2023-2031 Clovis Actualización del Componente de Vivienda (*Housing Element*)

TALLER COMUNITARIO #2

15 DE MARZO DE 2023

Starling Townhomes at Veneto Park - Lennar.

Agenda

- **Bienvenida y presentaciones** (10 min)
- **Descripción del componente de vivienda** (30 min)
  - Tendencias actuales y necesidades de vivienda
  - Inventario de sitios y capacidad de vivienda
  - Evaluación de viviendas apropiadas
  - Plan de vivienda
  - Siguientes pasos
- **Preguntas y comentarios** (20 min)
- **Debate en grupos pequeños** (45 min)
- **Conclusión** (15 min)

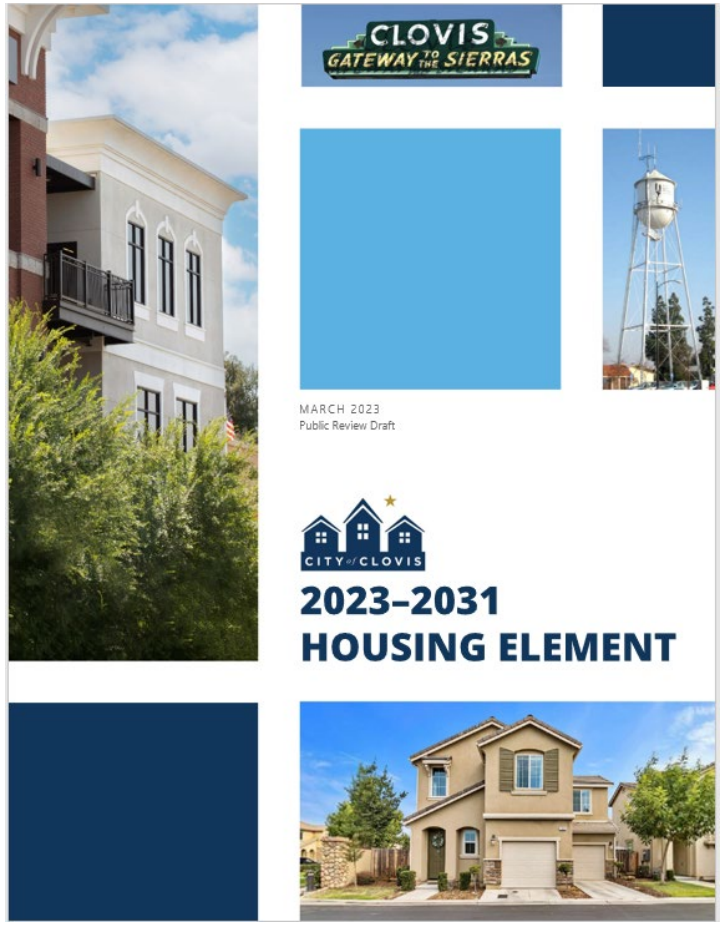
Descripción del componente de vivienda

¿Qué es el componente de vivienda?

- Un element requerido del Plan General
  - Plan para satisfacer las necesidades de vivienda de todos los miembros de la comunidad
  - Satisfacer la parte que corresponde a la ciudad de las necesidades regionales de vivienda
- Debe actualizarse cada 8 años
  - Plazo fijado por el estado: 31 de diciembre de 2023
- Revisión y certificación requeridas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (*Department of Housing and Community Development*, HCD)

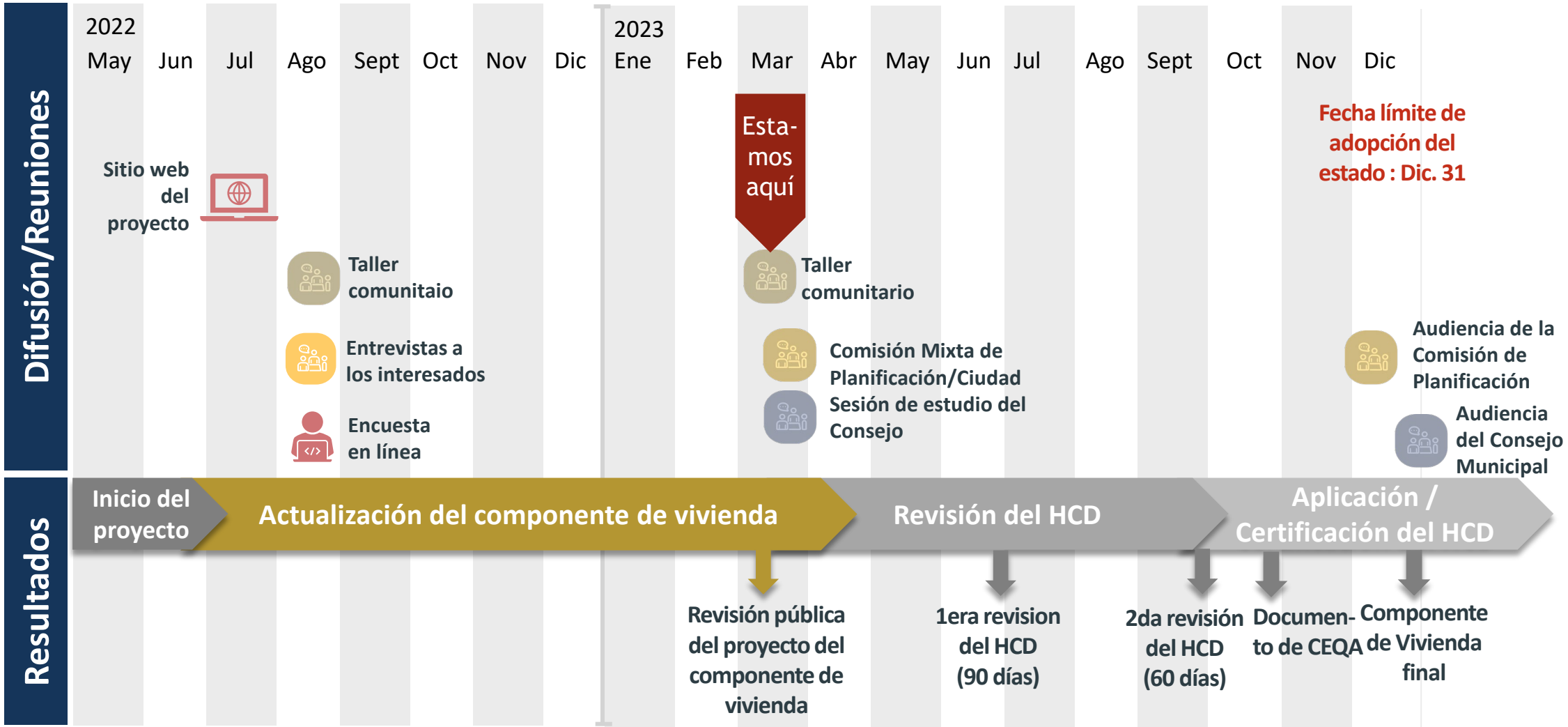
Revisión pública del proyecto del componente de vivienda

- **1: Introducción** – resumen de los requisitos y del compromiso de la comunidad
- **2: Plan de vivienda** – establecer políticas y programas para satisfacer las necesidades de vivienda
- **3: Evaluación de necesidades de vivienda** – analizar las necesidades demográficas, de empleo y de vivienda
- **4. Evaluación de viviendas apropiadas** – identificar los obstáculos a la igualdad de oportunidades en materia de vivienda
- **5. Inventario de sitios** – identifica los sitios disponibles para la construcción de viviendas
- **6. Limitaciones al desarrollo de la vivienda** – evaluar las limitaciones al desarrollo de la vivienda
- **7. Oportunidades para la conservación de la energía** – identificar los programas disponibles para el ahorro de energía
- **8. Evaluación del anterior del componente de vivienda** – medir el progreso e identificar brechas existentes



