viviendas construidas con subsidio de la Ciudad o a través de la IHO y el mandato de la implementación de la vivienda justa en los contratos con promotores de viviendas asequibles.
Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica en curso; esfuerzo continuado a lo largo del 6º Ciclo.
- 3) Difundir información sobre vivienda justa. Crear una página de aterrizaje en el sitio web de la Ciudad y difundir información sobre vivienda justa a través de carteles multilingües, folletos, formularios y manuales para propietarios e inquilinos del Departamento Estatal de Empleo y Vivienda Justos y Defensores de la Vivienda Justa del Norte de California en lugares públicos y proporcionar enlaces en el sitio web de la Ciudad.
Categoría y objetivo del calendario: Ampliación de la actividad técnica; desarrollar y difundir información bilingüe sobre vivienda justa al menos cada dos años en el boletín de la Ciudad para garantizar su alcance en toda la ciudad, desarrollado antes de diciembre de 2023 y continuando con la revisión anual de las actualizaciones de la ley de vivienda justa a lo largo del 6º Ciclo.
- 4) Llevar a cabo actividades de divulgación en español. Llevar a cabo esfuerzos de divulgación para los programas de vivienda asequible de la Ciudad en español, así como inglés y dar a conocer los programas a través de organizaciones que representan a los residentes de habla hispana. Además, buscar personal bilingüe para apoyar al Departamento de Vivienda en la divulgación a los hogares de habla hispana en toda la Ciudad, y con la divulgación proactiva llevada a cabo a los grupos de bloques con mayor proporción de hogares de habla hispana al menos de dos veces en el ciclo de planificación.
Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica ampliada; personal bilingüe en su lugar, continuar la traducción de documentos de políticas y programas a lo largo del 6º Ciclo.
- 5) Ofrecer descuentos en los servicios públicos a los hogares con rentas más bajas. Seguir aplicando



descuentos en los servicios públicos de electricidad, agua y alcantarillado y en los gastos de mantenimiento del sistema de drenaje de aguas pluviales a los hogares con rentas más bajas y a los proyectos residenciales asequibles.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica en curso; continuar con las tarifas reducidas existentes durante todo el 6º Ciclo.

- 6) Conducir la aplicación del Código. Continuar investigando las quejas y tomar medidas relativas a violaciones de la Aplicación del Código para fomentar la rehabilitación de propiedades rehabilitación de propiedades residenciales deficientes por parte de propietarios y caseros y mejorar de la vivienda en la ciudad. Hacer énfasis en las zonas más necesitadas, incluidos los barrios con rentas relativamente bajas, y ayudar con financiación con un objetivo de 25 viviendas en el periodo de planificación.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad reguladora en curso; continuar los esfuerzos de aplicación de los códigos existentes a lo largo del 6º Ciclo.

- 7) Mejorar las infraestructuras en las zonas de ingresos más bajos. Continuar con las mejoras y el mantenimiento de calles, aceras, zonas recreativas y otras infraestructuras y vecindarios. En consonancia con el Programa de Mejoras Capitales de la ciudad, al menos cada dos años solicitar financiación y priorizar anualmente las mejoras en los barrios de ingresos bajos y moderados de la Ciudad, que pueden incluir la proximidad a nuevos desarrollos de viviendas asequibles.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica en curso; continuar las mejoras de las infraestructuras en las zonas con ingresos relativamente más bajos y en las zonas con mayor concentración de pobreza a lo largo del 6º ciclo; buscar anualmente fuentes de financiación de subvenciones, incluido el programa de Subvenciones para Infraestructuras de Relleno (IIG), y presentar solicitudes a medida que las necesidades del proyecto se ajusten a los criterios de financiación.

Responsabilidad:	Director de Vivienda, Departamento de Desarrollo Comunitario
Recursos:	La expansión de los esfuerzos de AFFH de la ciudad requerirá personal adicional y el apoyo de los organismos colaboradores
Financiación:	Fondo General y Fondo de Vivienda
Resumen del calendario:	La expansión del servicio comenzará en los ejercicios 22-23; calendario de implementación de los subprogramas señalados anteriormente.
Geografía:	En toda la ciudad; énfasis en las zonas de menores ingresos y mayor pobreza, hogares con bajos ingresos en todas las zonas de recursos y divulgación directa a los hogares de habla hispana con un enfoque proactivo en los grupos de bloques que presentan proporciones superiores a la media de la Ciudad de hogares de habla hispana.



Programa de Vivienda 7 - Eliminación de los obstáculos a la vivienda

Las restricciones tanto gubernamentales como no gubernamentales limitan el potencial de desarrollo de viviendas, aumentan los costes e inhiben el desarrollo de viviendas para todos los niveles de ingresos. Este Programa pretende eliminar estas limitaciones a través de reformas normativas, inversiones en infraestructuras y la ampliación de las fuentes de financiación disponibles para eliminar las limitaciones e incentivar la producción de viviendas.

Relación con los objetivos cuantificados: Las siguientes acciones están dirigidas a ampliar el número de viviendas a precio de mercado por encima del límite actual de 30 unidades al año, modificando las tasas para que sean proporcionales al tamaño de la unidad, y a reducir los costes y riesgos relacionados con la revisión medioambiental.

- 1) Actualizar y Reformar las Tasas y Cargos por Impacto en el Desarrollo. Revisar y actualizar las Tasas de Impacto Urbanístico y las Tasas de Conexión. Llevar a cabo un análisis económico para determinar la carga que estas tasas suponen para el nuevo desarrollo y buscar formas, de acuerdo con AB-602, para reducir la carga, en particular en el desarrollo de viviendas asequibles y de ingresos medios, garantizando al mismo tiempo una financiación adecuada para la infraestructura necesaria. De conformidad con la sección 65940.1(a)(1) del Código de Gobierno, mejorar y garantizar la transparencia mediante la publicación de todas las normas de desarrollo, las tasas/cargos de planificación y permisos, y las tasas de impacto de desarrollo en el sitio web de la Ciudad para que sean fáciles de encontrar.
Categoría y objetivo del calendario: Nuevas medidas reglamentarias; actualizar las tarifas de impacto de desarrollo de la Ciudad y los cargos de conexión, y publicar las normas de desarrollo y la planificación, la construcción y los horarios de tarifas de impacto de desarrollo en el sitio web de la Ciudad para cumplir con AB-602 y de conformidad con la sección 65940.1(a)(1) del Código de Gobierno y para alinearse con otros Programas a finales del año 2023.
- 2) Promover y utilizar exenciones a la Ordenanza de Gestión del Crecimiento. El GMO, tal como está configurado actualmente, exime a las unidades de vivienda asequible y permite la construcción de viviendas de alquiler por encima de su límite de 30 unidades por año en el mercado de la vivienda tasa. Además, fomentar los desarrollos de vivienda de diez o menos unidades, ya que están exentos del GMO en virtud de las disposiciones reglamentarias de SB 10 y proporcionar una opción flexible para modificar la alta propensión de la Ciudad de la zonificación R1 con un objetivo de 25 unidades de mayor intensidad (tríplex o más) en barrios R1 de renta relativamente alta.
Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica en curso; continuar los esfuerzos para educar a la comunidad sobre cómo se han utilizado y pueden utilizarse las exenciones del GMO a lo largo del 6º Ciclo; presentar las opciones de la SB 10 al Consejo de la Ciudad simultáneamente con el Estudio de Capacidad de Desarrollo completado a finales de 2024 (véase el Programa 4.1), y adoptar cualquier ordenanza resultante antes de la extinción de la SB 10 el 1 de enero de 2029.
- 3) Evaluar posibles enmiendas a la Ordenanza de Gestión del Crecimiento. Presentar enmiendas a la Ordenanza de Gestión del Crecimiento para añadir más exenciones o aumentar el límite de desarrollo por encima de las 30 unidades anuales existentes para viviendas a precio de mercado. La Ciudad evaluará y considerará enmiendas específicas que reduzcan aún más las restricciones impuestas por el GMO y así promover la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda.
Categoría y objetivo del calendario: Acción de regulación modificada; evaluar y seleccionar enmiendas a el GMO existente que resulten en un aumento de las unidades anuales a precio de mercado asignadas



para finales del año 2026. Presentar al Ayuntamiento opciones de medidas electorales que modifiquen/ eliminen el GMO en las elecciones primarias y generales de 2024, 2026, 2028 y 2030 antes de febrero de cada año, a menos que una elección anterior haya hecho inviable su aplicación; de forma continua, supervisar y presentar cualquier propuesta legislativa para modificar la Ley de responsabilidad en materia de vivienda u otra ley estatal que pueda alterar o anular las disposiciones del GMO.

- 4) Evaluar la preparación y capacidad de las infraestructuras. Llevar a cabo una evaluación de carreteras, servicios públicos y otras infraestructuras necesarias para apoyar la capacidad de desarrollo ampliada, tal y como se propone en esta Actualización del Elemento Vivienda, y añadir los proyectos necesarios a los planes de mejora de capital a largo plazo de la Ciudad o al Programa de Mejora de Capital. *Categoría y objetivo del calendario: Nueva actividad técnica; paralelamente a la preparación del Estudio de Capacidad de Desarrollo, evaluar las necesidades relacionadas de mejoras de infraestructuras y añadir dichas mejoras al Programa de Mejoras Capitales de la Ciudad, a las listas de proyectos de tasas de impacto y a los programas de mejora de infraestructuras relacionados con proyectos o planes.*

- 5) Elaborar informes de impacto ambiental a nivel de programa. Desarrollar procedimientos para elaborar "informes de impacto ambiental programáticos" (EIR). Estos informes pueden reducir el tiempo y los gastos de elaboración de los informes de impacto ambiental de los proyectos al limitar el alcance de la evaluación ambiental de cada uno de ellos. Los EIR programáticos son adecuados cuando un proyecto de gran envergadura, como un plan de zona o específico, puede caracterizarse geográficamente. El proyecto puede implicar una cadena de proyectos individuales subsiguientes llevados a cabo en virtud de la misma autoridad legal o reglamentaria que los autoriza, que pueden tener efectos ambientales generalmente similares y que pueden someterse a una mitigación previa de forma global similar.
Categoría y objetivo del calendario: Nueva actividad técnica y normativa; simultáneamente a la preparación de las modificaciones del Código de Desarrollo, la recalificación y el desarrollo de planes específicos o de zonas, preparar RIA de programa que minimicen la necesidad de revisión ambiental y preparación de RIA específicas de proyecto.

Responsabilidad:	Departamento de Desarrollo Comunitario, Departamentos de Obras Públicas y Servicios Públicos, Ayuntamiento
Recursos:	Se requiere más personal o consultores técnicos, además de mejoras de capital potencialmente sustanciales para mejorar la preparación para el desarrollo.
Financiación:	Fondo General, Fondo de Carreteras, Fondos de Servicios Públicos y nuevas fuentes municipales
Horario:	Continúa, como se documenta en el Informe Anual sobre el Elemento de Vivienda; calendario de implementación de los subprogramas señalados anteriormente.
Geografía:	En toda la ciudad; las enmiendas a la GMO pueden designar zonas específicas para la exención; EIRs a nivel de programa sobre la base del proyecto o plan específico, según proceda.



Programa de Vivienda 8 - Programa de Vivienda para Personas con Ingresos Extremadamente Bajos, Sin Hogar y con Necesidades Especiales

Se requieren esfuerzos diligentes para satisfacer las necesidades de las personas y hogares con ingresos más bajos y necesidades especiales. Mientras que el Programa de Vivienda 5 se centra en la producción de viviendas para personas con ingresos muy bajos y bajos (además de la producción de viviendas para personas con ingresos moderados y medios), las viviendas para hogares con necesidades especiales, incluidos los hogares con ingresos extremadamente bajos, discapacitados, mujeres cabeza de familia, trabajadores agrícolas, personas mayores y personas sin hogar, requieren esfuerzos e incentivos especiales y, por lo tanto, son el objetivo del Programa de Vivienda 8.

La Ciudad ha creado unidades de ingresos extremadamente bajos mediante la identificación de oportunidades para adquirir y renovar viviendas a precio de mercado y la restricción de escrituras, la profundización de los subsidios a los promotores de viviendas asequibles y otros métodos. Además, la Ciudad, en cooperación con las agencias regionales y del condado, cuenta con un programa activo en todo el condado que puede ampliarse a medida que se disponga de recursos financieros técnicos.

Relación con los objetivos cuantificados: Los objetivos cuantificados del 6º ciclo incluyen 386 unidades de renta baja y muy baja que superan los requisitos de la RHNA del 6º ciclo de la Ciudad. En las siguientes acciones están dirigidas a garantizar que las 75 unidades "extremadamente bajas" se desarrollen en el 6º ciclo; que todas las unidades asequibles de precio restringido cumplan las normas de diseño universal; y que se construyan más viviendas de transición a medida que surjan oportunidades.

- 1) Desarrollar viviendas para personas con ingresos extremadamente bajos. Promover la vivienda para hogares de ingresos extremadamente bajos mediante el fomento y el apoyo a las solicitudes de financiación para los desarrolladores de viviendas de apoyo permanente, y continuando a proporcionar viviendas con servicios de apoyo, viviendas de una sola habitación y viviendas compartidas en la Ordenanza de Zonificación. La Ciudad continuará identificando oportunidades para incentivar la construcción de viviendas para personas con ingresos extremadamente bajos mediante la identificación/dedicación de terrenos y la participación a través de compromisos de contrapartida local (ingresos de la Medida S (TOT)) para apoyar las solicitudes de créditos fiscales. Además, la identificación de incentivos normativos adecuados se producirá con la preparación de Planes Específicos (véase HP- 4 Ampliación de la capacidad de desarrollo de viviendas).

Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica en curso; continuar los esfuerzos para integrar las viviendas de ingresos extremadamente bajos en proyectos de viviendas asequibles y el desarrollo de proyectos de viviendas de apoyo, para apoyar el desarrollo de al menos 83 unidades de ingresos extremadamente bajos durante el ciclo de planificación según lo requerido por RHNA.

