

Resumen ejecutivo

Periodo de planificación para la actualización actual

Esta sección proporciona un resumen ejecutivo de la información clave y los hallazgos de la actualización de 2023.

Vivienda producida por el condado en consonancia con la asignación de necesidades de vivienda regionales y previsión para la actualización de 2015

Desde 2015 y hasta finales de 2022, se produjeron 3,214 unidades de vivienda en el condado no incorporado. Este nivel de producción cumple y supera las 277 unidades asignadas para el período de planificación 2015-2022 (quinto ciclo) Asignación de Necesidades de Vivienda Regionales (Regional Housing Needs Allocation, RHNA) en 2,937 unidades. En la actualización de 2015, el condado predijo que se emitirían permisos para 2,082 unidades hasta 2022. El Capítulo 2 incluye información detallada sobre la producción de vivienda del condado en el último ciclo de planificación.

Cambios en la dirección y en las estrategias de la política propuestas en la actualización de 2023

La actualización de los elementos de la vivienda forma parte del plan general del condado, que debe ser coherente con él, incluidas las políticas de gestión del crecimiento en todo el condado, los elementos de salud y transporte y las partes relevantes de otros elementos. Los objetivos, estrategias, políticas y medidas de implementación descritos en la actualización de 2023 son coherentes con el Plan general y promueven los objetivos y las políticas del plan.

Sin embargo, con una asignación de RHNA que ha aumentado un 1,028 por ciento con respecto al ciclo anterior, de 277 unidades a 3,125 unidades, el Condado tendrá que hacer algunos cambios significativos en las políticas del Plan General del condado. Además, el condado ha añadido nuevas estrategias y

políticas para hacer frente a los desafíos de los impactos actuales y futuros del cambio climático y para remediar la discriminación sistémica de larga duración en las políticas de vivienda y los resultados inequitativos de dichas políticas.

El cambio principal en el Plan general del condado es modificar las políticas de larga duración que confieren responsabilidades de planificación a largo plazo para alojamientos urbanos no incorporados dentro de los EE. UU. (también conocidos como “islas” no incorporadas) a la jurisdicción de la ciudad asociada. El condado tendrá que modificar su Plan general para permitir la planificación a largo plazo de la vivienda en estas áreas, especialmente cuando la ciudad no tenga un plan para la anexión durante un período de planificación específico del elemento de la vivienda.

Aparte de estas modificaciones necesarias, las estrategias y políticas de vivienda existentes son efectivas, y proporcionan un marco amplio y completo para guiar la planificación y la toma de decisiones relacionadas con los problemas de vivienda en el condado no incorporado durante el período de 2023-2031. El Capítulo 2 incluye información detallada sobre las estrategias y políticas de viviendas nuevas, en curso y completadas del condado.

Descripción de asignación de necesidades de vivienda regionales

La RHNA del condado se basa en un modelo y suposiciones sobre el crecimiento proyectado en la necesidad de vivienda determinadas por el Consejo regional de gobiernos, en este caso la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (Association of Bay Area Governments, ABAG). La asignación de la RHNA para las áreas no incorporadas del condado para el período de planificación 2023-2031 es de 3,125 unidades de vivienda, un aumento drástico con respecto a las 277 unidades asignadas para el período de planificación 2015-2022 anterior. Este aumento se debe a la

metodología de la RHNA desarrollada por la ABAG, que incluye tres componentes importantes:

1. la asignación inicial basada en el Plan de proyecto final de ABAG para el Área del compartimento del plan 2050;
2. factores y ponderaciones para la asignación de unidades en función de las categorías de ingresos (acceso a áreas de alta oportunidad y proximidad laboral); y
3. ajuste de la renta variable basado en el enfoque desarrollado por el Comité de metodología de vivienda de la ABAG.

En la Figura 1.1 se muestra la RHNA asignada al condado, por categorías de asequibilidad.

