

Visión general de la vivienda: GPAC/Foro Educativo

15 de junio de 2021



Agenda de la reunión

- Visión general de las condiciones de vivienda existentes en la ciudad
- Requisitos del elemento de vivienda
- Resumen del compromiso
- Proceso de actualización del elemento de vivienda
- Preguntas y respuestas/Discusión



Resumen del proyecto

Propósito de un Plan General

- Documento de políticas a largo plazo para **guiar las acciones futuras**
- Establece la **visión de la Ciudad** para los próximos 25 a 30 años
- Actualizado cada 10-15 años
- Preserva y mejora las **fortalezas de la comunidad**
- Aborda los **temas de interés**
- Permite que la comunidad se reúna para desarrollar una **visión compartida para el futuro**
- **8 elementos necesarios**
 1. Uso de la tierra
 2. Circulación
 3. Vivienda
 4. Ruido
 5. Conservación
 6. Seguridad
 7. Espacio abierto
 8. Justicia ambiental

¿QUÉ ES UN PLAN GENERAL?

Un Plan General es como un mapa para el futuro de Ventura



1



El Plan General describe la visión de la comunidad e identifica estrategias para gestionar la preservación y el cambio



El Estado de California requiere que cada ciudad y condado tenga un Plan General para guiar el crecimiento

2

3

Los Planes Generales normalmente incluyen metas, políticas, estrategias de implementación y gráficas de apoyo



Estos componentes funcionan juntos para transmitir una visión a largo plazo que guiará la toma de decisiones locales



4

5

El Plan General también juega un papel importante en la regulación del uso de la tierra. Sus políticas y mapas forman la base para las ordenanzas, lineamientos y planes de la Ciudad.



"Visión sobre cómo crecerá una comunidad, reflejando las prioridades y los valores de la comunidad al tiempo que le da forma al futuro".

Proceso de actualización del Plan General





El estado de la vivienda: CONTEXTO DE CALIFORNIA

Crisis de vivienda en todo el estado

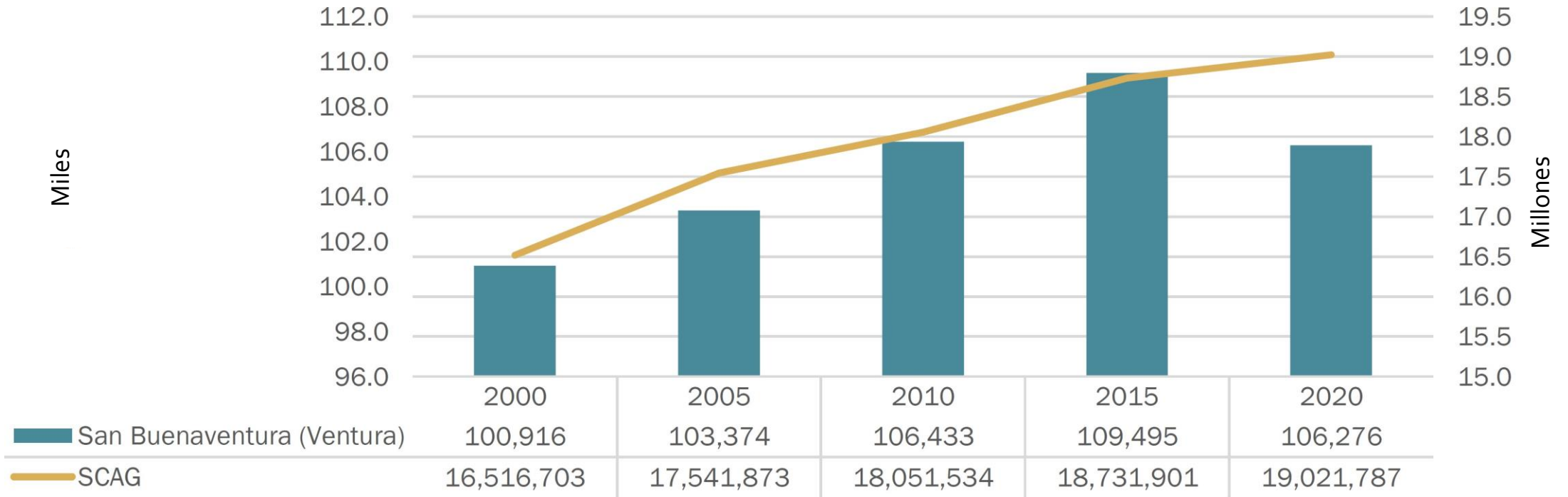
- El HCD estatal identificó una escasez de producción de viviendas en todo el estado
 - Se necesitan 3,5 millones de unidades nuevas
 - Falta de oferta de viviendas
 - Presión para el aumento de los precios
 - Desplazamiento y gentrificación
- Nuevas leyes estatales
 - Exigir a las jurisdicciones que aborden este déficit existente además del crecimiento previsto
 - Cómo hacer frente a las limitaciones de la producción
 - Creación de fondos para la planificación de la vivienda y la producción de viviendas asequibles

Nuevas leyes y dirección política de Sacramento

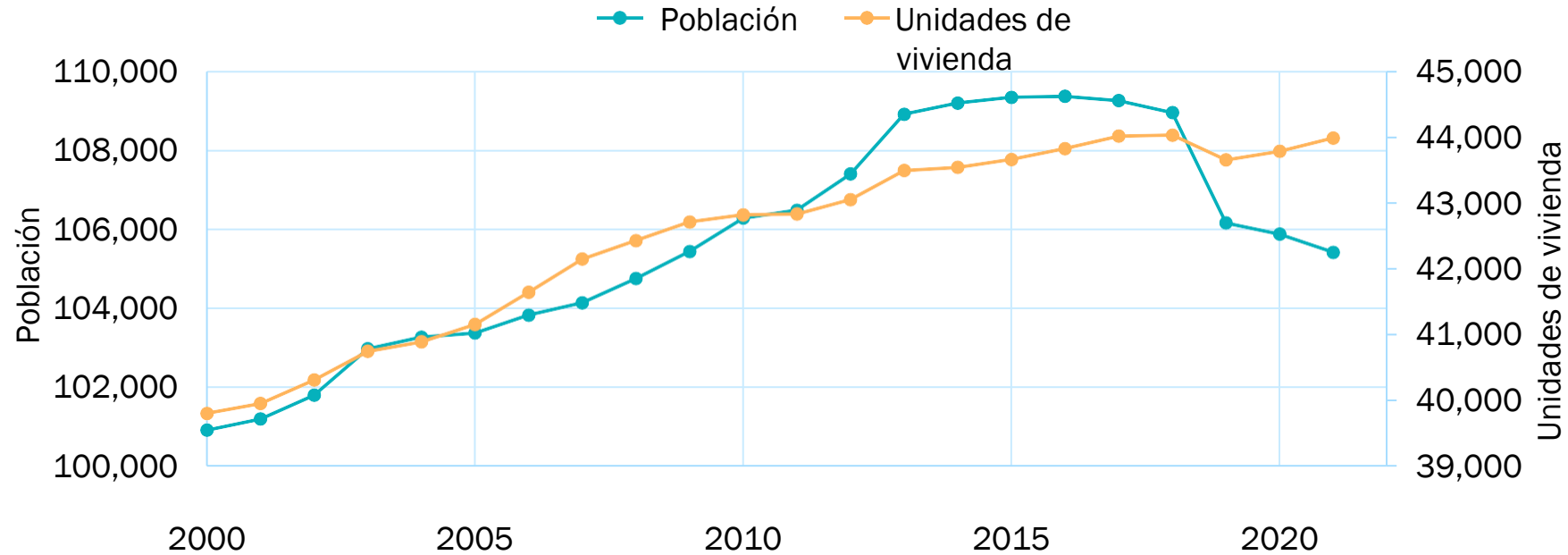
- Todas las nuevas leyes se centran en facilitar la producción de nuevas viviendas:
 - Eliminar las limitaciones para el desarrollo
 - Reducir las tasas, las normas de desarrollo (2019: SB 330)
 - Agilizar los procedimientos de tramitación - por la aprobación correcta de la vivienda (2017: SB 35; 2019: SB 330, AB 1485)
 - Normas objetivas para las revisiones y el diseño del plan del sitio (2019: SB 330)
 - Aumentar la capacidad
 - Aumentar las áreas/densidad zonificadas para usos residenciales (2017: SB 166, 2019: SB 330)
 - Identificar las áreas con potencial realista (SB 166, AB 1397)
 - Ampliar las opciones de vivienda
 - Unidades de Vivienda Accesorias (2018:SB 1226; 2017: SB 1069, AB 2299, AB 2406; 2019: AB 68, AB 587, AB 670, AB 671, AB 881, SB 13)
 - Viviendas de apoyo para personas con discapacidades (2019: AB 2162)
 - Viviendas para personas sin hogar (2019: AB 101)