- 2) Proporcionar unidades accesibles para discapacitados. Hacer cumplir los requisitos del Código de la Edificación para la inclusión de unidades accesibles en los proyectos de urbanización que estén sujetos a dichos requisitos. *Categoría y objetivo del calendario: Actividad normativa en curso; continuar los esfuerzos para crear características de diseño accesibles y universales en proyectos de viviendas asequibles, viviendas para necesidades especiales y proyectos de viviendas de apoyo.*

- 3) Proporcionar viviendas de emergencia y de transición. Trabajar con las agencias y grupos apropiados para proporcionar alojamiento temporal y de transición y servicios de apoyo para las personas sin hogar en Healdsburg. Continuar la subvención de funcionamiento de 15 años con el Estado de California para 22 unidades de viviendas de transición en L&M Village durante todo el ciclo de planificación, con la posibilidad de considerar opciones programáticas para convertir L&M Village en viviendas de apoyo permanente de conformidad con las directrices del Proyecto Homekey.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica en curso; continuar los esfuerzos para proporcionar alojamiento temporal y de transición y servicios de apoyo en Healdsburg.

- 4) Prestar asistencia a las mujeres cabeza de familia. Sobre la base de las necesidades identificadas de las



mujeres cabeza de familia (véase el Apéndice C), y específicamente de las mujeres solteras cabeza de familia con hijos, llevar a cabo actividades de divulgación específicas sobre los programas y oportunidades de vivienda de la ciudad, y trabajar para incorporar servicios in situ en los nuevos desarrollos residenciales que benefician a esta población con necesidades especiales (por ejemplo, lavandería en la unidad, cuidado de niños in situ, estructuras de juego al aire libre, etc.).

Categoría y objetivo del calendario: Nueva actividad técnica y normativa; evaluar las necesidades de las mujeres cabeza de familia en Healdsburg; Llevar a cabo actividades de divulgación en guarderías y centros preescolares (utilizando la base de datos de licencias comerciales de la ciudad) para informar a las mujeres cabeza de familia sobre los programas disponibles y las oportunidades de vivienda a partir de 2023.

- 5) Proporcionar vivienda a los trabajadores agrícolas. Trabajar con las agencias y grupos apropiados para proporcionar vivienda y servicios de apoyo a los trabajadores agrícolas en Healdsburg. Evaluar la población de trabajadores agrícolas de la comunidad, incluyendo los puestos de trabajo de los trabajadores agrícolas dentro de la comunidad para identificar la necesidad de viviendas para trabajadores agrícolas por tipo y tamaño y establecer contactos a los empleadores de trabajadores agrícolas para poner en contacto a los posibles inquilinos con las oportunidades de vivienda. La Ciudad modificará el Código de Uso del Suelo de la Ciudad, según proceda, para permitir viviendas para empleados de hasta 36 camas o 12 unidades como uso agrícola.

Categoría y objetivo del calendario: Nueva actividad técnica; en cooperación con el Condado, otras agencias públicas y organizaciones comunitarias realizar una evaluación de los trabajadores agrícolas locales, que se completará a más tardar en 2024 y proporcionará las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas en proyectos de sitios asequibles y de oportunidad. La ciudad participará en la cohorte de vivienda para trabajadores agrícolas de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) a partir de febrero de 2023 para facilitar la identificación de medidas que se presentarán al Concejo Municipal en febrero de 2024; (FHWG, por sus siglas en inglés) a medida que se abra la elegibilidad y los proyectos locales califiquen para el financiamiento de viviendas para trabajadores agrícolas.

- 6) Dar a conocer los recursos de vivienda para mayores. Proporcionar información al público sobre los recursos disponibles para las personas mayores, incluidas las viviendas subvencionadas locales para personas mayores, los proveedores de viviendas para personas mayores y la asistencia para una vivienda justa.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica ampliada; continuar los esfuerzos para informar a la población de la tercera edad de la ciudad con respecto a los recursos de vivienda y oportunidades en Healdsburg; llevar a cabo actividades de divulgación sobre iniciativas relacionadas con la vivienda en coordinación con el Comité Asesor de Mayores de la ciudad y el Centro de Mayores de Healdsburg al menos una vez al año.

- 7) Participar en la encuesta sobre personas sin hogar en todo el condado. Participar en encuestas anuales exhaustivas de la población sin hogar del Condado.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica en curso; continuar los esfuerzos para cooperar con el condado en la financiación y la realización de encuestas de personas sin hogar y los esfuerzos de divulgación incluido el recuento puntual del condado de Sonoma que se realiza cada mes de febrero.

- 8) Implementar el Plan de Personas sin Hogar del Condado. Participar en el proceso de Planificación Estratégica del Continuum of Care del Condado de Sonoma y seguir aplicando las estrategias descritas en el Plan de Personas Sin Hogar del Norte del Condado de Sonoma.

Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica y normativa en curso; continuar con los esfuerzos de implementación del Plan para Personas sin Hogar del Condado incluida la participación del Departamento de Vivienda en la Junta de Atención Continuada de todo el condado.



- 9) Desarrollar viviendas para personas con discapacidad y promover directrices de diseño universal. Llegar anualmente a promotores de viviendas de apoyo para fomentar el desarrollo de proyectos dirigidos a personas con discapacidades, incluidas las discapacidades del desarrollo. Apoyar las solicitudes de financiación del condado, estatal y federal para la construcción y rehabilitación de viviendas para personas con discapacidades, incluidas las discapacidades del desarrollo. Promover directrices de Diseño Universal para maximizar el número de unidades accesibles a personas con discapacidades.
Categoría y objetivo del calendario: Nueva acción reguladora; Exigir cuotas de diseño universal de conformidad con la ADA y las normas estatales en los nuevos acuerdos de desarrollo para diciembre de 2023; reunir, promover y proporcionar elementos de acción al Ayuntamiento sobre la aplicación de las Directrices de Diseño Universal para abril de 2026.
- 10) Coordinarse con los partes interesados en los servicios para discapacitados. Trabajar con el Centro Regional del Norte de la Bahía, el Centro Legal y de Servicios para Discapacitados (DSLSC, por sus siglas en inglés) y/u otras partes relevantes para implementar un programa de difusión que informe a los residentes sobre las viviendas y los servicios disponibles para personas con discapacidades de desarrollo, incluso en coordinación con iniciativas para aumentar el acceso a la vivienda para personas con discapacidades según lo establecido por el Programa 8-11. Poner a disposición información en el sitio web de la Ciudad, incluyendo una página dedicada con los procedimientos de la Ciudad y los recursos locales/regionales pertinentes. Publicar actualizaciones en el boletín de la ciudad y llevar a cabo actividades proactivas de divulgación dirigidas a urbanizaciones de viviendas asequibles y comunidades de viviendas dedicadas a personas mayores y personas con discapacidades al menos dos veces a lo largo del ciclo de planificación y a medida que se establezcan actualizaciones de las políticas.
Categoría temporal y objetivo: Actividad técnica ampliada; en cooperación con el Centro Regional del Norte de la Bahía o una agencia similar, implementar un programa de alcance a más tardar en diciembre de 2024.
- 11) Incentivos para el acceso de discapacitados. Adoptar incentivos para unidades de vivienda accesorias que estén diseñadas para ser accesibles a personas con discapacidad. Los incentivos pueden incluir, entre otros, los siguientes: diseño universal, configuraciones de dormitorio/baño en el primer piso, retranqueos reducidos y/o tarifas reducidas. configuraciones de dormitorio/baño, retranqueos reducidos y/o tasas reducidas.
Categoría y objetivo del calendario: Ampliar la actividad reguladora; desarrollar incentivos para que los propietarios de viviendas que construyan ADU incluyan el diseño universal y otras características accesibles en las ADU, crear un programa de incentivos para 2024.
- 12) Permitir viviendas para empleados. Enmendar la Ordenanza de Zonificación para permitir viviendas para empleados para seis o menos empleados como un uso permitido en las zonas de Uso Mixto y Oficinas de la Ciudad para cumplir con el Código de Salud y Seguridad de California 17000, et seq.
Categoría y objetivo del calendario: Ampliación de la acción reguladora de la planificación; como parte de las modificaciones del Código de Desarrollo y de la identificación y desarrollo de oportunidades, permitir las viviendas para empleados en los distritos de zonificación de Uso Mixto y Oficinas como parte de los cambios en el Código de Desarrollo completados antes de diciembre de 2024.
- 13) Eliminar las limitaciones a los refugios de emergencia. Revisar y modificar las normas de estacionamiento para refugios de emergencia para garantizar el cumplimiento de SB 2 y mitigar las posibles limitaciones para el desarrollo de refugios de emergencia. Según sea necesario, la Ciudad llevará a cabo actividades de divulgación con las partes interesadas pertinentes, como los proveedores de servicios.



Categoría y objetivo del calendario: Ampliar la acción reguladora; revisar y realizar cambios reguladores en el Código de Desarrollo para diciembre 2024.

- Responsabilidad:** Director de Vivienda, Departamento de Vivienda y Departamento de Desarrollo Comunitario
- Recursos:** Continuación de los esfuerzos existentes
- Financiación:** Fondo General, Fondo de Vivienda y Subvenciones
- Horario:** Continuación, como se documenta en el Informe Anual de Progreso; calendario de implementación de los subprogramas señalados anteriormente.
- Geografía:** En toda la ciudad y regional; viviendas para trabajadores agrícolas para proporcionar apoyo a los residentes / trabajadores en el área metropolitana de Healdsburg, potencialmente más allá de los límites de la ciudad; coordinación regional con los proveedores de servicios para personas sin hogar llevada a cabo en todo el condado con énfasis en el norte del condado de Sonoma.



Programa de Vivienda 9 - Programa de Calidad y Conservación del Medio Ambiente

Este Programa engloba los esfuerzos continuos para garantizar un alto nivel de calidad medioambiental en la Ciudad, al tiempo que reconoce y respeta los costes que pueden imponerse como parte de este esfuerzo.

- 1) Implementar el Programa CalGreen. Garantizar que los diseños y las prácticas de construcción de nuevas residencias y ampliaciones de residencias existentes cumplan el Código de Normas de Construcción Ecológica de California.
Categoría y objetivo del calendario: Actividad reguladora en curso; seguir aplicando el Código de Normas de Construcción Ecológica de California.
- 2) Proporcionar acceso solar. Incluir una evaluación de la coherencia con la Sección 66473.1 de la Ley de Subdivisión de Mapas en los informes del personal para garantizar que las solicitudes de subdivisión residencial proporcionen acceso solar.
Categoría y objetivo del calendario: Actividad reguladora en curso; continuar con los requisitos para el acceso solar en todos los proyectos residenciales.
- 3) Proporcionar y publicitar el Programa de Auditoría Energética. Seguir prestando y dando a conocer los servicios del Programa de Auditoría Energética a propietarios y arrendadores.
Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica en curso; seguir proporcionando y dando a conocer el Programa de Auditoría Energética de la Ciudad con información disponible en el sitio web de la ciudad para diciembre de 2025; utilizar el programa en al menos dos promociones de viviendas asequibles para diciembre de 2023.
- 4) Proporcionar y publicitar programas de reembolso por eficiencia energética y climatización. Seguir publicitando y administrando los reembolsos del Estado para luminarias y bombillas de bajo consumo, calentadores de agua eléctricos, acondicionadores de aire, bombas de calor, electrodomésticos y sistemas fotovoltaicos, almacenamiento de agua, sistemas de aguas grises y climatización de viviendas existentes.
Categoría y objetivo del calendario: Actividad técnica en curso; seguir proporcionando y dando a conocer los Programas de Reembolso por Eficiencia Energética y Climatización de la Ciudad con información disponible en el sitio web de la ciudad para diciembre de 2025; utilizar el programa en al menos dos promociones de viviendas asequibles para diciembre de 2023.
- 5) Construir instalaciones para peatones y ciclistas. Incluir proyectos en el Programa Anual de Mejoras Capitales y solicitar anualmente financiación del CDBG para apoyar proyectos con énfasis en áreas de ingresos relativamente bajos y de mayor pobreza que proporcionen instalaciones seguras para caminar y andar en bicicleta entre las viviendas y los destinos comerciales, educativos y de transporte público.
Categoría y objetivo del calendario: Ampliar la acción técnica y normativa; continuar la construcción de instalaciones para peatones y ciclistas en la Ciudad como parte del desarrollo de proyectos y del Programa de Mejora de Capital de la Ciudad, de forma incremental durante el 6º Ciclo.



Responsabilidad:	Departamento de Desarrollo Comunitario, Obras Públicas, Servicios Públicos
Recursos:	Continuación de los esfuerzos existentes
Financiación	Fondo General y Fondo de Vivienda
Horario:	Continúa, como se documenta en el Informe Anual de Progreso; calendario de implementación de los subprogramas señalados anteriormente.
Geografía:	En toda la ciudad; instalaciones para peatones y ciclistas en relación con los nuevos proyectos de viviendas y énfasis en las zonas de ingresos relativamente más bajos y de mayor pobreza



Objetivos cuantificados

La ley estatal exige que el Elemento de Vivienda incluya "objetivos cuantificados" que estimen y fijen metas para el número de unidades que probablemente se construirán, rehabilitarán y conservarán/ preservarán por nivel de ingresos durante el periodo de planificación. Además de abordar los requisitos de capacidad de los emplazamientos de la RHNA, los objetivos cuantificados pueden incluir metas para la construcción real de unidades de vivienda, especificando los tipos de unidades de vivienda, objetivos para preservar y conservar las unidades de vivienda asequible existentes y objetivos para satisfacer otras necesidades de vivienda. Los objetivos cuantificados no representan un techo, sino que establecen objetivos numéricos que la Ciudad debe alcanzar durante el 6º Ciclo.

Healdsburg ha establecido objetivos cuantificados que superan su RHNA, como se muestra en la **Tabla 3**.

Tabla 3: Resumen de los objetivos cuantificados

Income Category	New Construction [1]	Rehabilitation [2]	Conservation/ Preservation [3]	Total
Extremely Low	33	22	20	75
Very Low	135	39	25	199
Low	162		25	187
Moderate	76			76
Above Moderate	564			564
Total	970	61	70	1,101

[1] New construction includes pending, approved, and permitted units (810 units), projected ADUs (110 units), and above-and-beyond objectives (50 units) for middle-income ownership housing, and small-lot infill and second housing units.

[2] Rehabilitation includes the L&M Village (22 units) and the Scattered Sites Project (39 units).

[3] Conservation/Preservation includes conserving 70 existing, affordable mobile home units in the City that are not part of the City's RHNA strategy but are included as a Quantified Objective.