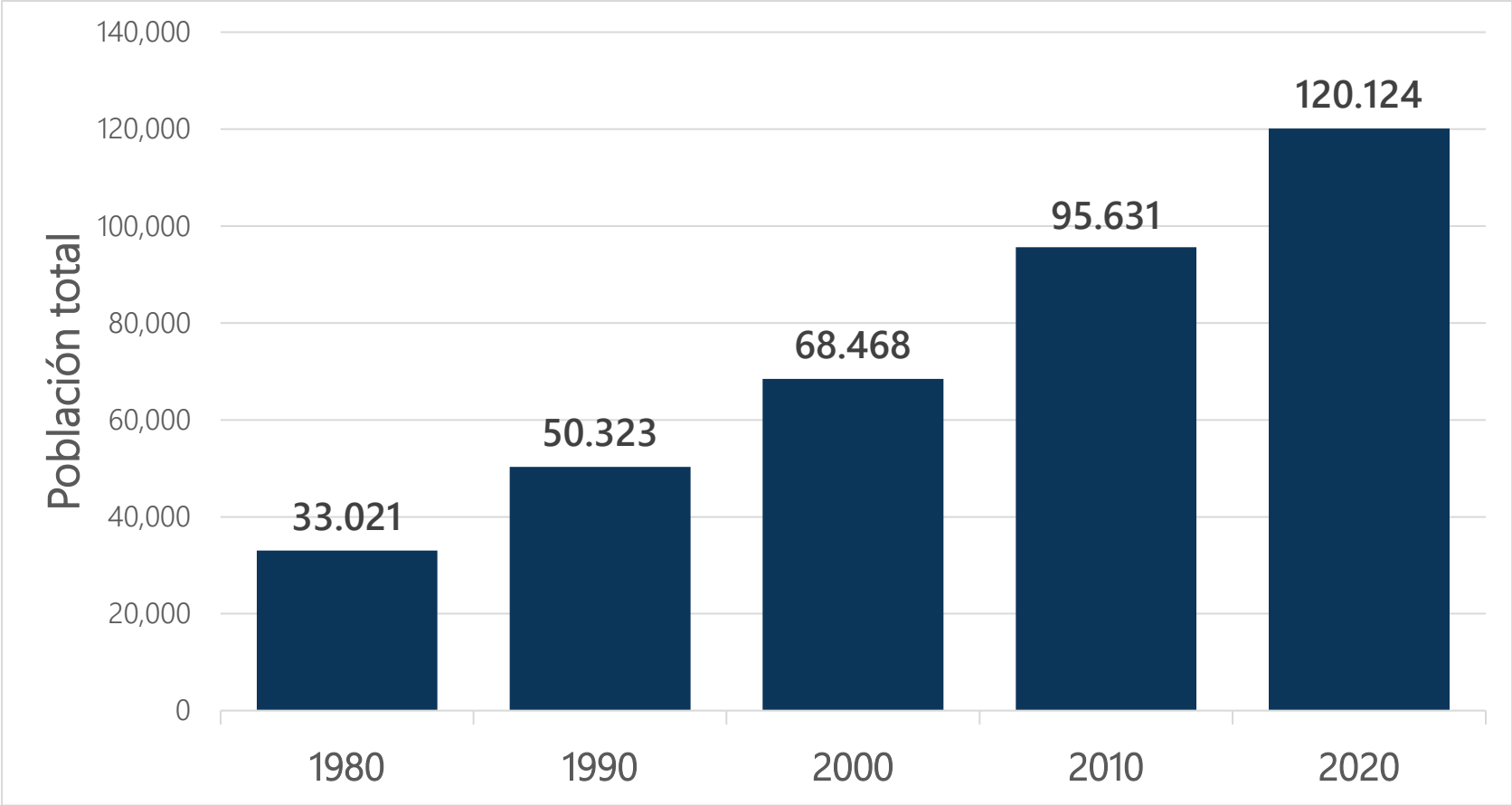
Disponible por 30 días para su revisión:
Del 13 de marzo al 12 de abril

Cronograma del proyecto



Tendencias actuales y necesidades de vivienda

Crecimiento de la población en Clovis



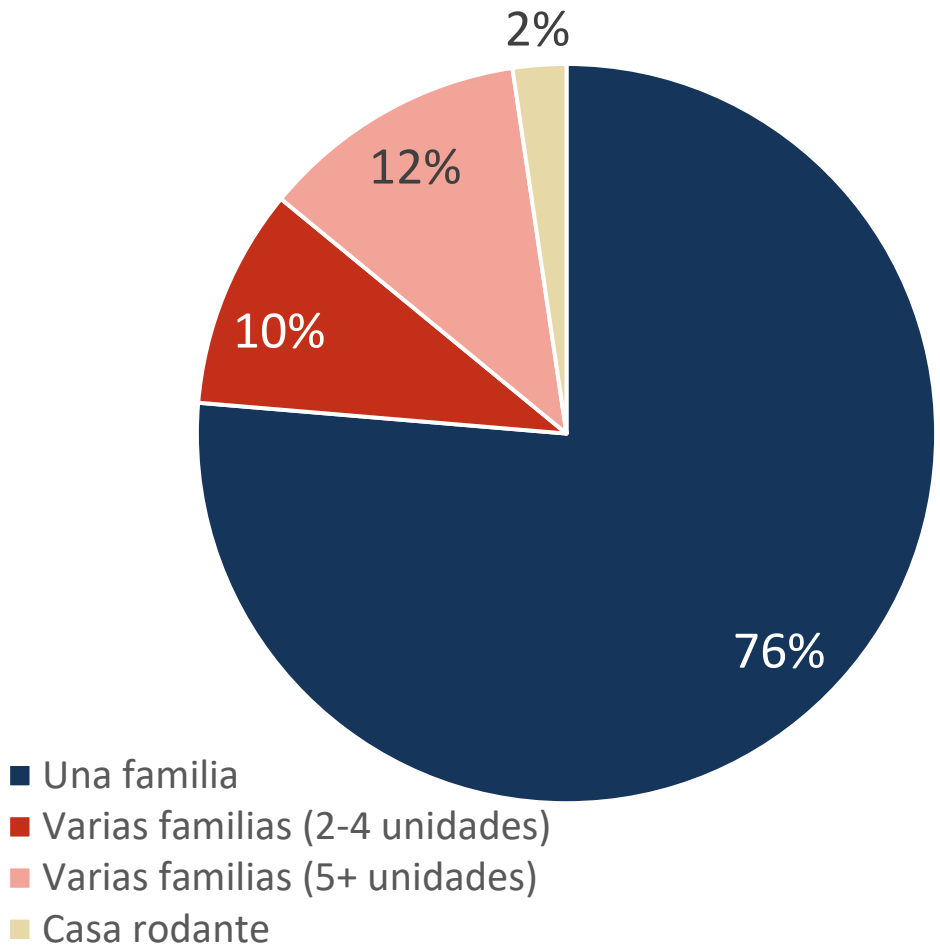
Fuente: U.S. Census Bureau

La población de Clovis ha crecido rápidamente desde 1980.

El crecimiento ha acelerado desde 2010.

*En 2022, Clovis fue nombrada la **12ª ciudad de más rápido crecimiento** en California.*

