

# Oakland 2045: Informe del Taller n.º 2 sobre el Elemento de Vivienda

## Programas de Elementos de Vivienda y Vivienda de Oakland

17 DE FEBRERO DE 2022

*Preparado para*

La Ciudad de Oakland

*Preparado por*

**DYETT & BHATIA**  
Urban and Regional Planners

# Índice

<b>Índice .....</b>	<b>2</b>
<b>Antecedentes del proyecto y objetivos de la reunión.....</b>	<b>3</b>
<b>Ubicación y formato del taller .....</b>	<b>3</b>
<b>Conversaciones en grupos pequeños.....</b>	<b>3</b>

## **Antecedentes del proyecto y objetivos de la reunión**

---

La Ciudad de Oakland está preparando una actualización integral de su Elemento de Vivienda, que es un componente del Plan General de Oakland que servirá como modelo para albergar a los residentes de la Ciudad en todos los niveles económicos, incluidos los de bajos ingresos y los hogares con necesidades especiales, desde 2023 hasta 2031. El Elemento de Vivienda, uno de los siete elementos del plan general requerido por el estado, fue actualizado por última vez en 2015 y ahora se actualiza nuevamente para reflejar oportunidades, desafíos y enfoques de vivienda que han surgido en la comunidad, así como para cumplir con las nuevas leyes estatales.

Este segundo taller de Elementos de Vivienda fue parte de la Fase 1 de la actualización del Plan General. El propósito de este taller fue brindar información sobre el proceso de actualización del Plan General y el Elemento de Vivienda, y recopilar información de la comunidad sobre posibles programas de viviendas. Este breve informe resume los temas e ideas clave que surgieron durante el taller. Se encuentran notas detalladas en los apéndices sobre las conversaciones.

## **Ubicación y formato del taller**

---

El taller se llevó a cabo el jueves, 17 de febrero de 2022 de 6:00 p. m. a 8:00 p. m. en línea a través de una reunión por Zoom. El taller se llevó a cabo en formato en línea debido a preocupaciones de salud pública por la actual pandemia de Covid-19. Esto les dio a los miembros de la comunidad la flexibilidad para asistir a la reunión desde cualquier lugar y poder entrar y salir en cualquier momento. Aproximadamente 80 miembros de la comunidad asistieron al taller. El taller se tradujo simultáneamente al cantonés y español.

El equipo de planificación ofreció una presentación breve durante el taller que incluyó una descripción general del formato del taller, además del proceso de actualización del Plan General y del Elemento de Vivienda; un resumen del primer taller del Elemento de Vivienda realizado el 10 de febrero de 2022 y un resumen de cómo puede usarse el Elemento de Vivienda para incentivar las viviendas accesibles y crear vecindarios más inclusivos. La presentación concluyó con una sesión de preguntas y respuestas para preguntas y comentarios de los participantes.

Después de la presentación, los participantes se dirigieron a una de las seis salas de Zoom para conversar en grupos pequeños. No se requirió que los asistentes participaran en la conversación de la sala de reuniones. Se les permitió pasar el tiempo en la sala de grupos pequeños que quisieran.

## **Conversaciones en grupos pequeños**

---

La segunda mitad de la reunión transcurrió en seis salas de grupos pequeños, donde los miembros de la comunidad tuvieron la oportunidad de intercambiar ideas sobre posibles programas en el Elemento de Vivienda. Para las conversaciones, se enviaron de seis a ocho participantes a salas de grupos pequeños de Zoom con uno a dos facilitadores del equipo de planificación. Las conversaciones del grupo se estructuraron en torno de las siguientes preguntas:

1. **¿Qué problemas de vivienda son importantes para usted?**
2. **¿Cuál es su opinión sobre programas y acciones que permitan crear más viviendas, incluidos impactos (ventajas y desventajas) de lo siguiente:**
  - a. Aumentar la altura y densidad para permitir más viviendas
  - b. Restricciones sobre la cantidad de estacionamiento para reducir los costos de las viviendas
  - c. Permitir diferentes opciones de alojamiento en vecindarios para familias individuales
  - d. Formas de pagar viviendas accesibles

Los intercambios de ideas únicos de cada grupo, las conclusiones clave y los temas comunes se describen a continuación. Para obtener notas más detalladas de cada moderador de grupo, consulte el Apéndice A.

