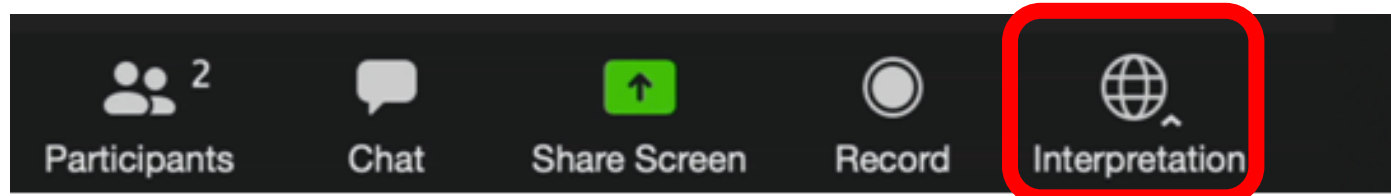


Resumen de viviendas: Reunión de la GPAC

29 de junio de 2021



Zoom – Lo que hay que saber



La interpretación en simultáneo para esta reunión se dará en los siguientes idiomas:

Español – bajo la opción Español

Por favor, haga clic en el icono INTERPRETATION en su barra de herramientas para acceder al idioma deseado

Apertura de la reunión Lorrie Brown (Presidente)

29 de junio de 2021



Miembros de la GPAC

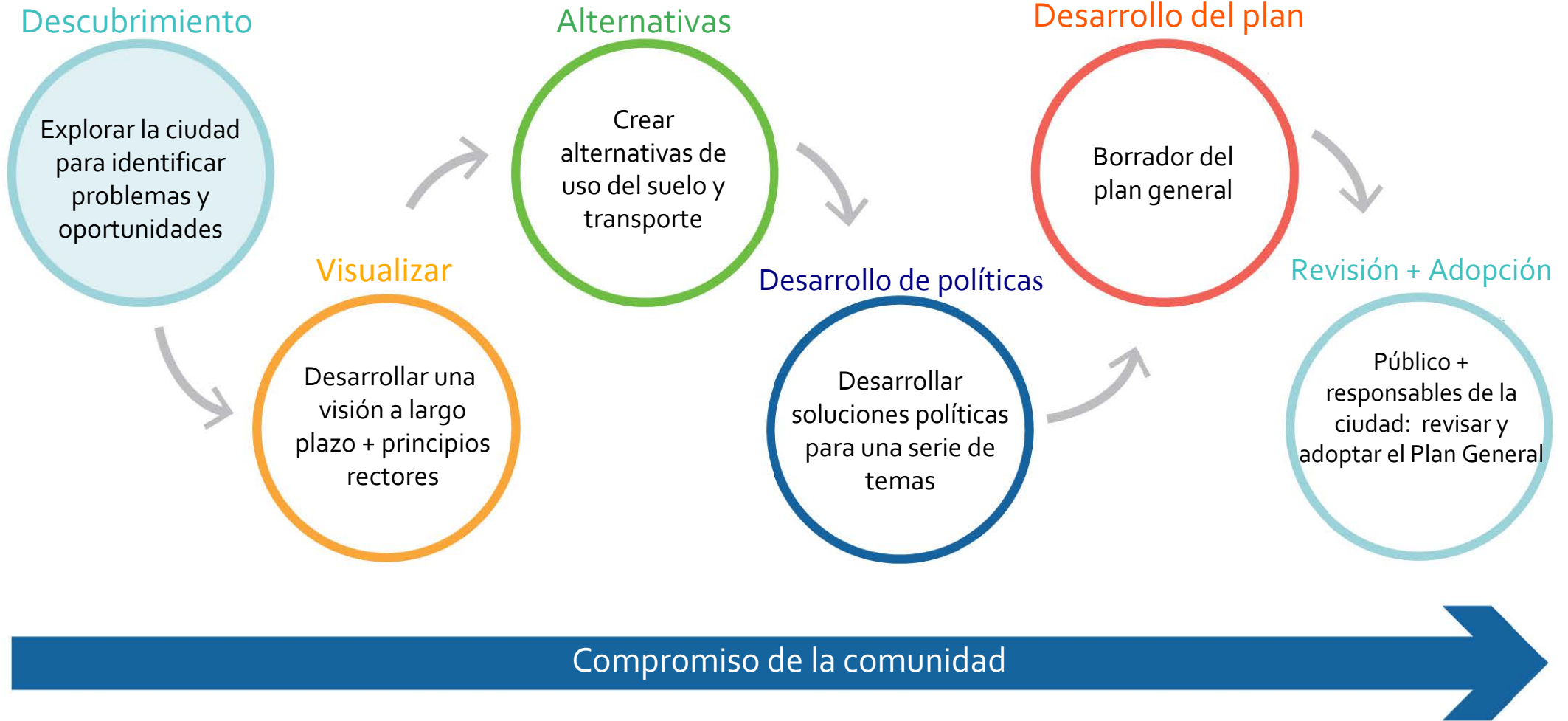
- Lorrie Brown, Presidente
- Doug Halter, Vicepresidente
- Philip Bohan
- Nicholas Bonge
- Stephanie Caldwell
- Kyler Carlson
- David Comden
- Joshua Damigo
- Nicholas Deitch
- Peter Freeman
- Kacie Goff
- Kelsey Jonker
- Stephanie Karba
- Erin Kraus
- Louise Lampara
- Scott McCarty
- Bill McReynolds
- Daniel Reardon
- Sabrena Rodriguez
- Alejandra Tellez
- Abagale Thomas
- Dana Worsnop