Perfil del parque de viviendas



Source: U.S. Census Bureau, ACS 16-20 (5-year Estimates), Table B25024

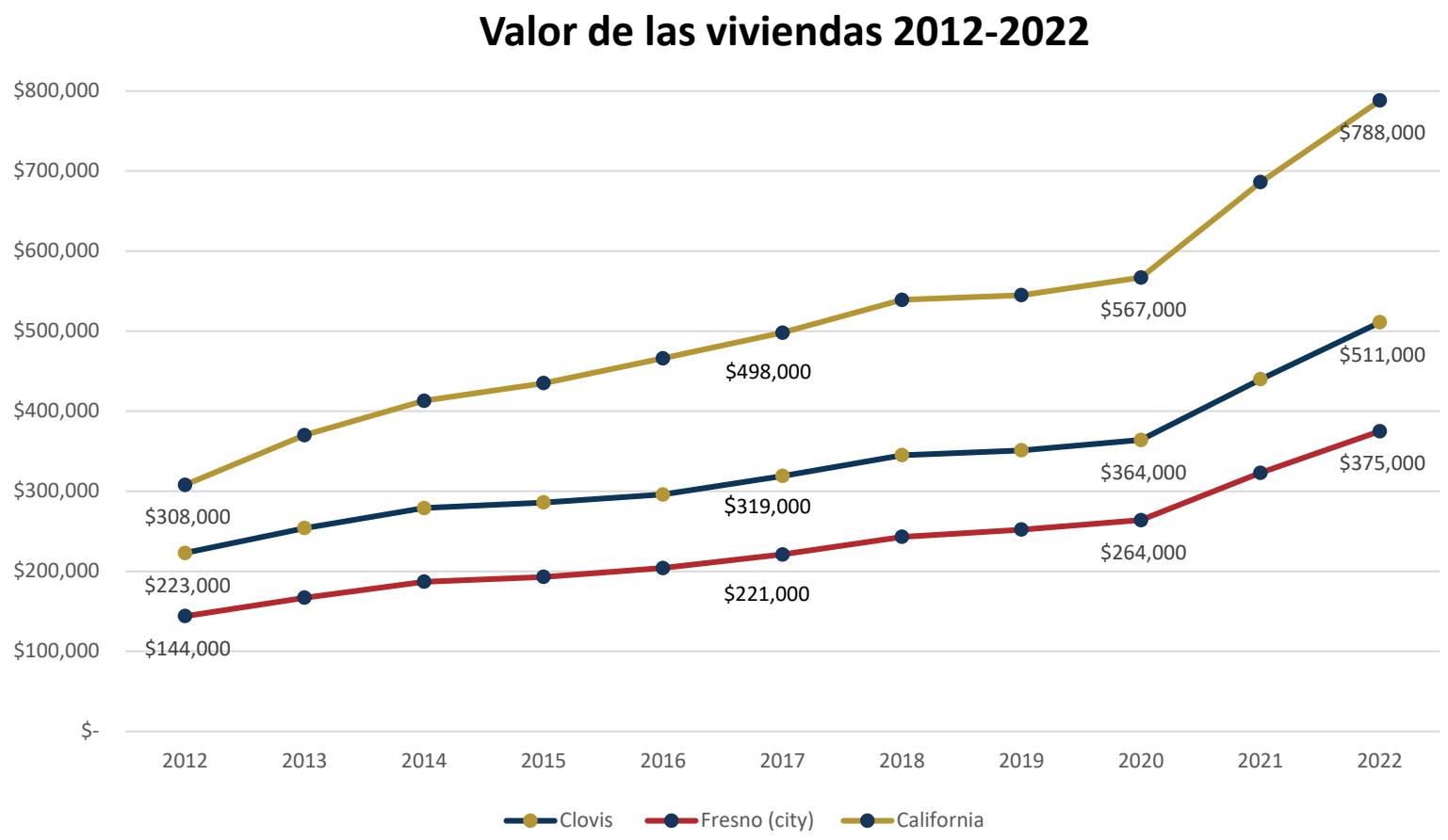
Leo Wilson Elev8tion Home at Loma Vista

Ivy Gate Series at Farmstead by Woodside Homes

Solivita Commons Affordable Housing

Dolce Vita Apartments

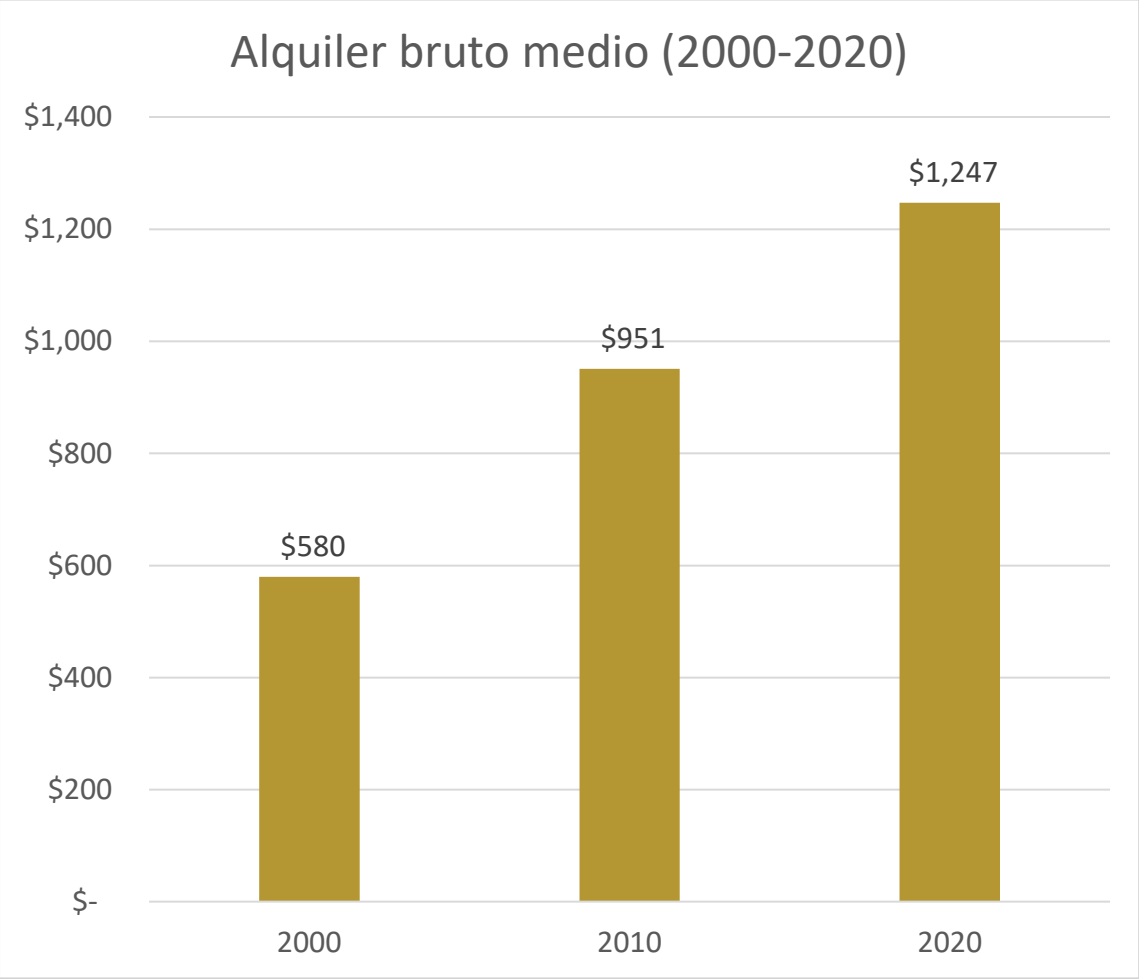
Tendencias del valor de las viviendas



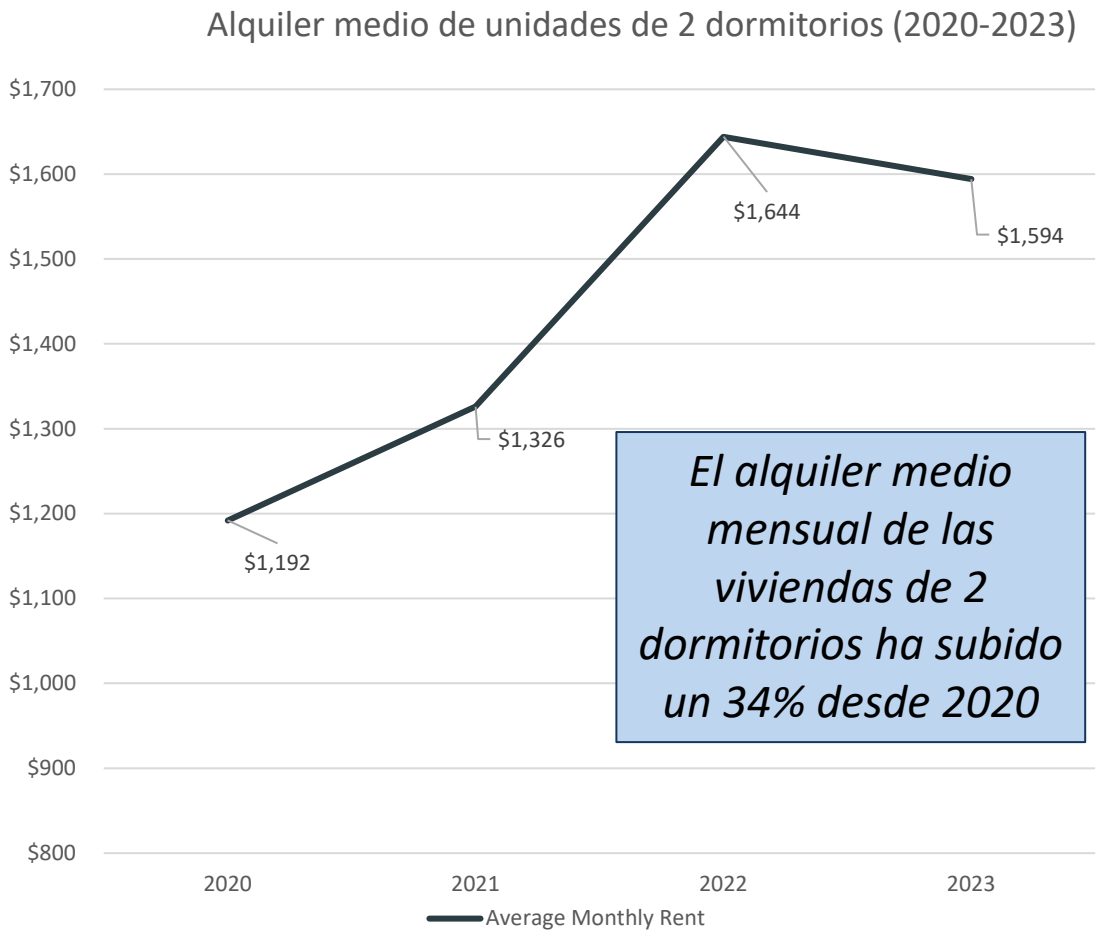
*Clovis experimentó un **aumento del 60%** en el valor de las viviendas de junio de 2017 a junio de 2022*

Fuente: Zillow, Zillow Home Value Index (ZHVI), julio de 2022.