## **CONCLUSIONES CLAVE**

Durante el taller, el equipo de planificación escuchó una amplia variedad de opiniones sobre todos los temas.

- **Indigencia.** Las personas sin hogar eran un problema clave de vivienda entre casi todos los participantes. Los grupos conversaron sobre una amplia gama de estrategias para alojar a la comunidad sin vivienda, incluidos tipos de edificación más flexibles, unidades temporales, zonas para estacionamiento de vehículos recreativos/seguras, viviendas diminutas, viviendas fabricadas y trabajar con la comunidad de personas sin hogar para comprender sus necesidades y prioridades. Los participantes conversaron sobre métodos para abordar la crisis de personas sin hogar, incluso equilibrar el ritmo al que se construyen viviendas con la necesidad de garantizar que las nuevas viviendas sean de alta calidad y habitables, asociarse con grupos comunitarios que trabajan con comunidades de personas sin hogar y crear opciones de vivienda que incluyan servicios integrales.
- **Tipos de viviendas.** Por lo general, los participantes respaldaron nuevas viviendas a cada nivel de ingresos, si bien hubo opiniones diferentes sobre si las viviendas a la tasa del mercado era un mecanismo de financiación adecuado para obtener viviendas accesibles. Muchos participantes expresaron que la financiación y construcción de “viviendas profundamente accesibles” para poblaciones vulnerables, como las personas sin hogar y los residentes de bajos ingresos deberían ser la principal prioridad del Elemento de Vivienda. Muchos participantes también querían garantizar que las nuevas viviendas no agraven el desplazamiento constante de los residentes de bajos ingresos y de color. Los participantes comúnmente favorecieron permitir más tipos de viviendas en áreas actualmente para familias individuales, y algunos ya participaban activamente en organizaciones que ayudan a propietarios a sumar unidades adicionales a sus propiedades. Muchos participantes estuvieron interesados en soluciones de viviendas accesibles que permiten a los

residentes/propietarios crear igualdad, como fideicomisos de terrenos comunitarios y enfoques de aportación de mano de obra propia (por ejemplo, Habitat for Humanity).

- **Simplificación del proceso de desarrollo.** Los participantes en cada grupo expresaron su deseo de optimizar el proceso de desarrollo/obtención de permisos actual, en especial para constructores de bajos ingresos y sin fines de lucro. La planificación, la revisión ambiental/CEQA, las políticas existentes de la ciudad y del estado (es decir, control de alquiler), los requisitos de estacionamiento y los costos del terreno se incluyeron todos como restricciones al desarrollo de viviendas. Algunos participantes sugirieron incentivos financieros para los propietarios como estrategia para aumentar el desarrollo en espacios vacíos en vecindarios existentes; se debe destacar que la ciudad ya ha optimizado el proceso de permisos para unidades de vivienda adicionales (ADU) conforme a las leyes estatales, pero el proceso podría simplificarse más, o se podrían desarrollar otros incentivos. Otros participantes sugirieron que la ciudad cree una oficina exclusiva dentro del Departamento de Planificación que administre los permisos de viviendas accesibles o trabaje con constructores de bajos ingresos.
- **Tarifa por impacto en viviendas accesibles.** Muchos participantes querían que el equipo de planificación aplicara una tarifa por impacto en viviendas accesibles actuales de la ciudad para evaluar si ha sido una estrategia eficaz en ofrecer viviendas accesibles o si se deben hacer cambios para garantizar que la política funcione según lo previsto. Muchos participantes querían implementar requisitos de inclusión más estrictos y varios participantes querían modificar la política para eliminar la tarifa por impacto en sí, reemplazando la tarifa por requisitos más exigentes de viviendas accesibles en el sitio.
- **Transporte.** Muchos participantes estuvieron interesados en planificar mejoras en el transporte junto con las nuevas viviendas. Las conversaciones grupales acerca del transporte variaron del deseo de ver nuevos desarrollos orientados al tránsito, el deseo de ver nuevos desarrollos de uso combinado que permitan a las personas caminar a las necesidades diarias, incorporando mejoras activas en el transporte, como ciclovías, y mejoras en el tránsito, como un sistema de transbordo para permitir conexiones más frecuentes en Oakland a destinos clave y usar BART de vecindarios; y las ventajas y desventajas de reducir los requisitos de estacionamiento en nuevos desarrollos residenciales.
- **Participación comunitaria inclusiva.** Los participantes en los grupos destacaron la importancia de incluir a todos los residentes de Oakland en el proceso de planificación, incluso a miembros de comunidades vulnerables. Los participantes advirtieron la necesidad de que la ciudad sea sensible al trauma que algunos de los residentes enfrentan debido a la falta de accesibilidad y disponibilidad de las viviendas, además de dedicar tiempo a demostrar responsabilidad y desarrollar confianza en el proceso de planificación.

