



Condado de Estanislao

Elemento de vivienda

agosto 2024



Condado de Estanislao
Actualización del elemento de vivienda 2023-2031

Esta página se dejó en blanco intencionalmente.



Resumen ejecutivo



Resumen ejecutivo

Introducción

El Elemento de Vivienda 2023-2031 del Condado de Stanislaus es un plan para satisfacer las necesidades de vivienda de la zona no incorporada del Condado de Stanislaus durante un período de planificación de ocho años. El Elemento de Vivienda describe y analiza las necesidades y problemas de vivienda existentes y futuros; presenta objetivos, políticas y acciones de implementación específicas para abordar estas necesidades; y garantiza que el Condado mantenga su elegibilidad para recibir fondos estatales para proyectos de vivienda, infraestructura y transporte.

El Condado de Stanislaus está comprometido a mejorar el acceso a viviendas de alta calidad para residentes de todas las capacidades y niveles de ingresos. El Elemento de Vivienda establece un plan para eliminar barreras a la producción de viviendas y hacer coincidir mejor la producción con las necesidades de vivienda identificadas. Algunas de estas estrategias incluyen promover una diversidad de tipos de viviendas, aumentar la viabilidad de nuevos desarrollos de sitios de relleno y subutilizados en todo el condado y concentrar la mayor cantidad de viviendas nuevas en áreas urbanas cercanas al transporte público y los empleos. A través del Elemento de Vivienda, el Condado se esfuerza por abordar las necesidades locales y afirmar que la vivienda es un derecho humano básico para todos los residentes.



Entrada a Denair

Organización de la vivienda Elemento

Según las secciones 65580- del Código de Gobierno de California 65589, un elemento de carcasa debe constar de los siguientes componentes:

- Chapter 01** **Introduction**
 Provides a historical context of the County and introduces main topics of the housing element.
- Chapter 02** **Housing Needs Assessment**
 Reviews current and projected housing needs of the community.
- Chapter 03** **Constraints**
 Identifies obstacles to housing production across income levels.
- Chapter 04** **Assessment of Fair Housing**
 Analyzes fair housing issues and barriers in Stanislaus County.
- Chapter 05** **Sites Inventory Analysis & Housing Resources**
 The Housing Element must contain an inventory of land suitably zoned and available for residential development within the planning period.
- Chapter 06** **Housing Plan**
 Provides goals, policies, and programs to ensure the County meets its share of the regional housing need.
- Appendix A** **Public Outreach**
 Summarizes community engagement efforts and materials used.
- Appendix B** **Review of Past Accomplishments**
 Evaluates previous housing element outcomes against projected goals.

Perfil de la comunidad

El condado de Stanislaus, ubicado en el Valle Central de California, se extiende por 1,521 millas cuadradas y está cruzado por dos rutas principales: la Interestatal 5 y la Ruta Estatal 99. Hay tres ríos principales que atraviesan el condado: Stanislaus, Tuolumne y San Joaquín.

Hay nueve ciudades en el condado de Stanislaus, incluidas Ceres, Hughson, Modesto, Newman, Oakdale, Patterson, Riverbank, Turlock y Waterford. Debido a su ubicación cerca del Área de la Bahía de San Francisco, los residentes del condado tienen acceso a ese mercado laboral.

Dado que el Área de la Bahía tiene costos de vivienda más altos, muchos viajeros han elegido vivir en el Condado debido a los costos de vivienda más bajos.

La agricultura es la industria número uno en producción económica y empleo en el condado, seguida por dos grandes bodegas que contribuyen a la base económica. El condado alberga a unas 553.000 personas y ha crecido rápidamente desde la década de 1990 y principios de la de 2000.

A través de este crecimiento urbano, la base económica del condado se ha diversificado para incluir más empleos no agrícolas. Según el censo de 2020, el grupo demográfico racial más grande del condado no incorporado de Stanislaus es el hispano (53 por ciento), seguido por el blanco (no hispano) (39 por ciento), dos o más razas (3 por ciento), asiático (3 por ciento), negro o afroamericanos (1 por ciento), indios americanos y nativos de Alaska (<1 por ciento), alguna otra raza (<1 por ciento) y nativos de Hawái/otras islas del Pacífico (<1 por ciento).



diablo grande

Participación pública

La participación pública en la actualización del Elemento de Vivienda se centra en las experiencias de los residentes, inquilinos, organizaciones sin fines de lucro, personas vulnerables a la inestabilidad de la vivienda y constructores. El Condado involucró no solo a miembros de la comunidad, sino también a representantes de agencias locales y grupos de vivienda, organizaciones comunitarias y desarrolladores de viviendas. El condado de Stanislaus brindó oportunidades para solicitar opiniones de las partes interesadas y miembros de la comunidad a través de entrevistas, encuestas, un sitio web específico del proyecto, eventos comunitarios y reuniones públicas.

A través de esta extensión, la comunidad identificó la asequibilidad de la vivienda como la necesidad de vivienda más urgente. Otros temas recurrentes incluyeron preocupaciones sobre la infraestructura existente de agua y alcantarillado, y apoyo adicional para nuevas viviendas en áreas urbanas y con más opciones de vivienda cerca de los servicios de tránsito existentes con acceso peatonal. Los comentarios del público también revelaron preocupación sobre la asignación del Inventario de Sitios de unidades de bajos ingresos en zonas de bajos recursos.

áreas. Estos aportes se integraron a lo largo del análisis de las necesidades y limitaciones de vivienda y se consideraron al desarrollar el Inventario de Sitios, la Estrategia de Vivienda y el Plan de Acción de Vivienda.