Sources: City of Healdsburg; ABAG.

Objetivo 1 – Mantener los emplazamientos de viviendas

Mantener los sitios adecuados y la capacidad de desarrollo documentada en esta Actualización del Elemento Vivienda como sea necesario para acomodar, como mínimo, el RHNA de Healdsburg durante todo el Período de Planificación, incluyendo la capacidad del sitio para 190 unidades de ingresos extremadamente bajos y muy bajos, 109 unidades de bajos ingresos, 49 unidades de ingresos moderados, y 128 unidades por encima de ingresos moderados para un total de 476 unidades.

- El análisis de los emplazamientos (véase la Sección 3) documenta que los emplazamientos necesarios para satisfacer la RHNA existen actualmente en la ciudad y, además, en su mayor parte ya están en fase de desarrollo. Esta situación favorable refleja los esfuerzos anteriores de la Ciudad por conseguir emplazamientos para viviendas y también por tramitar varios proyectos de desarrollo a gran escala.
- Los Programas de Vivienda que apoyan este Objetivo incluyen el **Programa de Vivienda 3 - Mantenimiento y ampliación de las viviendas**, al reconocer que los emplazamientos habitacionales



para cumplir con los requisitos de la RHNA del 6º Ciclo están asegurados, titulados, o en construcción se centra en garantizar la "no pérdida neta" de emplazamientos, redoblar los esfuerzos para garantizar futuros emplazamientos de viviendas y ampliar la ampliación de los esfuerzos para promover la construcción de ADU; y el **Programa de Vivienda 4 - Ampliación de la capacidad de desarrollo de viviendas**, que se centra en las enmiendas del código de desarrollo, planes de área y específicos, y el desarrollo de sitios de oportunidad seleccionados.



Objetivo 2 - Construir nuevas unidades de vivienda para superar la RHNA

Construir el número de unidades que iguale o supere las cantidades por grupo de ingresos especificadas en la RHNA de la ciudad, asignadas a la ciudad por la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía.

- Los objetivos cuantificados para la construcción de viviendas abarcan las nuevas unidades que serán construidas en la Ciudad de Healdsburg por la Ciudad a través de la cooperación con socios promotores sin ánimo de lucro, por promotores de viviendas a precio de mercado, y por propietarios que construyan nuevas ADUs u otras unidades secundarias. En promedio, se necesitan aproximadamente 121 unidades en cada uno de los ocho años del Período de Planificación para alcanzar el Objetivo de 970 unidades para Nueva Construcción, que se muestra en la **Tabla 3**.

Actualmente hay 5,436 unidades de vivienda existentes en Healdsburg (Censo, ACS 2021), y la construcción de 970 nuevas unidades aumentará el inventario actual de viviendas de la Ciudad en un 17.8%.

- Los programas de vivienda que apoyan este objetivo cuantificado incluyen el **Programa de Vivienda 5 - Promoción de viviendas asequibles para hogares con ingresos muy bajos, bajos, moderados y medios**, que, entre otros esfuerzos, se centra en la gestión de proyectos de construcción de viviendas en fase de desarrollo para garantizar que la producción global y las unidades asequibles de precio restringido se completan según lo previsto y aprobado.

Objetivo 3 - Permitir e incentivar una diversidad de tipos de vivienda y estrategias de desarrollo

Cumplir con el objetivo de construcción de viviendas que se muestra en la Tabla 4 aplicará la construcción de una variedad de tipos de viviendas que satisfagan las necesidades de cada uno de los grupos de ingresos, tal y como se refleja en el requisito de la RHNA. Sin embargo, además de cumplir los requisitos numéricos de la RHNA, la ciudad prevé "ir más allá" de la RHNA, en particular para satisfacer las acuciantes necesidades de vivienda de los hogares con ingresos moderados y medios. El **Tabla 4** muestra los objetivos cuantitativos de vivienda por tipo de vivienda, que totalizan 970 unidades, lo que supera la RHNA.

- El establecimiento de objetivos cuantificados para estos tipos de vivienda está en consonancia con el espíritu del Plan de Acción para la Vivienda de la ciudad y proporciona a la ciudad importantes directrices y objetivos para la planificación futura, reforma normativa, recalificaciones y planes específicos y desarrollo de proyectos de vivienda individuales. Además de las nuevas unidades de vivienda destinadas a cumplir los objetivos de construcción basados en la RHNA, estos tipos de vivienda avanza los objetivos de la Ciudad para construir más viviendas adecuadas para los hogares de ingresos medios que faltan.
- Los Programas de Vivienda que apoyan este Objetivo Cuantitativo incluyen el **Programa de Vivienda 4 - Ampliación de la Capacidad de Desarrollo de la Vivienda**, que requiere explícitamente que las modificaciones del código de desarrollo, los planes y los proyectos patrocinados por la Ciudad se centren en la creación de una diversidad de tipos de vivienda que sirvan a toda la gama de hogares de categorías de ingresos, y el **Programa de Vivienda 5 - Desarrollo de viviendas asequibles para hogares con ingresos muy bajos, bajos, moderados y medios**, que comprende los esfuerzos para incentivar y subvencionar las



unidades de vivienda asequibles y de ingresos medios necesarias.

Tabla 4: Nuevas construcciones por tipo de vivienda

Housing Type	Income Group Targeted	Number of Units	Percentage Total Units	Annual Average	Housing Program Linkage
Price-restricted Multifamily Rental Units [1]	Primarily Low- and Very Low-Income Households	263	27%	33	Housing Program 5 – Affordable and Middle-Income Housing Development
Market-rate Multifamily Rental Units (including senior housing) [2]	Middle Income Households (80% to 160% AMI)	449	46%	56	Housing Program 5 – Affordable and Middle-Income Housing Development
Middle-income Ownership Housing [3]	Middle Income Households (80% to 160% AMI)	98	10%	12	Housing Program 5 – Affordable and Middle-Income Housing Development
Accessory Dwelling Units [4]	Extremely Low, Very Low, Low, Moderate-Income Households	110	11%	14	Housing Program 3 – Sustaining and Expanding Housing Sites
Small lot Infill and Second Housing Units [5]	Middle Income Households (80% to 160% AMI)	50	5%	6	Housing Program 3 – Sustaining and Expanding Housing Sites
Total [6]		970	100%	121	

[1] Includes pending, approved, or permitted rental units affordable to lower-income households.

[2] Includes pending, approved, or permitted rental units affordable to Moderate-income and Above Moderate-income households.

[3] Includes pending, approved, or permitted ownership units affordable to Moderate-income and Above Moderate-income households.

[4] Includes ADUs credited towards RHNA.

[5] Reflects the City's above-and-beyond objective.

[6] Reflected total of Annual Average may not equal sum of numbers in column due to rounding.



Objetivo 4 - Conservar y preservar las unidades asequibles

Conservar 70 unidades asequibles existentes y preservar las restricciones de asequibilidad.

- Este objetivo cuantificado incluye una serie de oportunidades, incluyendo 1) la conservación de las 70 casas móviles protegidas por la Ordenanza de Estabilización de Alquileres de Parques de Casas Móviles de la Ciudad, que son fuentes importantes de viviendas asequibles sin restricciones de escrituras en la comunidad, y 2) el seguimiento y la ampliación, cuando sea factible, de las restricciones de asequibilidad de las unidades en riesgo de convertirse a precio de mercado durante el período de planificación de ocho años (2023-2031). No hay ninguna unidad en riesgo de convertirse a precio de mercado durante el período de planificación, pero la Ciudad vigilará de cerca.
- Este objetivo cuantificado se apoya en el **Programa de Vivienda 2 - Preservación de Viviendas y Vecindarios Existentes** que se centra en la sustitución de las viviendas perdidas debido a la construcción comercial o institucional, el mantenimiento de las restricciones sobre los alquileres de casas móviles y la restricción de la conversión de las viviendas existentes para usos comerciales o de alojamiento.

Objetivo 5 - Rehabilitar las unidades existentes y de nueva adquisición

Rehabilitar un mínimo de 60 viviendas existentes durante el Periodo de Planificación (una media de 7 u 8 viviendas al año durante el Periodo de Planificación) para que las viviendas asequibles existentes y las de nueva adquisición sigan siendo asequibles y habitables.

- Este objetivo cuantificado puede alcanzarse de varias maneras: 1) adquisición de viviendas multifamiliares a precio de mercado de forma oportunista; 2) acuerdos para realizar mejoras en unidades que sigan siendo de propiedad privada con la condición de una restricción de precios; y 3) adquisición y reconversión de unidades de moteles/hoteles. La ciudad tiene una cantidad relativamente grande de viviendas multifamiliares antiguas, pero menos moteles que considerar.
- La rehabilitación de unidades existentes o de nueva adquisición puede ser una forma importante de ampliar la provisión de viviendas de apoyo y de transición. El alojamiento de las personas sin hogar y los hogares con ingresos extremadamente bajos de la ciudad es costoso y difícil, y generalmente requiere proyectos especiales patrocinados por la ciudad, creados y mantenidos en cooperación con programas estatales y socios regionales. El proyecto de reciente creación que implica la conversión de una antigua propiedad de motel en viviendas de transición (el proyecto L&M Village) ofrece un ejemplo de cómo pueden crearse este tipo de unidades.
- Este objetivo cuantificado se apoya en el **Programa de Vivienda 2 - Preservación de Viviendas y Vecindarios Existentes** que incluye un esfuerzo por adquirir más propiedades residenciales multifamiliares existentes para rehabilitarlas y ofrecerlas como viviendas de precio limitado, así como de **Programa de Vivienda 8 - Programa de vivienda para personas con ingresos extremadamente bajos, sin hogar y con necesidades especiales**. El Programa de Vivienda 8 se centra en la creación de unidades adicionales de vivienda de apoyo y de transición, tanto como parte de sus proyectos de crédito fiscal para personas con bajos ingresos como de proyectos especiales, como ejemplifica la reciente conversión del Motel L&M en unidades de vivienda de transición administradas por la ciudad.



Acciones para promover afirmativamente la vivienda justa

La ciudad de Healdsburg se compromete a apoyar los derechos de vivienda justa y hacer frente a la vivienda justa cuestiones de vivienda justa. Más específicamente, la Ciudad se compromete a implementar la Sección del Código de Gobierno 8899.50(b), que requiere que la Ciudad administre sus programas y actividades relacionadas con la vivienda y desarrollo de la comunidad de una manera que promueve afirmativamente la vivienda justa y no tomar ninguna acción que sea materialmente incompatible con la obligación de la Ciudad de promover afirmativamente la vivienda justa. Además, en respuesta al análisis de vivienda justa incluido en el Informe técnico de antecedentes, la Ciudad ha desarrollado un conjunto de acciones para promover afirmativamente la vivienda justa, como se indica en la **Tabla 5**.



Tabla 5: Resumen de acciones significativas para promover afirmativamente la vivienda justa

Action Area	Programs	Specific Commitment	Timeline	Geographic Targeting	2023-2031 Metrics
Housing Mobility	Affordable housing production in high-resource areas	Cerca del 80% of lower income RHNA is located in high-resource areas.	2023-2031	Focused on northern areas.	RHNA, Sites Inventory, APR
	Improve infrastructure in lower-resource areas and near new affordable housing	Street, sidewalk, recreation infrastructure in low-resource areas; bike & pedestrian infrastructure inclusion in CIP, CDBG, and in conjunction with project development (see Programs 6.7, 9.5).	Ongoing	Citywide; emphasis on lower-resource areas, near new housing.	CIP, CDBG, project-based outcomes
	Housing land trust	Expand housing land trust model including partnership with Housing Land Trust of Sonoma County for low- and moderate-income homeownership (see Program 5.4).	Ongoing	Citywide	RHNA, Sites Inventory, APR
New Opportunities in Higher Opportunity Areas	Zoning for a variety of housing types in R1 zone	City Council to review SIB 10 ordinance, and potential for increased development capacity in R1 zone exempt from the GMO (see Program 7.2),	2024	Determined in 2024 Dev't Capacity Study.	Study/Action (2024)
	Site acquisition & land banking	Pursue development of a Housing Trust and/or Community Development Corporation to expand opportunistic acquisition of sites for housing development and preservation (see Program 3.2).	Ongoing	Citywide; emphasis on higher resource areas.	RHNA, Sites Inventory, APR
Place-Based Strategies for Community Revitalization	Acquire multifamily housing	Building on the recent success of L&M Motel and Scattered Sites projects, the City will continue to pursue opportunities to purchase and rehabilitate multifamily rentals to provide affordable units (see Program 2.1).	Ongoing	Citywide; throughout resource areas.	Housing Element Quantified Objectives



	Streamlining affordable housing	Continue to utilize GMO exemption for affordable housing and facilitate streamlined development through an SB 35 standardized application on the City's website (see Program 5.5).	2024	Citywide; emphasis 011 higher resource areas.	Website
Displacement	Ensure replacement housing	Any units displaced due to redevelopment will be replaced with equivalent units as a condition of approval (see Program 2.2).	2023	Citywide; throughout resource areas.	RHNA, Sites Inventory, APR
	Prevent and mitigate loss of housing stock to non-residential uses	Vacation/investment homes continue to constrain housing supply, and the City will continue to address it through a moratorium on vacation rentals and a study to be conducted in 2024 (see Programs 2.4, 2.5).	Ongoing; 2024 action	Citywide; emphasis 011 Historic Core.	Study/Action (2024)
	Reduce wildfire risk	Continue inter-agency coordination and complete a Safety Element update by June 2024 to address hazard reduction and resilience strategies aided by new risk maps (see Program 2.6).	Ongoing; 2024 action	Citywide; emphasis 011 wildland-urban interface at eastern edge.	Safety Element (2024)
Outreach and Enforcement	Spanish language outreach and resources	Direct engagement with Hispanic community facilitated by expanded bilingual staff capacity (see Program 6.4).	Ongoing	Citywide	Staff Resources
		Housing Element Update translated into Spanish	2022-23	Citywide	Website
	Enhanced availability of fair housing resources	Create an updated, dedicated webpage on the City's website with information 011 fair housing rights/resources (see Program 6.3).	2023	Citywide	Website
		Reasonable accommodations form easily accessible on website	2023	Citywide	Website



3. Identificación y análisis de los emplazamientos de viviendas

De acuerdo con el Código Gubernamental §65583(a)(3), un componente importante del Elemento Vivienda es la identificación de emplazamientos para el desarrollo futuro de viviendas y la evaluación de la idoneidad de estos emplazamientos para satisfacer la parte justa de las necesidades regionales de vivienda de la ciudad, que se basa en la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) de ABAG.