Agenda de la reunión

- Actualización del RHNA y del inventario de sitios
 - Presentación
 - Preguntas y Respuestas/Discusión
- Ejercicio de priorización
- Programas de viviendas
 - Presentación
 - Preguntas y Respuestas/Discusión
- Ejercicio de priorización
- Comentario público



Proceso de actualización del Plan General



RHNA: ESTADO DEL INVENTARIO DE SITIOS

Distribución de los ingresos de la RHNA de Ventura

Grupo de ingresos	Ciudad de Ventura		Condado	
	RHNA	Porcentaje	RHNA	Porcentaje
Ingreso muy bajo (50% AMI)	1,187	22.3%	5,774	23.6%
Ingreso bajo (80% AMI)	865	16.3%	3,810	15.6%
Ingreso moderado (120% AMI)	950	17.9%	4,525	18.5%
Superior al ingreso moderado (>120% AMI)	2,310	43.5%	10,343	42.3%
Total	5,312	100.0%	24,452	100.0%

Obligaciones de la RHNA

- **Meta de planificación:** Debe identificar los sitios adecuados con la zonificación y las normas de desarrollo apropiadas para dar cabida a la RHNA
 - El componente más crítico y estricto de la revisión del Estado
- Requisitos de los sitios adecuados según la ley estatal (AB 1397)
 - RHNA de bajos ingresos (2,052 unidades)
 - Densidad por defecto 30 du/ac
 - Intervalo recomendado - 15-30 %
 - Tamaño del sitio – > 0.5 acre pero < 10 acres

Estrategia de inventario de sitios

- **Estrategias para acomodar la RHNA:**

1. Unidades accesorias de vivienda (ADU) previstas (según la tendencia reciente)
2. Proyectos designados (no es probable que se autoricen hasta julio de 2021)
3. Proyectos en curso (en fase de solicitud/revisión/aprobación)
4. Sitios vacíos e infrautilizados disponibles, es decir, **inventario de sitios**



CRÉDITOS

Estrategia de inventario de sitios

Créditos

	Muy bajo (30%)	Bajo (50%)	Moderado (80%)	Superior al moderado (120%)	Total
RHNA	1,187	865	950	2,310	5,312
Posible ADU (a 8 por año)	10	20	27	7	64
Todas las aprobaciones de planificación	11	23	33	753	820
En revisión del plan	10	43	4	647	704
En proceso de planificación	9	49	18	793	869
Total de CRÉDITOS	40	243	82	2,200	2,565
Necesidades restantes	1,147	622	868	110	2,747

