Resumen General

Resumen General

¿QUÉ ES EL ELEMENTO DE VIVIENDA?

- Es un "elemento" o capítulo requerido en el Plan General de la Ciudad
- Evalúa la condición actual de la vivienda y las necesidades futuras de los residentes de la ciudad
- Establece una estrategia para satisfacer las proyecciones de demanda de vivienda para residentes actuales y futuros en los siguientes ocho años (2023-2031)
- Establece metas, objetivos y políticas de vivienda para la ciudad
- Muestra cómo la ciudad podrá enfrentar la demanda de vivienda para todos los niveles de ingresos, siguiendo la ley estatal

¿CUÁL ES LA RAZÓN PARA ACTUALIZAR EL ELEMENTO DE VIVIENDA?

- La vivienda es esencial para la salud y calidad de vida de las personas así como para la economía
- Los elementos (capítulos) de vivienda deben ser parte del Plan General de una ciudad bajo ley estatal
- El elemento de vivienda debe ser actualizado cada ocho años y debe enviarse al Estado de California para cierta fecha que el Estado determina (el sexto ciclo debe ser enviado antes de enero de 2023)
- Las ciudades deben cumplir con los elementos de vivienda para recibir fondos y subsidios del estado

¿DE QUÉ MANERA SE USA EL ELEMENTO DE VIVIENDA?

- El Elemento de Vivienda es el documento guía que establece las políticas de la ciudad y las directivas para los programas asociados con la vivienda
- Se usa como referencia al revisar proyectos de desarrollo (residenciales y no residenciales)
- Se usa para establecer prioridades de financiación para proveer asistencia financiara a la comunidad, como ayudas con el arriendo/renta, programas de compra de vivienda, programas de inspección de unidades para arriendo/renta, y asistencia para mudarse/moverse
- Es útil para establecer políticas de vivienda como actualizaciones para la Ordenanza o Decreto del Bono de Densidad, la Ordenanza de Vivienda Económica, y actualizaciones a la Ordenanza de Zonificación, ya que éstas deben ser consistentes con el Plan General de la ciudad.

EL ELEMENTO DE VIVIENDA TIENE COMO OBJETIVO LOGRAR VARIAS METAS, A SABER:

- Acomodar las proyecciones de demanda de vivienda, siguiendo el mandato del Estado de California
- Aumentar la producción de vivienda para poder satisfacer esta demanda
- Ayudar a que haya más producción de viviendas económicas y que éstas sean realmente al alcance del bolsillo de las personas
- Conservar el número de viviendas económicas existentes
- Mejorar la seguridad, calidad y condición de la vivienda existente
- Facilitar el desarrollo de vivienda para todos los niveles de ingreso, tipos de familias, incluyendo a poblaciones con necesidades especiales
- Mejorar la habitabilidad y la prosperidad económica para todos los residentes de la ciudad, así como promover las opciones de vivienda justa para todos

La ciudad de Hayward está comprometida para mejorar el acceso a vivienda segura y de buena calidad para residentes de todos los niveles de ingreso. Promover una diversidad de tipos de vivienda, aumentar la posibilidad de desarrollo de sitios subutilizados en le ciudad, y enfocarse en que la mayoría de vivienda se ubique cerca al transporte público y los sitios de trabajo son algunas de las estrategias que se necesitan para que la ciudad pueda cumplir con su compromiso de vivienda y continuar afirmando que la vivienda es un derecho humano básico para todos los residentes, y de igual manera, cumplir estas metas de una manera que dé prioridad a la sostenibilidad y cuidado ambiental.

El Elemento de Vivienda establece el plan de la ciudad para remover barreras a la producción de vivienda para contrarrestar la escasez de vivienda y ayuda a asegurar que la ciudad está planeando para cumplir con su parte en la producción de vivienda económica y a precio de mercado.

CÓMO EL ELEMENTO DE VIVIENDA ESTÁ ORGANIZADO

El Elemento de Vivienda incluye siete capítulos que abordan las necesidades presentes y futuras de la comunidad, los recursos de vivienda, los obstáculos para construir vivienda, la vivienda económica, y un plan de vivienda. El plan de vivienda incluido en el Elemento de Vivienda está basado y revisa las metas, políticas y programas del Elemento de Vivienda actual para asegurar de que la ciudad pueda satisfacer las necesidades de vivienda de todos los residentes de Hayward hasta el año 2031, que es cuando el plan debe ser actualizado de nuevo, según el mandato de la ley estatal.

Los siguientes son los siete capítulos incluidos en el plan de vivienda:

1. Introducción: páginas 8 – 25

Introduce el propósito del Elemento de Vivienda, el contexto, documentos relacionados y resumen de la participación del público en el proceso.