Tendencias demográficas que afectan a la vivienda:
VENTURA HOY

Tendencias de la población (2000 – 2020)

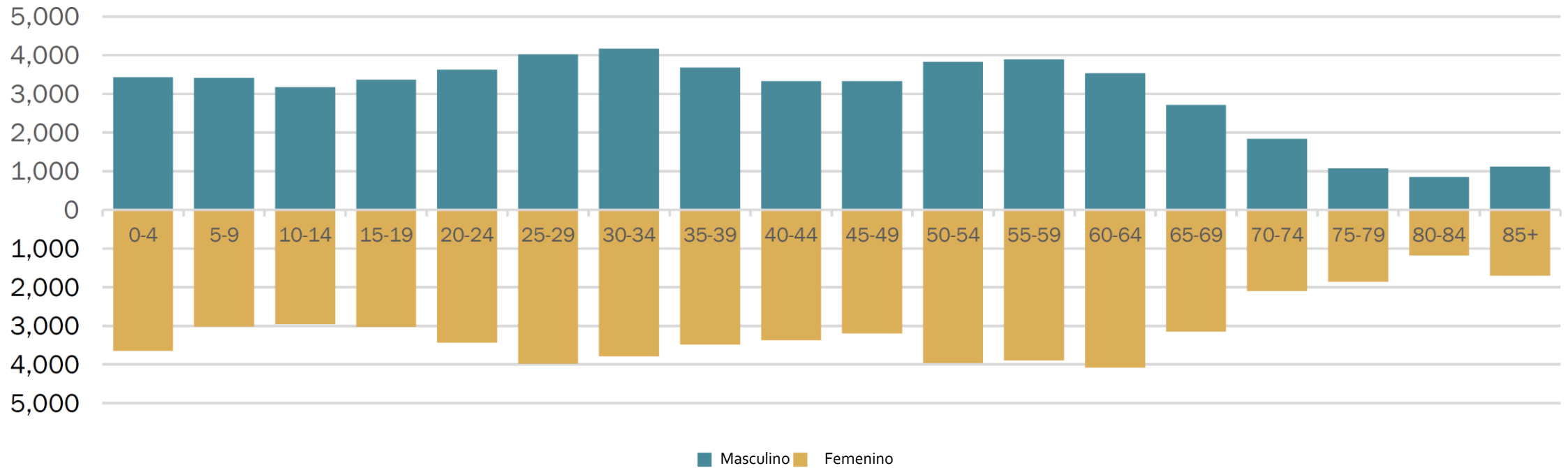


Crecimiento de la población y la vivienda (2000-2021)



	2000	2010	2021	% CAMBIO
Población	100,916	106,285	105,415	4.5%
Vivienda	39,803	42,821	43,986	10.5%

