

# Oakland 2045: Informe del Taller n.º 3 sobre el Elemento de Vivienda

## Programas de Elemento de Vivienda y Vivienda de Oakland

12 DE MARZO DE 2022

*Preparado para*

La Ciudad de Oakland

*Preparado por*

**DYETT & BHATIA**  
Urban and Regional Planners

# Índice

<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>4</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.

El tercer 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 las estrategias para preservar las viviendas asequibles existentes, proteger a los inquilinos y evitar el desplazamiento. 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 sábado, 12 de marzo de 2022 de 10:00 a. m. a 12:00 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 40 miembros de la comunidad asistieron al taller. El taller se tradujo simultáneamente al cantonés y al español.

El equipo de planificación ofreció una breve presentación durante el taller, que incluyó una descripción general del proceso de actualización del Plan General y del Elemento Vivienda, una actualización de la difusión en la comunidad hasta la fecha, definiciones de Elitización Residencial, desplazamiento y preservación de la vivienda asequible; y el personal del departamento de Desarrollo de la Vivienda y de la Comunidad (HCD) de la Ciudad compartió un resumen de los programas actuales que se centran en la preservación de la vivienda, la protección de los inquilinos y la estabilización de los vecindarios. La presentación concluyó con una sesión de preguntas y respuestas para preguntas y comentarios de los participantes.

Durante la presentación, se pidió a los asistentes que participaran en tres encuestas por Zoom. La primera encuesta preguntaba si los participantes habían asistido a un taller anterior del Elemento de Vivienda; aproximadamente la mitad, o el cincuenta por ciento, respondió que había asistido a uno de los dos talleres anteriores. La segunda encuesta preguntaba a los participantes si habían oído hablar de alguno de los programas actuales de la Ciudad que se trataron en la presentación, como el Proyecto Homekey, el Programa de Compradores de su Primera Vivienda (First-Time Homebuyer Program), la Financiación para la Preservación de la Vivienda, el Programa de Ajuste a la Renta (RAP) y la Asesoría sobre Vivienda. Más de la mitad de los participantes que respondieron indicaron que estaban familiarizados con el

Proyecto Homekey, el Programa de Compradores de su Primera Vivienda y el Programa de Ajuste a la Renta (RAP). El 15 % de los encuestados no había oído hablar de ninguno de los programas mencionados. En la tercera encuesta se preguntó cuál de esos programas les interesaba más a los participantes. En este orden, los encuestados estaban más interesados en aprender sobre el Programa de Compradores de su Primera Vivienda, la Financiación para la Preservación de la Vivienda, RAP, el Proyecto Homekey, y luego la Asesoría sobre Vivienda. Una vez más, el 15 % de los encuestados no estaban interesados en aprender más acerca de ninguno de esos programas. Los resultados de la encuesta por Zoom se presentan en el Apéndice B.

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. ¿Cuáles son los problemas de vivienda que le preocupan en Oakland?**
- 2. ¿Cómo puede Oakland agregar más viviendas y al mismo tiempo proteger a los inquilinos del desplazamiento?**
- 3. ¿Ha oído hablar de estos programas de la Ciudad? ¿Qué programas cree que están funcionando bien? ¿Cuáles son las deficiencias?**
- 4. Con recursos limitados disponibles, ¿cómo debería la Ciudad destinar y priorizar estos recursos para programas nuevos o ampliados que satisfagan las mayores necesidades de la comunidad?**
- 5. ¿Qué otras estrategias y programas deberían adoptarse como parte del Elemento de Vivienda para proteger a los inquilinos y mantener a las personas en sus hogares?**
- 6. ¿Qué es lo que no hemos preguntado y de lo que le gustaría hablar? ¿Qué más deberíamos preguntar?**

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.