Además de la divulgación pública para el Elemento de Vivienda, el condado de Stanislaus se asoció con Valley Vision, una firma consultora de liderazgo cívico sin fines de lucro, para desarrollar e implementar una estrategia de divulgación y participación diseñada para establecer una comprensión compartida de las necesidades, desafíos y oportunidades de vivienda dentro de el Condado como parte de la Iniciativa Stanislaus de Vivienda. Stanislaus



Pósteres interactivos en el taller comunitario

County y Valley Vision llevaron a cabo una serie de entrevistas con partes interesadas clave y entrevistas de grupos focales que informaron la actualización del Elemento de Vivienda. Los comentarios recibidos durante esta extensión se incorporaron a las políticas y programas del Elemento de Vivienda. Puede encontrar más información sobre los esfuerzos de participación pública durante la actualización del Elemento de Vivienda en el Apéndice A, Resumen de participación pública.

Datos de vivienda y demografía

El Elemento de Vivienda busca proporcionar y mantener viviendas seguras y decentes para los residentes presentes y futuros del área no incorporada del Condado de Stanislaus. El análisis de las características demográficas, socioeconómicas y de vivienda ayuda a identificar las necesidades de vivienda locales y permite al condado orientar eficazmente sus programas y recursos hacia los hogares con mayores necesidades. El Capítulo Dos, Evaluación de las Necesidades de Vivienda, proporciona información demográfica y de vivienda de los residentes del Condado de Stanislaus.

Los hallazgos clave de la población incluyen:

El crecimiento de la población en áreas no incorporadas del condado de Stanislaus es significativamente menor que en las ciudades incorporadas, con un aumento de apenas uno por ciento en comparación con el crecimiento del nueve por ciento en las ciudades de 2010 a 2020.

Los residentes de edad avanzada en áreas no incorporadas constituyen el grupo de población más grande y están envejeciendo y permaneciendo en sus lugares. Si bien los adultos jóvenes de 20 a 34 años representan el segundo grupo de edad más grande en la zona no incorporada de Stanislaus, hay una disminución en la población de niños de nueve años o menos, lo que sugiere una posible disminución en el número de familias con niños pequeños que se mudan a estas áreas. La Figura ES-1 muestra la cantidad de residentes que viven en la zona no incorporada del Condado de Stanislaus por grupo de edad.

Entre 2010 y 2020, las áreas no incorporadas tienen menos diversidad racial en comparación con el estado y experimentaron una disminución en las poblaciones blancas (no hispanas), negras o afroamericanas, indias americanas y nativas de Alaska.

La agricultura es una parte esencial de la economía del condado de Stanislaus y depende del trabajo de los trabajadores agrícolas. El Estado y el federal

Los gobiernos utilizan categorías similares para definir la industria agrícola y el empleo asociado, que incluye el empleo en granjas y ranchos y el empleo relacionado con la fabricación, el transporte y el almacenamiento de productos agrícolas. Debido al alto porcentaje de empleo relacionado con la agricultura en el condado no incorporado de Stanislaus y al costo general de la vivienda en el área, existe la necesidad de abordar las opciones de vivienda para los trabajadores agrícolas, tanto en áreas agrícolas como en áreas más desarrolladas donde las familias pueden tener mejores oportunidades. acceso a empleos, servicios y escuelas. El salario de los trabajadores agrícolas está por debajo del ingreso medio de todas las ocupaciones (\$54,382), lo que enfatiza la necesidad de viviendas asequibles y alcanzables para estos trabajadores esenciales.

por ciento del parque de viviendas tiene más de 30 años y más del 40 por ciento del parque de viviendas tiene más de 50 años.

El parque de viviendas actual del condado carece de unidades asequibles para familias numerosas. Dentro de las áreas no incorporadas del condado de Stanislaus, casi el 10 por ciento de las unidades ocupadas por inquilinos están superpobladas frente al cinco por ciento de las unidades ocupadas por propietarios, según estimaciones quinquenales de la encuesta sobre la comunidad estadounidense de 2020.

En el condado de Stanislaus (incluyendo tanto áreas no incorporadas como ciudades incorporadas), el 36 por ciento de todos los hogares tenía una carga de costo de vivienda moderada y el 17 por ciento tenía una carga de costo de vivienda severa. De los hogares inquilinos en el condado, el 25 por ciento experimenta una carga de costos severa.

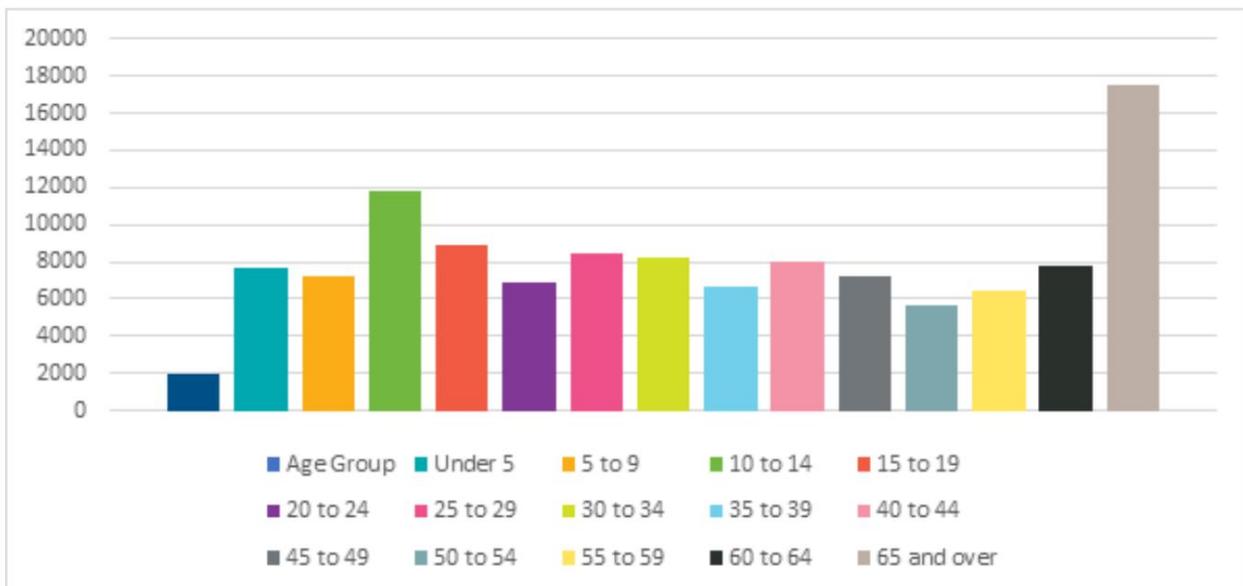
Los datos clave sobre vivienda incluyen:

