



Resumen Ejecutivo: Actualización del Elemento de Vivienda 2023

INTRODUCCIÓN

El Elemento de Vivienda 2023-2031 del Condado de Sonoma es un plan para satisfacer las necesidades de vivienda del Condado de Sonoma no incorporado durante los próximos ocho años y en el futuro. El Elemento de Vivienda describe y analiza las necesidades y problemas de vivienda existentes y futuros; presenta metas, políticas, y acciones de implementación específicos para abordar estas necesidades; y asegura que el Condado mantenga su elegibilidad para fondos estatales para proyectos de vivienda, infraestructura, y transporte.

El Condado de Sonoma se compromete a mejorar el acceso a viviendas de alta calidad para residentes de todas las capacidades y niveles de ingresos. El Elemento de Vivienda establece un plan para eliminar las barreras a la producción de vivienda y para adaptar mejor la producción a las necesidades de vivienda identificadas. Algunas de estas estrategias incluyen promover una diversidad de tipos de vivienda, aumentar la viabilidad de nuevos desarrollos de viviendas de relleno y sitios subutilizados en todo el Condado, y concentrar la mayor cantidad de viviendas nuevas en áreas urbanas cercanas al tránsito y los empleos. Por medio del Elemento de Vivienda, el Condado se esfuerza a abordar las necesidades locales y afirmar que la vivienda es un derecho humano básico para todos los residentes.

ORGANIZACIÓN DEL ELEMENTO VIVIENDA

El elemento Vivienda contiene tres secciones principales:

La Sección I presenta el esfuerzo general de actualización del Elemento de Vivienda, proporciona un resumen de los hallazgos claves y una revisión del progreso abordar las necesidades de vivienda.

La Sección II discute las metas, políticas y programas de vivienda del Condado.

La Sección III presenta el Inventario de Sitios de Vivienda, demostrando que el Condado tendrá suficiente terreno debidamente zonificada para el desarrollo para satisfacer las necesidades de vivienda.

El Informe de Antecedentes Técnico del Elemento de Vivienda incluye una evaluación de las necesidades y programas de vivienda, un análisis de las limitaciones a la vivienda asequible, una discusión de las poblaciones con necesidades especiales y la Evaluación de la Vivienda Justa.

Los apéndices del elemento de vivienda proporcionan detalles y documentación adicionales para respaldar el elemento de vivienda.

CONDICIONES LOCALES

En amplias medidas económicas, fiscales y de calidad de vida, el Condado ha tenido éxito en atraer nuevos negocios y residentes, sin embargo, *A Portrait of Sonoma County 2021* ofrece una imagen mixta de la salud y el bienestar en el Condado. En general, las personas en el Condado de Sonoma viven más tiempo, ganan más dinero, permanecen en la escuela y obtienen títulos universitarios a tasas más altas que en otros condados de California y los Estados Unidos. Sin embargo, el informe también revela condiciones muy variables de salud y bienestar para muchas personas y vecindarios en el condado de Sonoma. Mientras muchos vecindarios en el condado de Sonoma han visto mejoras desde 2014, el informe también revela crecientes disparidades entre género, grupos raciales, grupos étnicos y comunidades individuales. Esto se enfatiza por el hallazgo que el 36% de los residentes están agobiados por el costo de vivienda, que significa que gastan más de 30% de los ingresos del hogar en costos de vivienda.

El Condado de Sonoma falta suficientes viviendas de alquiler asequibles para satisfacer las necesidades locales. Este Elemento de Vivienda proporciona una manera de abordar estos problemas.

PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Compromiso público para el desarrollo del Elemento de Vivienda enfoqué en la equidad y las experiencias de residentes, inquilinos, organizaciones sin fines de lucro, personas vulnerables a la inestabilidad de la vivienda, y constructores. El Plan de participación pública del Condado priorizaba estrategias para involucrar y aprender de diversas comunidades, incluido un Comité Asesor de Vivienda, el Grupo subregional de Trabajo de Equidad, grupos focales con comunidades históricamente desatendida, y múltiples Encuestas comunitarias.