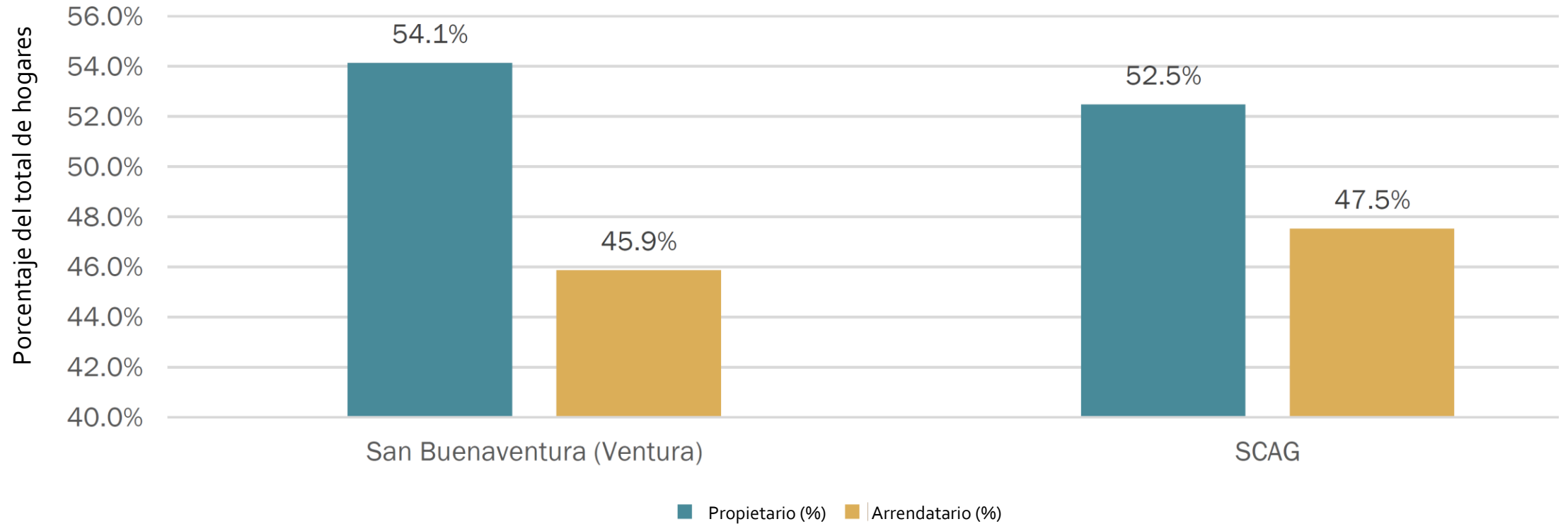
Distribución por edades



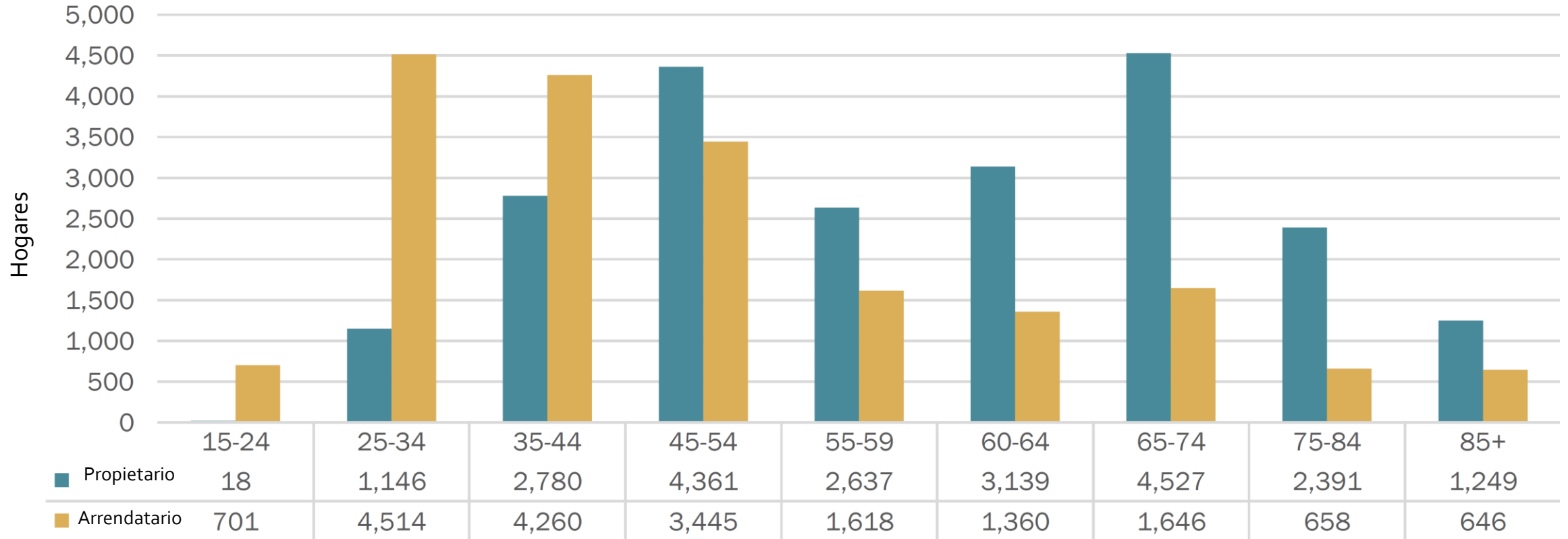


El estado de la vivienda: VENTURA HOY

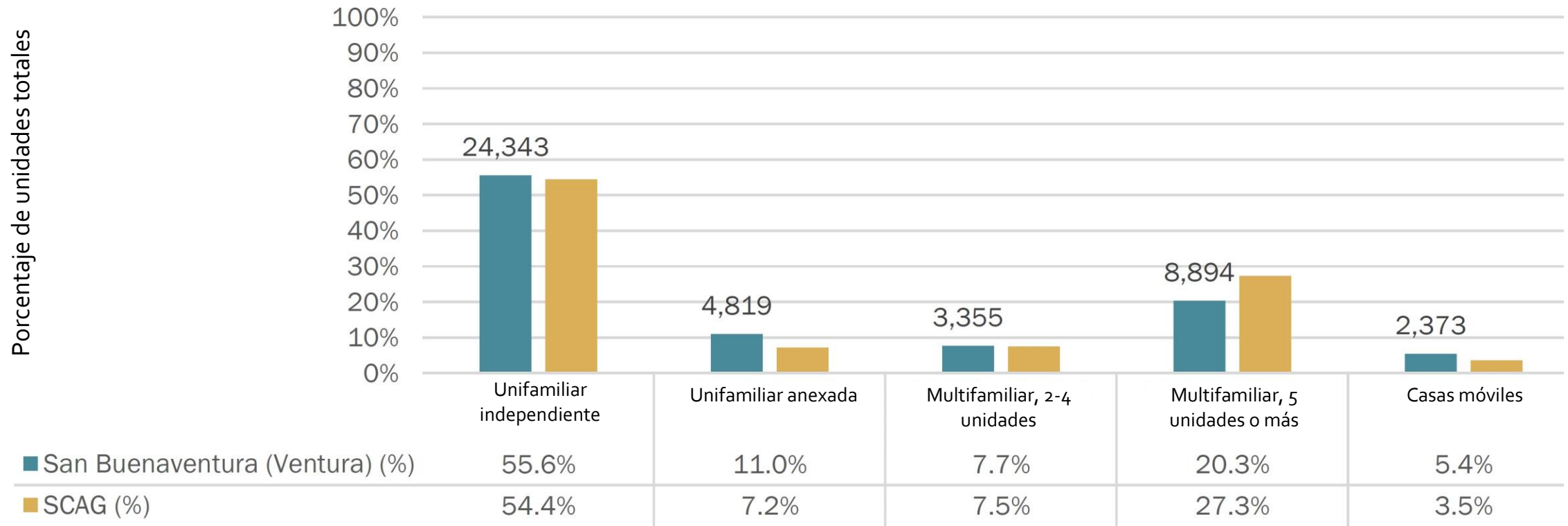
Tenencia de la vivienda



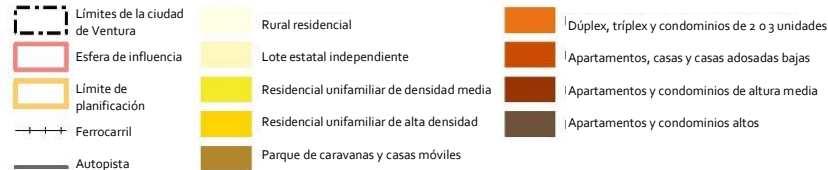
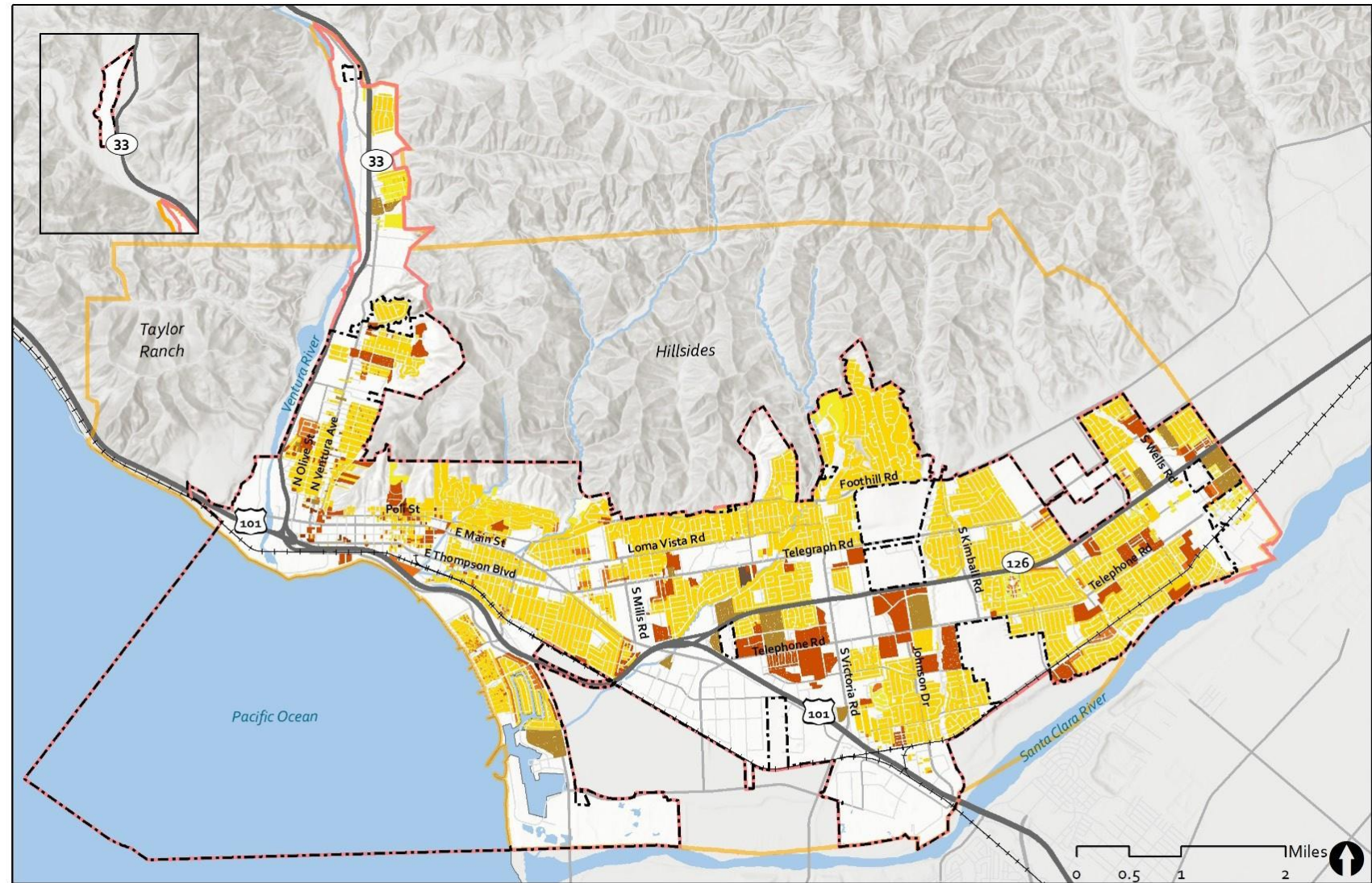
Tenencia de la vivienda por edad del propietario