Tabla 6: El 6º ciclo de la RHNA de Healdsburg

Grupo de ingresos	2023 - 2031
	Asignación de RHNA
Muy bajo	190
Bajo	109
Moderado	49
Por encima de moderado	<u>128</u>
Total	476

Fuentes: Ciudad de Healdsburg; ABAG.

Los emplazamientos identificados para abordar la RHNA pueden incluir emplazamientos vacíos zonificados para uso residencial, emplazamientos vacíos que permitan el desarrollo residencial y emplazamientos infrautilizados que puedan ser reconstruidos para aumentar el número de unidades residenciales. Estos lugares deben tener un potencial realista de desarrollo residencial dentro del periodo de planificación del Elemento Vivienda. De particular relevancia en Healdsburg, las unidades residenciales planificadas, aprobadas y pendientes pueden acreditarse para cumplir con la RHNA de la ciudad, al igual que un número limitado de unidades de vivienda accesorias (ADU y unidades de vivienda accesorias junior (JADU).

Aunque la ciudad tiene previsto seguir buscando enérgicamente nuevas oportunidades de vivienda en toda la ciudad en los próximos años, la ciudad cumplirá su RHNA del 6º ciclo mediante una combinación de los métodos que se enumeran a continuación, que se resumen en la [Tabla 7](#) y se describen con más detalle en el Apéndice F, así como en la siguiente descripción:

- A. Proyectos residenciales pendientes, aprobados o permitidos
- B. Adquisición de unidades no restringidas por escritura y conversión en unidades asequibles restringidas por escritura a 55 años
- C. Conversión de hotel, motel u hostal
- D. Proyecciones de desarrollo de unidades de vivienda accesorias (ADU) y unidades de vivienda accesorias junior (JADU)

Esta estrategia significa que esta sección se centra menos en el inventario y análisis de posibles sitios de oportunidad y más en la evaluación de los sitios de proyectos pendientes, aprobados y permitidos, y los

El Periodo de Planificación es el periodo de tiempo comprendido entre la fecha de vencimiento de un elemento de vivienda y la fecha de vencimiento del siguiente elemento de vivienda (Código de Gobierno §65588(f)(1)). El Periodo de Planificación del 6to Ciclo de ABAG es del 15 de enero de 2023 al 15 de enero de 2031.

El Periodo de Proyección es el periodo de tiempo para el cual se calcula la necesidad regional de vivienda (Código de Gobierno §65588(f)(2)). El Periodo de Proyección del 6to Ciclo de ABAG es del 30 de junio de 2022 al 31 de diciembre de 2030.



sitios alternativos para asegurar que la Ciudad está cumpliendo con los requisitos de Promoción Afirmativa de la Vivienda Justa (AFFH) y fomentando los objetivos de AFFH.

Tabla 7: Estrategia del 6º ciclo para abordar la RHNA

Income Group	2023 - 2031 RHNA Allocation	Pending, Approved, or Permitted Units	<u>Adequate Sites</u>		Projected ADUs	Total Credits	% of RHNA
			Market Rate Units Converted to Affordable	Hotel, Motel, or Hostel Conversion			
Lower							
Extremely Low	83	16	0	22	17	55	
Very Low	107	119	39	0	16	174	
Low	<u>109</u>	<u>129</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>33</u>	<u>162</u>	
Lower, Subtotal	299	264	39	22	66	391	131%
Moderate	49	43			33	76	155%
Above Moderate	<u>128</u>	<u>503</u>			11	<u>514</u>	402%
Total	476	810	39	22	110	981	206%

Sources: City of Healdsburg; ABAG.

A. Proyectos pendientes, aprobados o permitidos

Las unidades de vivienda pendientes, aprobadas o permitidas pueden acreditarse para cumplir la RHNA del 6º ciclo de la ciudad. Estas unidades pueden contar para la RHNA en función de la asequibilidad y el recuento de unidades, siempre que pueda demostrarse que las unidades pueden construirse dentro del período de planificación. La asequibilidad (categoría de ingresos) se basa en los precios de venta reales o previstos, los niveles de alquiler u otros mecanismos que establezcan la asequibilidad de las unidades dentro del proyecto, incluidos los requisitos de asequibilidad logrados a través del programa de vivienda de inclusión de la ciudad y/o las negociaciones de concesión de derechos del proyecto.

Si los proyectos pendientes, aprobados o permitidos no se materializan como se indica debido a las condiciones económicas u otros factores impredecibles, la Ciudad se asegurará de que los programas del Elemento de Vivienda se mejoren para no incurrir en una pérdida neta del inventario de viviendas. El progreso de RHNA sera evaluado anualmente, y cualquier intervencion requerida sera iniciada en cualquier Reporte de Progreso Anual que proyecte menos de 60 unidades de promedio acumulativo en el(los) año(s) anterior(es), o 1/8 del total de RHNA de Healdsburg.

En el **Apéndice F** figuran todos los detalles de cada proyecto, incluida su situación y la base de las hipótesis sobre el nivel de ingresos. **Tabla 8** presenta un resumen de cada proyecto, y una breve descripción de cada proyecto sigue.

Aunque los proyectos pendientes están situados tanto en zonas de bajos recursos como en zonas de altos recursos, el Elemento de Vivienda incluye programas para ayudar a abordar y garantizar el acceso y la movilidad de las unidades pendientes en zonas de bajos recursos.

Tabla 8: Resumen de proyectos pendientes, aprobados o permitidos, desde el 1 de Marzo de 2023

Project Name	Number of Units [1]						Resource Area Designation	Status	Anticipated Occupancy
	Total	ELI	VLI	LI	MI	AMI			
111 Sawmill	208	0	24	16	1	167	Low	Under Construction	est. 2023
155 Dry Creek	58	5	52	0	1	0	High	Entitled	est. 2024 or 2025
Saggio Hills	188	11	11	86	10	70	High	Entitled	est. 2025
3 Healdsburg	30	0	2	1	0	27	Low	Entitled	est. 2025
Enso Village	221	0	10	5	15	191	High	Under Construction	est. 2024
Comstock	77	0	20	20	13	24	High	Entitled	est. 2024
Farmstand	28	0	0	1	3	24	Low	Under Construction	2022 - 2026
TOTAL	810	16	119	129	43	503			

[1] Los datos de los proyectos están actualizados a 1 de marzo de 2023. Para cada uno de estos proyectos, el número real de unidades y/o la distribución de la aforabilidad pueden variar ligeramente. Cualquier actualización se reflejará en los Informes Anuales de Progreso de la Ciudad.

III Sawmill

En 2017, Replay Resorts presentó una solicitud a la Ciudad para el desarrollo de un proyecto de uso mixto denominado Mill District, cuya iteración final incluye la construcción de un hotel de 53 habitaciones, aproximadamente 15,000 pies cuadrados de espacio comercial, mejoras públicas y espacios abiertos, y hasta 208 unidades residenciales, desglosadas por nivel de asequibilidad de la siguiente manera:

- hasta 137 unidades de condominio multifamiliar, que se venderán a precios de mercado
- 30 unidades residenciales multifamiliares, que se venderán o alquilarán a personas cuyos ingresos familiares estén por encima del nivel moderado (es decir, entre el 120% y el 160% de los ingresos medios de la zona)
- 41 unidades residenciales multifamiliares asequibles, que se alquilarán a hogares que reúnan los requisitos de renta
 - 24 unidades con ingresos muy bajos
 - 16 unidades de bajos ingresos
 - 1 unidad de ingresos moderados



Las unidades asequibles están siendo construidas por Eden Housing en una parcela separada de 0.86 acres dentro de la propiedad. Eden Housing solicitó y recibió consideración en el marco del programa de bonificación de densidad de la Ciudad, como el proyecto tenía 24 unidades de muy bajos ingresos unidades de escritura restringida por un período de 55 años. La densidad del proyecto asequible es de 48 unidades por acre. El componente de vivienda asequible del Mill District se especifica en el Acuerdo de Vivienda Asequible (con fecha 11 de febrero de 2020) y las unidades son actualmente en construcción. La ocupación está prevista para 2023.

El 8 de enero de 2019, la Comisión de Planificación de la Ciudad aprobó la Resolución no. 2019-02, que aprueba el Permiso de Uso Condicional Maestro CUP 2017-12, la solicitud del Desarrollador de una bonificación de densidad, concesiones y exenciones de conformidad con la Ley de Bonificación de Densidad, el Permiso de Demolición Histórica MISC 2017-01 y el Permiso de Remoción de Árboles Patrimoniales HT 2017-02 para el Proyecto y recomienda que el Concejo Municipal apruebe un mapa tentativo y un acuerdo de desarrollo para el proyecto.

El 11 de marzo de 2019, el Concejo Municipal adoptó la Resolución no. 42-2019, por la que se aprueba el Mapa Tentativo TM 2017-01 para el Proyecto, y el 1 de abril de 2019, adoptó la Ordenanza no. 1184, por la que se aprueba el Acuerdo de Desarrollo para el Proyecto. El Proyecto general se construirá en fases durante un período de varios años, y las unidades asequibles están actualmente en construcción.

155 Dry Creek

El proyecto de 155 Dry Creek Road es un proyecto asequible de 58 unidades que está desarrollando Burbank y que está sujeto a un Acuerdo de Negociación Exclusiva (ENA) con la ciudad. El proyecto se tituló el 9/27/2022.

El acuerdo de desarrollo y disposición (DDA) está redactado y en proceso de revisión. El terreno total es de 3.52 acres y el proyecto alcanza una densidad de 16.5 unidades por acre. Cinco de las unidades se proporcionarán a Reach for Home, una organización sin ánimo de lucro que presta servicios de vivienda y para personas sin hogar, y estarán a disposición de familias que salgan de esta situación.

(hogares con ingresos extremadamente bajos). En total, el proyecto proporcionará cinco unidades de ingresos extremadamente bajos, 52 unidades de ingresos muy bajos y una unidad de ingresos moderados. El Acuerdo de Vivienda Asequible está pendiente y la ocupación está prevista para 2024 o 2025.



Saggio Hills

En marzo de 2011, la ciudad de Healdsburg y Sonoma Luxury Resort, LLC ("promotor") celebraron un acuerdo de desarrollo relativo a la urbanización de una propiedad de 258.5 acres situada en el extremo noreste de la ciudad. Junto con el DA, la ciudad certificó un informe final de impacto ambiental, adoptó el plan de zona de Saggio Hills y aprobó un mapa de subdivisión provisional para el proyecto de desarrollo de Saggio Hills, que incluye: un complejo turístico de lujo de 130 llaves con salas de reuniones, instalaciones para eventos y recreativas, un spa, restaurantes y servicios relacionados; 70 residencias unifamiliares (precio de mercado); un parque comunitario de 36 acres; una subestación de bomberos; una estación de bombeo de agua; y la cesión de 14.16 acres de terreno a la ciudad de Healdsburg para el desarrollo de viviendas asequibles.

El primer Mapa Final para el proyecto de desarrollo de Saggio Hills fue aprobado por el Consejo de la Ciudad de Healdsburg en abril de 2016 y registrado en mayo de 2018. El primer Mapa Final establece once parcelas, incluyendo la Parcela 5 (7.02 acres) y la Parcela 6 (5.45 acres) que comprenden el "Terreno de Vivienda Asequible." El promotor proporcionó el área de 14.16 acres a la Ciudad nivelada y con infraestructura y carreteras instaladas para servir al sitio.



El proyecto de viviendas asequibles en Saggio Hills es un proyecto 100 por ciento asequible de 118 unidades en un sitio de 14.16 acres que está siendo desarrollado por Freebird Development Company como parte de un Acuerdo de Desarrollo. Freebird Development Company fue seleccionado a través de un proceso de RFQ en febrero de 2021. El proyecto consta de 11 unidades de ingresos extremadamente bajos, 11 unidades de muy bajos ingresos, 86 unidades de bajos ingresos y 10 unidades de ingresos moderados, como se especifica en el Acuerdo de Vivienda Asequible pendiente. De las 11 unidades de renta extremadamente baja, ocho (8) estarán disponibles para personas con discapacidades de desarrollo. El proyecto Saggio Hills también ofrecerá un componente de venta como parte del desarrollo con al menos 10 unidades a la venta. La densidad total es de 8 unidades por acre. Freebird Development presentó formalmente su proyecto para la revisión del diseño en mayo de 2022. El acuerdo de desarrollo y el acuerdo de desarrollo y disposición se aprobaron en febrero de 2023, y la construcción comenzará en 2024. La ocupación está prevista para 2025.

3 Healdsburg

El proyecto en 3 Healdsburg es un proyecto de 30 unidades que está siendo desarrollado por KHE Holdings, LLC, de los cuales tres unidades asequibles se están proporcionando en el sitio a través del programa de inclusión de la Ciudad. El proyecto se tituló el 13 de diciembre de 2022. En total, habrá dos unidades de muy bajos ingresos, una unidad de ingresos moderados, y 27 unidades de ingresos por encima de moderado en un sitio de 1.25 acres, logrando una densidad de 24 unidades por acre. Este proyecto utilizó la bonificación estatal por densidad y el programa de inclusión de la ciudad para llegar a los niveles de renta objetivo. El Acuerdo de Vivienda Asequible es una condición para la aprobación. La ocupación está prevista para 2025.