A través de esta divulgación, la comunidad identificó la asequibilidad y disponibilidad de vivienda como las mayores necesidades. Otros temas recurrentes son preocupaciones sobre desastres naturales, accesibilidad, falta de infraestructura, costos de construcción, tarifas de permisos, segundas residencias

o alquileres de vacaciones, y conciencia de los derechos de los inquilinos. Esta información se integró en todo el análisis de las necesidades y limitaciones de vivienda y se tuvo en cuenta al elaborar la Estrategia de Vivienda y el Plan de Acción. Los Apéndices del Elemento de Vivienda contienen más información sobre los esfuerzos de participación pública durante la actualización del Elemento de Vivienda.



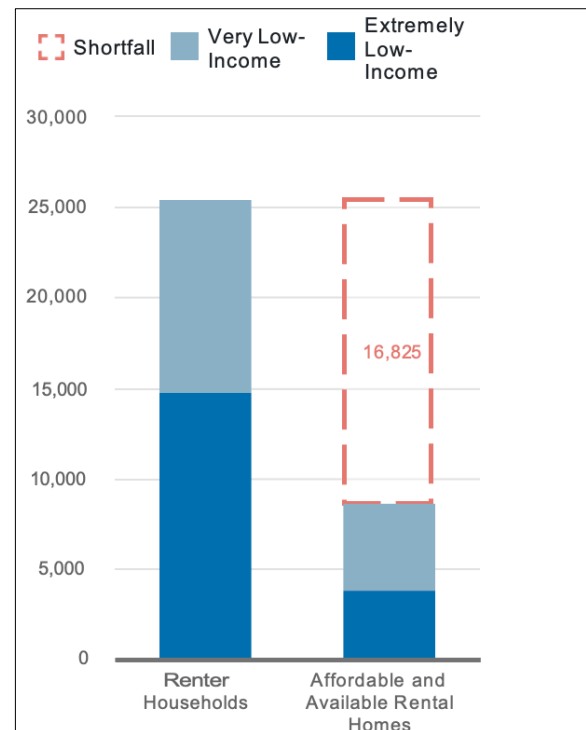
Grupo Focal en el Centro de Jornaleros Graton

DATOS DE DEMOGRÁFICOS Y VIVIENDA

El Elemento de Vivienda busca proporcionar y mantener viviendas seguras y decentes para todos los residentes actuales y futuros del Condado de Sonoma. Un análisis de las características demográficas, socioeconómicas y de vivienda ayuda a identificar las necesidades locales de vivienda y permite al Condado dirigir eficazmente sus programas y recursos hacia los hogares con mayor necesidad.

Los hallazgos clave de la población incluyen:

- A partir de 2019, el Condado de Sonoma tenía una población de 449,772 con más de una cuarta parte de sus residentes viviendo en áreas no incorporadas.
- La población del Condado de Sonoma no incorporado está envejeciendo rápidamente: de 2000 a 2019, la población de 65 años o más aumentó un 77%, mientras que la población menor de 25 años disminuyó un 26%. A partir de 2019, casi una cuarta parte de la población del condado no incorporado tenía 65 años o más.
- La población del Condado de Sonoma no incorporado es principalmente blanca, y la población Latina es el segundo grupo racial/étnico más grande y de más rápido crecimiento. En términos de raza y etnia, la población del condado no incorporado de Sonoma es ligeramente menos diversa que la población de todo el Condado, y significativamente menos diversa que la región del Área de la Bahía.
- La agricultura es una parte esencial de la economía del condado de Sonoma, y depende en el trabajo de los trabajadores agrícolas. En 2017 había 6,715 trabajadores agrícolas permanentes y 7,664 trabajadores de temporada en el Condado de Sonoma. La mayoría de los trabajadores de temporada vienen para la temporada de cosecha entre agosto y octubre. Los datos del censo muestran que el porcentaje de trabajadores que viven permanentemente en el área ha aumentado de forma constante mientras que los trabajadores de temporada han disminuido, pero hasta 2017 todavía había más trabajadores de temporada (contratados por hasta 150 días al año) que trabajadores permanentes durante todo el año. Entrevistas con partes interesadas y proveedores de servicios indicaron que el número de trabajadores agrícolas permanentes ha aumentado sustancialmente desde 2017, y ahora puede haber más residentes permanentes dedicados a la agricultura.