Características del suministro de viviendas



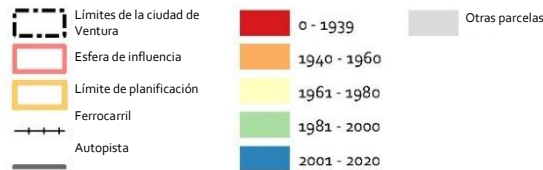
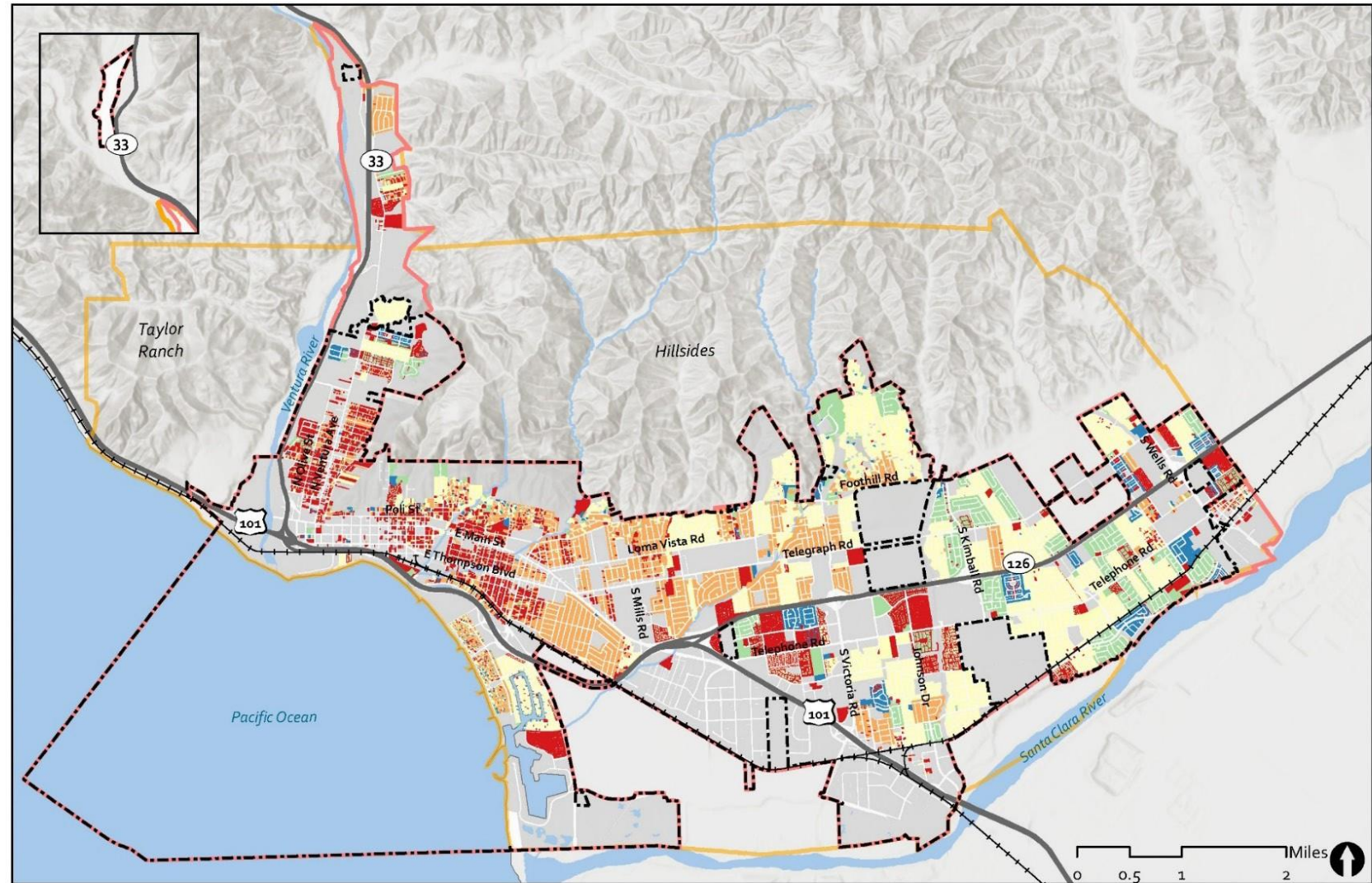
Distribución de viviendas



Fuentes de datos: Ciudad de Ventura (2020), Condado de Ventura (2020), ESRI (2020)