Tendencias de alquiler



Fuente: U.S. Census Bureau, Census 1980(ORG STF3), 1990(STF3), 2000(SF3); ACS 06-10, 16-20 (5-year Estimates), Table B25064



El alquiler medio mensual de las viviendas de 2 dormitorios ha subido un 34% desde 2020

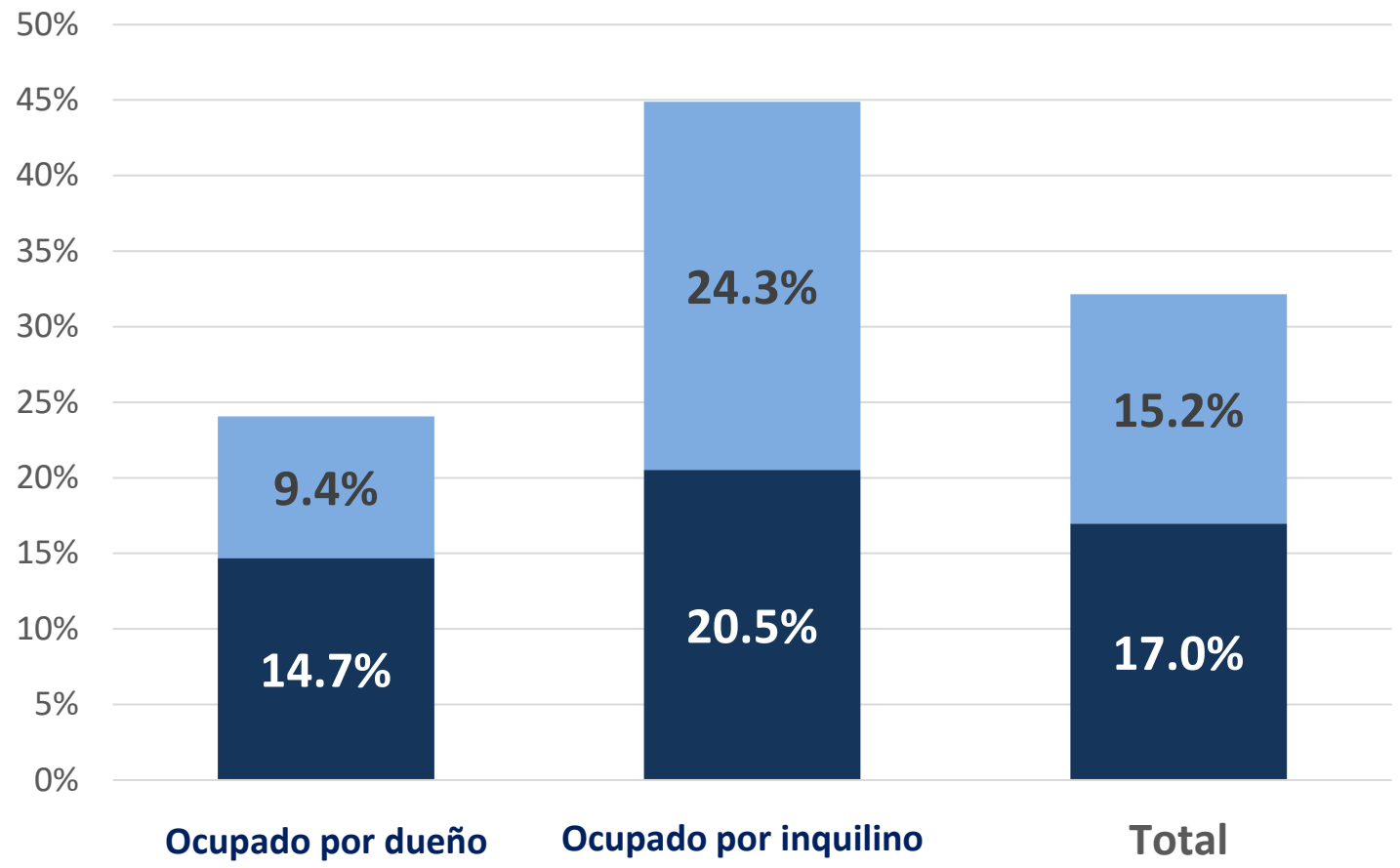
Fuente: Zumper.com

Límites de ingresos y asequibilidad en 2022

Categoría de ingreso	Porcentaje de ingreso medio de la zona (*Area Median Income*, AMI)	Ingreso anual 2022 (hogar de 1 persona)	Ingreso anual 2022 (hogar de 3 personas)	Pago mensual asequible de alquiler/hipoteca (hogar de 3 personas)
Ingresos extremadamente bajos	30%	$16.350	$23.030	$576
Ingresos muy bajos	50%	$27.300	$35.100	$878
Ingresos bajos	80%	$43.650	$56.100	$1.403
Ingresos promedio	100%	$56.200	$72.250	$1.806
Ingresos moderados	120%	$67.450	$86.700	$2.529

Fuente: California Department of Housing and Community Development, Fresno County 2022 Income Limits

Carga financiera por tenencia



30%-50% de ingresos gastados en vivienda

50%+ de ingresos gastados en vivienda

Fuente: US Housing and Urban Development, CHAS 2014-18 (5-Year Estimates)

Evaluación de viviendas apropiadas

Viviendas apropiadas

Capacidad de aplicación y divulgación en materia de viviendas apropiadas

Segregación e integración

Zonas de concentración racial y étnica de pobreza y riqueza

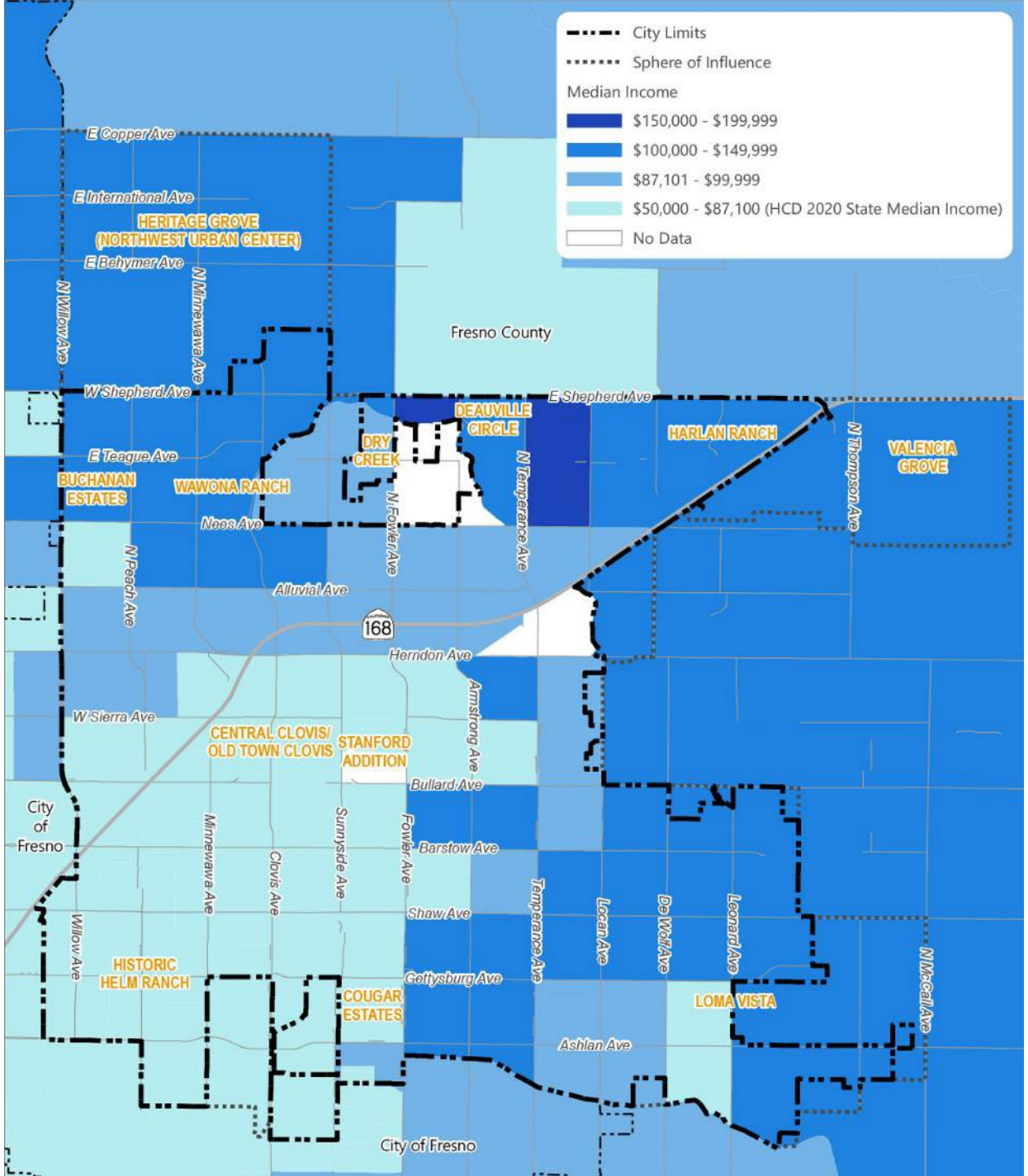
Desigualdades en el acceso a las oportunidades