Fuente: Asociación de Vivienda de California, Informe de Necesidades de Vivienda del

Los datos clave de vivienda incluyen:

- El Condado de Sonoma (incluyendo sus ciudades) falta suficientes viviendas de alquiler asequibles para satisfacer las necesidades locales. Muchos hogares están agobiados por los costos debido al estancamiento de los salarios y al aumento de los costos de la vivienda. En todo el Condado, hay 16,825 más hogares de alquiler con ingresos muy bajos que viviendas de alquiler disponibles a precios asequibles.
- La cantidad de viviendas en el Condado de Sonoma no incorporado disminuyó un 4.1 por ciento de 2010 a 2020 debido a la anexión de Roseland en 2017 y la pérdida de más de 2,500 hogares por incendios forestales entre 2017 y 2020.
- En el último año, 316 permisos de vivienda recibieron la aprobación final; el 74% de ellos son viviendas unifamiliares.
- En el Condado de Sonoma no incorporado, las tasas de propiedad de vivienda son altas. Sin embargo, en la última década esta tendencia ha cambiado y aquellos que se mudaron a casas en el Condado no incorporado recientemente tenían más probabilidades de alquilar que de poseer.
- Se construyeron más viviendas en el Condado de Sonoma no incorporado antes de 1980 de las que se han construido desde entonces. La producción de viviendas no ha seguido el ritmo de crecimiento de la población.
- A partir de 2019, había 11,500 unidades vacantes en el Condado de Sonoma no incorporado, una tasa de vacantes significativamente más alta que en el Condado de Sonoma (incluyendo las 9 ciudades) o en la región del Área de la Bahía. De las unidades vacantes, el 63% se mantuvieron para uso estacional, recreativo, o ocasional. Esta es también una tasa significativamente más alta que en el condado en su conjunto o en el Área de la Bahía.

RESUMEN DE LAS LIMITACIONES A LA VIVIENDA

Limitaciones no gubernamentales

- Costos de vivienda y terreno: Los costos de la terreno, más los costos de materiales y mano de obra para producir vivienda, alcanzaron sus tasas más altas en 2021-2022.
- Falta de terreno disponible con acceso al servicio de alcantarillado: Debido a las características del suelo y el drenaje en gran parte del Condado, no se pueden lograr más de dos unidades por acre sin alcantarillado público. Esto significa que todos los terrenos zonificados para viviendas asequibles de mayor densidad deben estar en áreas donde hay alcantarillado disponible, pero estas áreas son muy limitadas en el Condado No Incorporado.
- Condiciones ambientales: Las limitaciones ambientales como las zonas de incendios forestales, la falta de disponibilidad de agua subterránea, las pendientes pronunciadas, las zonas de peligro de terremotos y deslizamientos de tierra, las zonas de peligro de inundación, y la protección ambiental de especies y hábitats de

estatus especial también actúan como limitaciones para el desarrollo de viviendas. La mayoría de las tierras rurales del condado de Sonoma se ven afectadas por una o más de estas limitaciones ambientales.

