



Colaborativo del Condado de Solano

Talleres Regionales de Elementos de Vivienda

Marzo 30 – 11:30 am – 1:00 pm

Marzo 30 – 6:00 pm – 8:00 pm

Grupo de Proyecto

» Agencia de Transporte del Condado de Solano

- Robert Guerrero, Gerente de Proyecto

» Equipo Consultor

- Jennifer Gastelum, Directora de Proyecto
 - Elemento de Vivienda
 - Amy Sinsheimer, Cynthia Walsh, Lucy Rollins, Nicole West
 - Elemento de Seguridad
 - Tammy Seale, Eli Krispi, Jacqueline Protsman Rohr
 - CEQA
 - Mark Teague, Patrick Hindmarsh

Colaborativo del Condado de Solano

Dixon

Fairfield

Rio Vista

Suisun City

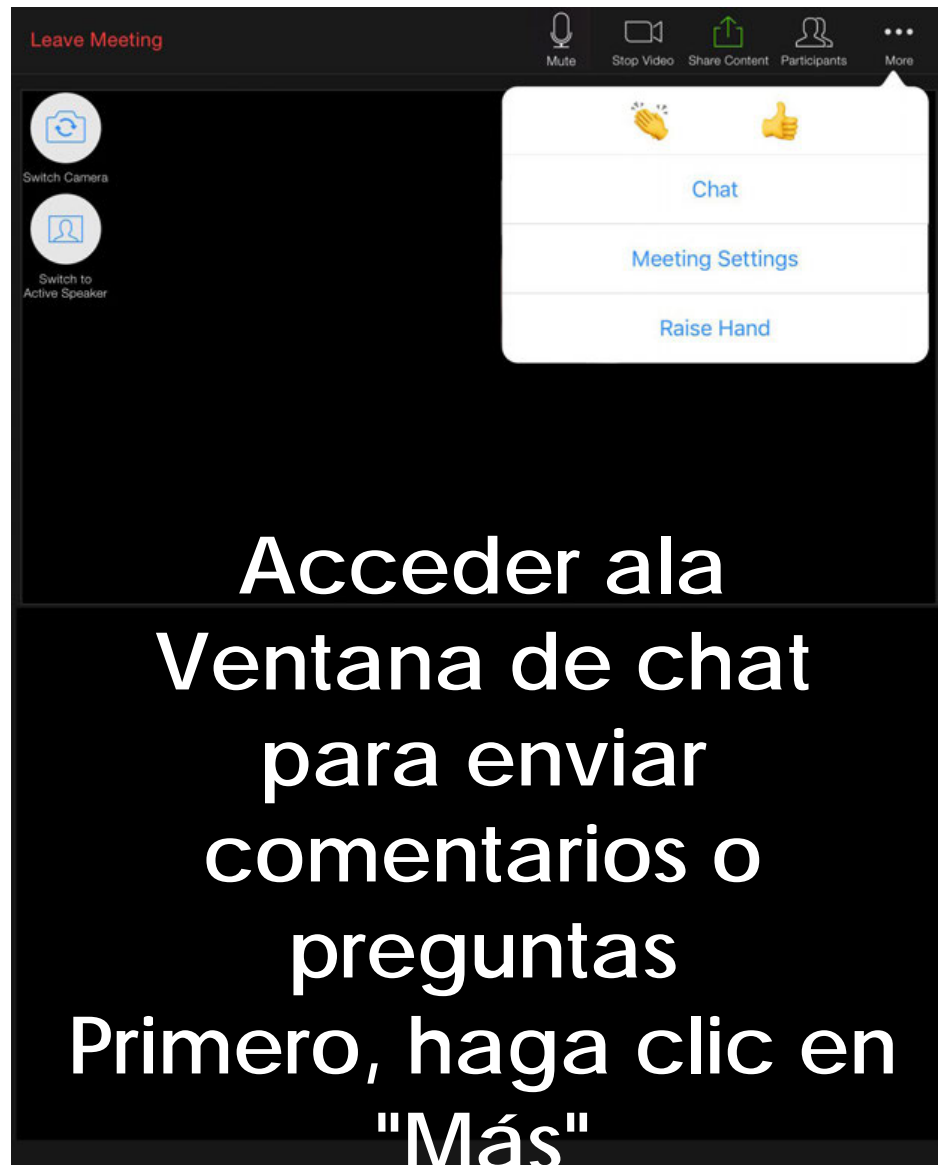
Vacaville

Vallejo

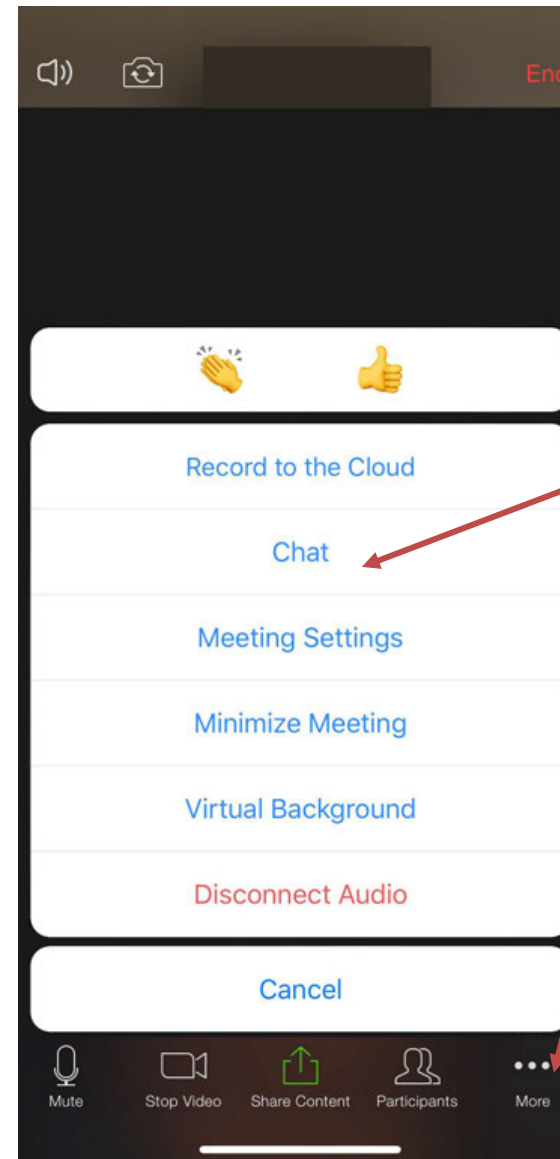
Condado de Solano



Controles de Reunión de Zoom



Tableta



Teléfono Inteligente

Acceder ala
Ventana de chat
para enviar
comentarios o
preguntas Primero,
haga clic en "Más"



Comentarios / Preguntas?

Enviar un mensaje de chat
a **"Jennifer Gastelum"**



Controles de Reunión de Zoom

Zoom Meeting ID: [] Speaker View []

Pase el cursor sobre su nombre y seleccione "Más" -> "Renombrar" para cambiar su nombre para mostrar, si es necesario

Lista de participantes
Ver la lista de participantes de la reunión

Use la ventana de chat para enviar comentarios/preguntas

Elija Comentarios/Preguntas en el menú desplegable

Unmute Stop Video Invite Participants 22 Share Screen Chat Record Reactions Leave Meeting

Participants (22)

Find a participant

Janet Chang (Me) [] [] []

Tammy Seale (Host) [] [] []

GR Grant R [] [] []

SC Sloan Campi [] [] []

MT Mark Teague (Co-host) [] [] []

Zoom Group Chat

Escribe Mensaje Aquí

To: Everyone []

Type message here...