## RESÚMENES DE LOS GRUPOS PEQUEÑOS

### Grupo 1

- La conversación del Grupo 1 se centró en incentivar a los propietarios para agregar ADU [Affordable Dwelling Units (unidades de vivienda accesibles)] a su propiedad. Las estrategias sugeridas incluyeron la re zonificación y cambios de densidad, garantizando que

las nuevas viviendas accesibles sean habitables y en busca de fuentes de financiación, incluidos programas estatales y federales, que no solo financiarán la construcción de nuevas viviendas, sino que también invertirán en trabajadores/comunidades locales.

- Los miembros del grupo expresaron el deseo de ver viviendas resistentes a las condiciones climáticas, que se ubiquen cerca de los transportes y que permitan a los residentes caminar a las necesidades diarias.
- El Grupo 1 también conversó sobre las tarifas actuales de la ciudad por impacto en viviendas inclusivas, y los impuestos sobre terrenos vacíos. Algunos miembros querían actualizar estas políticas, de modo que los constructores privados deban construir unidades accesibles en sus proyectos (en lugar de pagar una tarifa) y gravar a las unidades de alquiler vacías, de modo que los departamentos no estén sin ocupar.

## **Grupo 2**

- El Grupo 2 llegó a un consenso sobre que las viviendas para las personas sin hogar es una prioridad principal. La conversación se centró en estrategias de financiamiento para viviendas accesibles; el grupo expresó que las estrategias como fideicomisos de terrenos comunitarios y Measure KK son excelentes, pero el proceso de financiación para estas fuentes debería ser más sencillo y tener un plazo más breve. Las sugerencias incluyeron crear un departamento de viviendas accesibles dentro del Departamento de Planificación y continuar permitiendo que las viviendas a altas tasas generen la transferencia de fondos fiscales.
- El Grupo 2 también conversó sobre las consecuencias previstas e imprevistas de mejoramiento de zonificación en vecindarios construidos como Rockridge, ¿de qué forma el Elemento de Vivienda puede crear más oportunidades de viviendas sin desplazar a los inquilinos actuales? Los miembros del grupo expresaron que es fundamental mejorar el acceso a la asesoría legal para los inquilinos y fortalecer el cumplimiento de propietarios negligentes o abusivos.