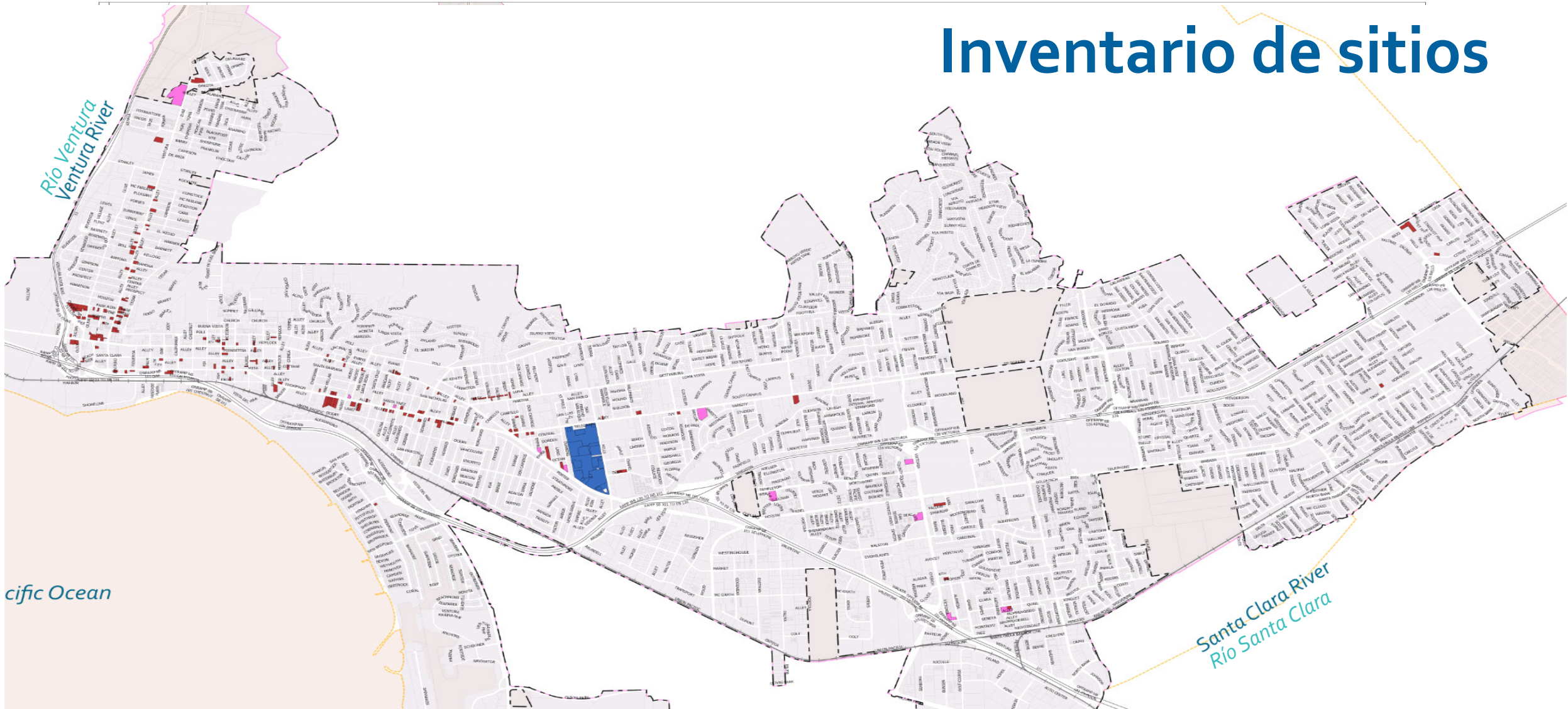
Estrategia de inventario de sitios

Inventario de sitios

- Sitios disponibles restantes identificados en el Elemento Vivienda 2013-2021
- Nuevos sitios identificados
- Todos los terrenos deben estar vacíos o infrautilizados con potencial de desarrollo entre 2021 y 2029