El condado de Stanislaus (que incluye tanto áreas no incorporadas como ciudades incorporadas) carece de suficientes viviendas de alquiler asequibles para satisfacer las necesidades locales. Muchos hogares están agobiados por los costos debido al estancamiento de los salarios y al aumento de los costos de la vivienda.

La producción de viviendas en la zona no incorporada del condado de Stanislaus se ha desacelerado, con más de 72

encima
40%
del parque de viviendas
es más antiguo que
50 años

Figura ES-1: Número de residentes por grupo de edad



Fuente: Estimaciones quinquenales de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense del censo de EE. UU. (2022)

Progreso en el cumplimiento de metas y objetivos anteriores

El Elemento de Vivienda 2015-2023 del Condado de Stanislaus contenía políticas y programas para preservar y ampliar la oferta de viviendas en todos los niveles de ingresos, y la mayoría fueron logradas con éxito por el Condado. Durante los últimos ocho años, el Condado completó las siguientes acciones para abordar las necesidades de vivienda locales:

Infraestructura: El Condado continuó trabajando hacia un compromiso continuo para mejorar la infraestructura clave necesaria para respaldar viviendas nuevas y preservar las viviendas existentes.

Los proyectos de alcantarillado de los vecindarios de Parklawn y Airport se completaron durante el período de planificación utilizando fondos de la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG) y la Junta Estatal del Agua (SWB). El Condado ha priorizado el uso de fondos CDBG para el Proyecto de Infraestructura de Alcantarillado de West Modesto, que incluye Spencer/Marshall, Beverly/Waverly y Rouse/Colorado.

La infraestructura de alcantarillado en los vecindarios de Spencer/Marshall y Rouse/Colorado está parcialmente construida y el condado está buscando activamente fondos de SWB para completar la construcción. El Condado también está trabajando con la Ciudad de Modesto para continuar el desarrollo del trabajo de diseño y buscar fondos de SWB para el vecindario de Beverly/Waverly. Durante el período de planificación, se emitieron 160 permisos de construcción para conexión de alcantarillado (séptico a alcantarillado) en toda el área no incorporada, incluidos: 123 en el vecindario Airport, 27 en el vecindario Parklawn, nueve en el vecindario Robertson Road y uno en Spencer/

Barrio Marshall.

Análisis de los impedimentos para la elección de vivienda justa: según lo exigen los fondos federales del condado, el 12 de mayo de 2020 se adoptó un análisis regional de los impedimentos para la elección de vivienda justa, como un documento de colaboración entre la Autoridad Regional de Vivienda de Stanislaus (SRHA), el condado urbano de Stanislaus (incluidas las ciudades de Ceres, Hughson, Newman, Oakdale, Patterson, Riverbank y Waterford), la ciudad de Modesto y la ciudad de Turlock. El condado continuará implementando las acciones identificadas en este documento.

Unidades de Vivienda Accesorias (ADU): Durante el período de planificación, el Condado actualizó su Ordenanza de Zonificación y ajustó sus Tarifas de Instalaciones Públicas para facilitar el desarrollo de ADU de acuerdo con la asignación estatal. El Condado emitió permisos de construcción que permiten 98 ADU durante el período de planificación 2015-2023. Además, el condado de Stanislaus se asoció con las ciudades de Ceres, Modesto, Oakdale, Riverbank, Turlock y Waterford para desarrollar siete planes de construcción diferentes preaprobados para ADU. Estos planos de construcción varían desde una ADU de un dormitorio y 260 pies cuadrados hasta una ADU de tres dormitorios y 1192 pies cuadrados. Los planos de construcción de ADU preaprobados están disponibles para los propietarios de forma gratuita a través del sitio web del Condado.

Rehabilitación de viviendas: durante los últimos ocho años, el condado continuó ofreciendo un programa de rehabilitación de viviendas en asociación con SRHA. El condado también trabajó con la SRHA para desarrollar dos sitios de viviendas de relleno con seis unidades de viviendas unifamiliares de alquiler asequibles.

Iniciativa de Vivienda Stanislaus: Vivienda Stanislaus es una iniciativa de todo el condado para desarrollar una visión y un marco estratégico unificado y viable para la vivienda en el condado de Stanislaus. El personal del condado, junto con Valley Vision, una firma consultora de liderazgo cívico sin fines de lucro, desarrolló una estrategia de extensión y participación comunitaria que tenía como objetivo establecer una comprensión compartida de las necesidades, desafíos y oportunidades de vivienda, e identificar y priorizar proyectos y programas para desarrollo habitacional. Valley Vision realizó encuestas y reuniones entre diciembre de 2021 y julio de 2022 con las ciudades incorporadas y una amplia gama de partes interesadas locales, expertos en la materia y profesionales de la industria.