- **Producción de viviendas asequibles.** Los participantes en todos los grupos consideraron que la construcción de nuevas opciones de vivienda asequible y profundamente asequible es una estrategia clave para prevenir el desplazamiento. Muchas conversaciones de grupo se centraron en los posibles lugares, la financiación y las políticas para agregar nuevas viviendas asequibles, muy asequibles y de ingresos mixtos/medios en toda la Ciudad. Hubo diversas opiniones sobre las nuevas viviendas a precio de mercado; algunos participantes expresaron que la Ciudad se enfrenta actualmente a una escasez de oferta de vivienda, y debe agregar nuevas unidades de todo tipo, mientras que otros participantes consideraron que la Ciudad necesita con mayor urgencia viviendas asequibles y, como tal, debe centrarse explícitamente en este tipo de construcción. Los grupos analizaron una amplia gama de estrategias para agregar más unidades de vivienda asequible en Oakland, como: la legalización de las unidades de vivienda no conformes existentes, el cambio de la zonificación para aumentar la densidad en las zonas principalmente unifamiliares como Rockridge, el apoyo a los propietarios en la construcción de unidades de vivienda adicionales (ADU), las adquisiciones de tierras de la Ciudad para construir nuevas viviendas asequibles de forma permanente y crear fideicomisos de tierras de la comunidad, y la reducción de la cantidad de revisión discrecional requerida para los nuevos proyectos de vivienda.
- **Indigencia.** Las personas sin hogar surgieron como un problema clave de vivienda entre casi todos los participantes. Muchos grupos subrayaron que la Ciudad debe dar prioridad a la indigencia de forma inmediata y tratar la situación como un estado de emergencia. La sugerencia más común para abordar la situación fue que la Ciudad construyera o financiara la construcción de viviendas profundamente asequibles destinadas a las personas que actualmente se encuentran sin hogar. Muchos participantes se mostraron interesados en incluir servicios complementarios, como atención sanitaria, asesoría y gestión de casos, en las nuevas viviendas profundamente accesibles. Otras sugerencias incluyeron el compromiso con las poblaciones sin hogar de la Ciudad para identificar sus preocupaciones, y proporcionar a las personas sin hogar cupones de vivienda e incentivar a los propietarios a aceptar esos cupones.
- **Educación pública.** En general, los participantes apoyaron los programas de vivienda existentes en Oakland, como el Programa de Ajuste a la Renta (RAP), el programa de compra de vivienda por primera vez y la asesoría para la vivienda. Sin embargo, muchos participantes hicieron hincapié en la necesidad de la Ciudad de dar a conocer mejor la disponibilidad de estos programas, tal vez a través de una mayor difusión en la comunidad. Muchos participantes no conocían, por ejemplo, la asesoría para la vivienda del HCD o los detalles de las protecciones de los inquilinos relacionadas con la covid-19 en la Ciudad. Algunos participantes mencionaron que muchos de los programas de vivienda se anuncian principalmente en Internet, lo que dificulta el acceso a los inquilinos que no tienen acceso a Internet.

- **Medición de los impactos y el éxito.** En respuesta a la pregunta, "¿cómo debería la Ciudad priorizar sus limitados recursos para promover la asequibilidad de la vivienda?", los participantes de todos los grupos destacaron la importancia de establecer mediciones transparentes y basadas en datos para medir el éxito de los diversos programas de vivienda, y de incorporar medidas de responsabilidad para garantizar que la Ciudad pueda cumplir sus objetivos de la manera más rentable posible.
- **Preferencia de los inquilinos y el derecho a regresar.** Los participantes de todos los grupos compartieron perspectivas personales sobre el desplazamiento que ya se ha producido debido al aumento de los costos de la vivienda en las últimas dos décadas. La vivienda en Oakland está cada vez más fuera del alcance de los niveles de ingresos moderados y bajos. Muchos participantes expresaron su interés en programas tales como una política de derecho a regresar o programas de preferencia que den a los residentes de Oakland, que se han visto afectados por el desplazamiento, prioridad para la financiación de la vivienda de la Ciudad, o que permitan a los usuarios de los cupones de vivienda optar por permanecer en sus vecindarios a medida que los precios aumenten.

## RESÚMENES DE LOS GRUPOS PEQUEÑOS

### Grupo 1

- El Grupo 1 expresó su interés por aumentar las oportunidades de adquirir una vivienda asequible y reforzar la capacidad de las comunidades para participar y llevar a cabo la ejecución de proyectos de planificación a nivel de vecindario.
- Los miembros del grupo tenían opiniones diferentes sobre la planificación como herramienta para preservar la asequibilidad de la vivienda. Algunos consideraron que la Ciudad debería dar prioridad a permitir el aumento de la densidad en áreas que actualmente están zonificadas como residenciales unifamiliares y aprobar más proyectos por derecho. Otros miembros del grupo consideraron que la planificación no puede hacer mucho, y las mayores limitaciones para preservar la asequibilidad de la vivienda son el alto costo de la tierra y la mano de obra para construir nuevas unidades de vivienda.
- El Grupo 1 también analizó ejemplos de programas de preferencia de vecindario que podrían ser un buen modelo para Oakland a fin de estabilizar a los residentes en riesgo de desalojo y desplazamiento.

### Grupo 2

- El Grupo 2 debatió cómo la elitización residencial y el desplazamiento han cambiado el carácter de la Ciudad, al dificultar que los trabajadores de cuello azul encuentren opciones de vivienda asequibles en lo que antes era una ciudad de clase trabajadora. El grupo estuvo de acuerdo en que proporcionar vivienda a los que no la tienen debería ser la máxima prioridad de la Ciudad.

- Los participantes ofrecieron una serie de posibles enfoques políticos, entre ellos la construcción de viviendas asequibles en terrenos públicos, el derecho a la devolución, una superposición de viviendas para la fuerza laboral y una moratoria de los tipos de mercado. Los participantes tuvieron opiniones encontradas sobre la moratoria de la construcción de viviendas a precio de mercado. Algunos la vieron como un medio para reorientar los recursos y la energía hacia la vivienda asequible, mientras que otros consideraron que el desarrollo en todos los niveles de ingresos era un medio para aumentar la asequibilidad en general. Los participantes hicieron hincapié en que una política de derecho a regresar tendría que aplicarse y proporcionar viviendas realmente asequibles.