	Bajo	Moderado (80%)	Superior al moderado (120%)	Total
Necesidad restante después de los créditos	1,769	868	110	2,747
Sitios restantes del 5º ciclo	880	960	27	1,867
Nuevos sitios	179	663	83	925
Incluye el sitio del centro comercial	0	606	0	606
Inventario total de los sitios	1,059	1,623	110	2,792
Necesidad restante después de los sitios	-710	755	0	

Inventario de sitios



- ☐ Límites de la ciudad de Ventura
- Esfera de influencia
- ▭ Límite de planificación
- ▭ Condado de Ventura
- Vía férrea
- Autopista
- Resto de sitios del 5º ciclo
- Nuevos sitios
- Sitios de centros comerciales

Ciudad de Ventura

Sitios restantes del 5º ciclo + sitios nuevos + sitios del centro comercial



Estrategia de inventario de sitios

- Resumen

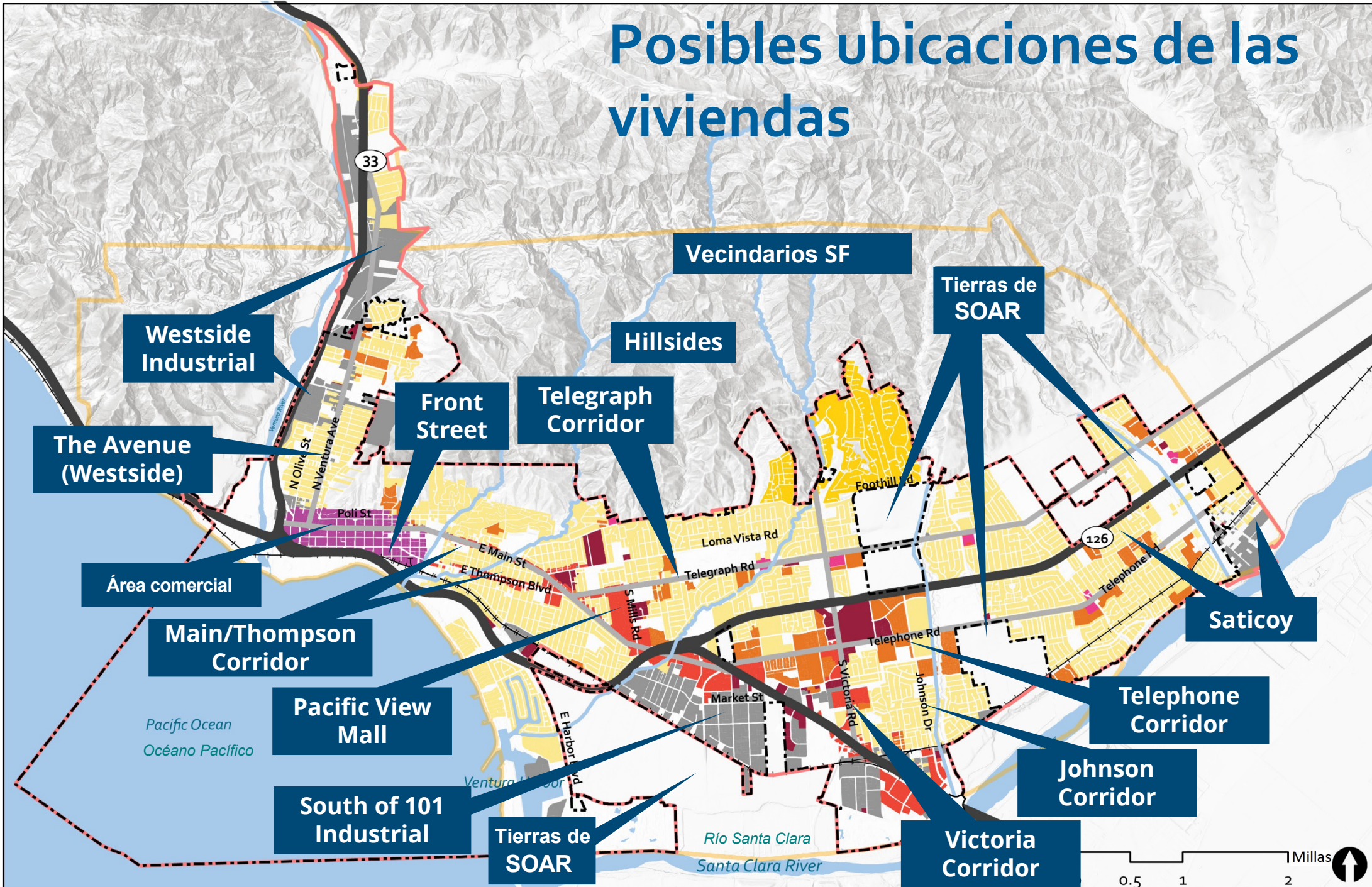
	Bajo	Moderado (80%)	Superior al moderado (120%)	Total
RHNA	2,052	950	2,310	5,312
Créditos	283	82	2,200	2,565
Inventario de sitios	1,059	1,623	110	2,792
Déficit/Superávit	-710	755	0	
Déficit/Superávit con Colchón del 20% para los ingresos más bajos	-852	755	0	