Limitaciones gubernamentales

- Acceso a financiamiento: El actual sistema de puntuación del Programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos fue identificado por varios desarrolladores sin fines de lucro como una restricción significativa para la provisión de viviendas asequibles porque el sistema de puntuación favorece la financiación de proyectos en áreas de mayores recursos, que son muy pocas en las áreas urbanas no incorporadas del condado de Sonoma.
- Procesamiento de permisos: Los desarrolladores locales identificaron los tiempos de revisión extendidos (especialmente para la revisión séptica, que no es aplicable a proyectos de viviendas asequibles) como una restricción para el desarrollo porque los tiempos de revisión más largos agregan costos e incertidumbre a los proyectos. El Condado está implementando cambios para permitir prácticas de procesamiento para abordar esta restricción.
- Regulaciones estatales y regionales: Las regulaciones impuestas por niveles más altos del gobierno, como los requisitos mínimos para los sistemas sépticos y las restricciones a la construcción dentro de las inundaciones y las áreas de incendios forestales, limitan la autoridad del Condado para eliminar algunas restricciones que aumentan el costo de la vivienda.

PROMOVER AFIRMATIVAMENTE LA VIVIENDA JUSTA

Promover afirmativamente la vivienda justa (Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH) significa "tomar medidas significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas libres de barreras que restringen el acceso a oportunidades basadas en características protegidas". En el contexto de las necesidades de vivienda de una comunidad, AFFH no se trata solo del número de unidades de vivienda necesarias, sino también de dónde se encuentran las unidades y quién tiene acceso a ellas. Los elementos centrales incluyen análisis de segregación, integración, disparidades en el acceso a oportunidades, y necesidades de vivienda desproporcionadas.



A pesar de las desigualdades históricas, el Condado de Sonoma ha realizado avances significativos en la promoción afirmativa de la vivienda justa, incluyendo:

- Eliminar la zonificación unifamiliar en la mayoría de las áreas urbanas,
- Facilitar el desarrollo de viviendas asequibles y viviendas para trabajadores agrícolas,
- Establecer la Oficina de Equidad para reconocer y celebrar el poderoso rol del Condado en desbancar la inequidad racial en sus comunidades, y
- Aumentar los esfuerzos de divulgación.

Las problemas locales de vivienda justa incluyen el desplazamiento relacionado con factores económicos, la segregación racial y de ingresos, y las disparidades raciales en el acceso a áreas de mayores recursos incluyen áreas de riqueza racialmente concentradas. Basado en el análisis de datos y el conocimiento local, el Condado y sus socios públicos y las partes interesadas identificaron y priorizaron los factores que contribuyen a los problemas locales de vivienda justa ("factores contribuyentes ") y esbozaron estrategias para promover afirmativamente la vivienda justa durante la implementación del Elemento de Vivienda. Estos factores contribuyentes son:

- Desplazamiento de residentes debido a presiones económicas (prioridad máxima)
- Falta de viviendas asequibles y accesibles en una variedad de tamaños de unidades (prioridad moderada)
- Falta de inversión en vecindarios específicos, incluidos servicios o comodidades (prioridad moderada)
- Falta de cooperación regional (prioridad moderada)
- Falta de poblaciones afectadas en juntas y comités (prioridad baja)
- Falta de fondos para el alcance y la aplicación de la ley locales de vivienda justa (prioridad baja)
- Oposición de la comunidad (prioridad baja)

PROGRESO EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS Y OBJETIVOS ANTERIORES

El último Elemento de Vivienda del Condado de Sonoma contenía políticas y programas para preservar y expandir la oferta de vivienda en todos los niveles de ingresos, y la mayoría fueron logrados por el Condado. El Condado de Sonoma tiene un excelente historial de adopción e implementación de programas de vivienda creativos para abordar sus necesidades de vivienda identificadas. Durante los últimos ocho años, el Condado completó las siguientes acciones para abordar las necesidades locales de vivienda:

- Información sobre viviendas asequibles. El Condado desarrolló y mantuvo un centro de información pública en línea para proporcionar una amplia gama de referencias, recursos e información de viviendas asequibles. El Condado también aumentó la

capacitación del personal relacionada con las regulaciones de vivienda del Condado y del Estado y aumentó la coordinación con la Comisión de Desarrollo Comunitario.