Avances en reuniones regionales

Necesidad de vivienda

El Condado proyectó que los programas descritos en el Elemento de Vivienda 2015-2023 darían como resultado la producción de 2,241 nuevas unidades, incluidas 883 unidades asequibles para hogares de bajos ingresos.

Estos objetivos cuantificados fueron consistentes con la cantidad de unidades necesarias para cumplir con la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) del Condado. Durante el quinto ciclo, se permitieron 758 unidades de vivienda en las áreas no incorporadas del condado, incluidas 32 unidades para hogares de bajos ingresos. El Apéndice B, Revisión de logros pasados, proporciona un resumen programático del progreso, los éxitos y las lecciones aprendidas del Condado en la implementación del Elemento de Vivienda 2015-2023.

Resumen de restricciones a

Alojamiento

La ley estatal sobre elementos de vivienda requiere que el Condado identifique y analice las limitaciones gubernamentales y no gubernamentales potenciales y reales para el mantenimiento, mejora o desarrollo de viviendas para todos los niveles de ingresos, incluidas las viviendas para personas con discapacidades. El análisis es necesario para identificar estándares y procesos específicos dentro del ámbito del gobierno y evaluar su impacto en la oferta y asequibilidad de la vivienda. Algunas de las limitaciones identificadas presentes en el condado se resumen a continuación. Las limitaciones identificadas se analizan en el Capítulo 4, Restricciones, y se mitigan o eliminan mediante políticas y programas detallados en el Capítulo 6, Plan de Vivienda.

Limitaciones no gubernamentales

Costos de vivienda y terrenos: Los costos de los terrenos, más los costos de los materiales y la mano de obra para producir viviendas, son altos en toda California.

Restricciones de infraestructura: La infraestructura existente puede no ser adecuada para acomodar las unidades residenciales esperadas durante el período de planificación y puede requerir que se completen mejoras de infraestructura planificadas para respaldar el desarrollo futuro.

Además, la naturaleza remota de muchas comunidades no incorporadas limita las oportunidades laborales y de tránsito para los residentes.

acceso a servicios básicos como tiendas de comestibles, lo que los hace menos adecuados para el desarrollo de viviendas de alta densidad.

Limitaciones ambientales: Las limitaciones ambientales, como áreas con alto riesgo de incendios forestales, zonas con peligro de terremotos y deslizamientos de tierra, zonas con peligro de inundaciones y ruido excesivo, son limitaciones potenciales para los desarrollos habitacionales.

Limitaciones gubernamentales

Refugio de emergencia: Las restricciones en el número de camas por refugio (límites de diez camas por zona) podrían ser una limitación para el desarrollo de una capacidad adecuada de alojamiento. Además, requerir más estacionamiento del necesario para acomodar al personal, según lo estipula la ley estatal, agrega costos adicionales al proyecto y es una limitación para el desarrollo de refugios de emergencia.

Viviendas unifamiliares: Las viviendas unifamiliares permitidas en zonas multifamiliares, como la zona R-3, pueden considerarse una limitación para el desarrollo multifamiliar porque da como resultado una prevalencia abrumadora de viviendas unifamiliares en terrenos designados para usos multifamiliares y que deberían reservarse para otro tipo de viviendas.

Estándares de desarrollo: Se identificó como una limitación la disponibilidad de terrenos con zonificación adecuada (es decir, para viviendas multifamiliares).

Estándares de estacionamiento: La Ordenanza de Zonificación no ajusta los requisitos de estacionamiento según el tamaño de las unidades en desarrollos multifamiliares. Como resultado, una unidad de tres dormitorios en un edificio multifamiliar tiene los mismos requisitos de estacionamiento que un estudio y un dormitorio. Esto impone un costo desproporcionado a las unidades más pequeñas, lo que contribuye a limitar el desarrollo de estudios y unidades de un dormitorio.

Sitios adecuados para satisfacer las necesidades regionales

Necesidad de vivienda

Las diez jurisdicciones del condado de Stanislaus (nueve ciudades y un condado) deben tener un Elemento de Vivienda certificado por el Estado, un plan desarrollado para satisfacer la variedad de necesidades de vivienda de la comunidad durante un horizonte de planificación de 8 años. El Elemento de Vivienda se incorpora al plan general de cada jurisdicción, que sirve como "modelo" del gobierno local sobre cómo crecerá y se desarrollará la ciudad y/o el condado. Los Elementos de Vivienda deben evaluar las necesidades de la comunidad y luego incorporar políticas que brinden oportunidades para (y no limiten indebidamente) el desarrollo de viviendas.

Una parte fundamental del Elemento de Vivienda es el Inventario de Sitios, que demuestra que el Condado ha identificado suficientes sitios zonificados para desarrollo residencial para cumplir con su RHNA. La RHNA para cada región se determina a nivel estatal y luego el Consejo Regional de Gobiernos (COG) determina la participación de cada jurisdicción por categoría de ingresos. Si bien la asignación de la RHNA se maneja regionalmente en todo el estado, la planificación del uso del suelo para la producción real de viviendas es competencia

de la jurisdicción local. Si bien las jurisdicciones locales deben planificar la producción de viviendas, mostrando un inventario de tierras, una infraestructura y un marco de políticas adecuados para apoyar la producción de viviendas, corresponde al sector privado, específicamente a los desarrolladores residenciales, construir viviendas. La producción real de viviendas depende de las condiciones del mercado y, en el caso de viviendas asequibles, de la disponibilidad de subsidios de financiación públicos y privados.