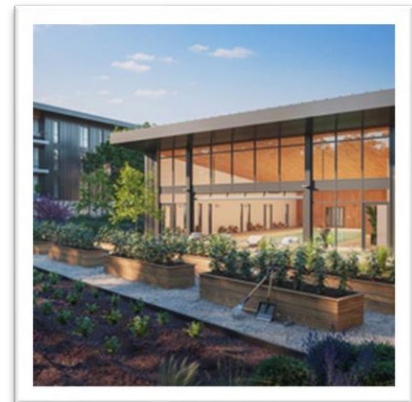
Comstock/North Village

El propietario y solicitante del proyecto, Comstock Healdsburg, propone la reurbanización de un antiguo aserradero situado en el extremo norte de la ciudad de Healdsburg, dentro de la zona del Plan del Área de Entrada Norte. Se propone reurbanizar el solar con una nueva urbanización de uso mixto que sirva de puerta de entrada a Healdsburg desde el norte. Parte del proyecto incluye el desarrollo de viviendas multifamiliares que estarán disponibles para una gama de categorías de ingresos asequibles. La 4ª modificación del convenio urbanístico se presentará al Ayuntamiento en 2023. El proyecto North Village es un proyecto de 77 unidades con 20 unidades para personas con ingresos muy bajos, 20 unidades para personas con ingresos bajos, 13 unidades para personas con ingresos moderados y 24 unidades para personas con ingresos medios (120-160% AMI). Las unidades asequibles se especifican en el Acuerdo Regulador de Viviendas Asequibles con Burbank y está pendiente. El terreno es de 7.6 acres y se está desarrollando con una densidad de 10.5 unidades por acre. La ocupación está prevista para 2024.



Enso Village

El proyecto Enso Village es un proyecto de vivienda para personas mayores inspirado en el Zen que está desarrollando Kendal Corporation, situado en la zona del Plan de Entrada Norte y parte del proyecto North Village. El proyecto creará 221 unidades, 10 de ellas con ingresos muy bajos, cinco (5) unidades de bajos ingresos, 15 con ingresos moderados y el resto con ingresos superiores a los moderados. Habrá una mezcla de unidades de vida independiente, unidades de vida asistida y unidades de apoyo a la memoria en apoyo de los objetivos de vivienda para necesidades especiales de la ciudad. Las unidades asequibles y las unidades para necesidades especiales se especifican en el Acuerdo de Vivienda Asequible, modificada por última vez en junio de 2022. La ocupación está prevista para 2024.



Farmstand

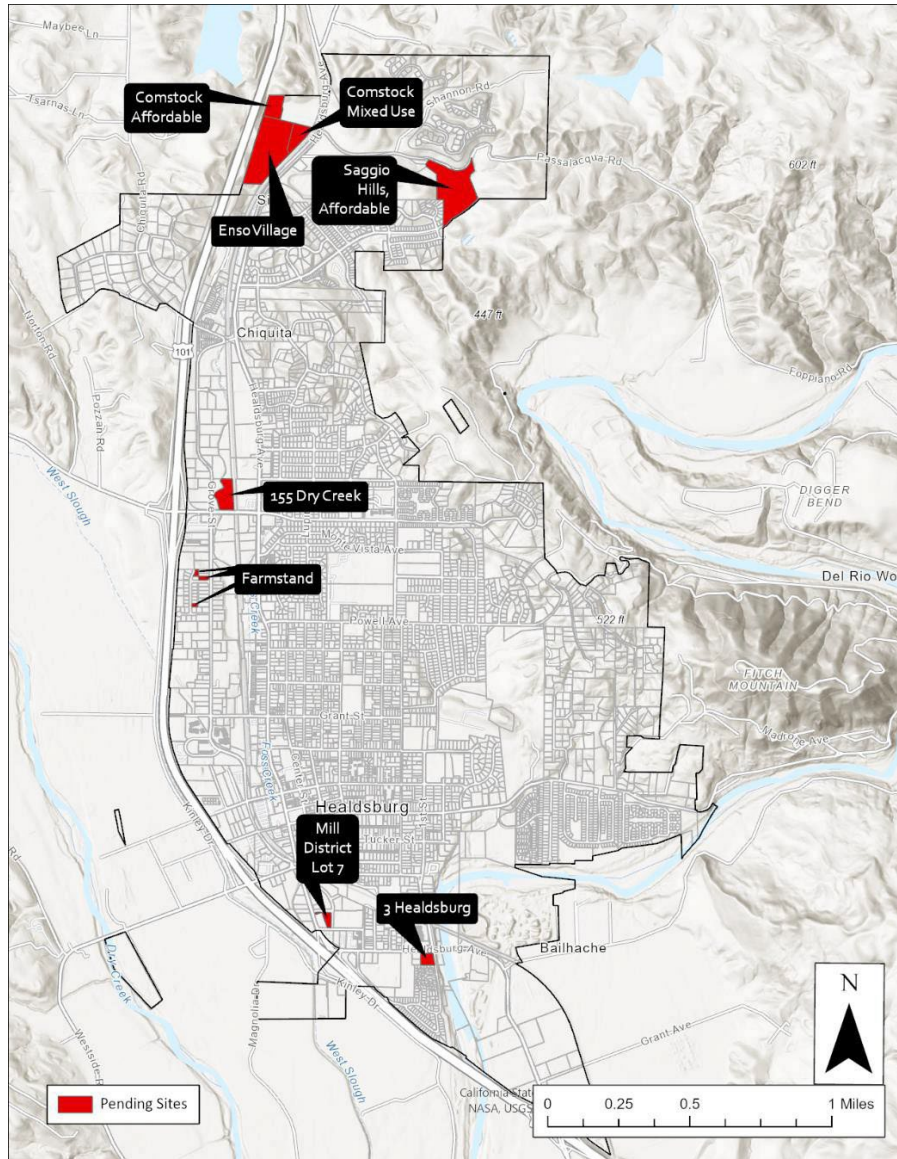
Farmstand es un proyecto de subdivisión situado entre US Highway 101 y Grove Street, al sur de Dry Creek Road, que consta de un total de 8.9 acres (antiguas parcelas 089-081-013 y 089-120-004). Se espera que el proyecto dé lugar a 28 unidades con una densidad global de 3.1 unidades por acre. Para cumplir su requisito de inclusión de viviendas, el proyecto prevé una (1) unidad de renta baja y tres unidades de renta moderada; las unidades restantes son de renta superior a la moderada. Actualmente se está construyendo un dúplex asequible (una unidad de renta baja y otra de renta moderada). Las dos (2) unidades restantes de ingresos moderados serán unidades en venta, arrendadas a través del Housing Land Trust.

La ocupación de las 24 unidades iniciales se produjo en 2022. Las unidades asequibles se consideran "hitos" que se exigen antes de conceder los permisos de construcción en las parcelas de precio de mercado, como se especifica en la ordenanza de vivienda de inclusión de la Ciudad y en el Acuerdo de Vivienda Asequible. La ocupación de las unidades asequibles está prevista antes de 2026.

Mapa de emplazamientos pendientes, aprobados y permitidos

De conformidad con el artículo 65583.2(b)(7) del Código Gubernamental, a continuación se presenta un mapa (**Figura 3**) de los emplazamientos pendientes, aprobados o permitidos que se resumen en la **Tabla 7**.

Figura 3: Mapa de emplazamientos de proyectos pendiente





B. Adquisición de unidades restringidas no negociables y conversión en unidades asequibles

Proyecto de sitios dispersos

El Proyecto de Sitios Dispersos es un proyecto iniciado por la Ciudad a través del cual las unidades no restringidas por escritura fueron compradas a precio de mercado y se están convirtiendo en unidades restringidas por escritura de 55 años. El proyecto incluye 39 unidades que serán asequibles para familias con ingresos muy bajos. Estas unidades se identifican en la **Tabla 9** y en la **Figura 4** a continuación. De las 39 unidades, 23 están situadas en zonas de recursos bajos y 16 en zonas de recursos altos. The renovation work is complete at the Piper and University sites and were occupied as of February/March 2023. The renovation work at Monte Vina is underway and occupancy is expected November 2023.

El Proyecto de Sitios Dispersos puede responder "sí" a todos los requisitos generales establecidos en la Sección 65583.1(c) del Código de Gobierno y, por lo tanto, califica como un proyecto de "sitios adecuados alternativos".

Sección 65583.1(c) del Código de Gobierno

65583.1(c)(4) Sí, el gobierno local está proporcionando "ayuda comprometida" durante el período de tiempo comprendido entre el inicio del período de proyección de la RHNA y el final de los 3 primeros años del período de planificación del elemento de vivienda.

65583.1(c)(1)(A) Sí, el gobierno local ha identificado la fuente específica de los fondos de "ayuda comprometida". A continuación se presenta el historial de financiación:

En 2000, la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Healdsburg concedió préstamos a Burbank Housing Development Corporation (Burbank) para adquirir 1689 Canyon Run, un proyecto de viviendas asequibles de 51 unidades.

En 2019, la Ciudad proporcionó préstamos a Burbank para comprar 39 unidades de viviendas multifamiliares en tres propiedades ubicadas en 1302 Prentice Drive, 500 Piper Street y 531-535 University Street. La intención de comprar estas propiedades era preservar la vivienda asequible natural, mejorar la calidad de vida de los residentes y restringir la escritura de estas unidades por un período de asequibilidad de 55 años.

En 2020, Burbank recibió casi \$23 millones de dólares en financiación de crédito fiscal para remodelar un total de 90 unidades que consisten en las 39 unidades de viviendas multifamiliares en 1302 Prentice Drive, 500 Piper Street, y 531- 535 University Street y las 51 unidades en 1689 Canyon Run conocidas colectivamente como el Proyecto de Sitios Dispersos de Healdsburg (Proyecto). Este proyecto también apalancó un préstamo de \$1M del Programa de Ayuda de Emergencia para Personas sin Hogar (HEAP) que proporcionará 10 unidades de vivienda de apoyo gestionado por Reach for Home y proporcionará una vía para las personas en transición fuera de la L & M Village.

El 15 de marzo de 2021, el Consejo adoptó la Resolución n.º 19-2021, por la que se cedían los préstamos suscritos originalmente entre la Ciudad y Burbank para el Proyecto a Monte Vina, L.P., la entidad gestora del Proyecto. Esto era necesario para que Burbank cumpliera los requisitos para obtener financiación permanente y fondos para la remodelación de las propiedades a través del programa de financiación Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC).

Hasta la fecha, la Ciudad ha contribuido con \$4,255,061 dólares a la adquisición de los para la adquisición de las propiedades dispersas. El siguiente cuadro muestra las contribuciones de la ciudad:



<u>Tipo de préstamo</u>	<u>Cantidad</u>
<i>Préstamo municipal para 1302 Prentice Dr. (Adquisición)</i>	<u>\$1,076,500</u>
<i>Préstamo municipal para reparaciones de Burbank Housing</i>	<u>\$275,000</u>
<i>Préstamo municipal para Piper St. & University Ave.</i>	<u>\$580,250</u>
<i>Préstamo municipal para Canyon Run</i>	<u>\$2,323,311</u>
Totales	<u>\$4,255,061</u>

El 21 de junio de 2021, el Consejo adoptó la Resolución núm. 84-2021, por la que se modificaba el Acuerdo de Préstamo existente con Burbank por valor de \$275,000 dólares. con Burbank, que originalmente vencía y era pagadero al recibir la financiación de crédito fiscal, a un plazo de préstamo de diecisiete (17) años al 3% de interés simple a petición de Burbank Housing.

65583.1(c)(3) Sí, la Ciudad satisfizo el 73% de su necesidad regional de vivienda para hogares de muy bajos ingresos (VL) y de bajos ingresos (L) en el período de planificación anterior. El número de unidades asequibles permitidas/construidas en el período anterior (5º Ciclo) se presenta en el **Apéndice A. Asequibilidad** se estableció mediante la aplicación de la Ordenanza de Viviendas Inclusivas o mediante negociaciones con promotores inmobiliarios y los acuerdos de vivienda asequible resultantes.

65583.1(c)(1)(B) El número total de unidades en el Proyecto de Sitios Dispersos que están siendo asistidas con fondos de asistencia comprometidos es de 90, pero sólo 39 se están utilizando para abordar la RHNA del 6º Ciclo de la Ciudad. Las fuentes de financiación incluyen el programa de financiación Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC), el Programa de Ayuda de Emergencia para Personas sin Hogar (HEAP), y la financiación de la Ciudad de la Medida S. Además, el personal de la ciudad ha comprometido aproximadamente 525 horas y continuará comprometiendo tiempo del personal para el Proyecto de Sitios Dispersos.

65583.1(c)(1)(B) Los fondos comprometidos son suficientes para desarrollar las unidades identificadas con alquileres asequibles.

65583.1(c)(1)(C) Las unidades identificadas cumplen con los requisitos de Conversión de Tarifa de Mercado a Asequible según se define y demuestra a continuación.

Conversión de tasa de mercado a asequible 65583.1(c)(2)(B)

65583.1(c)(2)(B) En 2019, la Ciudad otorgó préstamos a Burbank para adquirir 39 unidades de viviendas multifamiliares en tres propiedades ubicadas en 1302 Prentice Drive, 500 Piper Street y 531-535 University Street, conocidos colectivamente como el Proyecto de Sitios Dispersos. Las 39 unidades serán unidades de alquiler de escritura restringida asequibles para hogares con ingresos muy bajos. El Proyecto de Sitios Dispersos se describe en el **Programa de Vivienda 2 - Preservación de Viviendas y Vecindarios Existentes** (Página 49).

65583.1(c)(2)(B)(i) Sí, las unidades adquiridas deben ser asequibles para familias con ingresos muy bajos. El Proyecto de Sitios Dispersos se describe en el **Programa de Vivienda 2 - Preservación de Viviendas y Vecindarios Existentes** (página 49).



65583.1(c)(2)(B)(ii) Treinta y nueve unidades no restringidas por escritura se están convirtiendo en unidades restringidas por escritura, de ingresos muy bajos. El Proyecto de Sitios Dispersos se describe en el **Programa de Vivienda 2 - Preservación de Viviendas y Vecindarios Existentes** (página 49).

65583.1(c)(2)(B)(iii) Las obras de adquisición y renovación provocaron el desplazamiento temporal de residentes, algunos de los cuales podrían haber sido hogares con ingresos muy bajos o bajos, pero ninguno de los cuales estaba oficialmente calificado como tal. La Ciudad proporcionó asistencia para la reubicación de conformidad con la Sección 7260 del Código Gubernamental, incluido el alquiler y los gastos de mudanza equivalentes a cuatro (4) meses, a los ocupantes que fueron desplazados temporalmente. A todos ellos se les ha ofrecido la oportunidad de optar a unidades renovadas con restricciones de escrituración. El Proyecto de Sitios Dispersos se describe en el **Programa de Vivienda 2 - Preservación de Viviendas y Vecindarios Existentes** (página 49).