- Asistencia de Personal a Desarrolladores. El personal de Permit Sonoma ha brindado y continuará brindando asistencia de personal dedicado a los desarrolladores interesados en desarrollar viviendas en cualquiera de las parcelas residenciales urbanas del condado. La asistencia incluye reuniones con las partes interesadas, difusión de información de parcelas específicas para todas las parcelas residenciales urbanas en el Inventario del Sitios del Condado, y referencias para posibles fuentes de financiamiento para proyectos asequibles.



Dos casas de Hábitat para la Humanidad en Green Valley Village, 2019

- Aceleración de los Proyectos de Vivienda Asequible. Permit Sonoma seguirá acelerando las solicitudes para proyectos de desarrollo con un componente de vivienda asequible, logrando reducciones en el tiempo de tramitación de hasta la mitad del tiempo normal de tramitación, y busca disminuir los tiempos de procesamiento para todos los proyectos de vivienda.

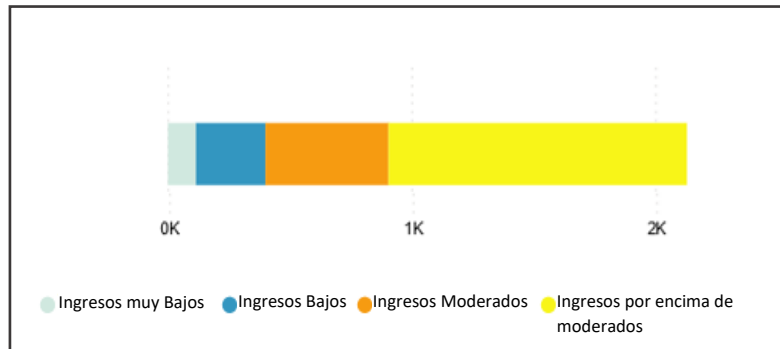
- Mantener el Fondo del Condado para la

Vivienda. Entre 2015 y 2021, el Condado depositó más de 30 millones dólares en el Fondo del Condado para la Vivienda (County Fund for Housing, CFH). Los fondos de CFH son generados por las tarifas recaudadas en los proyectos de desarrollo comercial y de viviendas a precio de mercado, y se utilizan para la adquisición de terrenos y los costes de desarrollo de proyectos de viviendas en todo el Condado.

- Cooperación regional. El Condado fundó una autoridad de poderes conjuntos, el Distrito de Empresas de Renovación (Renewal Enterprise District, "RED") con la Ciudad de Santa Rosa para acelerar la producción de viviendas después de los incendios forestales de 2017 y proporcionó un préstamo perdonable de 10 millones de dólares (igualado por un préstamo no perdonable de 10 millones de dólares de Santa Rosa) a una entidad relacionada, el Fondo de Vivienda RED, para proporcionar capital inicial para un fondo con el objetivo de acelerar la producción de viviendas multifamiliares de mayor densidad.

PROGRESO EN LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES REGIONALES DE VIVIENDA

El condado proyectó que los programas descritos en el Elemento de Vivienda de 2014 darían un resultado de producción de 936 nuevas unidades, incluyendo 347 unidades asequibles para los hogares de bajos ingresos. Estos objetivos cuantificados fueron consistentes con el número de unidades



Permisos de vivienda aprobados de 2014-2021 en el Condado no incorporado

necesarias para satisfacer la Necesidad Regional de Vivienda del Condado Asignación (Regional Housing Needs Allocation, RHNA). Desde 2014, 2,289 vivienda unidades fueron permitidos en las áreas no incorporadas del Condado, incluyendo 466 unidades para hogares de bajos ingresos. El Condado también cumplió sus objetivos para otros tipos de vivienda, tales como como refugio de emergencia camas y barracas para trabajadores agrícolas.

El Apéndice C proporciona un resumen programático del progreso, éxito, y lecciones aprendidas del Condado en la implementación del Elemento de Vivienda de 2014.