## **Grupo 3**

- Los participantes del Grupo 3 estuvieron interesados en promover oportunidades de alquiler de viviendas y propiedad accesibles, a partir de que los modelos de propiedad permiten a los residentes invertir en la comunidad y ayudar a reducir las presiones del desplazamiento. El grupo conversó sobre métodos innovadores de respaldar y financiar viviendas accesibles, incluidos fideicomisos de terrenos comunitarios y enfoques de aportación de mano de obra propia (como Habitat for Humanity). Los participantes destacaron la importancia de permitir que los propietarios creen igualdad a través de estos enfoques, además de la necesidad de crear herramientas (como superposiciones de viviendas accesibles y bonificaciones de densidad, ambas deberían incentivar el desarrollo accesible y desincentivar la tasa del mercado), que permitan a los desarrolladores sin fines de lucro competir por sitios contra aquellos con fines de lucro.
- Las opciones de vivienda para personas sin hogar fue considerada una prioridad. Los participantes destacaron la importancia de los servicios integrales y de permitir construir

tipos más flexibles de viviendas y soluciones como unidades temporales, vehículos recreativos, viviendas diminutas, viviendas fabricadas y zonas de estacionamiento seguras.

#### **Grupo 4**

- El Grupo 4 conversó sobre cómo el Elemento de Vivienda podría ayudar a abordar el aumento de la desigualdad en la riqueza creando vecindarios de ingresos combinados, agregando viviendas en vecindarios de altos ingresos exclusivos, alcanzando objetivos de RHNA de ingresos bajos y moderados, de modo que Oakland no pierda su clase media y para evitar la especulación/posterior Elitización Residencial.
- El Grupo 4 respaldó en gran medida el desarrollo orientado al tránsito, pero quiso asegurarse de que este tipo de vivienda sería accesible y no estimulara la Elitización Residencial (en especial en áreas en las que hay acceso de BART, como Fruitvale), quizás al exigir cantidades mayores de unidades accesibles en áreas que son susceptibles de desplazamiento en comparación con áreas que han sido sufrido Elitización Residencial avanzada o que son exclusivas.
- Algunos participantes en el Grupo 4 querían aumentar las tarifas de inclusión y por impacto, y que el equipo de planificación buscara oportunidades de convertir áreas comerciales poco utilizadas y lotes vacíos en viviendas. Los miembros del grupo también sugirieron un departamento individual de la ciudad para proyectos de construcción sin fines de lucro.

#### **Grupo 5**

- La conversación del Grupo 5 se centró principalmente en torno de estrategias para hacer que el proceso de producción de viviendas sea lo más fácil posible, al reducir los obstáculos burocráticos, cuando sea viable. Las sugerencias incluyeron la optimización del desarrollo y del proceso de obtención de permisos a través de cambios de la planificación (es decir, códigos basados en formularios, cumplimiento de CEQA simplificada, más personal en el Departamento de Planificación para reducir los tiempos de aprobación de permisos, lecciones de obtención de modelos de viviendas sociales de Singapur y Suiza, y permitir más soluciones de viviendas, como viviendas compartidas).
- El Grupo 5 también conversó sobre la necesidad de más viviendas para grupos de necesidades especiales, como adultos mayores/personas mayores, personas sin hogar y familias.

#### **Grupo 6**

- El Grupo 6 tenía una variedad de prioridades, incluida la planificación de viviendas en todos los niveles de disponibilidad; crear medidas de responsabilidad para garantizar que se cumplan los objetivos de RHNA para todos los niveles de ingresos, dado que la ciudad no cumplió sus objetivos de ingresos bajos y moderados en el último ciclo de Elemento de Vivienda; respaldar a constructores de bajos ingresos/comunitarios, como la revista POOR (una asociación de personas y aliados de personas sin hogar ahora y antes), centrarse en nuevas viviendas en sitios vacíos y proporcionar más servicios mejor financiados para las personas sin hogar.

- Otros temas de conversación incluyeron equilibrar la producción de nuevas viviendas con protecciones para inquilinos, volver a analizar cómo la ciudad impone impuestos a terrenos vacíos y propiedades, garantizar que los esfuerzos de planificación para viviendas, transporte y justicia ambiental sean cohesivos y sinérgicos, e incorporar más oportunidades para la planificación comunitaria en todo el proceso de actualización del Elemento de Vivienda.