65583.1(c)(2)(B)(iv) Sí, las viviendas son y serán decentes, seguras e higiénicas en el momento de su ocupación. El Proyecto de Sitios Dispersos se describe en el **Programa de Vivienda 2 - Preservación de Viviendas y Vecindarios Existentes** (página 49).

65583.1(c)(2)(B)(v) Sí, los pactos y restricciones de asequibilidad se mantienen durante al menos 55 años. El Proyecto de Sitios Dispersos se describe en el Programa de Vivienda 2 - Preservación de viviendas y barrios existentes (página 47). **65583.1(c)(2)(B)(v)** Sí, los convenios y restricciones de asequibilidad se mantienen durante al menos 55 años. El Proyecto de Sitios Dispersos se describe en el **Programa de Vivienda 2 - Preservación de Viviendas y Vecindarios Existentes** (Página 49).

65583.1(c)(2)(B)(vi) No aplicable.

C. Conversión de hotel, motel u hostel

L&M Village

El proyecto L&M Village es una asociación entre la ciudad de Healdsburg y Reach for Home. El proyecto creó 22 unidades para personas sin hogar crónicas, dirigidas a la cohorte de ingresos extremadamente bajos. En enero de 2022, el Ayuntamiento de Healdsburg aprobó por unanimidad el acuerdo de compraventa L&M Motel y aceptó una subvención de \$7.2 millones de dólares del Proyecto HomeKey para la provisión de viviendas provisionales en el antiguo L&M Motel. El proyecto es una colaboración entre la Ciudad, Reach for Home, y Burbank Housing. Los residentes pudieron mudarse en noviembre de 2022.

El proyecto L&M Village puede responder "sí" a todos los requisitos generales establecidos en la Sección 65583.1(c) del Código de Gobierno y, por lo tanto, califica como un proyecto de "sitios adecuados alternativos".

Sección 65583.1(c) del Código de Gobierno

65583.1(c)(4) Sí, el gobierno local proporciona "ayuda comprometida" durante el período de desde el comienzo del período de proyección de la RHNA hasta el final de los primeros 3 años del período de planificación del elemento de vivienda.



65583.1(c)(1)(A) Sí, el gobierno local ha identificado la fuente específica de los fondos de "ayuda comprometida". El historial de financiación se proporciona a continuación:

En julio de 2020, el Estado de California puso en marcha un programa de \$750 millones de dólares denominado "Proyecto Homekey" con el objetivo de ayudar a las comunidades locales a adquirir rápidamente hoteles, moteles, edificios comerciales y otros tipos de viviendas creativas para alojar rápidamente a las personas sin hogar durante la pandemia de COVID19. El Proyecto Homekey permitió alojar a 8,264 personas en 120 propiedades únicas.

Dado el éxito del Proyecto Homekey, el Estado de California presupuestó \$1.450 millones de dólares adicionales para el año fiscal 2021-2022. De los \$1.450 millones de dólares de financiación de Homekey, \$1.2 millones proceden del Fondo Estatal de Recuperación Fiscal del Coronavirus (CSFRF) establecido por la Ley del Plan de Rescate Americano (ARPA) de 2021 y \$250 millones de dólares son del Fondo General del Estado.

El 18 de octubre de 2021, el Concejo Municipal autorizó al personal de la Ciudad, en colaboración con Reach for Home y Burbank Housing a solicitar el programa Proyecto Homekey del año fiscal 2021-2022 para la adquisición por la Ciudad del Motel L&M para su uso como vivienda provisional para las personas sin hogar.

El 26 de octubre de 2021, el Condado de Sonoma adoptó la Resolución 21-0431 que autorizó un Proyecto Homekey Ronda-2 (PHK-2) de Servicios de Apoyo y Financiación de Capital Temprano y aprobó \$950,000 en financiamiento de igualación de Capital y \$3,388,660 en subsidio operativo para L&M Village.

El 27 de octubre de 2021, la Ciudad, Reach y Burbank presentaron una solicitud al Estado de California por \$5,720,000 en fondos de capital del Proyecto Homekey y \$1,328,800 en subsidio operativo para un total de 7.048.800 dólares en fondos estatales.

El 21 de diciembre de 2021, el Estado de California anunció que la Ciudad, Reach y Burbank habían tenido éxito en su solicitud para el Proyecto Homekey. Reach y Burbank tuvieron éxito en su solicitud de financiación del Proyecto Homekey y la financiación solicitada a la espera de la ejecución de los acuerdos estándar del Estado.

El 16 de febrero de 2022, la ciudad firmó un acuerdo estándar con el Estado de California y el 23 de marzo de 2022, la ciudad recibió los fondos del programa PHK-2 tanto para los gastos operativos.

El 3 de mayo de 2022, la Ciudad cerró el depósito en garantía del Motel L&M y la propiedad está ahora bajo propiedad de la Ciudad.

En junio de 2022, la ciudad de Healdsburg solicitó una prórroga del plazo de ocupación del PHK-2 para restablecer el tiempo entre la fecha de adjudicación de la financiación y el momento en que los fondos fueron realmente recibidos por la ciudad. Esta prórroga fue aprobada y amplió el plazo de ocupación de la Ciudad del 21 de agosto, 2022, al 21 de noviembre de 2022 y preservó la capacidad de la ciudad para recibir una bonificación por ocupación anticipada de \$220,000.

El 1 de agosto de 2022, la ciudad adjudicó una licitación a DMR Builders de Santa Rosa para realizar mejoras en la propiedad de L&M Village.

El L&M Village comenzó a aceptar clientes el 21 de noviembre de 2022, de conformidad con los términos establecidos en el acuerdo PHK-2.

Además de la financiación documentada anteriormente, la Ciudad y Reach for Home solicitaron y recibieron \$200,000 en Fondos de Desarrollo Comunitario en Bloque (CDBG) a través de la Comisión de Desarrollo Comunitario del Condado de Sonoma (CDC) para mejoras de capital adicionales a la L&M Village.



65583.1(c)(3) Sí, la Ciudad satisfizo el 73% de su necesidad regional de vivienda compartida para hogares de muy bajos ingresos (VL) y de bajos ingresos (L) en el periodo de planificación anterior. El número de unidades asequibles permitidas/construidas en el período anterior (5º Ciclo) se presenta en el **Apéndice A**. La asequibilidad se estableció a través de la aplicación de la Ordenanza de Vivienda Inclusiva o a través de negociaciones con promotores inmobiliarios y los Acuerdos de Vivienda Asequible resultantes.

65583.1(c)(1)(B) El número total de unidades del proyecto L&M Village que están siendo asistidas con fondos de ayuda comprometidos es de 22. Las fuentes de financiación incluyen Project Homekey, Fondos del Programa PHK-2 y fondos CDBG. Además, el personal de la ciudad se ha comprometido aproximadamente 500 horas y continuará comprometiendo el tiempo de personal al proyecto de L&M Village.

65583.1(c)(1)(B) Los fondos comprometidos son suficientes para desarrollar las unidades identificadas con alquileres asequibles.

65583.1(c)(1)(C) Las unidades identificadas cumplen los requisitos de conversión a hotel, motel u hostel tal y como se definen y demuestran a continuación.

Conversión de hotel, motel o albergue 65583.1(c)(2)(D)

65583.1(c)(2)(D)(i) Sí, las unidades forman parte de una respuesta de recuperación a largo plazo de COVID-19. El proyecto está parcialmente financiado a través del Proyecto Homekey que, por definición, tiene una población objetivo de hogares afectados por COVID19. El proyecto L&M Village se describe en el **Programa de Vivienda 3 - Mantenimiento y ampliación de las viviendas** (página 51).

65583.1(c)(2)(D)(ii) Sí, las unidades se ponen a disposición de personas sin hogar tal y como se define en la Sección 578.3 del Título 24 del Código de Reglamentos Federales. El proyecto está parcialmente financiado a través del Proyecto Homekey que, por definición, tiene una población objetivo de hogares en riesgo de quedarse sin hogar. El proyecto L&M Village se describe en el **Programa de Vivienda 3 - Mantenimiento y ampliación de las viviendas** (página 51).

65583.1(c)(2)(D)(iii) Sí, las viviendas se alquilan a un precio asequible para las familias con ingresos muy bajos (ELI). El proyecto L&M Village se describe en el **Programa de Vivienda 3 - Mantenimiento y ampliación de las viviendas** (página 51).

65583.1(c)(2)(D)(iv) Sí, las viviendas son y serán decentes, seguras e higiénicas en el momento de su ocupación. El proyecto L&M Village se describe en el **Programa de Vivienda 3 - Mantenimiento y ampliación de las viviendas**(Página 51).

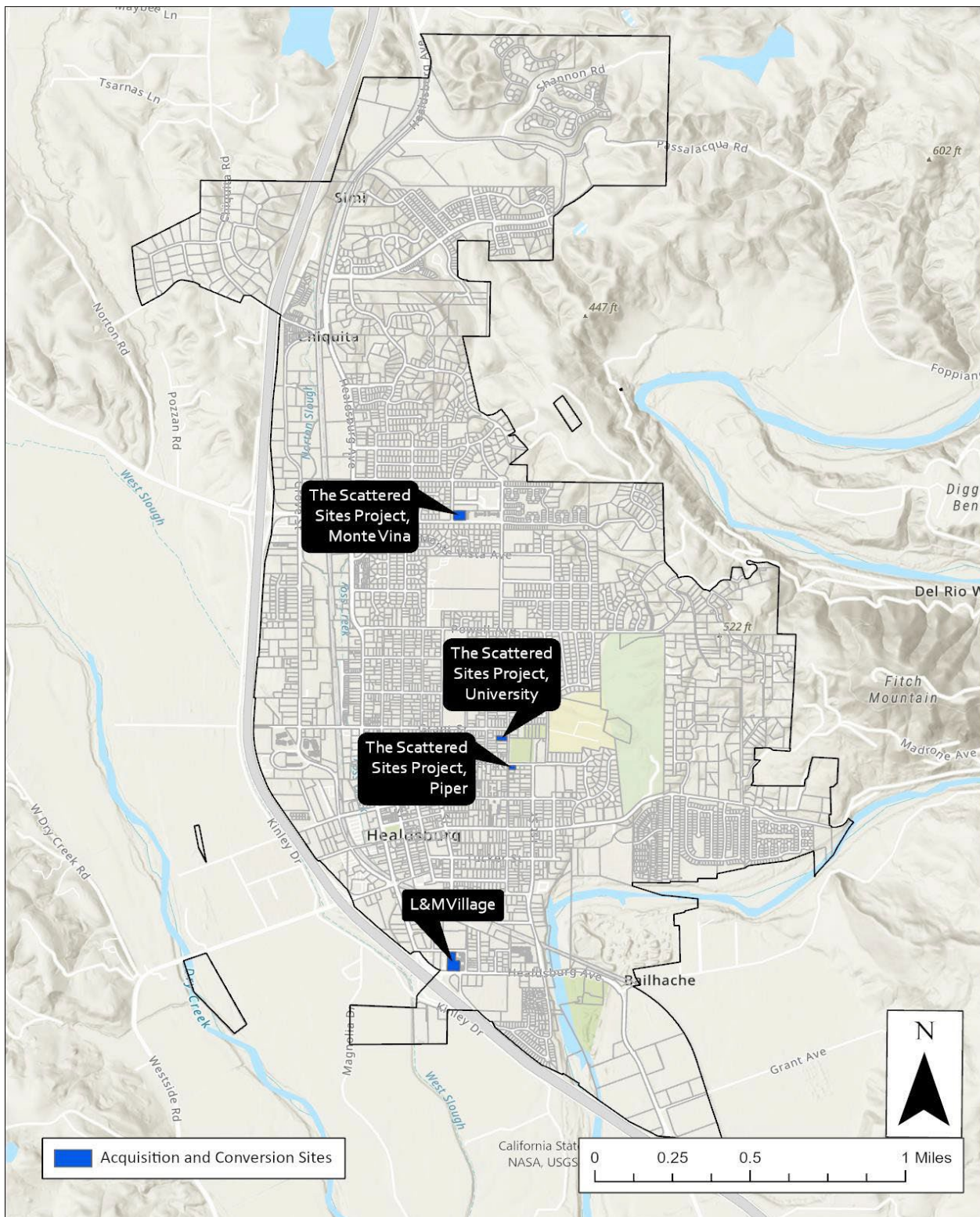
65583.1(c)(2)(D)(v) Sí, los pactos y restricciones de asequibilidad deben ser mantenidos durante al menos 55 años. El proyecto Homekey requiere 15 años, y la ciudad se compromete a un mínimo de 55 años. El proyecto L&M Village se describe en el **Programa de Vivienda 3 - Mantenimiento y ampliación de las viviendas**(página 51).



Tabla 9: Resumen de los proyectos de emplazamientos alternativos adecuados

Project Name	Number of Units						Resource Area Designation	Status	Occupancy
	Total	ELI	VLI	LI	MI	AMI			
L&M Village	22	22					Low	Complete	as of November 2022
The Scattered Sites Project									
Monte Vina	23		23				Low	Renovations Underway	expected November 2023
University	8		8				High	Complete	as of February/March 2023
Piper	8		8				High	Complete	as of February/March 2023
TOTAL	61	22	39	0	0	0			
<i>Total Acquisition/ Conversion Units in Areas Designated High Resource</i>	<i>16</i>	<i>0</i>	<i>16</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>			

Figura 4: Mapa de los emplazamientos de los proyectos de adquisición y reconversión





D. Unidades de vivienda accesorias e hipótesis de desarrollos

Las unidades de vivienda accesorias (ADU, por sus siglas en inglés) son pequeñas (no más de 1.200 pies cuadrados), unidades autónomas que proporcionan zonas de estar, dormitorio y cocina. La unidad puede estar unida a la vivienda principal con una entrada independiente o puede ser una pequeña unidad independiente en el patio trasero o encima de un garaje, por ejemplo. Las unidades de vivienda accesorias menores (JADU) no miden más de 500 pies cuadrados y están contenidas en su totalidad dentro de una vivienda unifamiliar propuesta o existente. Una JADU tiene su propia entrada e incluye una cocina eficiente; puede tener su propio cuarto de baño o puede compartirlo con la residencia principal.