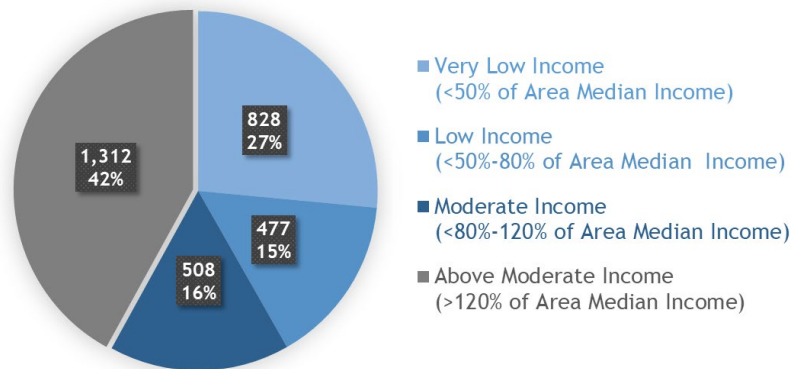


Figura 1.1 Asignación del condado de la RHNA

Capacidad del condado para cumplir con la RHNA y acomodar la vivienda necesaria

La actualización de 2023 incluye información detallada y análisis para determinar si existe capacidad de vivienda dentro del plan general existente y la ordenanza de zonificación para acomodar las necesidades proyectadas y las obligaciones de producción asignadas

a través de la RHNA. A partir de en una evaluación de la capacidad de vivienda general dentro de áreas urbanas no incorporadas, combinada con la capacidad en terrenos de la Universidad de Stanford según se define en el Plan comunitario de Stanford y el Permiso de uso general de 2000, el condado ha identificado sitios que proporcionan un 110 por ciento más de capacidad de la requerida en virtud de la RHNA. Esta capacidad adicional es necesaria para garantizar que si uno o más sitios grandes identificados en Stanford o dentro de la Ciudad de San José EE. UU. no dan lugar a proyectos de desarrollo de viviendas durante el período de planificación 2023-2031, el condado aún tendrá suficiente capacidad para acomodar su objetivo a la RHNA. El condado espera que al seleccionar sitios suficientes para cumplir con el doble de su objetivo de la RHNA, se garantice que las oportunidades de desarrollo permanezcan disponibles durante todo el período de planificación, especialmente para hogares de ingresos bajos y moderados, de conformidad con la Sección 65863 del Código Gubernamental (la Ley de sin pérdida neta). El Capítulo 3, sección 3.05 y el Apéndice A incluyen el inventario de los sitios del condado y más información sobre la capacidad del condado para cumplir con su asignación de la RHNA. El Capítulo 3, Sección 3.03, incluye más información sobre el proceso de la ABAG para determinar la RHNA del condado y la necesidad de vivienda proyectada.

Necesidades de vivienda existentes

El Capítulo 3 proporciona información demográfica detallada y otra información estadística requerida por la ley de elementos de vivienda y los *Elementos básicos para una vivienda eficaz* del estado. El objetivo principal es describir y evaluar las necesidades de vivienda existentes para la población de área no incorporada. El análisis de las necesidades existentes es distinto y separado del objetivo de la RHNA para las necesidades de vivienda proyectadas, según la población proyectada y el crecimiento económico.

Tabla 1.1: Resumen de la capacidad para cumplir con la asignación de la RHNA

Location	Affordable Units				Above Moderate Income (>120% of Area Median Income)	Total
	Affordable Units Share	Very Low Income (<50% of Area Median Income)	Low Income (<50%-80% of Area Median Income)	Moderate Income (<80%-120% of Area Median Income)		
San Jose	33%	739	370	384	3,025	4,518
Fruitdale/Santa Clara Valley Medical Center	100%	186	69	45	-	300
Pleasant Hills	16%	228	114	114	2,394	2,850
Hostetter Station	58%	325	187	200	514	1,226
Parkmoor/Burbank Neighborhood	18%	-	-	14	62	76
Alum Rock/East Foothills	17%	-	-	10	48	58
Cambrian Park	13%	-	-	1	7	8
Stanford	50%	336	252	252	840	1,680
Quarry Sites	50%	196	147	147	490	980
Escondido Village	50%	140	105	105	350	700
ADUs	25%	-	-	92	276	368
Total		1,075	622	728	4,141	6,566
RHNA Assignment		828	477	508	1,312	3,125
Surplus Units		247	145	220	2,829	3,441
% of RHNA Target		130%	130%	143%	316%	210%