Discusión: Consideraciones sobre el inventario de sitios

La capacidad existente no es adecuada para dar cabida a la RHNA ¿Dónde deberían alojarse las viviendas adicionales? Posibles ubicaciones...

1. Área comercial
2. Front Street
3. Pacific View Mall
4. The Avenue (Westside)
5. Main/Thompson Corridor (Centro)
6. Victoria Corridor
7. Saticoy
8. Johnson Corridor
9. Telegraph Corridor
10. Telephone Corridor
11. Westside Industrial
12. South of 101 Industrial
13. Desarrollar en vecindarios unifamiliares (por ejemplo, permitir cuádruplex en lotes unifamiliares)
14. Anexar los terrenos del SOAR para viviendas
15. Desarrollar viviendas en Hillside

Posibles ubicaciones de las viviendas



Ejercicio de priorización

Programas de vivienda

Iniciativas clave de la ciudad en materia de vivienda

- Ordenanza sobre viviendas de inclusión
 - Actualmente solo se aplica a las viviendas en venta
- Unidades de vivienda accesorias
- Plan decenal para que no haya personas sin hogar
 - Adquisición y rehabilitación de un refugio de 55 camas para todo el año
- Viviendas para trabajadores agrícolas
 - Construcción de los apartamentos Snapdragon Place
- Estrategia Infill First
- Inmuebles de propiedad municipal para viviendas asequibles

Programas potenciales

- Ideas de programas en cuatro áreas temáticas:
 - Asequibilidad de la vivienda y nuevas oportunidades
 - Eliminación de las restricciones gubernamentales
 - Asistencia para la vivienda
 - Protección del inquilino

Asequibilidad de la vivienda y nuevas oportunidades

Asequibilidad de la vivienda y nuevas oportunidades

Programas potenciales

Viviendas de inclusión

- Exige que los nuevos desarrollos incluyan unidades asequibles
- La política actual de la ciudad cubre las viviendas en venta
- La Ley de Costas establece un requisito de inclusión para la venta y el alquiler
- Muchos proyectos buscan una bonificación por densidad

Unidades de vivienda accesorias

- Ordenanza de urgencia de la ciudad en vigor
- Aprobación ministerial
- Actualmente no está permitido en la zona costera

Fondo de Tierras Comunitarias

- Una organización sin ánimo de lucro se encargará de los terrenos para viviendas asequibles
- Garantizar el uso de viviendas asequibles a perpetuidad