Para el Elemento de Vivienda 2023-2031, el Estado de California identificó la necesidad de que el Consejo de Gobiernos Stanislaus (StanCOG) asigne 34,344 unidades en las diez jurisdicciones locales, como se muestra en la Tabla ES-1. La participación del condado no incorporado de Stanislaus en la RHNA 2023-2031 es de 2,475 unidades. La metodología utilizada por el StanCOG para distribuir la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) entre las nueve ciudades incorporadas y el condado no incorporado le dio poca importancia al objetivo de "Promoción del relleno, la equidad y el medio ambiente". Utilizar un alto peso en este objetivo.

Tabla ES-1: Asignación de necesidades de vivienda regional del sexto ciclo del StanCOG

Jurisdicción	Muy Bajos ingresos	Ingresos bajos	Ingresos moderados	Arriba Ingresos moderados	Total
ceres	706	489	661	1.505	3.361
Hughson	284	196	122	279	881
modesto	2.807	1.943	1.981	4,517	11.248
hombre nuevo	197	136	218	497	1.048
Oakdale	414	286	294	671	1.665
Patterson	1.046	724	593	1.353	3.716
Orilla del río	970	672	594	1.355	3.591
turlock	1.305	903	1.096	2,498	5.802
Waterford	107	74	115	261	557
no incorporado Condado	574	398	458	1.045	2.475
Total	8.410	5.821	6.132	13.981	34.344

habría aumentado la asignación de RHNA para las ciudades como Modesto y Turlock, que están ubicados cerca del transporte público y tienen millas recorridas por vehículo (VMT) más bajas y habrían reducido la asignación de RHNA para el condado no incorporado, proporcionando un énfasis en la conservación de tierras agrícolas. El Condado, anticipando el uso de sus oportunidades de relleno existentes, aceptó el objetivo ponderado más bajo, imponiendo una obligación de vivienda más alta al Condado no incorporado. Puede encontrar un análisis de cómo el condado adapta su RHNA en el Capítulo 5, Recursos de vivienda.

El Inventario de Sitios consta de las siguientes estrategias que el Condado utiliza para cumplir con su obligación de RHNA:

- Desarrollos titulados que estarán listos para ser ocupados durante el período de planificación;
- Unidades de vivienda accesorias (ADU) que se supone que se construirán durante el período de planificación;
- y Sitios adecuados para desarrollo residencial, incluidos los sitios propuestos para ser rezonificados.

Desarrollos titulados

El Condado identificó 247 unidades en diez proyectos que se encuentran actualmente en proceso de desarrollo y se espera que se completen durante el período de planificación 2023-2031. Se espera que todos estos proyectos sean asequibles para los hogares con niveles superiores a los moderados.

Una lista completa de estos proyectos se detalla en el Capítulo 5, Recursos de vivienda.

Unidades de vivienda accesorias

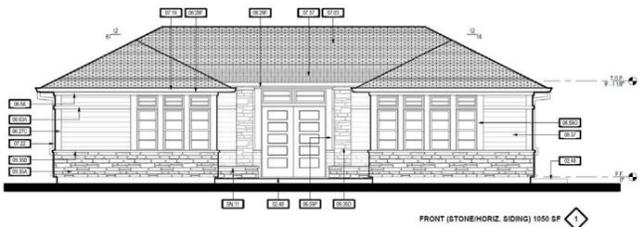
La cantidad de ADU y unidades de vivienda accesorias para jóvenes (JADU) construidas en el condado ha aumentado desde la legislación de 2016 que redujo las barreras regulatorias para el desarrollo de estas unidades. El Condado aprobó un promedio de 23 permisos de ADU por año entre 2019 y 2021. Dado este promedio, el Elemento de Vivienda anticipa que se permitirán 184 ADU durante los próximos ocho años.



Espacio ADU de 562 pies cuadrados



Espacio ADU de 798 pies cuadrados



Espacio ADU de 1050 pies cuadrados



Construcción de Keyes 19 viviendas

Sitios aptos para vivienda

El Inventario de Sitios de Vivienda enumera los sitios vacantes y subutilizados y estima la capacidad realista de cada sitio, basándose en un análisis de las tendencias de desarrollo local. El elemento de vivienda del Condado utiliza su marco de zonificación y uso de suelo existente (designaciones y ordenanzas) para respaldar un inventario de terreno adecuado para sustentar 944 unidades, aproximadamente el 46 por ciento de las 2,475 unidades requeridas. Estas 944 unidades podrían desarrollarse hoy mediante la emisión de un permiso de construcción utilizando los estándares de zonificación y desarrollo existentes.

Después de contabilizar las ADU, los proyectos titulados y los sitios con uso de suelo y marco de zonificación existentes, el Condado mantiene un déficit de 1,100 unidades para acomodar su RHNA. Para cubrir este déficit, el Condado identificó 48 sitios para rezonificar a mayor densidad como parte de la Actualización del Elemento de Vivienda. Estos sitios rezonificados producirían 1,494 unidades adicionales. Los sitios de rezonificación se resumen por comunidad en la Tabla ES-2. Un análisis detallado de los sitios de rezonificación se encuentra en el Capítulo 5, Recursos de vivienda.