La sección 3.02 documenta las necesidades de vivienda en áreas no incorporadas a través de una serie de tablas y análisis basados en la población disponible, las características demográficas y los datos de vivienda. La Sección 3.03 proporciona un análisis detallado de la capacidad de vivienda en relación con el objetivo de la RHNA para las necesidades de vivienda previstas. La Sección 3.04 documenta el reciente desarrollo de viviendas en las zonas no incorporadas, y la Sección 3.05 describe con más detalle las cuestiones relacionadas con el potencial de desarrollo de viviendas en las zonas no incorporadas. La conclusión del Capítulo 3, Sección 3.05, es que el condado tiene la capacidad de satisfacer las necesidades de vivienda proyectadas en el área no incorporada, según lo determine la ABAG.

Evaluación de los factores y restricciones gubernamentales y no gubernamentales

La Sección 3.06 proporciona una amplia revisión y evaluación de los factores gubernamentales que influyen en la producción de viviendas y la asequibilidad. La sección proporciona una descripción general de muchos temas, incluidas las políticas y regulaciones de uso del suelo denominadas generalmente "controles de uso del suelo", tarifas de impacto, disposiciones de unidades de viviendas accesorias, códigos de construcción, estándares de desarrollo y mejora del sitio, tarifas y especificaciones, procedimientos de procesamiento y permisos, vivienda para necesidades especiales y aplicación del código, entre otros temas.

Las conclusiones generales del condado son que, en general, las políticas, regulaciones, procesos de permisos y factores relacionados del condado apoyan el desarrollo de viviendas en las áreas no incorporadas. Sin embargo, ciertas áreas se identifican como áreas en las que el condado puede agilizar aún más la revisión del desarrollo o aumentar el desarrollo de viviendas en el condado. Estas áreas incluyen:

vivienda adicional en el campus de Stanford para estudiantes de posgrado, personal y profesorado; y

actualización de las políticas del Plan General del Condado para permitir que el Condado planifique viviendas dentro de zonas urbanas no incorporadas que se encuentren dentro de los EE. UU. de una ciudad adyacente y que estén previstas para su futura anexión.

La Sección 3.07 describe los factores no gubernamentales que influyen en la producción de vivienda, como las condiciones económicas nacionales y regionales, los costos de la tierra, las tendencias de la industria de financiamiento e hipotecas, los costos generales de mano de obra y materiales, y la información similar relevante para la región y el condado de Santa Clara no incorporado.

Recopilación de programas de vivienda, proyectos, estudios y actividades

Por último, el Elemento de vivienda proporciona una descripción general de los programas, proyectos, estudios y actividades de vivienda más importantes destinados a promover el suministro de vivienda, la rehabilitación, la conservación, la asequibilidad y una variedad de otras metas y objetivos relacionados, incluidos los programas que afirmativamente promueven la vivienda justa (AFFH). Esta compilación se encuentra en el capítulo 4 de la actualización de 2023 y se basa y modifica a partir de la actualización de 2015.

El Capítulo 4 documenta el papel significativo del condado en el suministro de viviendas, especialmente viviendas asequibles, a pesar de tener autoridad de uso de la tierra sobre la cantidad limitada de desarrollo de viviendas urbanas que se produce dentro de áreas no incorporadas. La importante participación del condado en programas relacionados con la vivienda y su filosofía de larga data y su compromiso con las soluciones regionales para las necesidades de vivienda es evidente en los resúmenes del programa proporcionados en el Capítulo 4. La mayoría de los programas y actividades en los

que participa el condado proporcionan importantes fondos y servicios en todas las ciudades y áreas no incorporadas por igual, satisfaciendo las necesidades de los residentes en todas las líneas jurisdiccionales.

El condado ha incluido una Evaluación de la vivienda justa (Assessment of Fair Housing, AFH) como Apéndice L, cuyo objetivo es proponer una mirada integral, basada en datos, mapas, aportes de la comunidad y análisis de políticas, sobre las tendencias y los factores que inciden en el acceso a la vivienda y a las oportunidades en función de las características protegidas por las leyes federales y estatales referidas a la vivienda justa. El elemento de vivienda debe incluir dicho componente de la AFH como resultado del proyecto de ley 686, una ley aprobada por la legislatura de California en 2018 para incorporar el deber de fomentar positivamente la vivienda justa en la ley estatal.