**Cómo puede participar:
envíe
comentarios/preguntas
durante el taller**

**Envíe un mensaje de chat
a "Jennifer Gastelum" en
el menú desplegable de
chat**



Ayuda con Problemas Técnicos

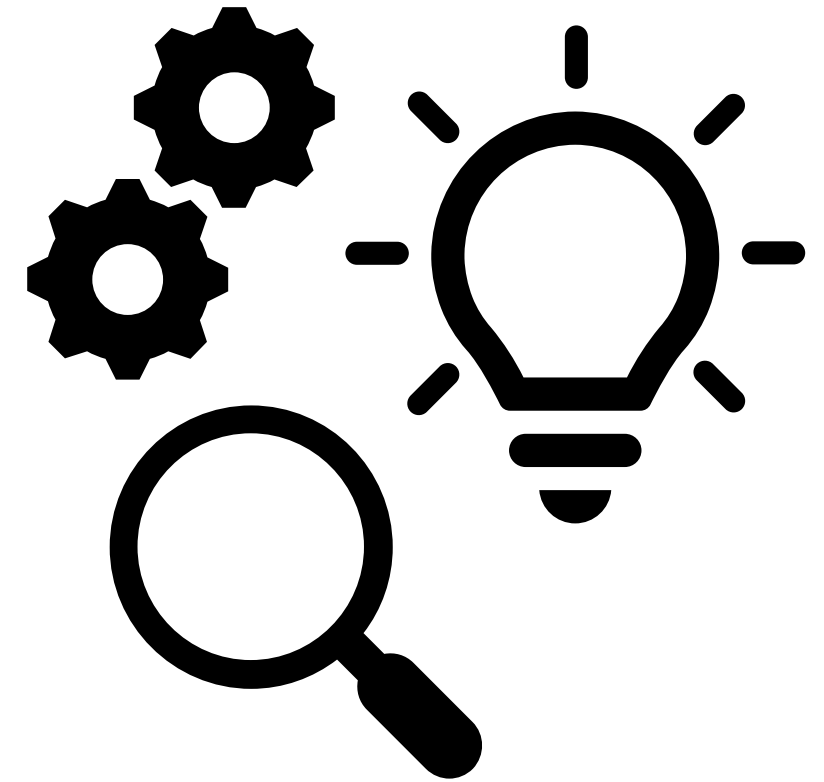
Contactar: Lucy Rollins

1. Correo Electronico:
lrollins@placeworks.com
2. Enviar un mensaje en el chat a Lucy Rollins



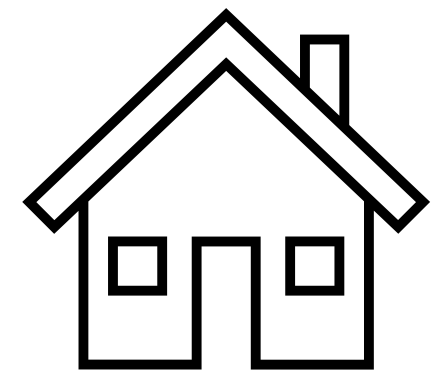
Objetivo de la Reunión

- » Proporcionar una actualización sobre el proceso de actualización del elemento de vivienda
- » Compartir información sobre el Condado de Solano que informa el plan de vivienda de cada jurisdicción



¿Qué es el Elemento Vivienda?

- » Uno de los ocho elementos obligatorios del Plan General
- » Debe actualizarse cada 8 años.
- » Plazo de adopción: Enero 31, 2023
 - 6th Período de planificación del ciclo: Enero 31, 2023 – Enero 31, 2031
 - 5th Período de planificación del ciclo : Enero 31, 2015 – Enero 31, 2023
- » Plan para acomodar la "parte justa" de la jurisdicción de la necesidad de vivienda regional



¿Sobre el Elemento de Vivienda?

» Planes para las necesidades de vivienda de todos los segmentos económicos de la comunidad

- Debe tener una zonificación adecuada para satisfacer las necesidades de vivienda (es posible que se requieran cambios en las ordenanzas y la zonificación como resultado del elemento de vivienda)
- Debe incluir objetivos y políticas para garantizar que cada jurisdicción proporcione apoyo de vivienda adecuado para toda la comunidad, incluidos los hogares con necesidades especiales.