Tabla ES-2: Rezonificación de sitios por comunidad						
	Número de paquetes	Superficie de cultivo	Ingresos bajos	Ingresos moderados	Arriba Moderado- Ingresos	Total
Denair	4	12.41	127	13	25	165
Imperio	5	4.77	17	46	8	71
llaves	3	4.45	58	18	2	78
ceres del norte	4	7.97	97	18	1	116
Salida	3	1.40	0	18	3	21
ceres del sur	1	4.18	76	7	0	83
Modesto Sur -Bret Hart	10	29.67	481	101	8	590
Modesto occidental	18	23.44	248	107	15	370
Total	48	88.29	1,104	328	62	1,494

Fomentar afirmativamente la vivienda justa

Fomentar afirmativamente la vivienda justa (AFFH) significa "tomar medidas significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas libres de barreras que restrinjan el acceso a oportunidades basadas en características protegidas". En el contexto de las necesidades de vivienda de una comunidad, AFFH no se trata sólo de la cantidad de unidades de vivienda necesarias, sino también de dónde están ubicadas las unidades y quién tiene acceso a ellas. Los elementos centrales incluyen análisis de segregación, integración, disparidades en el acceso a oportunidades y necesidades de vivienda desproporcionadas. Un análisis detallado de la vivienda justa en el condado de Stanislaus se encuentra en el Capítulo 3, AFFH.

El Condado de Stanislaus implementará programas y políticas para garantizar que estén logrando avances significativos en materia de vivienda justa. Estos programas y políticas abordarán cuestiones de vivienda justa mediante:

- Garantizar que los programas de vivienda atiendan a una comunidad diversa, incluidas familias multigeneracionales y hogares con dominio limitado del inglés.

- Colaborar con grupos comunitarios como organizaciones religiosas y sin fines de lucro para difundir recursos de vivienda.

Brindar capacitación sobre temas de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI) al personal del Condado.

Buscar subvenciones para planes conceptuales de uso de la tierra para reconstruir las comunidades existentes.

Ajustar las políticas de financiación para permitir el uso de fondos estatales y/o federales elegibles para reparar sistemas sépticos defectuosos.

Dar preferencia a las instituciones crediticias con una calificación de "Sobresaliente" según la Ley de Reinversión Comunitaria (CRA).

Con el objetivo de ser reconocida como jurisdicción Provivienda durante el periodo de planificación del Elemento Vivienda 2023-2031.

Explorar permitir diversas oportunidades económicas desde el hogar en vecindarios residenciales, como micrococinas, guarderías y ocupaciones domésticas.

Los problemas locales de vivienda justa incluyen factores económicos, segregación racial y de ingresos, y disparidades en el acceso a áreas con características económicas, ambientales y educativas de alta calidad. Con base en el análisis de datos, aportes del público y conocimiento local, el Condado identificó y priorizó factores que contribuyen a los problemas locales de vivienda justa ("factores contribuyentes") y describió estrategias para abordar esos factores en el Elemento de Vivienda. Estos factores contribuyentes son:

Necesidad de inversiones públicas y privadas adicionales en barrios de bajos recursos

Baja oferta de viviendas asequibles

Ubicación y tipo de vivienda asequible y leyes de zonificación y uso del suelo

Vivienda para necesidades especiales

Vivienda para personas sin hogar

Recursos de vivienda justa

Acceso al tránsito

NIMBYismo y percepción pública del desarrollo habitacional

Acceso a servicios financieros

Barrios vulnerables al desplazamiento

Las acciones significativas destinadas a abordar estos factores contribuyentes se detallan en el Capítulo 6, Plan de Vivienda.



Tipos de vivienda y mercados

Plan de Vivienda 2023-2031

El Plan de Vivienda actualizado es una parte importante del Elemento de Vivienda y forma la hoja de ruta de la política de vivienda para la zona no incorporada del Condado de Stanislaus. Integra datos, tendencias, opiniones de la comunidad y aportes del público. La Estrategia de Vivienda mantiene muchos de los mismos objetivos, políticas y programas que tuvieron éxito en el último Elemento de Vivienda, con nuevas políticas y programas propuestos para satisfacer las necesidades cambiantes y los nuevos requisitos legales. La mayoría de las políticas y programas en curso tuvieron mucho éxito y continúan en la actualización del Elemento de Vivienda. Se han eliminado los programas de duración limitada que se cumplieron; el Elemento de Vivienda actualizado incluye 26 programas para garantizar que las políticas sean efectivas. El Capítulo 6, Plan de Vivienda, detalla las metas, políticas y programas que se implementarán a través de esta Actualización del Elemento de Vivienda. A continuación se enumera un breve resumen de las metas y políticas propuestas:

Meta 1: Conservar y mejorar las oportunidades de vivienda existentes, el parque de viviendas viables y los vecindarios en el condado de Stanislaus.