Necesidades desproporcionadas de vivienda y riesgos de desplazamiento

- **Las nuevas leyes estatales (AB 686) ampliar el deber de la ciudad para promover positivamente las viviendas apropiadas (*affirmatively further fair housing*, AFFH). Ahora se requiere que los Componentes de Vivienda:**
- Identifiquen los problemas de vivienda apropiada
- Aseguren que los sitios de vivienda de bajos ingresos tengan acceso a oportunidades
- Incluyan acciones significativas que aborden los problemas de vivienda apropiada

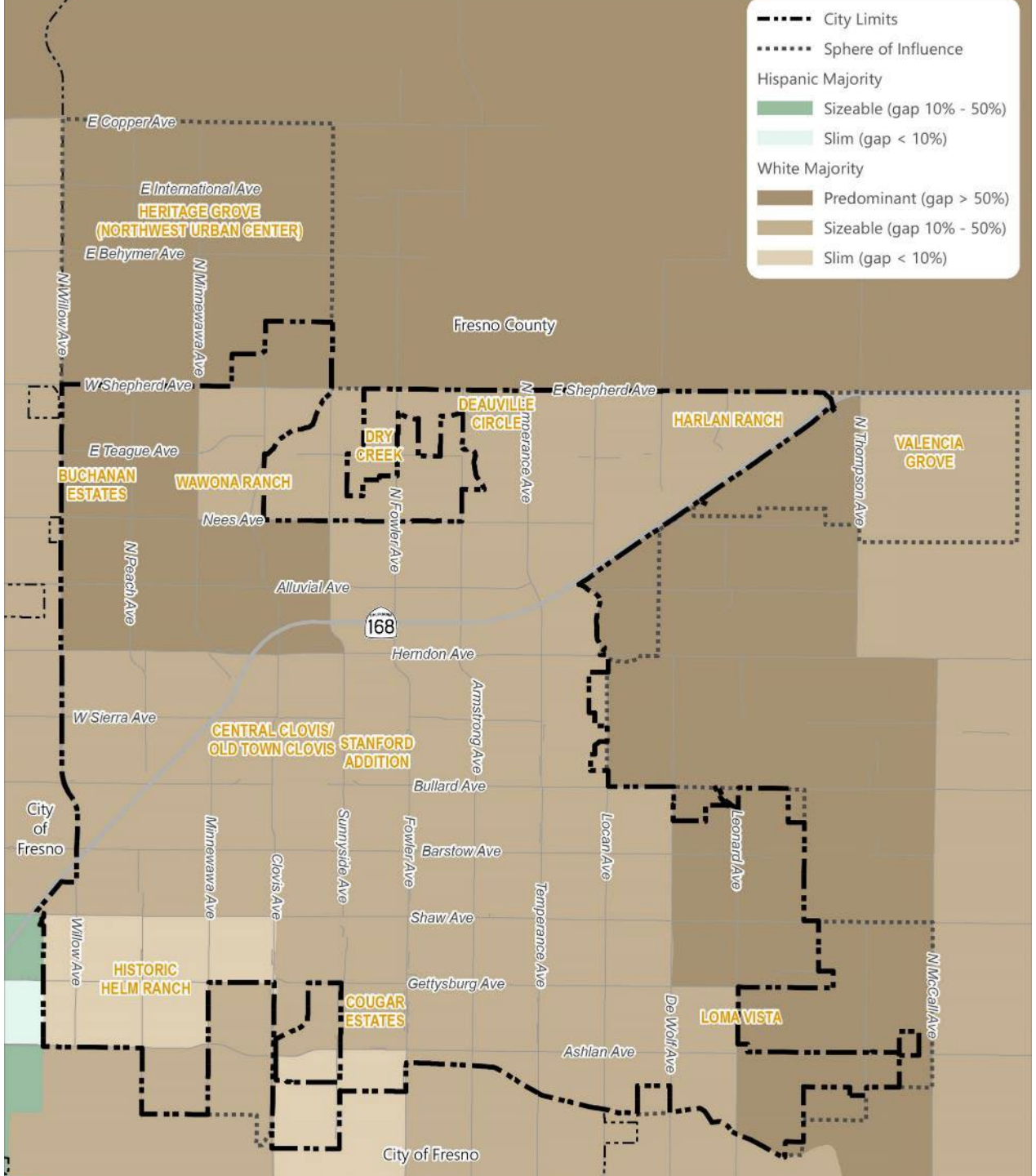
Patrones de ingresos

- **Los ingresos de los hogares en Clovis tienden a ser más altos que los promedios del Condado de Fresno y California**
- 31 por ciento de los hogares se consideran de bajos ingresos
- Los ingresos de los hogares son más altos en las zonas más nuevas de la ciudad al norte y al este