➤ **No:**

- Requerir que la ciudad o el condado construyan las unidades
- Proporcionar fondos para construir unidades.
- Aprobar desarrollos o proyectos residenciales específicos



Términos y Siglas Clave

HCD – Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de CA

COG – Consejo de Gobierno

ABAG – Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía

RHNA – Asignación regional de necesidades de vivienda

HE – Elemento de vivienda

AMI – Ingreso Medio del Area

APR – Informe Anual de Progreso

CEQA – Ley de Calidad Ambiental de California

SB – Proyecto de Ley del Senado

AB – Proyecto de Ley de la Asamblea



¿Qué Incluye el Elemento Vivienda?

Esfuerzo Regional

Evaluación de Necesidades de Vivienda

- Análisis de necesidades habitacionales existentes y proyectadas

Evaluación de Vivienda Justa

- Identifica problemas de vivienda justa y estrategias para abordar cualquier barrera a la vivienda justa

Inventario de Sitios de Vivienda

- Inventario de suelo para albergar vivienda

Análisis de restricciones

- Análisis de posibles restricciones a la vivienda (es decir, procedimientos de procesamiento de permisos, tarifas, etc.)

Evaluación del Desempeño Pasado

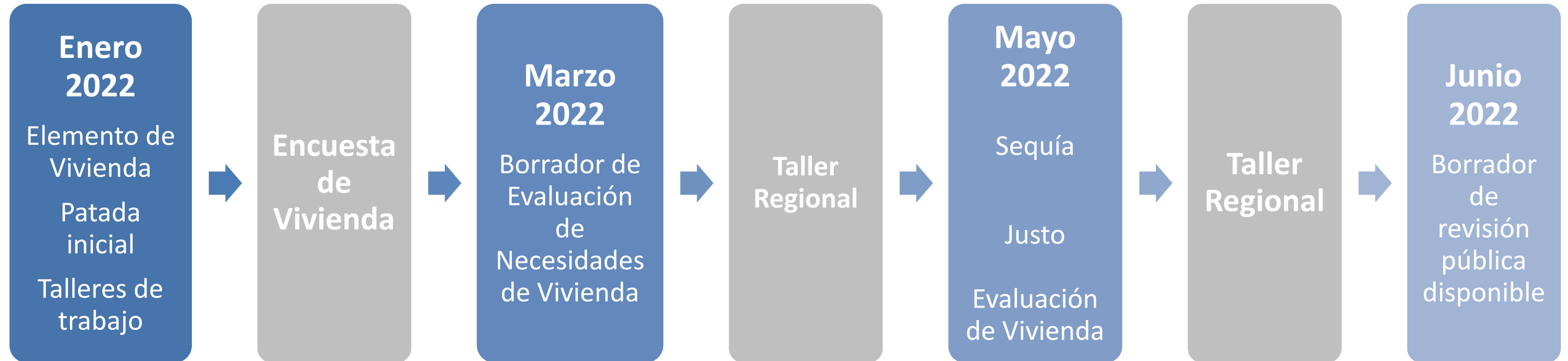
- Evalúa el progreso de la implementación del elemento de vivienda anterior

Metas, Políticas, Programas

- Incluye nuevos programas para cumplir con la ley estatal y reflejar el plan para satisfacer las necesidades de las comunidades.



Esfuerzos Regionales – Calendario



Necesidades de Vivienda Evaluación (HNA)