Edad de las unidades de vivienda

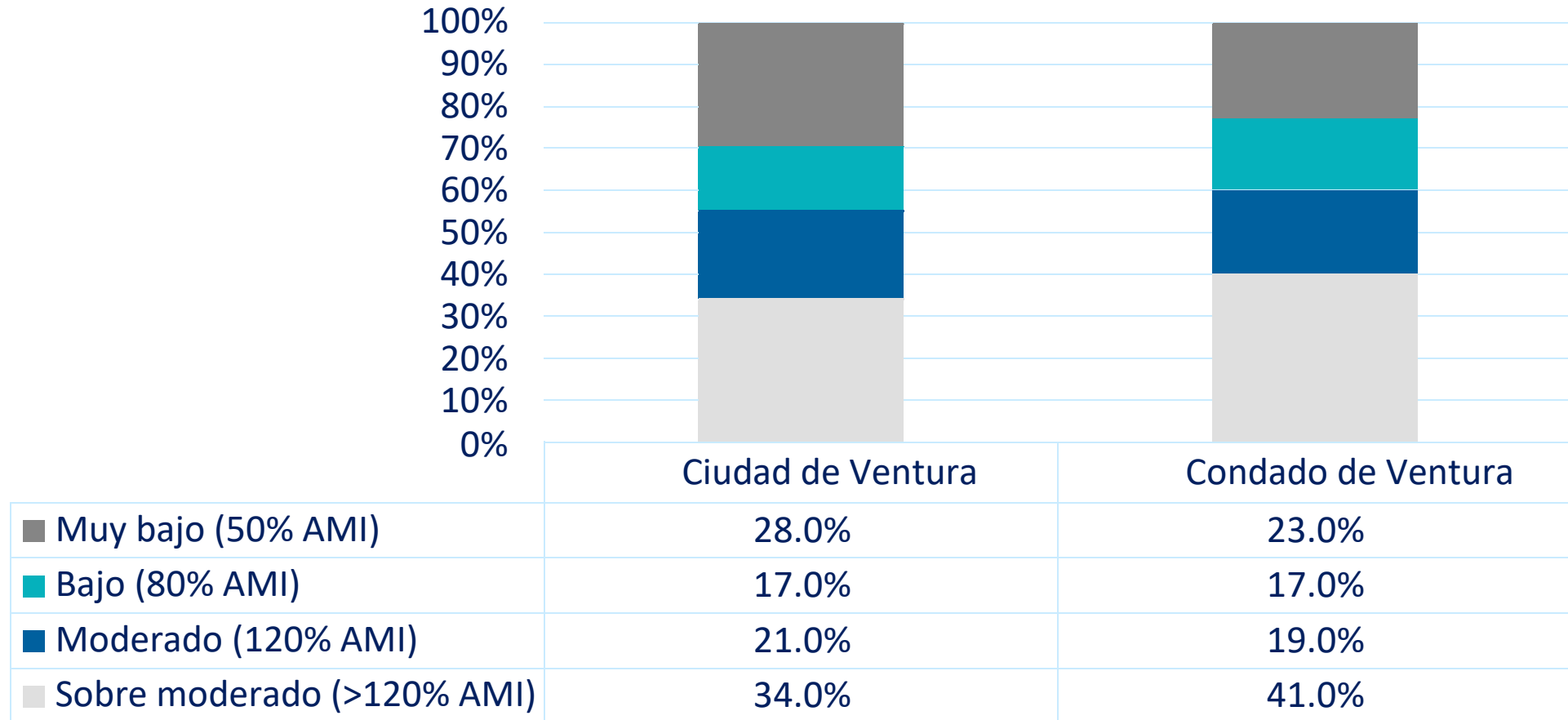
Año de construcción	Acres	Porcentaje
<1939	1,241	23.4%
1940-1960	1,139	21.4%
1961-1980	1,884	35.5%
1981-2000	765	14.4%
2001-2020	285	5.4%



Fuentes de datos: Ciudad de Ventura (2020); Condado de Ventura (2020), ESRI (2020)