Consideraciones

- Requerimiento de %
 - El 15% lo permite automáticamente la ley estatal
- Deben ofrecer opciones de pago
 - Pago de tarifa
 - Donación de tierra
 - Debe ser equivalente en valor a la provisión de unidades in situ
- Estudio de viabilidad
- La ley estatal exige que la ciudad facilite - ¿Posibles acciones?
 - Reducir las tarifas
 - Agilizar el proceso de revisión y aprobación
 - Buscar fondos estatales para ayudar a los propietarios a construir unidades
- Herramienta para desarrollar viviendas asequibles de alquiler y venta
 - Casas en venta - el propietario es dueño de las mejoras pero no de la tierra
- Tasa sustitutiva como fuente de financiación

Asequibilidad de la vivienda y nuevas oportunidades

Programas potenciales	Consideraciones
Superposición de viviendas asequibles	<ul style="list-style-type: none">- Diferentes enfoques:<ul style="list-style-type: none">- En las propiedades que permiten la vivienda, pero proporcionan mayores incentivos y flexibilidad en las normas de desarrollo para la vivienda asequible- En las propiedades que no permiten la construcción de viviendas, excepto los proyectos asequibles (establecer el umbral). Ejemplo, ¿zonas industriales del Oeste?
Superposición de viviendas de uso institucional <ul style="list-style-type: none">- La ley estatal exige alivio de estacionamiento si se asocia con una organización sin ánimo de lucro- La propiedad está en zonas que permiten el uso residencial- Elegible para la bonificación por densidad	<ul style="list-style-type: none">- Crear una superposición para incluir instalaciones religiosas, hospitales, escuelas y otros usos institucionales- Establecer normas de desarrollo

Asequibilidad de la vivienda y nuevas oportunidades

Programas potenciales	Consideraciones
Conversión Hotel/Motel <ul style="list-style-type: none">- Convertir los moteles/hoteles que funcionan marginalmente en viviendas- Fusión de habitaciones en unidades	<ul style="list-style-type: none">- Suelen beneficiar a grupos con necesidades especiales (personas sin hogar, discapacitados)<ul style="list-style-type: none">- Proyecto Homekey y Proyecto Roomkey- La Ley de Costas exige que no haya pérdida neta de habitaciones de hotel/motel en la zona costera<ul style="list-style-type: none">- ¿Utilizar el canon para mitigar la pérdida de habitaciones de hotel/motel?
Reutilización adaptativa de usos no residenciales	<ul style="list-style-type: none">- Reconversión de edificios de oficinas- Conversión de la segunda planta de oficinas
Tipos de vivienda alternativos	<ul style="list-style-type: none">- Microunidades- Vivienda conjunta- Casas pequeñas

1. ¿Preguntas?
2. ¿Falta algún programa?
3. ¿Hay algún programa que no sea apropiado para Ventura?

Eliminación de las restricciones gubernamentales

Eliminación de las restricciones gubernamentales

Programas potenciales	Consideraciones
Aprobación por derecho propio si el 20% es asequible <ul style="list-style-type: none">- Ley estatal- En los sitios RHNA utilizados previamente en el 5º ciclo del Elemento de Vivienda	<ul style="list-style-type: none">- ¿Extender a todos los sitios RHNA?- ¿Extender a todas las promociones de viviendas con un 20% asequible independientemente de la RHNA?
Incentivos para la vivienda asequible	<ul style="list-style-type: none">- Tarifas - Renuncia, reducción, aplazamiento- Reducción de los requisitos de estacionamiento frente a las normas<ul style="list-style-type: none">- Más pequeño, tándem, desacoplado
Normas de desarrollo	<ul style="list-style-type: none">- Altura- Estacionamiento- Espacio abierto común/privado
Procesamiento racionalizado <ul style="list-style-type: none">- Ordenanza de urgencia de la ciudad para agilizar el proceso de revisión y aprobación del desarrollo- Desarrollo de un centro único	<ul style="list-style-type: none">- ¿Aumentar el umbral de revisión discrecional?- Consulta previa a la solicitud- Procesamiento simultáneo

1. ¿Preguntas?
2. ¿Falta algún programa?
3. ¿Hay algún programa que no sea apropiado para Ventura?