Debido a su reducido tamaño, las ADU/JADU suelen alquilarse por menos dinero que las viviendas unifamiliares o los apartamentos más grandes. Pueden proporcionar opciones de alquiler asequible para los hogares más pequeños y pueden proporcionar ingresos de alquiler para el propietario de la vivienda. Entre 2017-2019, el Estado adoptó una serie de requisitos adicionales para los gobiernos locales relacionados con las ordenanzas ADU. En respuesta a estas nuevas leyes ADU, Healdsburg ha actualizado continuamente su ordenanza para alinearse con la ley estatal y facilitar mejor la producción de ADU y JADU. Plan de tiempo de verificación de ADUs en Healdsburg es relativamente rápido. La Ciudad tiene un plazo de 15 días hábiles para la revisión del plan de permiso de construcción, y 10 días hábiles para la revisión de la nueva presentación.

Healdsburg ha tenido éxito en sus esfuerzos, con 69 permisos de construcción emitidos para ADUs desde 2018 hasta 2022, un promedio de 13.8 ADUs por año. De conformidad con AB 671, el Elemento de Vivienda incluye un programa para incentivar aún más la producción de ADU asequibles a través de la creación de planes de construcción de ADU diseñados por arquitectos que pueden ser pre-aprobados y personalizables a un costo mínimo para el solicitante.

Dado el creciente historial de Healdsburg en la producción de ADUs y confiando en las suposiciones de puerto seguro de ADUs del HCD, el inventario de sitios proyecta un mínimo de 13.8 nuevas ADUs que se producirán anualmente, o 110 durante el 6º Período de Planificación del Ciclo (2023-2031). La asequibilidad proyectada de estas ADU se asigna 30 por ciento a Muy Bajo, 30 por ciento a Bajo, 30 por ciento a Moderado, y 10 por ciento a Sobre Moderado basado en el estudio de Asequibilidad de ADU de ABAG. Estas unidades proyectadas pueden ser acreditadas hacia el RHNA de Healdsburg. La Ciudad continuará monitoreando el alcance de la producción de ADU para asegurar que el programa sea exitoso y que las metas del Elemento de Vivienda y la producción de RHNA puedan ser cumplidas. Medidas adicionales (por ejemplo, la divulgación y comercialización) se tomarán dentro de seis a 12 meses si la producción ADU está cayendo por debajo de las proyecciones.



Coherencia con la promoción positiva de la vivienda justa

De conformidad con el AB 686, los sitios deben ser identificados en toda la comunidad de una manera que promueva afirmativamente las oportunidades de vivienda justa según el Código de Gobierno § 65583 (c) (10). Fomentar afirmativamente la equidad de vivienda significa "tomar medidas significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas libres de barreras que restrinjan el acceso a oportunidades basadas en características protegidas."

Para los propósitos del inventario de sitios del elemento vivienda, esto significa que los sitios identificados para acomodar la necesidad de ingresos más bajos no se concentran en áreas de bajos recursos (falta de acceso a escuelas de alto rendimiento, proximidad a puestos de trabajo, ubicación desproporcionadamente expuesta a la contaminación u otros impactos en la salud) o áreas de segregación y concentraciones de pobreza. En su lugar, los lugares identificados para dar cabida a la RHNA de ingresos más bajos deben distribuirse por toda la comunidad de una manera que promueva afirmativamente la vivienda justa.

En el contexto de la AFFH, el requisito de identificación de emplazamientos debe analizar si los emplazamientos identificados sirven al propósito de promover afirmativamente la vivienda justa mediante la sustitución de modelos de vida segregados por modelos de vida verdaderamente integrados y equilibrados, transformando las zonas de pobreza concentradas racial y étnicamente en zonas de oportunidades.

El mapa de emplazamientos de la ciudad se superpone al mapa de oportunidades de California Tax Credit Allocation/Mapa de oportunidades del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (véase la **Figura 5**). El análisis muestra que el 79% de la RHNA de ingresos más bajos se encuentra en zonas de la Ciudad designadas de alto recurso (236 unidades pendientes de ingresos más bajos divididas por la RHNA de ingresos más bajos de 299 = 79%). Además, es probable que las futuras ADU se desarrollen en zonas donde ya existen viviendas unifamiliares. Viviendas familiares en zonas de altos recursos. Este análisis se resume en la **Tabla 10**.

Aproximadamente el 79% de la RHNA de ingresos más bajos se encuentra en zonas de la ciudad designadas de alto recurso

Tabla 10: Resumen de las unidades pendientes por designación de área de recursos

Project Name	Number of Units						Resource Area Designation	Status	Occupancy
	Total	ELI	VLI	LI	MI	AMI			
111 Sawmill	208	0	24	16	1	167	Low	Under Construction	est. 2023
155 Dry Creek	58	5	52	0	1	0	High	Entitled	est. 2024 or 2025
Saggio Hills	188	11	11	86	10	70	High	Entitled	est. 2025
3 Healdsburg	30	0	2	1	0	27	Low	Entitled	est. 2025
Enso Village	221	0	10	5	15	191	High	Under Construction	est. 2024
Comstock	77	0	20	20	13	24	High	Entitled	est. 2024
Farmstand	28	0	0	1	3	24	Low	Under Construction	2022 - 2026
L&M Village	22	22					Low	Complete	November 2022
The Scattered Sites Project									
Monte Vina	23	0	23	0	0	0	Low	Renovations Underway	November 2023
University	8	0	8	0	0	0	High	Complete	February/March 2023
Piper	8	0	8	0	0	0	High	Complete	February/March 2023
TOTAL	871	38	158	129	43	503			
Total Pending, Approved, or Permitted Units in Areas Designated High Resource	544	16	109	111	39	285			
			236						
Lower-income RHNA	299								
Percent of Pending Lower-income Units as a Percentage of Lower-income RHNA	79%								

Para aquellas unidades que se ubicarán en zonas de bajos recursos de la ciudad, el Elemento Vivienda incluye políticas para garantizar el acceso a los recursos y oportunidades para evitar exacerbar las concentraciones de unidades de bajos ingresos, incluyendo el subprograma #7 (Mejorar la Infraestructura en Zonas de Bajos Recursos) del **Programa 6 - Promoción Afirmativa de la Vivienda Justa**.

Áreas de oportunidad

HCD y TCAC han creado mapas de oportunidades para identificar áreas en todo el estado cuyas características apoyan resultados positivos económicos (baja pobreza, alto empleo, ingreso familiar medio alto), educativos (competencia en lectura y matemáticas, tasas de graduación de la escuela secundaria, bajas tasas de pobreza estudiantil) y ambientales (baja exposición a la contaminación) para familias de bajos ingresos, particularmente resultados a largo plazo para los niños. El Mapa de Áreas de Oportunidad del HCD/TCAC clasifica los tramos censales de Mayor Recurso a Bajo Recurso basándose en estos resultados. Un tramo censal con una designación de Alto Recurso indicaría que el tramo censal tiene fuertes oportunidades educativas y económicas para los residentes actuales y futuros.

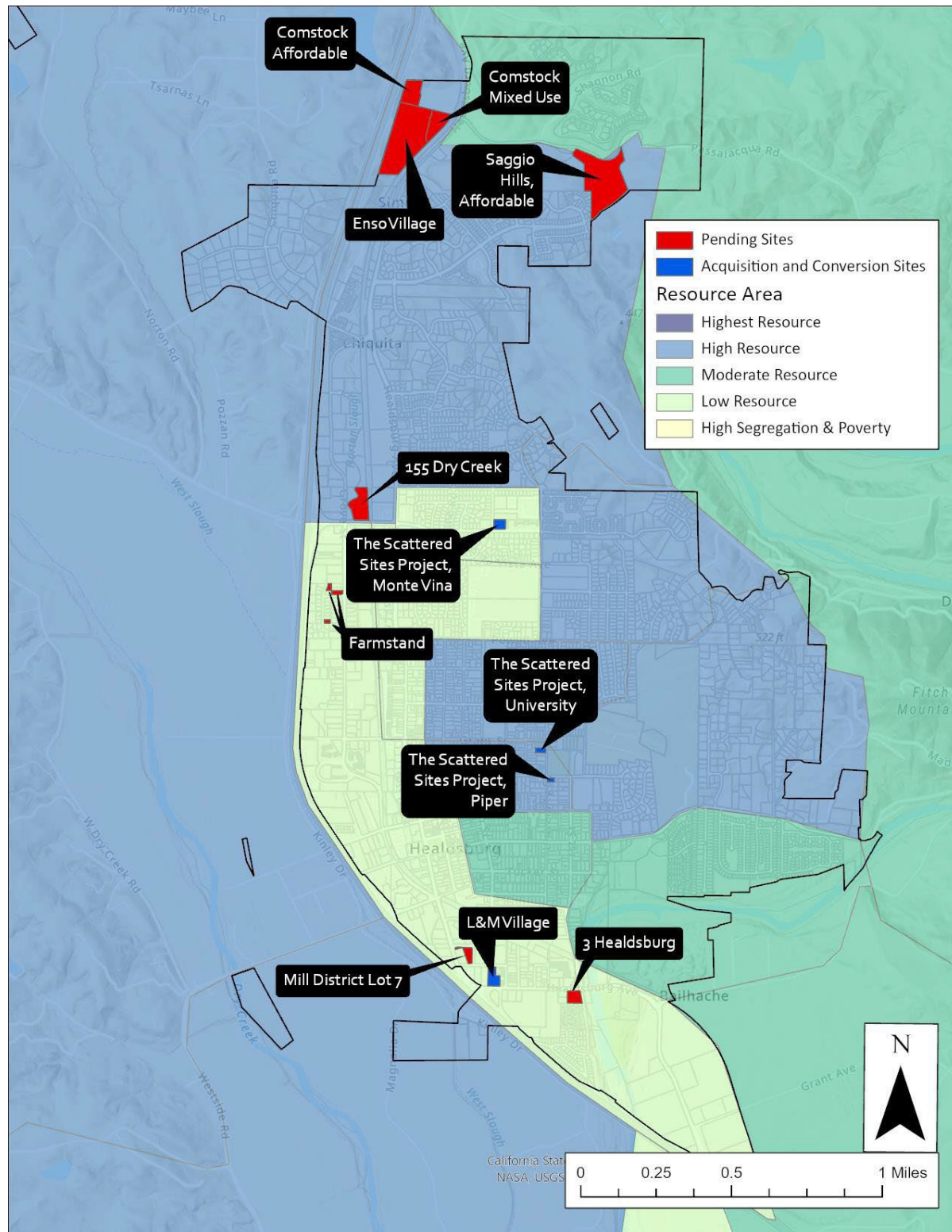
Los límites de la Ciudad abarcan parcial o totalmente tres tramos censales (11 Grupos de Bloques Censales), los cuales están categorizados por el Mapa de Oportunidades 2021 TCAC/HCD como una mezcla de áreas de bajos a altos recursos. Ningún Grupo de Bloques Censales fue identificado como exhibiendo "Alta Segregación y Pobreza".



De los siete (7) sitios de vivienda identificados para abordar la RHNA de ingresos más bajos, cuatro (4) se encuentran en áreas de recursos altos. La mayoría de la capacidad de unidades para sitios de bajos ingresos se encuentra en áreas de recursos altos o más altos. Del RHNA de Healdsburg de 299 unidades, 220 unidades pendientes están en áreas de recursos altos. Los dos proyectos de adquisición y conversión representan 60 unidades adicionales para personas de bajos ingresos, de las cuales 16 unidades están situadas en zonas de altos recursos. El resultado combinado es que el 79% de los ingresos más bajos de Healdsburg RHNA se aborda a través de unidades acreditadas en zonas de altos recursos. Además de proporcionar una distribución equitativa de los sitios en toda la ciudad, Healdsburg se ha comprometido a mejoras de infraestructura, tales como aceras y alcantarillado actualizaciones en las zonas de bajos recursos en conjunción con desarrollos como L & M Village.

La **Figura 5** muestra la distribución de los proyectos pendientes y las unidades de adquisición/conversión en relación con las Áreas de Oportunidad de la TCAC.

Figura 5: Mapa de emplazamientos de proyectos pendientes y de adquisición y reconversión en relación con las Áreas de Oportunidad del TCAC





Condiciones mejoradas y agravadas

Condiciones mejoradas

Al cumplir con el 79% de los ingresos más bajos RHNA en zonas de altos recursos, Healdsburg está promoviendo afirmativamente la integración, el equilibrio de la distribución del desarrollo residencial, y mejorar el acceso a los recursos para las familias de bajos ingresos de la Ciudad. Además, los sitios para todos los niveles de ingresos están dispersos por toda la Ciudad. No hay concentración significativa de una categoría de ingresos en cualquier área incluida en el inventario.

Condiciones agravadas

Tres proyectos pendientes, que representan 44 unidades asequibles para hogares con ingresos más bajos, están ubicados en un Grupo de Bloques Censales que se considera de bajos recursos debido en parte a su baja puntuación en el "Dominio Medioambiental". Debido a la remodelación del aserradero central de la ciudad y a una mayor desindustrialización mediante el desarrollo de viviendas de relleno, es probable que esta puntuación mejore a lo largo del ciclo de planificación. Además, la adquisición del Motel L&M para convertirlo en 22 unidades asequibles con restricciones de escrituras se encuentra en el mismo Grupo de Bloques Censales de bajos recursos. Una de las tres propiedades de sitios dispersos, que representan 23 unidades de muy bajos ingresos, se encuentra en un grupo de bloques censales de bajos recursos diferente, pero adyacente. En total, estos proyectos representan 89 unidades que se ubicarán en zonas de bajos recursos.

Para garantizar que estos lugares no agravan las condiciones actuales, estos lugares van acompañados de estrategias basadas en el lugar dentro de las Políticas y Programas de la Ciudad para mejorar las condiciones en estas áreas. **El Programa de Vivienda 6 - Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa** incluye una iniciativa para invertir en la mejora y mantenimiento de calles, aceras, zonas recreativas y otras infraestructuras en los barrios de ingresos bajos y moderados de la ciudad. Un ejemplo de la promoción de este objetivo es que, como parte del proyecto L & M Village, la Ciudad añadió aceras y alcantarillado mejoras como parte del alcance del proyecto de trabajo no sólo para proporcionar 22 unidades de vivienda provisional, sino también para mejorar la infraestructura del barrio.