### **Grupo 3**

- Los participantes del Grupo 3 hablaron de los programas existentes en la Ciudad. Muchos miembros del grupo consideraron que la asesoría para la vivienda del HCD es una herramienta eficaz para proteger a los residentes del desalojo. Los participantes también apoyaron el programa de compradores de primera vivienda y el RAP. El grupo analizó la importancia de cerrar la brecha digital para que los inquilinos vulnerables que no tienen acceso a Internet puedan seguir accediendo a los recursos de la Ciudad. El grupo también se mostró interesado en reforzar la aplicación de las protecciones existentes para los inquilinos. Los miembros del grupo expresaron su deseo de desarrollar medidas tangibles para supervisar y orientar los recursos existentes para diversos programas de vivienda. Las sugerencias de nuevos programas incluyeron el apoyo al mantenimiento de la propiedad, la ayuda al alquiler, los programas de propiedad de inquilinos TOPA y el aumento de los requisitos de inclusión de la Ciudad en materia de vivienda.
- Otros temas de conversación incluyeron desincentivar la especulación, añadir flexibilidad en la planificación para que las escuelas y otras instituciones construyan viviendas con mayor facilidad en sus terrenos, explorar una política de inclusión de viviendas y construir nuevas viviendas asequibles en terrenos de propiedad de la Ciudad o excedentes. El grupo también debatió sobre el desarrollo, la reurbanización y la especulación. Muchos miembros del grupo consideraron que la construcción de nuevas viviendas asequibles era la mejor manera de estabilizar a los inquilinos de ingresos bajos y moderados.

### **Grupo 4**

- El Grupo 4 debatió sobre la indigencia, incluida una persona que compartió su experiencia personal sobre la indigencia como la culminación de otros problemas sistémicos, como la crisis económica/de ejecución hipotecaria de 2008, la falta de nuevas unidades asequibles para mantener el ritmo del aumento del costo de la vivienda en décadas anteriores, y la falta de opciones para las personas que experimentan la falta de vivienda en el período intermedio antes de que puedan volver a ingresar en la vivienda.
- El Grupo 4 sugirió ampliar y explorar nuevas opciones de difusión en la comunidad para que los inquilinos conozcan los programas de vivienda existentes. Los miembros

del grupo expresaron su deseo de contar con programas de asistencia hipotecaria, de pago inicial y de ayuda al alquiler que estén disponibles para niveles de ingresos muy bajos, bajos y moderados. El grupo también estaba interesado en explorar los fideicomisos de tierras de la comunidad, la búsqueda de soluciones basadas en datos para hacer el mejor uso de los recursos limitados, y el aumento de la colaboración entre las agencias y departamentos de la Ciudad.

### **Grupo 5**

- El debate del Grupo 5 se centró principalmente en la indigencia. Los miembros del grupo se mostraron muy interesados en combinar la vivienda de apoyo y los servicios, como el acceso al tránsito, la alimentación de calidad y la atención a la salud mental. El grupo consideró que era importante involucrar a las poblaciones sin hogar en los debates sobre los servicios y la vivienda. Algunos miembros del grupo expresaron su deseo de que la Ciudad deje de invertir en sistemas de refugio, ya que consideran que los sistemas de refugio son un enfoque de parche para un problema más profundo, y que en su lugar se invierta en recursos a largo plazo, como viviendas profundamente asequibles. Los miembros del grupo se mostraron en general desconfiados con respecto a las casas pequeñas como solución para la indigencia, y algunos expresaron su preocupación por la calidad y la seguridad de las casas pequeñas.
- Los miembros del grupo debatieron la necesidad de que las políticas de vivienda aborden la segregación, ya que el desplazamiento, la asequibilidad de la vivienda y la segregación son cuestiones relacionadas.
- El Grupo 5 debatió sobre los posibles lugares para la construcción de nuevas viviendas asequibles. Algunos miembros del grupo sugirieron asociarse con el Distrito Escolar Unificado de Oakland y otras agencias públicas a fin de identificar sitios públicos para viviendas asequibles. Otros miembros del grupo sugirieron invertir en nuevas viviendas a lo largo de los corredores de tránsito.

### **Grupo 6**

- El Grupo 6 estuvo de acuerdo en que la Ciudad debe dar prioridad a la vivienda para aquellos que no tienen, y también estuvo de acuerdo en que se necesitan más opciones de vivienda que sean asequibles para los que tienen ingresos medios. Los miembros del grupo expresaron que proporcionar más viviendas de ingresos mixtos y asequibles dentro de los vecindarios de altas oportunidades ayudaría a disminuir la segregación y permitiría a las familias de clase trabajadora y de ingresos medios que luchan por permanecer en sus comunidades. Algunos miembros del grupo habían oído hablar del Programa de Ajuste a la Renta de Oakland y habían tenido buenas experiencias con él, aunque el grupo expresó su deseo de que la Ciudad diera a conocer y financiara mejor sus programas existentes.
- Otros temas de debate incluyeron asegurar que los inquilinos/propietarios de ADU sean conscientes de la política de protección de los inquilinos en vigor, apoyando a los propietarios de bienes inmuebles locales (en lugar de las grandes empresas externas), y asegurando que la Ciudad esté midiendo el éxito y el impacto de sus programas actuales.