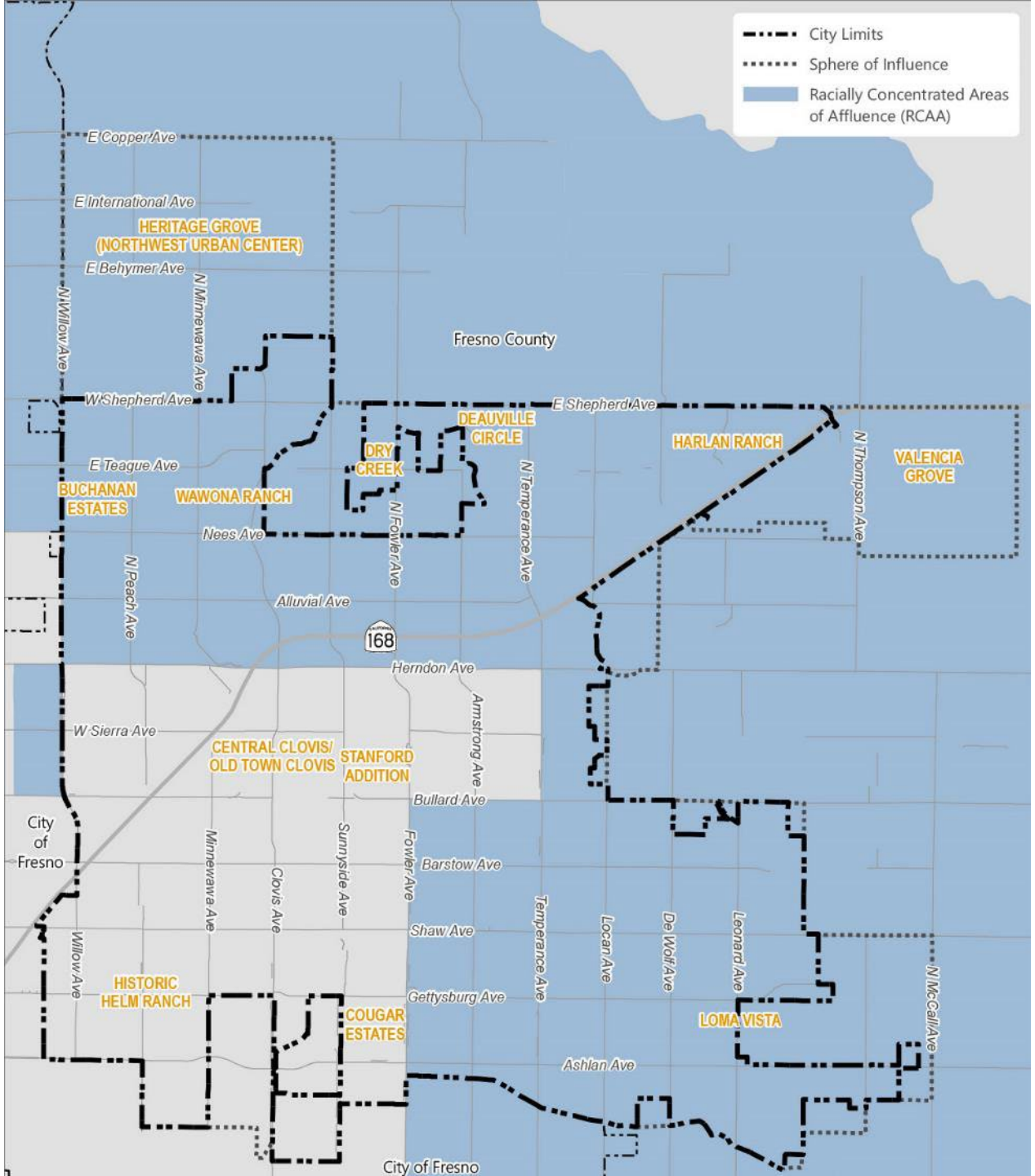
Patrones raciales/étnicos

- **Clovis es predominantemente blanca (50%) y, en general, menos diversa que el condado de Fresno.**
- Los residentes no blancos son predominantemente hispanos/latinos (33%), seguidos de asiáticos (10%).
- Los residentes no blancos se concentran más en las zonas más viejas de la ciudad.



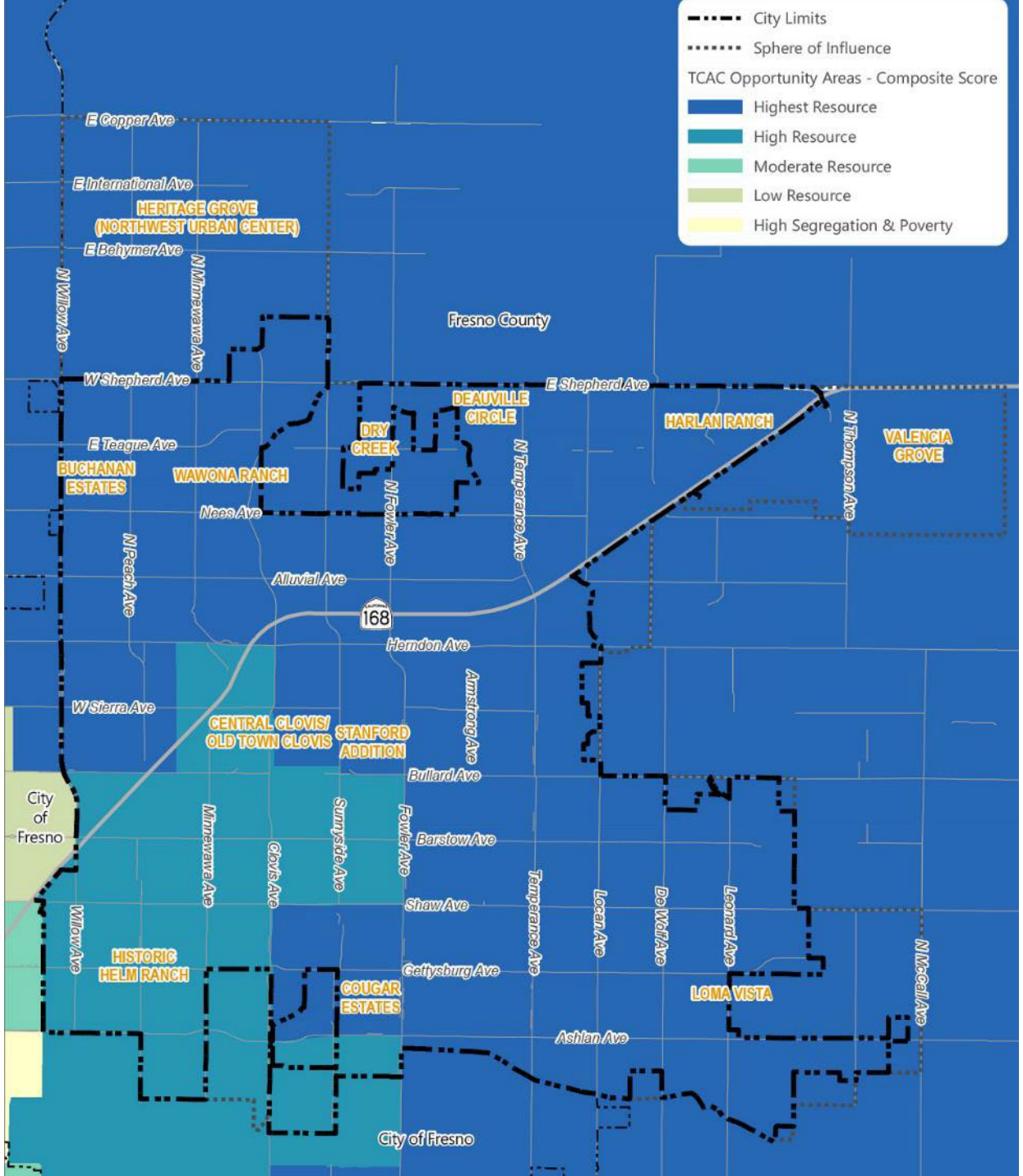
Zonas de afluencia con concentración racial o étnica

- **Muchas de las RCAA del condado de Fresno se concentran en los alrededores de Clovis**
- Corresponden a barrios predominantemente blancos con rentas familiares más altas
- En su mayoría, viviendas unifamiliares de baja densidad



Acceso a oportunidades

- **Clovis está compuesta en su totalidad por zonas de recursos altos y máximos**
- Tiene la puntuación más alta en el índice de oportunidades educativas y económicas



Inventario de sitios residenciales

Asignación regional de necesidades de vivienda

(*Regional Housing Needs Allocation*, RHNA)

Estado

HCD

Determina las necesidades regionales de vivienda (*Regional Housing Needs Determination*, RHND)

Región

FCOG

Prepara la Metodología (Plan RHNA) para distribuir el RHND de 58.298 unidades

Ciudades y condados

Jurisdicciones Locales de RHNA

Clovis 2023-2031 RHNA = 8.977 unidades

Necesidades de Vivienda por nivel de ingresos

Categoría de ingresos	2015-2023 RHNA (unidades)	2023-2031 RHNA (unidades)	Porcentaje de incremento
Ingresos muy bajos (<50% de ingreso medio)	2.321	**2.926**	26%
Ingresos bajos (51-80% de ingreso medio)	1.145	**1.549**	35%
Ingresos moderados (81-120% de ingreso medio)	1.018	**1.448**	42%
Ingresos por encima de moderados (>120% de ingreso medio)	1.844	**3.054**	66%
TOTAL	6.328	**8.977**	42%

Total de **4.475** Unidades e ingresos más bajos

En comparación con:

- RHNA de la ciudad de Fresno: 36.866
- RHNA del condado de Fresno: 2.350

Suposiciones a efectos del inventario de sitios

Sobre ingreso moderado | Ingreso moderado | Ingreso más bajo

¿Cómo se inventariarán los sitios en el componente de vivienda?