2. Resumen de las Necesidades de Vivienda: páginas 26 – 33

Describe el perfil demográfico de la ciudad de Hayward y las necesidades de vivienda de la ciudad, incluyendo el tipo y nivel de economía de la vivienda.

3. Proyección de Necesidades de Vivienda: páginas 34 – 37

Muestra la Evaluación de las Necesidades de Vivienda Regional (o RHNA por sus siglas en inglés), o la "contribución justa" de unidades de vivienda que la ciudad debe proyectar construir para diferentes niveles de ingresos como se requiere por la ley estatal.

4. Recursos de Vivienda: páginas 38 – 49

Presenta una lista de recursos de tierra, financieros y administrativos tanto existentes como propuestos que Hayward tiene para satisfacer las necesidades de la ciudad a través de esta actualización.

5. Obstáculos para la Vivienda: páginas 50 – 55

Identifica retos gubernamentales, de mercado, de medio ambiente u otros retos existentes para mantener, expandir y mejorar la vivienda en Hayward.

6. Vivienda Justa: páginas 56 - 59

Provee una evaluación de los problemas de vivienda justa de la ciudad, así como un marco para que la ciudad pueda tomar acciones significativas que además de combatir la discriminación, puedan superar los patrones de segregación y así fomentar comunidades inclusivas, libres de barreras que restrinjan el acceso a las oportunidades, con base en características protegidas.

7. Plan de Vivienda: páginas 60 - 89

Presenta las metas y pasos necesarios para satisfacer las necesidades de vivienda de residentes actuales y futuros de la ciudad. Cada meta tiene políticas, programas y acciones asociados que se presentan en detalle en el plan, por ley.

LA VIVIENDA CUESTA MUCHO PARA LOS RESIDENTES DE HAYWARD

El Elemento de Vivienda describe las condiciones actuales de vivienda en Hayward y proporciona los datos e información acerca de los problemas económicos y sociales que afectan a muchos residentes debido a la falta de acceso a una vivienda económica y de calidad. El Plan de Vivienda (capitulo 7) del Elemento de Vivienda provee acciones que la ciudad tomará para abordar el tema de escasez de vivienda económica y para ayudar a incrementar el número de nuevas unidades de vivienda; para asegurar que la vivienda sea segura, limpia y accesible para los residentes; para ayudar a arrendatarios y propietarios de viviendas que se puedan quedar en éstas; y para ayudar a residentes que califican a que compren vivienda y así promover la estabilidad y la posibilidad de adquirir un patrimonio para los residentes de la ciudad. Estas acciones incluyen: la producción de unidades de vivienda económica, así como satisfacer las necesidades de vivienda de las poblaciones más vulnerables, proporcionar asistencia con recursos de vivienda y abordar el tema de la vivienda justa.

La carga económica de la vivienda afecta a una porción significativa de familias en Hayward, especialmente aquellas de más bajos recursos, y familias hispanas o latines/latinx y familias negras/afroamericanas. Además, esta carga económica ha aumentado considerablemente para familias de inmigrantes, con niños, ancianos y estudiantes, así como aquellas de bajos y muy bajos ingresos.

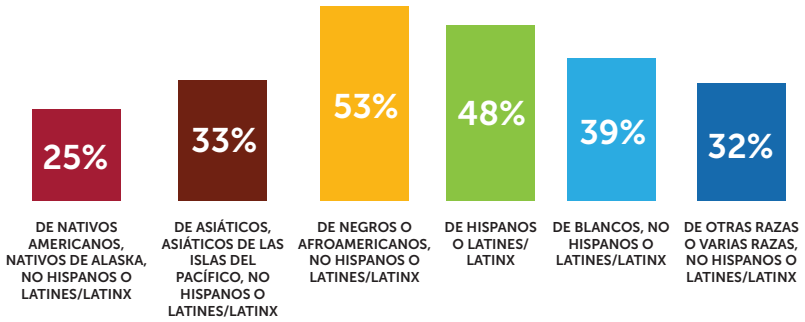
PERSONAS CON CARGA ECONÓMICA DE VIVIENDA