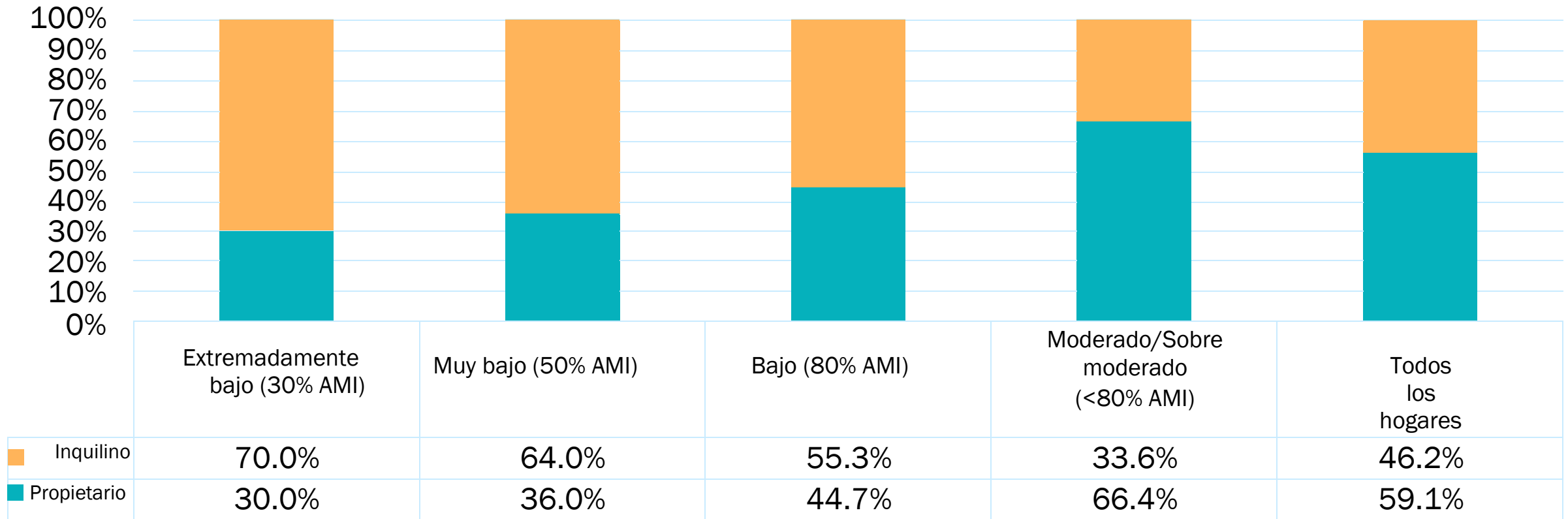


Distribución de ingresos del hogar



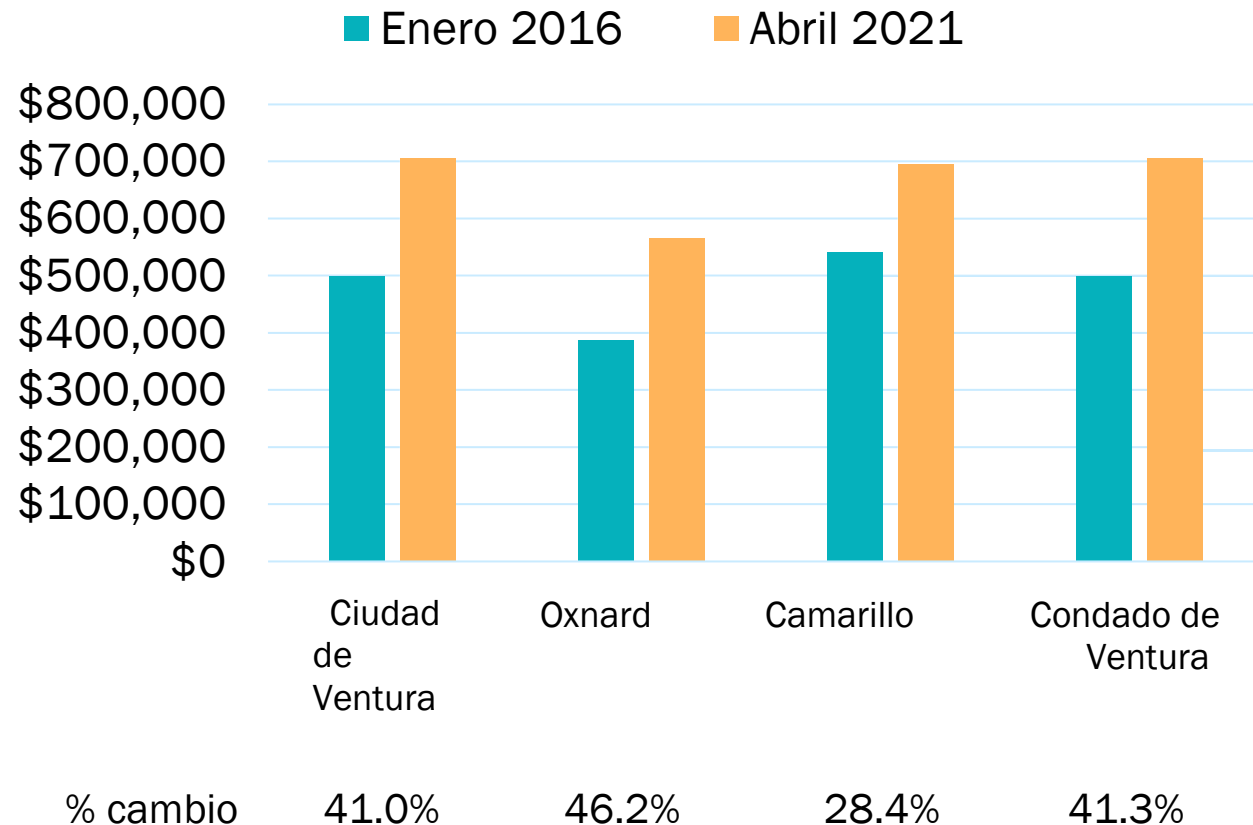
Distribución de ingresos del hogar

Distribución de ingresos del hogar por tenencia



Costos de la vivienda

Precio mediano de venta de viviendas (2016-2021)



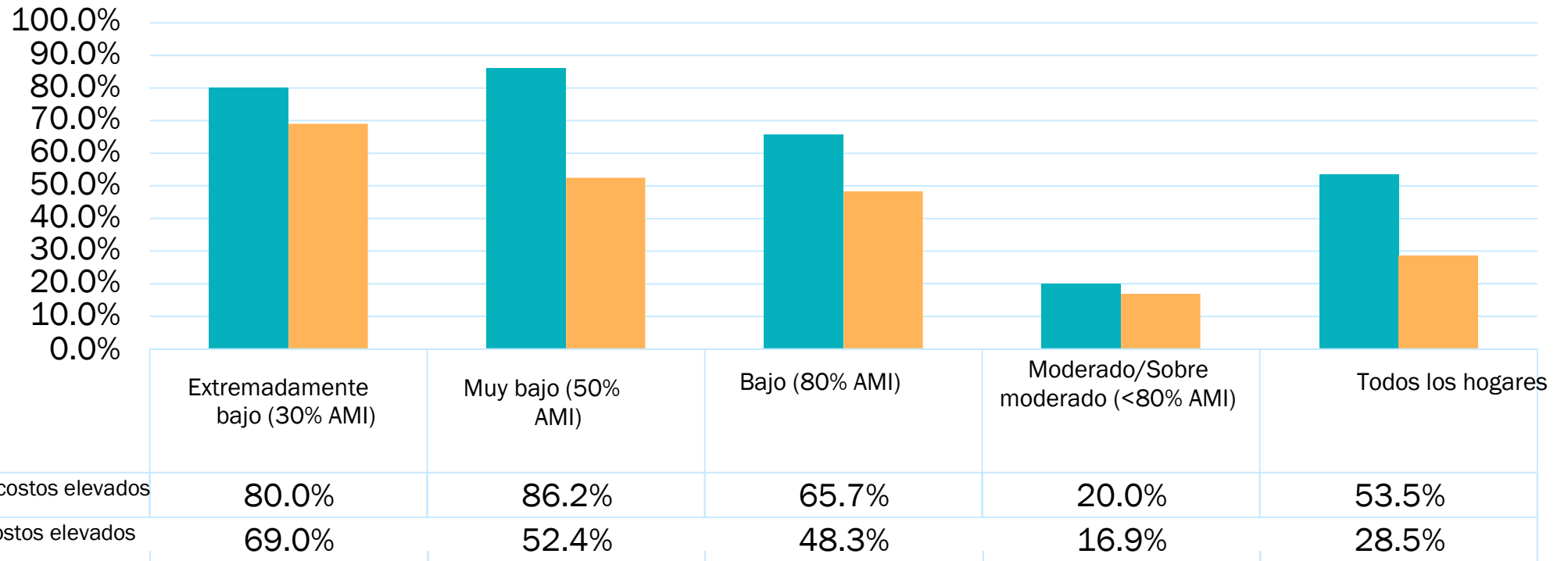
	Abril 2016	Abril 2021	% cambio
Estudio	\$1,016	\$1,417	39.5%
1 hab.	\$1,495	\$2,010	34.4%
2 hab.	\$1,833	\$2,293	25.1%
3 hab.	\$2,334	\$3,187	36.5%

Fuente: Zumper.com, Alquiler medio en Ventura, CA.

Fuente: CoreLogic, actividad de venta de casas en California por ciudad

Carga del costo de la vivienda

- Carga del costo de la vivienda por tenencia
- Carga de costos = Hogar que paga más del 30% de sus ingresos en la vivienda



Grupos con necesidades especiales

- **Ley por estado**

- Trabajadores agrícolas
- Personas sin hogar
- Adultos mayores
- Hogares encabezados por mujeres
- Hogares grandes (con 5 o más miembros)
- Personas con discapacidades (incluyendo las del desarrollo)

- **Otras consideraciones**

- Veteranos
- Personal militar en servicio activo
- Estudiantes universitarios
- Jóvenes emancipados

Vivienda asequible

¿Qué es la vivienda asequible?

- Costos de viviendas asequibles: 30% de los ingresos del hogar
- Viviendas naturalmente asequibles al mercado
 - Un suministro de viviendas generalmente más antiguo
 - Riesgo de desplazamiento inducido económicamente, en particular para las viviendas de alquiler
- Viviendas subsidiadas con fondos públicos o incentivos, y restringidas por escritura como viviendas asequibles
 - Se requieren subsidios importantes
 - Financiamiento limitado; se requieren múltiples fuentes de financiamiento
 - Control del emplazamiento: competencia por el limitado terreno disponible
 - El financiamiento se enfoca en los hogares con menores ingresos

Producción de viviendas (2013-2019)

5° ciclo	Muy bajo	Bajo	Moderado	Superior a moderado	Total
RHNA	881	591	673	1,529	3,654
Producción	218	116	82	1,926	2,342
%	24.7%	19.6%	12.2%	126.0%	64.1%

Iniciativas clave para preservar la vivienda asequible

- Programa de rehabilitación de viviendas ocupadas por sus propietarios (CDBG)
- Estabilización de alquileres en parques de casas móviles
- Programa de subvenciones para la rehabilitación de casas móviles (CDBG)
- Programa de adquisición y rehabilitación de alquileres
 - La Autoridad de la Vivienda compró un apartamento deteriorado con 32 unidades
- Asistencia al comprador de vivienda
 - Trabajar con la Colaboración para el Desarrollo de la Comunidad del Condado de Ventura
- Vales de elección de vivienda
 - 1.200 hogares

Iniciativas de vivienda clave para mejorar la asequibilidad

- Ordenanza sobre viviendas de inclusión
 - Actualmente solo se aplica a las viviendas en venta
- Unidades de Viviendas Accesorias
- Plan de diez años para acabar con las personas sin vivienda
 - 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
- Propiedades de la ciudad para viviendas asequibles

Actualización del elemento de vivienda

¿Qué es el elemento de vivienda?