ESTRATEGIA DE VIVIENDA 2023

La Estrategia de Vivienda actualizada es una parte importante del Elemento de Vivienda y forma el plan de la política de vivienda para el Condado de Sonoma no incorporado. Integra datos, tendencias, opiniones de la comunidad, y aportaciones recibidas del Comité Asesor de Vivienda, la Comisión de Planificación, la Junta de Supervisores, y el público.

La Estrategia de Vivienda mantiene muchos de los mismos metas, políticas, y programas que tuvieron éxito en el último Elemento de Vivienda, con nuevas políticas y programas propuestos para satisfacer las necesidades cambiantes y los nuevos requisitos legales. La mayoría de las políticas y programas en curso fueron muy exitosos y continúan en la actualización del Elemento de Vivienda. Se han eliminado los programas a plazo limitado que se lograron; el Elemento de Vivienda actualizado incluye 32 programas de acción para asegurar que las políticas sean efectivas. Aquí se presenta un breve resumen de los cambios y adiciones de política propuestos:

Meta 1: Mantener los Programas de Vivienda y las Unidades de Vivienda Existentes

- La mayoría de los programas de vivienda del Condado han sido exitosos y continuarán como la base de los programas de vivienda asequible del Condado.
- El Condado implementará nuevas estrategias para preservar la condición y asequibilidad de las unidades de vivienda existentes, incluidos apartamentos y casas propiedad de familias con ingresos más bajos.

- Será importante identificar y mantener fuentes de financiamiento para los esfuerzos de vivienda del Condado durante todo el período de implementación.

Meta 2: Promover el Uso de las Viviendas Urbanas

- El Condado se asegurará de que pueda identificar suficientes sitios de vivienda para satisfacer las necesidades locales de vivienda durante todo el período de planificación.
- El Condado ampliará su alcance a los desarrolladores y proporcionará información sobre los sitios de vivienda disponibles y las oportunidades de desarrollo.
- El Condado continuará prohibiendo las unidades de vivienda accesorias como alquileres vacacionales y considerará otras medidas para reducir la pérdida de viviendas existentes y sitios de viviendas urbanas para usos que sirven a los visitantes.

Meta 3: Aumentar la producción de viviendas asequibles

- Se harán cambios en el Código de Zonificación del Condado para ampliar las autorizaciones de viviendas no tradicionales y eliminar las limitaciones normativas innecesarias para la producción de viviendas asequibles, incluidas las viviendas de relleno.
- El Condado continuará implementando sus programas exitosos, incluidos los programas del Área de Oportunidades de Vivienda y los distritos de Vivienda Asequible y Vivienda para la Fuerza Laboral.

Meta 4: Mantener los Fondos para Vivienda Asequibles

- El Condado mantendrá su Fondo del Condado para la Vivienda y continuará utilizando estos fondos para ayudar en la producción, conversión y rehabilitación de unidades de vivienda asequible.
- El Condado continuará dando prioridad de financiamiento para proyectos de vivienda asequible a organizaciones sin fines de lucro para aumentar la probabilidad de que las unidades sigan siendo asequibles por más tiempo.

Meta 5: Promover y Ampliar la Vivienda para Necesidades Especiales

- El Condado continuará implementando su ordenanza de adaptaciones razonables.
- Para permitir que una variedad de tipos de vivienda satisfaga una variedad de necesidades, el Condado revisará su Código de Zonificación para proporcionar más oportunidades para el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas, viviendas para familias numerosas, viviendas de apoyo, y viviendas para personas con discapacidades.
- El Condado continuará apoyando la coordinación regional para el desarrollo de proyectos de vivienda asequible y para necesidades especiales en el Condado y sus ciudades y se esforzará por enfocar estos tipos de vivienda cerca de áreas bien atendidas por los servicios apropiados.