ARRENDATARIOS Y PROPIETARIOS

50% ARRENDATARIOS

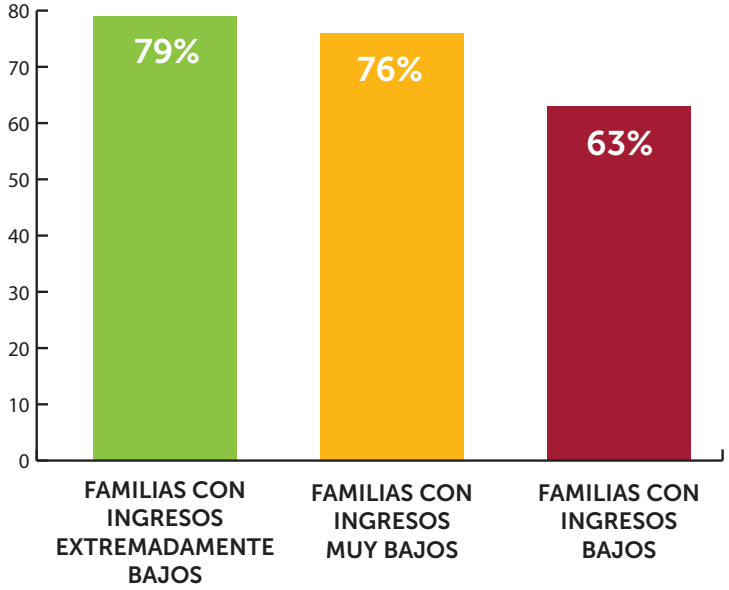
30% PROPIETARIOS

SEGÚN LA RAZA*



*Porcentaje de personas por grupo étnico para quienes la vivienda es una carga económica.

SEGÚN LOS INGRESOS



Fuente: HR&A Advisors

CASI LA MITAD DE TODOS LOS TRABAJOS EN HAYWARD PAGAN MENOS QUE $40,000 AL AÑO, Y EL INGRESO MEDIO ESTÁ ALREDEDOR DE LOS $56,000

+32%

Cambio en el valor medio de los arriendos/rentas en la última década rents over the last decade.

<10%

de los listados que podrían estar al alcance de posibles propietarios que ganan 80% o menos del ingreso promedio en el condado de Alameda.

+56%

Cambio en el valor de las viviendas en Hayward en la última década.

Fuente: Estudio de desplazamiento de la Ciudad de Hayward, 2021

“Mi esperanza más grande en mi situación actual es poder comprar una casa... yo pienso que esto realmente podría ayudarme a lograr una estabilidad en mi vida y tener una cosa menos por la cual preocuparme... En este momento comprar una casa es imposible... y tampoco pienso que sólo sea un problema único a Hayward.

– Vivian,

Vive cerca a Schafer Rd. con Manon Ave.

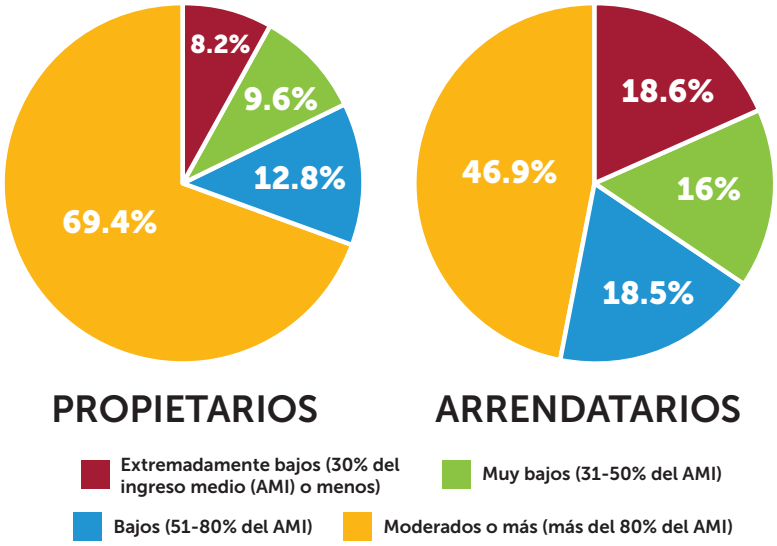
Edad: Menos de 25 años

LOS INGRESOS NO ALCANZAN PARA CUBRIR LOS COSTOS DE VIVIENDA

Los altos costos de la vivienda hacen difícil para muchos californianos poder ahorrar o invertir lo suficiente para poder aprovechar de los beneficios a largo plazo de ser dueños de su casa propia, o de recibir los beneficios sociales, de salud y económicos que pueden tener los individuos y familias como resultado de poder tener acceso a vivienda económica, estable y de buena calidad.

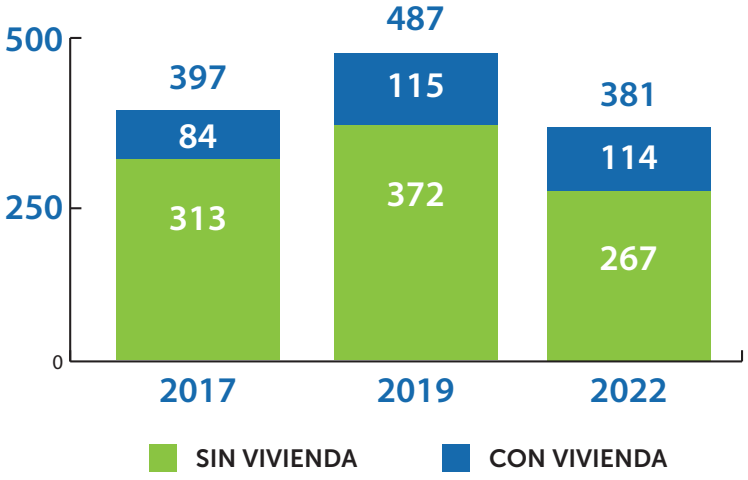
Además, esta crisis de vivienda no tiene un impacto igual en todos. Las familias de bajos recursos y los residentes de grupos de minorías étnicas y raciales son afectados de manera desproporcionada debido a la falta de empleo estable y la discriminación racial institucionalizada. Los arrendatarios típicamente tienen ingresos más bajos que los dueños de vivienda propia, y al final se quedan con menos ingresos disponibles para comida, cuidado de salud y educación.