Políticas

- 1A. Apoyo a viviendas seguras y habitables. El Condado apoyará los esfuerzos de cumplimiento del código para responder a las quejas y garantizar que las viviendas existentes cumplan con los requisitos del código adoptado que establecen estándares aceptables de salud y seguridad para las unidades residenciales, ya que el Condado debe hacer cumplir los códigos de vivienda y construcción existentes.
- 1B. Apoyar la preservación de viviendas unifamiliares existentes ocupadas por hogares de bajos ingresos. El Condado preservará el parque de viviendas unifamiliares existentes ocupado por hogares de bajos ingresos proporcionando asistencia de rehabilitación para unidades unifamiliares ocupadas por sus propietarios, incluidas casas prefabricadas y casas móviles.
- 1C. Proporcionar oportunidades de rehabilitación residencial. El Condado se asociará con agencias públicas y privadas para brindar apoyo financiero a programas de rehabilitación residencial para mejorar la calidad y las condiciones de la vivienda, garantizando la seguridad, la habitabilidad y mejores estándares de vida para los hogares de bajos ingresos.
- 1D. Preservar las unidades en riesgo y las viviendas asequibles de origen natural. El Condado buscará evitar la pérdida de unidades de vivienda asequibles con asistencia pública y/o unidades de vivienda ocupadas por hogares de bajos ingresos y el consiguiente desplazamiento de residentes de bajos ingresos proporcionando fondos, según estén disponibles, a desarrolladores sin fines de lucro para que los utilicen en la adquisición. de promociones de viviendas protegidas en riesgo de convertirse en unidades a precio de mercado.
- 1E. Cumplimiento del Código. El Condado continuará fomentando la rehabilitación de propiedades residenciales deficientes por parte de propietarios y arrendadores respondiendo a las quejas de los ciudadanos sobre posibles violaciones del código y remitiendo a los residentes a los recursos apropiados, ya que el Condado debe hacer cumplir los códigos de vivienda y construcción existentes.

Meta 2: Ayudar en el desarrollo de viviendas asequibles para hogares de ingresos bajos y moderados.

Políticas

- 2A. Vivienda en propiedad. El Condado fomentará el desarrollo de viviendas en propiedad y ayudará a los inquilinos a convertirse en propietarios para aumentar la tasa de ocupación por propietarios dentro de los parámetros de las leyes de vivienda federales y estatales.
- 2B. Proporcionar incentivos para viviendas asequibles. El Condado promoverá el uso de bonos de densidad y renunciará o reducirá las tarifas de parques, transporte y otros impactos para facilitar el desarrollo de nuevas viviendas para hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos.

- 2C. Integración de Vivienda Asequible. El Condado fomentará una combinación de niveles de asequibilidad en proyectos residenciales y fomentará la dispersión de dichas unidades para lograr una mayor integración de viviendas asequibles en toda la comunidad.
- 2D. Crear acceso al capital. El Condado apoyará los esfuerzos para crear acceso al capital necesario para aumentar el desarrollo de viviendas y mejorar la asequibilidad de las viviendas en el Condado de Stanislaus. El Condado identificará nuevas fuentes de financiamiento y estrategias para apoyar viviendas asequibles.
- 2E. Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA). El Condado apoyará futuros esfuerzos de Asignación de Necesidades de Vivienda Regional del StanCOG que reconozcan equitativamente la contribución del Condado a los desarrollos de viviendas dentro de los límites de la ciudad a través de la reducción de las Tarifas de Impacto del Condado para el desarrollo de viviendas asequibles y de asociaciones para desarrollar viviendas asequibles utilizando fondos del Condado dentro de las ciudades incorporadas.
- 2F. Transferencia RHNA. El Condado buscará negociar acuerdos con cualquier ciudad que proponga anexar terrenos utilizados por el Condado para cumplir con sus obligaciones de la RHNA de transferir una parte del StanCOG RHNA del área no incorporada a la ciudad anexa.

Meta 3: Aumentar la producción de viviendas proporcionando sitios adecuados para una variedad de tipos de viviendas y eliminando las limitaciones al desarrollo residencial.

Políticas

- 3A. Diversidad de tipos de vivienda. El Condado continuará implementando políticas de uso de suelo e investigando políticas enmendadas que permitan una variedad de densidades residenciales y tipos de viviendas, precios, propiedad y tamaños, incluidos usos unifamiliares de baja densidad, casas adosadas de densidad moderada y apartamentos de mayor densidad, , condominios, desarrollos orientados al tránsito, unidades para vivir y trabajar, unidades de vivienda accesorias (ADU) y unidades en desarrollos de uso mixto.
- 3B. Proporcionar y mantener sitios adecuados para albergar la RHNA. El Condado mantendrá designaciones de uso de suelo y densidades apropiadas para dar cabida a una mayor oferta de unidades de vivienda por tipo, costo y tamaño para satisfacer su parte de la necesidad de vivienda regional en alineación con las prioridades de vivienda de todo el condado.
- 3C. Zonificación sin pérdida neta. El Condado deberá hacer conclusiones relacionadas con el impacto potencial en la capacidad del Condado para satisfacer su parte de la necesidad de vivienda regional al aprobar derechos discrecionales para rezonificar propiedades designadas residencialmente o desarrollar un proyecto residencial con menos unidades o con ingresos más altos de lo que se supone para el sitio en el Inventario de Sitios de Elementos de Vivienda, de conformidad con los requisitos de zonificación de la Sección 65863 del Código de Gobierno.
- 3D. Agilizar el proceso de obtención de permisos y derechos de vivienda. El Condado agilizará el proceso de aprobación y permisos de vivienda, particularmente para viviendas asequibles, en todos los departamentos del Condado.
- 3E. Estándares de desarrollo claros y procedimientos de aprobación. El Condado creará y administrará estándares de desarrollo objetivos claros y procedimientos de aprobación para una variedad de tipos de vivienda, incluidos, entre otros, viviendas multifamiliares y refugios de emergencia.
- 3F. Facilitar el desarrollo de relleno. El Condado utilizará estrategias de desarrollo de relleno para desarrollar aún más y mejorar los vecindarios existentes con la infraestructura para atender nuevos desarrollos.
- 3G. Facilitar el desarrollo estratégico en grandes lotes. El Condado apoyará y facilitará el desarrollo estratégico en lotes grandes para promover un desarrollo cohesivo y conectado que proporcione viviendas para una variedad de ingresos y tipos de hogares.
- 3H. Usos Residenciales Próximos a Servicios. El Condado fomentará el desarrollo de usos residenciales cerca de empleos, instalaciones recreativas, escuelas, áreas comerciales vecinales y rutas de transporte.
- 3I. Desarrollo compatible de sitios subutilizados. El Condado fomentará viviendas residenciales compatibles desarrollo en áreas con tierras no agrícolas subutilizadas.