Meta 6: Fomentar la Vivienda Equitativa y Sostenible

- El Condado continuará sus esfuerzos para promover la conservación y la sostenibilidad en el desarrollo de viviendas.
- El Condado ampliará sus esfuerzos para abordar los problemas de vivienda justa, como el desplazamiento, el acceso a oportunidades y la segregación.
- El Condado incluirá a residentes, empresas, y organizaciones en todos los aspectos del proceso de planificación, y utilizará enfoques multilingües y culturalmente apropiados para proporcionar información, realizar actividades de divulgación y facilitar la participación pública, con adaptaciones razonables para personas con discapacidades.

SITIOS ADECUADOS PARA SATISFACER LAS NECESIDADES REGIONALES DE VIVIENDA

Una parte crítica del Elemento de Vivienda es el Inventario de Sitios de Vivienda, que demuestra que el Condado ha identificado suficientes sitios zonificados para el desarrollo residencial para cumplir con su Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (Regional Housing Needs Allocation, RHNA). La RHNA es asignada por la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (Association of Bay Area Governments, ABAG) basada en proyecciones de población estatales y aprobada por el Estado. El RHNA 2023-2031 para el condado no incorporado de Sonoma es de 3,824 unidades, que es más del 650% mayor que las 515 unidades requeridas en el período 2014-2022 del Elemento de Vivienda. Para demostrar que tiene un inventario adecuado de sitios de vivienda, el Condado debe identificar y rezonificar los sitios como parte de la actualización del elemento de vivienda. Esto incluye un análisis de zonificación, estándares de desarrollo, capacidad de infraestructura y consideraciones de vivienda justa.

El Inventario de Sitios de Vivienda se desarrolló identificando:

- Proyecciones de desarrollo de unidades de vivienda accesorias (ADU) y unidades de vivienda accesorias menores (JADU);
- Proyectos residenciales pendientes, aprobados o permitidos que estarán listos para ser ocupados durante el período de planificación; y
- Sitios adecuados para el desarrollo residencial, incluidos los sitios propuestos para ser rezonificados.

DESARROLLOS PLANIFICADOS, PROPUESTOS Y APROBADOS

El Condado ha identificado 1.253 unidades en 14 proyectos que ya han sido planificados, aprobados o propuestos y que todavía no se han completado. De ellos, tres proyectos son 100% asequibles, 10 proyectos tienen algunas unidades asequibles y cuatro proyectos tienen únicamente unidades a precio de mercado.



Representación de Verano Family Housing, un desarrollo de viviendas asequibles aprobado.

UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS

El número de de unidades de vivienda accesorias (ADUs) y unidades de vivienda accesorias menores (JADUs) en el Condado ha aumentado después de la legislación de 2016 que redujo las barreras regulatorias para el desarrollo de estas unidades. El Condado aprobó un promedio de 74 permisos de ADU por año entre 2018 y 2021. Dado este promedio, el Elemento de Vivienda anticipa que se desarrollarán 586 ADUs en los próximos 8 años.

SITIOS APTOS PARA VIVIENDA

El Inventario de Vivienda enumera los sitios vacantes e infrautilizados y estima la capacidad realista de cada sitio, sobre la base de un análisis de las tendencias de desarrollo local. Para satisfacer las necesidades de vivienda del Condado y proporcionar sitios adecuados para la vivienda, el Condado rezonificará hasta 54 sitios para hasta 2,533 unidades de vivienda como parte de la actualización del Elemento de Vivienda.

¡INVOLÚCRATE!

El Borrador del Elemento de Vivienda del Condado de Sonoma está disponible para revisión pública a partir del 3 de noviembre de 2022. Se aceptarán comentarios hasta el 3 de diciembre de 2022. Durante este tiempo, se alienta a los miembros del público a proporcionar comentarios. Después del período de revisión pública, los aportes recibidos hasta el 3 de diciembre serán considerados e incorporados en una versión actualizada del Elemento de Vivienda.

Más información está disponible en el [sitio web del Elemento de Vivienda del Condado](#).