INGRESOS DE PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS



Fuente: Estrategia Integral para la Vivienda Económica (CHAS por sus siglas en inglés), 2014-2018

INDIVIDUOS CON Y SIN VIVIENDA EN HAYWARD



Basado en un conteo realizado para el Condado de Alameda en 2022

LOS IMPACTOS QUE TIENE LA CARENCIA DE VIVIENDA

La ciudad de Hayward es una de las muchas ciudades en el estado que está siendo impactada severamente por la crisis de vivienda, lo cual se puede ver en los altos índices de carga económica, personas desamparadas y sin vivienda, hacinamiento en las viviendas y el potencial desplazamiento de residentes actuales.

El gran número de personas sin vivienda continúa siendo un problema a nivel regional, estatal y nacional. Este problema está aumentando en el Condado de Alameda, mientras que en la ciudad de Hayward hubo un 28 por ciento de disminución en el número de personas sin vivienda en la cuenta más reciente realizada en 2022. Esta disminución puede deberse a muchos factores, incluyendo el aumento en el nivel de respuesta y prevención al tema por parte de la ciudad, así como a cambios a la metodología de conteo, la que resultó en una codificación geográfica más precisa de dónde estas personas estaban viviendo, lo cual, por su parte, resultó en un cambio debido a que individuos que antes habían sido contados como residentes de Hayward pueden más precisamente ser considerados bajo esta nueva metodología como residentes de las áreas no incorporadas del condado de Alameda u otras ciudades o jurisdicciones aledañas.

¿POR QUÉ IMPORTA TODO ESTO?

Esto es un asunto de suma importancia, ya que hay una crisis de vivienda en Hayward. Los altos costos de vivienda y falta de vivienda económica afecta a todos los residentes. La ciudad está trabajando para establecer un Plan de Vivienda para abordar y enfrentar esta crisis.

IMPACTOS DESPROPORCIONADOS

ANCIANOS

+71%

Ancianos para quienes el arriendo es una carga económica desde 2010

INMIGRANTES

+172%

Familias de inmigrantes para quienes el arriendo es una carga económica y que ganan más de $35,000 al año

FAMILIAS CON NIÑOS

+153%

Familias con niños para quienes el arriendo es una carga económica y que ganan más de $50,000 al año

ESTUDIANTES

74%

Estudiantes que están en una situación socioeconómica desfavorable

Fuente: Estudio de desplazamiento de la Ciudad de Hayward, 2021

¿QUÉ SE CONSIDERA VIVIENDA "ECONÓMICA"?

Una vivienda es económica si no cuesta más del 30 por ciento del ingreso de una persona o familia. Por ejemplo, una familia que gana $3,000 al mes tendría que pagar un arriendo de no más de $900 para que su vivienda se pudiera considerar económica.

¿Y ESTE PLAN RESULTARÁ EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS?

Esta actualización establece una ruta y una serie de políticas para satisfacer las necesidades de vivienda de los residentes de Hayward y minimizar los obstáculos para construir vivienda durante los próximos ocho años, aunque en la realidad, esta construcción es llevada a cabo por compañías privadas y agencias sin ánimo de lucro dedicadas al desarrollo de proyectos. La mayoría de las viviendas que la ciudad está planeando podrán satisfacer las proyecciones de la Evaluación de las Necesidades de Vivienda Regional (RHNA por sus siglas en inglés), la cual provee una variedad de vivienda para varios niveles de ingreso.

¿QUÉ PUEDE USTED HACER?

Para obtener más información acerca de programas de vivienda, asistencia para personas sin vivienda, recursos para comprar casa propia e información para arrendatarios y propietarios (caseros), por favor visite el sitio web de la Division de Vivienda de la ciudad en **www.hayward-ca.gov/housing**

Si usted está arrendando y vive en malas condiciones o si usted es un propietario que desea realizar una inspección con nuestra división para asegurarse de que sus viviendas cumplen con los códigos actuales, por favor contacte al personal de Aplicación del Código de Hayward llamando al (510) 583-4175 o enviando un correo electrónico a **rentalinspectionprogram@hayward-ca.gov.**