- 3J. Normas y regulaciones flexibles. El Condado permitirá flexibilidad dentro de los estándares del Condado y regulaciones para fomentar una variedad de tipos de vivienda.
- 3K. Reutilización adaptativa. El Condado apoyará estrategias innovadoras para la reutilización adaptativa de edificios residenciales, comerciales e industriales para proporcionar una variedad de tipos de viviendas y usos residenciales.
- 3L. Inventario de Sitios Residenciales. Mantener un inventario de sitios residenciales vacantes y subutilizados y ayudar a promotores residenciales a la hora de identificar terrenos aptos para el desarrollo residencial.
- 3M. Preservar el uso de suelo multifamiliar. Preservar la oferta existente de terrenos que permiten viviendas multifamiliares y desalentar el desarrollo en dichos terrenos con densidades residenciales más bajas o con usos de suelo únicamente no residenciales.
- 3N. Desarrollo de infraestructura. El Condado continuará utilizando su asignación de fondos CDBG de HUD y buscará nuevos fondos para la infraestructura necesaria para mejorar las áreas existentes como medio para preservar las unidades de vivienda existentes y acomodar nuevos usos de vivienda.
- 3O. Desarrollo dentro de las ciudades. El condado continuará trabajando con las ciudades para aprovechar los fondos disponibles para el desarrollo de proyectos de viviendas asequibles en todo el condado de Stanislaus.
- 3P. Exenciones de tarifas de instalaciones públicas. El Condado continuará eximiendo las tarifas de instalaciones públicas para proyectos de viviendas asequibles calificados que se desarrollarán en todo el Condado de Stanislaus.

Meta 4: Proporcionar opciones de vivienda que satisfagan las necesidades de las poblaciones con necesidades especiales, incluidas las personas mayores, las personas sin hogar, los hogares encabezados por mujeres, las familias numerosas y las personas con discapacidades.

Políticas

- 4A. Abordar las necesidades especiales de vivienda. El Condado abordará las necesidades de vivienda de poblaciones especiales y hogares de ingresos extremadamente bajos a través de refugios de emergencia, viviendas de transición y viviendas de apoyo.
- 4B. Vivienda y servicios de apoyo. El Condado promoverá viviendas y servicios de apoyo para hogares con necesidades especiales, incluidas personas mayores, personas con discapacidades, padres solteros y personas sin hogar.
- 4C. Adaptación razonable. El Condado continuará implementando un proceso de adaptación razonable para que las personas con discapacidades soliciten excepciones o modificaciones de zonificación, procesamiento de permisos y regulaciones de construcción para garantizar que la vivienda sea accesible.
- 4D. Apoyar el Sistema de Atención Comunitaria de Stanislaus (el Continuum de Atención local). El Condado apoyará el Continuum of Care local en sus esfuerzos por satisfacer las necesidades de las familias e individuos sin hogar.
- 4E. Organizaciones de apoyo que prestan servicios a la comunidad de personas sin hogar. El Condado apoyará los esfuerzos de organizaciones comunitarias y sin fines de lucro que brindan refugio de emergencia y otro tipo de asistencia para la población sin hogar, incluidos programas de recuperación de alcohol y drogas.
- 4F. Oferta de viviendas para personas mayores. El Condado facilitará y fomentará el desarrollo de una variedad de tipos de viviendas para personas mayores desde las cuales los servicios de apoyo sean fácilmente accesibles.
- 4G. Vivienda Familiar. El Condado fomentará el desarrollo de viviendas que proporcionen alojamiento a familias con niños (como unidades más grandes de alquiler y propiedad para familias de ingresos bajos y moderados) y la prestación de servicios como cuidado infantil y cuidado después de la escuela cuando sea posible.
- 4H. Estándares de diseño universal. El Condado implementará estándares o pautas de diseño universal que promuevan la accesibilidad para todos, independientemente de su edad o capacidad física.

Meta 5: Garantizar oportunidades de vivienda justas e igualitarias.

Políticas

5A. Servicios de vivienda justa. El Condado apoyará los servicios y programas que trabajan para eliminar la discriminación en materia de vivienda y garantizar que los residentes conozcan sus derechos y responsabilidades con respecto a la vivienda justa.

5B. Discriminación en materia de vivienda. El Condado apoyará los esfuerzos dentro de su control para prevenir la discriminación en la venta o alquiler de viviendas con respecto a raza, origen étnico, religión, discapacidad, ingresos, sexo, edad y composición del hogar.

5C. Alcance de Vivienda Justa. El Condado continuará realizando actividades de divulgación y educación sobre vivienda justa para residentes no incorporados, propietarios y proveedores de vivienda para garantizar que cada uno comprenda sus derechos y responsabilidades.

5D. Asistencia de alquiler. El Condado continuará apoyando la asistencia de alquiler para los hogares de bajos ingresos que se han atrasado en el pago del alquiler y necesitan ayuda para recuperar o ganar estabilidad de vivienda.

5E. Vivienda de oportunidad justa. El Condado derivará a personas con historial crediticio deficiente, referencias deficientes de propietarios/ referencias, ex encarcelados u otras circunstancias atenuantes a proveedores de servicios que puedan ayudarlos con oportunidades de vivienda.



Alojamiento en Keyes 19