- Uno de los elementos obligatorios del Plan General
- Una evaluación de las necesidades de vivienda y la mejor manera de satisfacer las necesidades de los residentes actuales y futuros
- Diferente de otros elementos:
 - Sujeto a requisitos legales detallados más que a directrices
 - Debe actualizarse periódicamente
 - Sujeto a un plazo reglamentario
- Plazo de la región SCAG: 15 de octubre de 2021 (con 120 días de gracia)
- Debe ser revisado por el Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) para su cumplimiento
- Elemento de Vivienda 2021-2029 (Sexto Ciclo)

Elemento de Vivienda vs. Plan General completo

- Elementos de vivienda actualizados en ciclos de 8 años
- Elemento de Vivienda 2021-2029 (6º ciclo)
- El Plan General cubre 3 ciclos de elementos de vivienda

6º ciclo (2021 - 2029)

7º ciclo (2030 - 2038)

8º Ciclo (2038 - 2046)

Actualización del Plan General 2023 - 2045

Consecuencia del incumplimiento

- Riesgo de litigio
 - El elemento del Plan General que más se litiga
 - El HCD supervisa las jurisdicciones que no cumplen y las remite al fiscal general
 - Huntington Beach es demandada por el fiscal general por su continua inacción
 - Recientemente Pomona y San Clemente fueron demandados por organizaciones sin ánimo de lucro
- Inelegibilidad para las subvenciones del Estado
 - Subvenciones SB 2 (planificación y asignación locales permanente de viviendas)
 - Fondos fiduciarios para la vivienda administrados por el HCD
- Prioridad para los fondos estatales competitivos
 - Comunidades sostenibles y viviendas asequibles

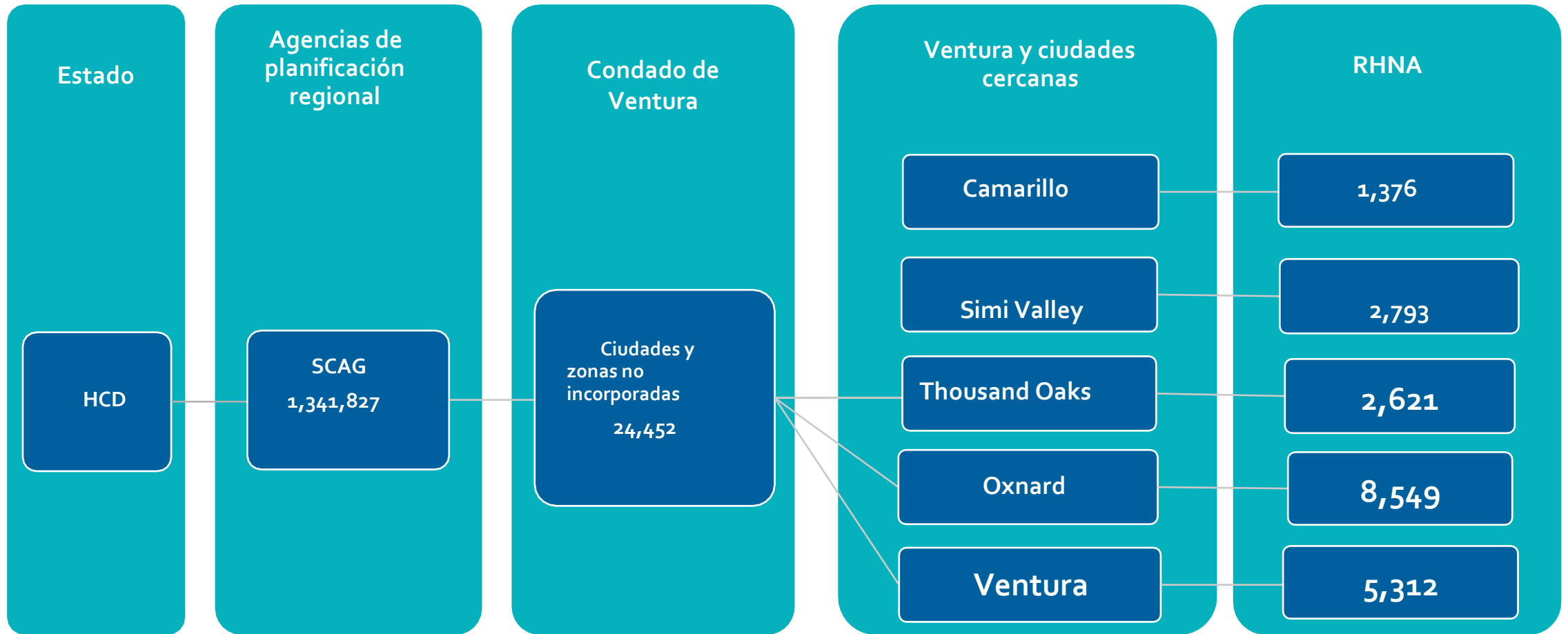
Componentes del elemento de vivienda



Justificación RHNA y metodología

- La población de California ha seguido creciendo en unas 500.000 personas al año
- La Asociación de Gobiernos del Sur de California (SCAG, por sus siglas en inglés) es responsable de definir la asignación de la parte justa para su área de seis condados y 191 ciudades de la región del sur de California
- El Estado ha determinado que la región de la SCAG necesita acomodar 1.341,827 unidades de vivienda entre 2021 y 2029 para satisfacer la demanda de vivienda

Asignación regional de necesidades de vivienda (RHNA) - 2021-2029



Cada jurisdicción debe demostrar en su Elemento de Vivienda que puede acomodar su número total de RHNA y sus asignaciones por nivel de ingresos

Distribución de los ingresos de la RHNA de Ventura

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

Requisitos de la RHNA

- Las jurisdicciones deben planificar la RHNA
- Sitios adecuados con:
 - Densidad y normas de desarrollo adecuadas (al menos 30 du/ac para los ingresos más bajos RHNA para Ventura)
 - La RHNA de Ventura incluye 2.052 unidades de renta baja
 - Sitios vacíos e infrautilizados con potencial de desarrollo a corto plazo
 - El proceso de desarrollo y las tasas no limitan el desarrollo de la vivienda

Obligaciones de la RHNA

- Objetivo de planificación: Debe identificar sitios adecuados con una zonificación y normas de desarrollo apropiadas para dar cabida a la RHNA
 - El componente más crítico y estricto de la revisión del Estado
- Requisitos de sitios adecuados de la ley estatal (AB 1397)
 - Ingresos bajos de RHNA (2.052 unidades)
 - Densidad por defecto 30 du/ac
 - Colchón recomendado – 15-30 %
 - Tamaño del terreno - > 0.5 acres pero < 10 acres

Desafíos

- Una RHNA significativa con una ley estatal más estricta en cuanto a los emplazamientos viables
 - Estándar más alto de análisis de viabilidad en los emplazamientos de "reutilización" a partir del 5to ciclo del Elemento de Vivienda
- Opciones de vivienda
 - Envejecimiento de la población
 - Familias jóvenes
- Limitaciones ambientales
- Falta de fondos para viviendas asequibles
 - Alto costo del desarrollo de viviendas
 - Carácter altamente competitivo de los fondos disponibles