Varios otros programas están destinados a mejorar el acceso a los recursos de vivienda justa y proporcionar información y participar en actividades de divulgación en español. En conjunto, estos programas están diseñados para invertir en la zona y satisfacer mejor las necesidades de la comunidad, reduciendo al mismo tiempo el riesgo de desplazamiento. Al mismo tiempo, los proyectos pendientes y los proyectos de adquisición/conversión traerán inversión y un conjunto más diverso de opciones de vivienda a los barrios.

Evaluación de la equidad de vivienda y distribución de los centros

Se llevó a cabo un análisis adicional de cada uno de los tramos censales en apoyo de la Evaluación de Vivienda Justa. Algunos factores se describen a continuación y se resumen en la **Tabla 11**.

Integración y segregación: Raza e ingresos

El tramo censal con la mayor concentración de residentes hispanos y de hogares con ingresos bajos a moderados (LMI, por sus siglas en inglés) se encuentra en el sector censal 1539.02, que está ubicado en el límite oeste de la Ciudad y se extiende hacia el este a través de la Avenida Healdsburg, desde el extremo sur de la Ciudad hacia el norte hasta Dry Creek Road. De las 95 unidades pendientes en este tramo censal, aproximadamente la mitad serán unidades de nivel superior al moderado, lo que indica que las nuevas viviendas para todas las rentas se distribuyen por toda la ciudad. Más concretamente, las unidades pendientes de ingresos más bajos no se concentran en la zona censal



de la ciudad con mayor concentración de residentes hispanos y hogares de ingresos bajos a moderados pendientes de unidades de ingresos más bajos. Estos sitios representan una mezcla de sitios vacantes e infrautilizados.

Zonas de concentración racial/étnica de pobreza y riqueza

Mientras Healdsburg no tiene áreas racialmente/étnicamente concentradas de pobreza (según la definición de HUD), hay un tramo censal (tramo censal 1539.02) en la parte central de la Ciudad con una mayor concentración de minorías y poblaciones LMI. Los otros dos tramos censales de la ciudad tienen grandes proporciones de población blanca y los rangos más altos de ingresos medios de la ciudad y pueden considerarse un área concentrada de afluencia. Los emplazamientos están repartidos por toda la ciudad y los emplazamientos de ingresos bajos y moderados están situados tanto en zonas con mayores concentraciones de minorías y poblaciones con LMI como en zonas concentradas de afluencia, lo que fomenta la integración y unos modelos de vida equilibrados.

Acceso a las oportunidades

Los límites de la ciudad abarcan parcial o totalmente tres secciones censales y 11 grupos de bloques censales. Casi la mitad de los grupos de bloques censales se clasifican como de recursos altos, mientras que el resto se divide entre zonas de recursos bajos y moderados (Véase la **Figura 5**). Las unidades de vivienda están repartidas entre las diferentes áreas de recursos.

Necesidades de vivienda desproporcionadas

La evaluación de vivienda justa identifica una necesidad continua de más viviendas asequibles en las zonas de mayores recursos de la Ciudad. La Ciudad incentiva el desarrollo de viviendas de ingresos extremadamente bajos, muy bajos, bajos y moderados a la vez que incluye programas para evitar el desplazamiento (Programa HP-6 Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa). El inventario de emplazamientos incluye unidades pendientes y unidades de adquisición/conversión dentro de estas áreas que pueden ayudar a abordar estas necesidades.



Tabla 11: Indicadores AFFH por sección censal

Census Tract	Existing Household Count	RHNA Credit Projects (Units)			AFFH Indicators					CalEnviro-Screen Pollution Burden Percentile
		Lower-Income	Moderate-Income	Above Moderate-Income	Percent Non-White	TCAC Opportunity Area	Percent Overpayment by Renters	Percent Overcrowded Households	Displacement Sensitivity	
<u>06097153902</u>	1,744	89	4	218	23.2%	Low	41.1%	5.6%	Vulnerable	46.08
<u>06097153903</u>	1,546	16	0	0	15.8%	High	27.3%	1.7%	Other	20.25
<u>06097153904</u>	940	0	0	0	8.9%	Moderate	41.4%	0.0%	Other	23.85
<u>06097153905</u>	1,310	220	39	285	16.3%	High	53.0%	0.4%	Other	23.85
<u>06097154000</u>	<u>1,028</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	10.7%	High	32.0%	1.5%	Other	19.10
Total	6,568	325	43	503						
Data Source:	ACS				ACS	TCAC/HCD	ACS	ACS	AFFH	AFFH
Data Year:	2020				2020	2022	2020	2020	2017	2021

Source: Source: California Tax Credit Allocation Committee (TCAC)/California Housing and Community Development (HCD), Opportunity Maps (2022); California Department of Housing and Community Development, Affirmatively Furthering Fair Housing Data and Mapping Resources (AFFH); U.S. Census Bureau, American Community Survey(ACS) 5-Year Estimates (2016-2020); Economic & Planning Systems



Consideraciones sobre infraestructuras

Una revisión del Plan de Gestión del Agua de la ciudad y las conversaciones con el Departamento de Obras Públicas de la ciudad indican que existe infraestructura suficiente para acomodar todos los emplazamientos identificados para abordar la RHNA. Todos los sitios identificados son sitios de relleno y los servicios públicos están disponibles.

Agua

En 2020, la ciudad adoptó un Plan de Gestión del Agua actualizado, que indica que el suministro de agua de la ciudad de Healdsburg se deriva de las aguas superficiales principalmente a través de los derechos de agua, pero también incluye un suministro de reserva de agua contratada. El Ayuntamiento es el proveedor de agua dentro del área de servicio del municipio. El área de servicio es de aproximadamente cuatro millas cuadradas y sirve principalmente a clientes residenciales y comerciales. El sistema de distribución de agua potable contiene ocho zonas de presión (Tayman, Panorama, Sunset, Cadoul, Montage, Latimer, Hidden Acres, Iverson), cada una de ellas abastecida por uno o más de los seis embalses de almacenamiento (Iverson, Panorama, Tayman (2), Cadoul, Sunset) denominados según la zona a la que sirven. Otras zonas se abastecen mediante válvulas reguladoras de presión (Latimer, Hidden Acres) o una estación de bombeo de refuerzo (Montage). La Ciudad es mayorista de la zona de servicio de Fitch Mountain (CSA41). Las tuberías principales del sistema de distribución de agua tienen un diámetro de entre 4 y 16 pulgadas. La mayoría de las tuberías de distribución en las zonas más antiguas de la ciudad tienen un tamaño de 1-1/2 a 4 pulgadas, mientras que las zonas más nuevas están servidas por tuberías de 6 a 16 pulgadas de diámetro.

La Ciudad dispone de un sistema de distribución de agua reciclada fuera de la zona de servicio de agua. La tubería principal de transmisión de agua reciclada se extiende hacia el norte desde la Instalación de Reciclaje de Agua (WRF) siguiendo el West Slough y termina en un dispensador de agua reciclada en Kinley Drive, al suroeste de la autopista 101. Otro segmento de tubería de agua reciclada se extiende hacia el sur desde el WRF hasta múltiples propiedades de viñedos, extendiéndose aproximadamente 18,300 pies al sur del WRF. El sistema de distribución de agua reciclada puede alcanzar aproximadamente 850 acres. La ciudad está en proceso de extender la tubería de agua reciclada dentro de la ciudad para compensar la demanda de agua potable mediante el riego de parques y campos de atletismo con agua reciclada en su lugar.

No se espera que el suministro de agua doméstica limite el desarrollo. Sin embargo, hay que tener en cuenta los efectos del cambio climático. Debido al cambio climático y a patrones meteorológicos más severos, la ciudad puede esperar impactos adversos y variables en su suministro y demanda de agua:

- **Demanda de agua:** Los días y las noches más calurosos alargarán la temporada de riego y, por lo tanto, aumentarán las necesidades de agua para jardinería y riego.
- **Suministro de agua:** Los fenómenos meteorológicos más frecuentes y exacerbados, como periodos de sequía más largos y temperaturas más altas, pueden afectar al suministro de agua y a la fiabilidad del suministro.
- **Catástrofes naturales:** Se prevé un aumento de la intensidad y frecuencia de los incendios forestales, sequías más prolongadas y graves e inundaciones más frecuentes.



Aguas residuales

El Departamento de Obras Públicas y el Departamento de Servicios Públicos de la Ciudad de Healdsburg operan y mantienen un total de 50.2 millas de tuberías principales del sistema de recolección por gravedad, once (11) estaciones de bombeo y 3.0 millas de tuberías principales. Las aguas residuales fluyen por gravedad a la Estación Elevadora Magnolia, la cual bombea todo el flujo de la Ciudad a la Estación Elevadora Magnolia, a la Planta de Reciclaje de Aguas Residuales (WRF). El área norte de la ciudad es servida por el relativamente nuevo Alcantarillado Troncal Norte, que fue construido en 1995.

Este alcantarillado troncal se construyó para dar servicio a las zonas de la ciudad en las que se esperaba que se produjera casi todo el nuevo crecimiento significativo sin relleno. El alcantarillado troncal Magnolia de 33 pulgadas recoge todas las aguas residuales de la ciudad cerca del extremo sur de la avenida Healdsburg, donde pasa por debajo de la autopista 101 y fluye otros 4.400 pies lineales hacia el sur hasta la estación elevadora Magnolia, situada cerca de la confluencia de Foss Creek y Dry Creek. Después de pasar por un triturador, el caudal entra en el pozo húmedo de la estación elevadora de Magnolia y se bombea unos 3.500 pies lineales a través de tuberías de impulsión paralelas de 14 pulgadas de diámetro hasta el WRF.

Las otras 10 estaciones de bombeo dan servicio a zonas más pequeñas de la ciudad, dos de las cuales están situadas en Corporation Yard. Las estaciones elevadoras de Orangewood, Mountain View y Heron Drive dan servicio a la parte sureste de la ciudad, entre South Fitch Mountain Road y el río Russian, y a zonas aisladas al norte de South Fitch Mountain Road. Todos los caudales de las estaciones elevadoras de Orangewood y Mountain View se dirigen a través de la estación elevadora de Heron Drive.

Sobre la base del análisis anterior y las conversaciones con el Departamento de Obras Públicas, las unidades identificadas para abordar la RHNA tendrán acceso a los servicios de agua y aguas residuales, en consonancia con los requisitos de prioridad de agua y alcantarillado de conformidad con el SB 1087.



Consideraciones Medioambientales

Aunque la ciudad de Healdsburg, tal y como se documenta en su Elemento de Seguridad del Plan General, está sujeta a que partes de la ciudad se inundan por episodios de tormentas de invierno relacionadas con los altos caudales del río Ruso, está próxima a fallas sísmicas capaces de dañar edificios y es adyacente a tierras designadas como de "alto" y "extremadamente alto riesgo de incendios forestales", existen programas en curso para reducir estos riesgos. Ninguno de estos riesgos afecta de forma única o desproporcionada a las zonas con menos recursos de la ciudad. En el informe de antecedentes técnicos se incluye un análisis más detallado de las limitaciones medioambientales.

Peligros de Incendio

Tal y como se indica y se aborda en los Objetivos y Políticas y en los Programas relacionados, la Ciudad está situada junto a zonas silvestres, especialmente en sus límites este y oeste, que CalFire considera de riesgo "alto" y "extremadamente alto" de incendio forestal. La ciudad está realizando esfuerzos para reducir la posibilidad de que los incendios en estas zonas adyacentes se propaguen a la ciudad.

Riesgos Sísmicos

La ciudad no se encuentra dentro de fallas activas, pero está cerca de varias fallas sísmicas activas y potencialmente activas. La zona de falla más cercana es la de Healdsburg-Rodgers, situada a unos 8 km al este de la ciudad. Los riesgos sísmicos no impiden el desarrollo de viviendas en la ciudad.

Peligros de inundación

Una parte importante de la ciudad se encuentra dentro de la llanura aluvial del río Ruso. Inundaciones episódicas, típicamente asociadas con tormentas de "río atmosférico" que afectan a la costa oeste, pueden causar inundaciones en la ciudad. Los arroyos tributarios locales, como Foss Creek, también están sujetos a inundaciones. Las inundaciones que se producen suelen ser un inconveniente a corto plazo y pueden causar algunos daños a viviendas y comercios situados en zonas bajas. Los riesgos de inundación no impiden el desarrollo de viviendas, tal y como está previsto en el Plan General.



4. Conclusión

El 6to Ciclo de Actualización del Elemento de Vivienda tiene la intención no solo de abordar el RHNA de Healdsburg, sino también de demostrar el compromiso de la Ciudad de ir más allá de los requerimientos estatutarios del Estado en una variedad de formas. La Ciudad está comprometida a expandir la capacidad de desarrollo a través de la intensificación y el desarrollo de relleno, promoviendo y requiriendo el desarrollo de tipos innovadores de vivienda que satisfagan las necesidades locales de vivienda de una manera rentable, y ampliando las oportunidades de vivienda para todos los grupos de ingresos, incluyendo el "medio perdido" hogares de trabajadores que ganan ingresos familiares moderados y por encima de moderados.

La estrategia RHNA de la ciudad establece un plan para 981 unidades - más del doble de la RHNA de la ciudad de 476. Esta estrategia refleja un colchón del 131% para las unidades con ingresos más bajos, un colchón del 155% para las unidades con ingresos moderados y un colchón del 402% para las unidades con ingresos superiores a los moderados. Se demuestra un amortiguador global del 206%.

Además, según la legislación estatal, el fomento afirmativo de la vivienda justa significa "tomar medidas significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas libres de barreras que restrinjan el acceso a oportunidades basadas en características protegidas". En el contexto de las necesidades de vivienda de una comunidad, la AFFH no se refiere únicamente al número de unidades de vivienda necesarias, sino también a dónde están situadas y quién tiene acceso a ellas. La ciudad está especialmente satisfecha de que casi el 80% de los ingresos más bajos RHNA se aborda a través de proyectos pendientes/aprobados ubicados en zonas de altos recursos.

La Ciudad se enorgullece del compromiso de la comunidad para hacer frente a nuestros retos colectivos de vivienda, y con la ampliación de personal y recursos adicionales, el personal de la Ciudad se compromete a cumplir con sus responsabilidades hacia RHNA, y, más importante aún, satisfacer las necesidades de la comunidad de Healdsburg.