Unifamiliar en parcela grande

Dúplex

Casa rodante

Apartamentos multifamiliares

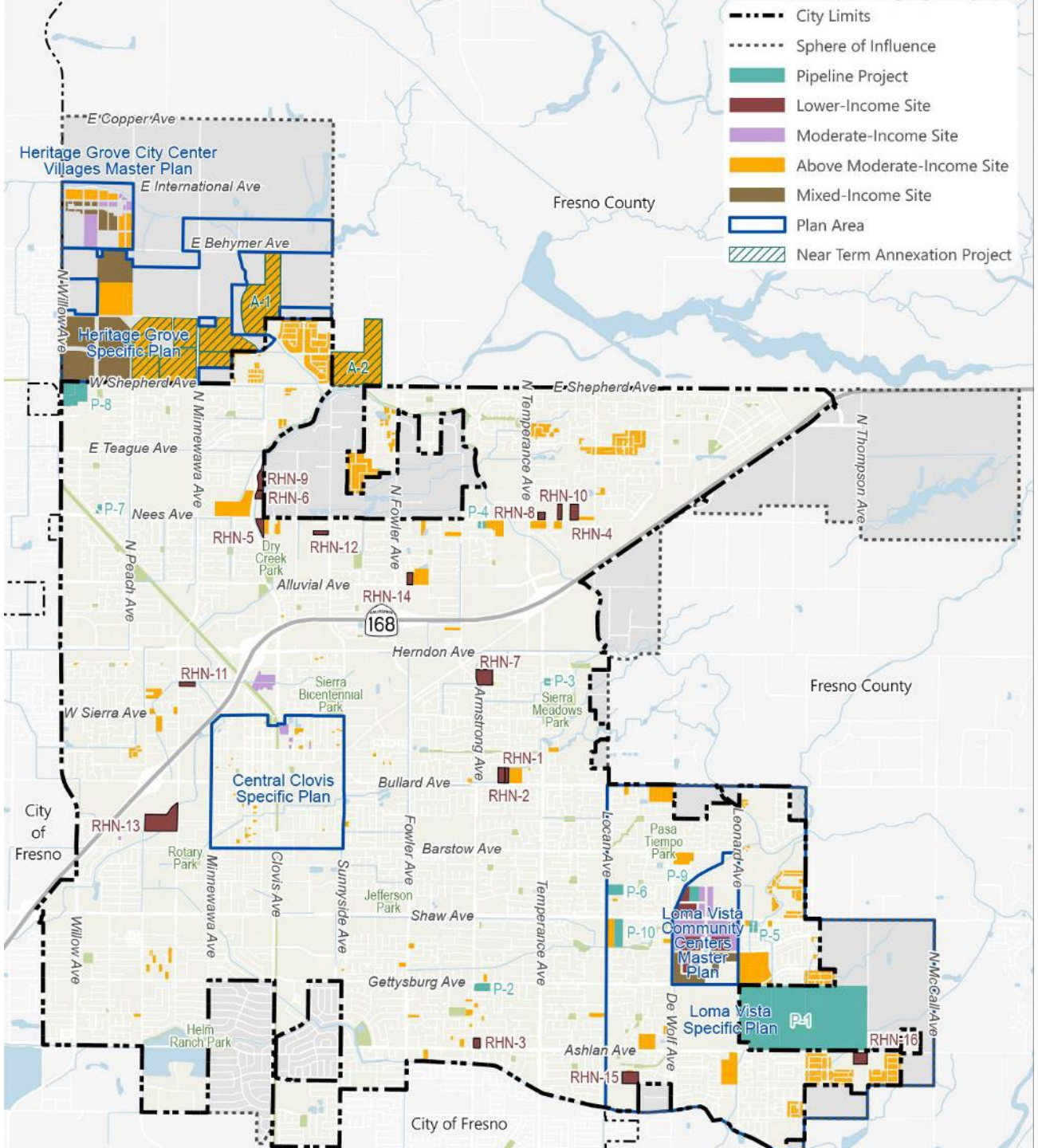
Parcelas pequeñas unifamiliares

Triples y cuádruples

Unidad de vivienda auxiliar (ADU)

Inventario de sitios de 2023-2031

- Proyectos aprobados, zonas RHN y otras zonas vacías e infrautilizadas
- SP de Clovis Central y SP de Loma Vista
- Plan Maestro de Heritage Grove City Center Villages
- Plan Específico de Heritage Grove Development Co. - "Centro Urbano" y Fase 1
- Corredor Willow (fuera de las áreas del plan)
- Proyectos de extensión a corto plazo
- Proyectos de ADU



Resumen de inventarios de sitios

	Bajo[1]	Moderado	Por encima de moderado	Total
Asignación regional de necesidades de vivienda	***4.475***	***1.448***	***3.054***	***8.977***
Proyectos aprobados	279	535	1.243	**257**
Sitios de cobertura de la RNH	1.529	0	0	**1.529**
Otros sitios fuera de las áreas del plan	0	268	1.082	**1.350**
Plan específico de Central Clovis	14	102	39	**155**
Plan específico de Loma Vista	981	1.377	1.264	**3.622**
Plan maestro de City Center Villages	728	633	782	**2.143**
"Centro urbano" – Plan específico de Heritage Grove Development Co	1.123	376	795	**2.294**
Fase 1 - Plan específico de Heritage Grove Development Co	0	0	1.343	**1.343**
Áreas fuera del plan, Corredor Willow	278	93	92	**463**
Proyectos de ampliación a corto plazo (A-1, A-2)	0	0	1.195	**1.195**
Proyección de ADU	80	40	13	**133**
Capacidad total	**5.012**	**3.424**	**7.848**	**16.284**
Superávit(+)	***+537***	***+1.976***	***+4.794***	***+7.307***

[1] *Los ingresos bajos incluyen los ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos.*

Plan de vivienda

Resumen del plan de vivienda

Incluye 3 metas, 25 políticas y 24 programas de implementación.

H1 **Acelerar la producción de viviendas**

H2 **Preservar y mejorar las viviendas existentes**

H3 **Promoción positiva de viviendas apropiadas**

Butterfly Gardens, viviendas permanentes de apoyo con 75 camas

Metas y programas de implementación

Meta H1. Acelerar la producción de viviendas

Programa H1. Plan de ampliaciónn

Programa H2. Procedimientos sin pérdidas netas

Programa H3. Terrenos públicos excedentes

Programa H4. Programa de reducción de las tasas de vivienda asequible*

Programa H5. Incentivos y ayudas a viviendas asequibles*

Programa H6. Herramientas y recursos de *Missing Middle Housing* (escasez de viviendas intermedias)*

Programa H7. Ordenanza sobre bonificación de densidad

Programa H8. Normas de desarrollo y coherencia de zonificación*

Metas y programas de implementación

Programa H4. Programa de reducción de las tasas de viviendas asequibles

Función:

- Reduce las tasas de impacto para la construcción de viviendas asequibles.
- Da prioridad a la financiación de promociones de viviendas asequibles en las zonas de mayores recursos o promociones que incluyan viviendas de apoyo permanente en cualquier parte de la ciudad.

Objetivo:

- Reducción de tasas en apoyo de 350 viviendas asequibles.

Metas y programas de implementación

Programa H5. Incentivos y ayudas a viviendas asequibles

Función:

- Proporciona incentivos y apoya las solicitudes de subvenciones para viviendas asequibles y viviendas para necesidades especiales (personas mayores, personas con discapacidad, trabajadores agrícolas, personas con ingresos extremadamente bajos, personas sin hogar).

- Los incentivos incluyen: bonificación por densidad, agilización de las solicitudes, reducción de tasas, aprobación ministerial "a nivel de personal" de las divisiones de terrenos.

Objetivo:

- Ayudas para 500 viviendas de ingresos bajo, 500 de ingresos muy bajos y 100 de ingresos extremadamente bajos o con necesidades especiales.

Metas y programas de implementación

Programa H6. Herramientas y recursos de *Missing Middle Housing*

(escasez de viviendas intermedias)*

Función:

- Modifica las normas de urbanización (ej.: retranqueo, altura, aparcamiento) para eliminar los obstáculos a las divisiones de lotes ministeriales SB 9 y a los dúplex en zonas unifamiliares. Allows accessory dwelling units (ADUs) in all residential and mixed-use zones.
- Mantiene la Ordenanza ADU en conformidad con la ley estatal.
- Promociona los planos simplificados gratuitos de casas de campo y los planos de ADU revisados previamente.
- Proporciona folletos y talleres sobre los recursos de vivienda media que faltan.

Objetivo:

- 200 ADU, casas de campo y divisiones de lotes ministeriales y dúplex, con un objetivo del 75% en las zonas de mayores recursos.

Metas y programas de implementación

Programa H8. Normas de desarrollo y coherencia de zonificación

Función:

- Reduce las normas de aparcamiento para viviendas multifamiliares.
- Revisa los requisitos de anchura mínima de las calles y estudia modificaciones adicionales.
- Aumenta la altura máxima de los edificios en las zonas R-2 y R-3.

Objetivo:

- Acelerar la producción de viviendas garantizando que las normas de urbanización de la ciudad faciliten el nuevo desarrollo en lugar de limitarlo.

Cronograma:

- Revisar y modificar las normas de desarrollo antes de junio de 2025; iniciar la actualización del Código para abordar la coherencia con el Plan General antes de 2027.