Proceso

- **Identificar los lugares de la RHNA**
 - Identificar los lugares vacantes e infrautilizados en función del GP actual
 - Centrarse en áreas que no se espera que cambien como parte de la actualización del GP
- **Adoptar el Elemento Vivienda a tiempo para "fijar" el plazo de ocho años**
 - El incumplimiento del plazo (y del periodo de gracia) obliga a actualizarlo cada cuatro años
- **Con la actualización del GP y el nuevo Plan de Uso del Suelo**
 - Evaluar la coherencia entre el Elemento de Vivienda y el nuevo Plan General
 - Volver a adoptar el Elemento de Vivienda

Elemento de Vivienda: Hitos del 2021

- **Junio:** Inventario de sitios
- **Julio:** La administración prepara el borrador del Elemento de Vivienda
- **Agosto:** Revisión pública, incluyendo la Comisión de Planificación y el Consejo Municipal
- **Septiembre-octubre:** Revisión del HCD del borrador del Elemento de Vivienda
- **Diciembre:** Audiencias de la Comisión de Planificación y del Consejo Municipal
- **Enero (2022):** Certificación HCD

(Nota: la adopción es el 12 de febrero de 2022 con un período de gracia de 120 días)

Proceso

Junio 2021 - Febrero 2022

Inventario de lugares (utilizando el mapa de uso del suelo del GP existente)

Borrador del Elemento Vivienda

Revisión del HCD

Adoptar el elemento vivienda (en 2021)

Otoño 2021 - Primavera 2023

Alternativas de uso del suelo

Actualizar el mapa de uso del suelo (como parte del proceso del Plan General)

Revisar el inventario de lugares y el Elemento Vivienda (utilizando el nuevo mapa de uso del suelo)

Revisar y adoptar el Plan General con un elemento de vivienda actualizado

Compromiso con la comunidad

¿Qué hemos escuchado hasta ahora?

¿Qué hemos escuchado hasta ahora?

- **Necesidades de vivienda**

- Impactos del COVID
- La población sin hogar envejece
- Altos costos de la vivienda, presión sobre los alquileres: desplazando a los residentes existentes
- Impactos de los alquileres a corto plazo
- Agricultura y hostelería: los sectores laborales de mayor crecimiento con los empleos peor pagados

- **Grupos desatendidos**

- Trabajadores con salarios bajos
- Personas sin hogar
- Trabajadores agrícolas
- Jóvenes emancipados
- Personas con discapacidades, especialmente de salud mental (incluso entre las personas mayores)

¿Qué hemos escuchado hasta ahora?

- **Limitaciones al desarrollo de la vivienda**
 - No hay suficiente terreno zonificado para viviendas multifamiliares
 - Necesidad de agilizar el proceso de revisión/aprobación, especialmente para las viviendas asequibles
 - Falta de directrices de diseño arquitectónico
 - Compromiso con la comunidad
 - Límite de altura y requisitos de estacionamiento

¿Qué hemos escuchado hasta ahora?

- **Posibles soluciones/recomendaciones**

- Viviendas de inclusión
- Eximir, reducir o aplazar las tasas
- Recubrimiento de viviendas asequibles
- Conversión de moteles/reutilización adaptativa de edificios existentes
- Asociación con las iglesias para proporcionar viviendas en las propiedades de las iglesias
- Explorar los medios para crear fondos para viviendas asequibles

¿ Preguntas ?

Discusión

Próximos pasos

Próximas reuniones y compromisos

Foros educativos

- Salud, equidad y justicia ambiental (julio de 2021)
- Transporte y Movilidad (agosto de 2021)

Reuniones de la GPAC

- Política de vivienda (29 de junio)
- Visión y principios rectores (20 de julio)

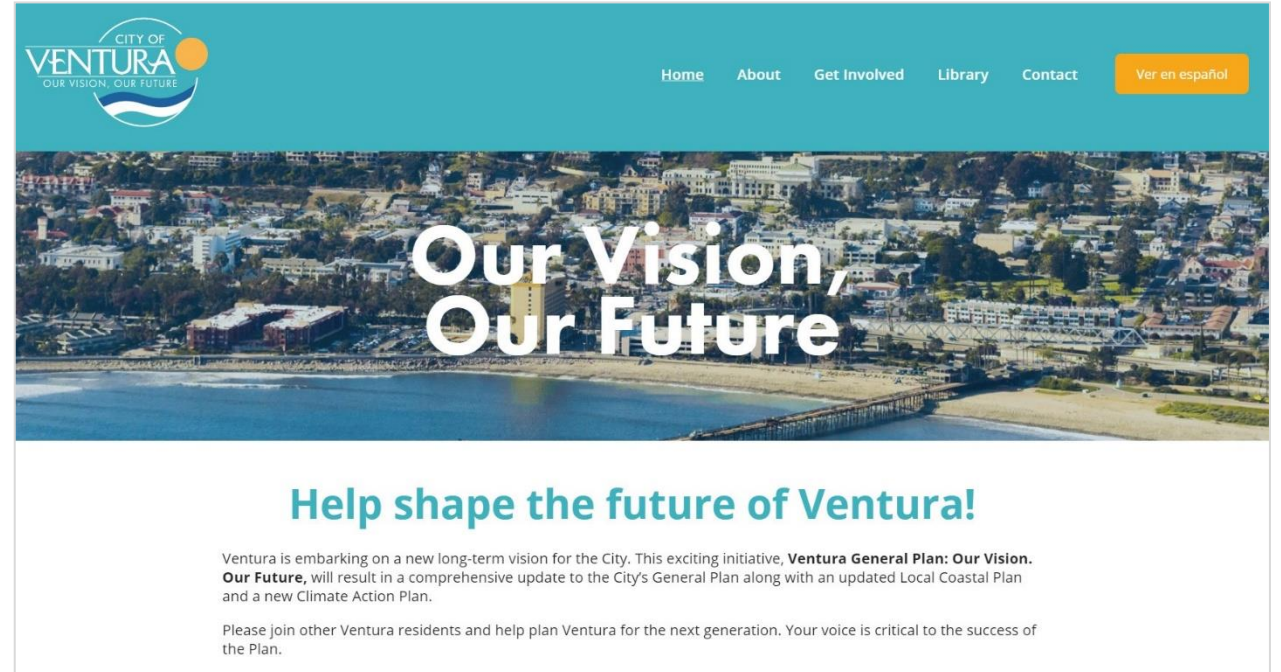
Sesiones de escucha de la comunidad (junio - agosto)

- Grupos de discusión de habla hispana
- Residentes de la autoridad de vivienda
- Escuelas y asociaciones de padres y maestros
- Iglesias
- Organizaciones de defensa y servicios

Reuniones del Consejo Comunitario (julio - agosto)

¡Participe!

1. Visite planventura.com
2. Inscríbase para recibir actualizaciones
3. Asista a las reuniones de la GPAC
4. Preguntas:
planventura@cityofventura.ca.gov



CITY OF VENTURA
OUR VISION. OUR FUTURE

Home About Get Involved Library Contact [Ver en español](#)

Our Vision, Our Future

Help shape the future of Ventura!

Ventura is embarking on a new long-term vision for the City. This exciting initiative, **Ventura General Plan: Our Vision. Our Future**, will result in a comprehensive update to the City's General Plan along with an updated Local Coastal Plan and a new Climate Action Plan.

Please join other Ventura residents and help plan Ventura for the next generation. Your voice is critical to the success of the Plan.

Visión general de la vivienda: GPAC/Foro Educativo

15 de junio de 2021