Asistencia para la vivienda

Asistencia para la vivienda

Programas potenciales	Consideraciones
Rehabilitación de la vivienda <ul style="list-style-type: none">- Programa de la ciudad interrumpido - Sin financiación actual	<ul style="list-style-type: none">- Rehabilitación menor o mayor del propietario- Adquisición/rehabilitación de alquileres
Ayuda a la compra de vivienda <ul style="list-style-type: none">- Programa de la ciudad interrumpido - Sin financiación actual	<ul style="list-style-type: none">- Si la financiación es local (vivienda de inclusión)<ul style="list-style-type: none">- Puede ampliar la ayuda a los ingresos medios (hasta el 150% del AMI)
Fondo de financiación flexible	<ul style="list-style-type: none">- Recurso local (por ejemplo, la vivienda de inclusión en el medio ambiente)- Usos y beneficiarios flexibles<ul style="list-style-type: none">- Ampliar a personas/hogares y usos que normalmente no pueden optar a la financiación pública

1. ¿Preguntas?
2. ¿Falta algún programa?
3. ¿Hay algún programa que no sea apropiado para Ventura?

Protección del inquilino

Protección del inquilino

Leyes estatales	Consideraciones
Control de alquileres en todo el estado (no es un programa municipal) - AB 1482	<ul style="list-style-type: none">- Controla el aumento de los alquileres, pero NO el nivel de los mismos- 5% anual + inflación local, pero no más del 10%.- Cubre las unidades que tienen al menos 15 años de antigüedad
Reemplazo de vivienda <ul style="list-style-type: none">- Sitios RHNA con unidades existentes	<ul style="list-style-type: none">- Requiere el reemplazo de al menos el mismo número de unidades asequibles
Programas potenciales	Consideraciones
Control local del alquiler <ul style="list-style-type: none">- Regulado excepto la Ley Costa Hawkins y la Ley Ellis	<ul style="list-style-type: none">- Controla el aumento de los alquileres, pero NO el nivel de los mismos- Aumento anual fijado por la ordenanza local- Las propiedades pueden dejar "Ellis" fuera del uso de la vivienda de alquiler- Cubre las viviendas multifamiliares de alquiler construidas antes de 1995
Primer derecho de rechazo	<ul style="list-style-type: none">- Establecer un registro de inquilinos desplazados debido al nuevo desarrollo:<ul style="list-style-type: none">- Aquellos que cumplan con las categorías de preferencia específicas tienen prioridad para las nuevas unidades asequibles creadas- Ingresos extremadamente bajos, personas mayores, discapacitados

1. ¿Preguntas?
2. ¿Falta algún programa?
3. ¿Hay algún programa que no sea apropiado para Ventura?

Ejercicio de priorización

Comentarios públicos



Tiempo del orador público

00 : 02 : 00 >

Change Clock Type

Digital

Duration:

TimeUp Reminder (Optional):

Choose Sound Effect

Tick

Choose TimeUp Sound

Próximos pasos

Próximas reuniones y compromisos

Foros educativos

- Transporte y movilidad (agosto de 2021)
- Salud, equidad y justicia medioambiental (septiembre de 2021)

Reuniones de la GPAC

- Visión y principios rectores (20 de julio)

Reuniones del Consejo Comunitario (julio - septiembre)

- Montalvo – 13 de julio
- College – 28 de julio
- East Ventura – 19 de agosto
- Westside – 1 de septiembre
- Centro – Será determinado
- Pierpont - Será determinado
- Área comercial - Será determinado

Cierre de la reunión Doug Halter (Vicepresidente)

29 de junio de 2021



Resumen de viviendas: Reunión de la GPAC

29 de junio de 2021