Metas y programas de implementación

Meta H2. Conservar y mejorar el parque de viviendas existente

Programa H9. Preservar las viviendas asequibles en riesgo

Programa H10. Revisión y estabilización de los alquileres de casas rodantes*

Programa H11. Aplicación de la normativa

Programa H12. Rehabilitación de viviendas*

Programa H13. Programa de viviendas de reemplazo

Programa H14. Ahorro de energía

Metas y programas de implementación

Programa H10. Revisión y estabilización de los alquileres de casas rodantes

Función:

- Supervisa y hace cumplir la Ordenanza de Revisión y Estabilización de Alquileres de Casas Rodantes.
- Amplía la divulgación pública entre los residentes de los complejos de casas rodantes.

Objetivo:

- Conservar 867 casas rodantes en 5 parques de casas rodantes existentes para evitar su desalojo.

Metas y programas de implementación

Programa H12. Rehabilitación de viviendas

Función:

- Mantiene el Programa de Préstamos y Subvenciones para la Rehabilitación de Viviendas, que concede préstamos a propietarios de viviendas con bajos ingresos para realizar reparaciones sanitarias y de seguridad.

Objetivo:

- Evitar el desalojo de los propietarios de viviendas con ingresos más bajos, en particular las personas mayores y los residentes en parques de casas móviles.
- Conceder préstamos y subvenciones a 250 hogares con ingresos bajos, incluidos 50 hogares con ingresos muy bajos y 50 con ingresos extremadamente bajos, durante el periodo de planificación.

Metas y programas de implementación

Meta H3. Promoción positiva de las viviendas adecuadas

Programa H15. Recursos para hogares con necesidades especiales

Programa H16. Programa de Vales de Elección de Vivienda*

Programa H17. Analisis de impedimientos para viviendas adecuadas

Programa H18. Distribución de información de viviendas adecuadas

Programa H19. Pruebas de viviendas adecuadas

Programa H20. Programa de ayuda al comprador de vivienda

Programa H21. Difusión multilingüe de oportunidades de vivienda asequible

Programa H22. Medidas para abordar el problema de las personas sin hogar*

Programa H23. Revitalización del vecindario

Programa H24. Modificaciones del código de zonificación para viviendas para personas con necesidades especiales*

Metas y programas de implementación

Programa H16. Programa de Vales de Elección de Vivienda

Función:

- Difundir información sobre los incentivos para participar en el Programa de Vales de Elección de Vivienda (*Housing Choice Voucher*, HCV) en toda la ciudad, centrándose en aumentar las oportunidades de vivienda con HCV para los residentes de la ciudad en vecindarios unifamiliares y nuevos complejos residenciales.

- Colaborar con la Autoridad de Vivienda en una campaña educativa para animar a los propietarios a participar activamente en el Programa de HCV para promover afirmativamente la vivienda justa.

Objetivo:

- Aumentar la participación y el uso del Vale de Elección de Vivienda en 10 hogares en los vecindarios con más recursos.

Metas y programas de implementación

Programa H22. Medidas para abordar el problema de las personas sin hogar

Función:

- Actividades de prevención para reducir la probabilidad de que los residentes se queden sin hogar.
- Explorar estrategias para aumentar las oportunidades de empleo o los ingresos de los hogares con ingresos muy bajos y extremadamente bajos y de aquellos en riesgo de quedarse sin hogar.
- Trabajar para proporcionar una vivienda adecuada a las personas sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar.
- Seguir apoyando y mejorando el refugio existente para mujeres y apoyar el desarrollo de viviendas adicionales.

Objetivo:

- Prestar servicios de apoyo a las poblaciones más vulnerables de la ciudad proporcionando refugio o ayuda para alojamiento temporal a un mínimo de 49 personas.

Metas y programas de implementación

Programa H24. Modificaciones del código de zonificación para viviendas para personas con necesidades especiales

Función:

- Adapta los códigos y procedimientos municipales a la legislación estatal:
    - Permite "centros de navegación de baja barrera" por derecho propio en zonas de uso mixto.
    - Permitir la construcción de viviendas asequibles al 100% que incluyan un porcentaje de viviendas de apoyo, ya sea del 25% o de 12 unidades, en todos los distritos de zonificación en los que se permita la construcción de viviendas multifamiliares y de uso mixto.
    - Permitir por derecho propio los refugios de emergencia en los distritos de zonificación que permitan usos residenciales.
    - Permite los hogares colectivos de todo tipo y tamaño en todas las zonas residenciales.
    - Modifica el procedimiento para proporcionar adaptaciones razonables con el fin de eliminar cualquier restricción para las personas con discapacidad que soliciten una adaptación.

¿Preguntas?

Debate en grupos pequeños

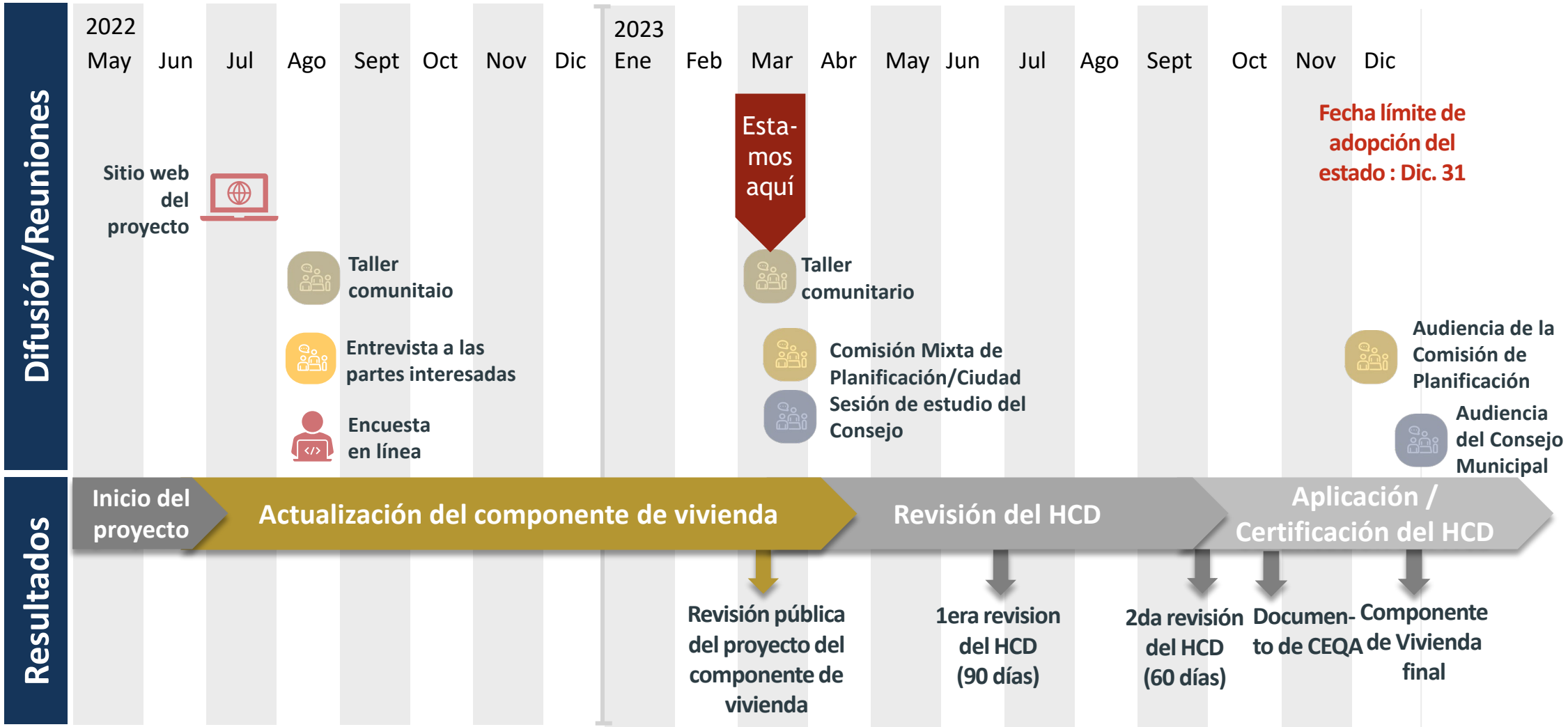
¿Le ha sorprendido algo de los datos sobre necesidades de vivienda y vivienda adecuada?

¿Cuáles son sus preguntas o reacciones al inventario de sitios?

¿Hay algún otro programa o idea que crea que debería incluirse en el Plan de Vivienda?

Siguientes pasos

Cronograma del proyecto



¡Gracias!

Puede hallar más información sobre la Actualización del Componente de Vivienda en: https://cityofclovis.com/planning-and-development/planning/planning-projects/housing-element-update/

Escanee el código QR para visitar el sitio web del proyecto