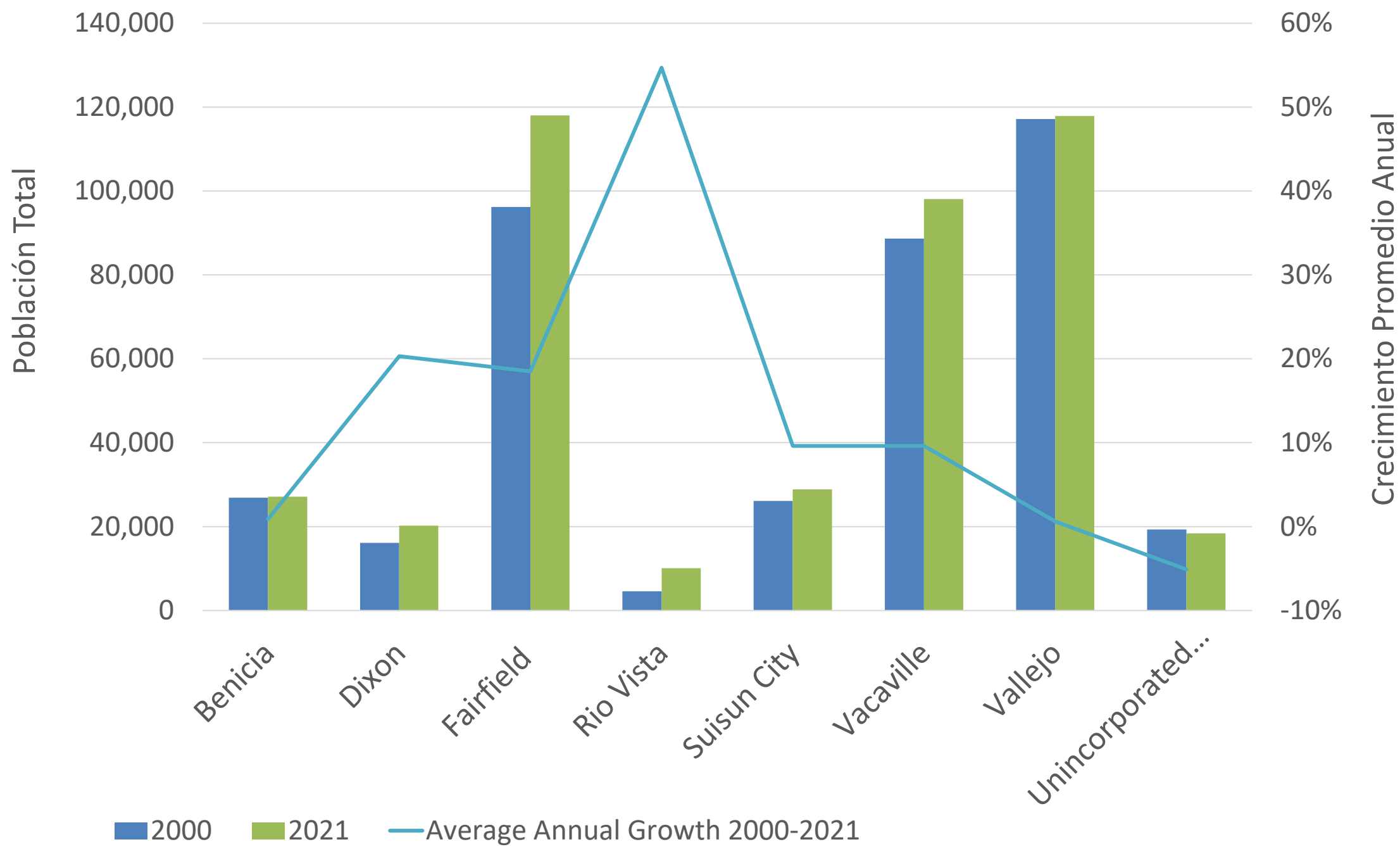
HNA Introducción

- Datos y descripciones de las necesidades de vivienda existentes y proyectadas y los recursos disponibles para abordar estas necesidades
 - Características del parque de viviendas existente de la Ciudad
 - Población, empleo y características del hogar
 - Sobreprecio y hacinamiento
 - Poblaciones con necesidades especiales (trabajadores agrícolas, familias numerosas, hogares monoparentales encabezados por mujeres, personas sin hogar, personas con discapacidades, personas mayores, hogares con ingresos extremadamente bajos)



Tendencias de Crecimiento de la Población, 2000 - 2021

- Fairfield, Vallejo y Vacaville son las ciudades con mayor población.
- Rio Vista, Dixon y Fairfield fueron las jurisdicciones de más rápido crecimiento.

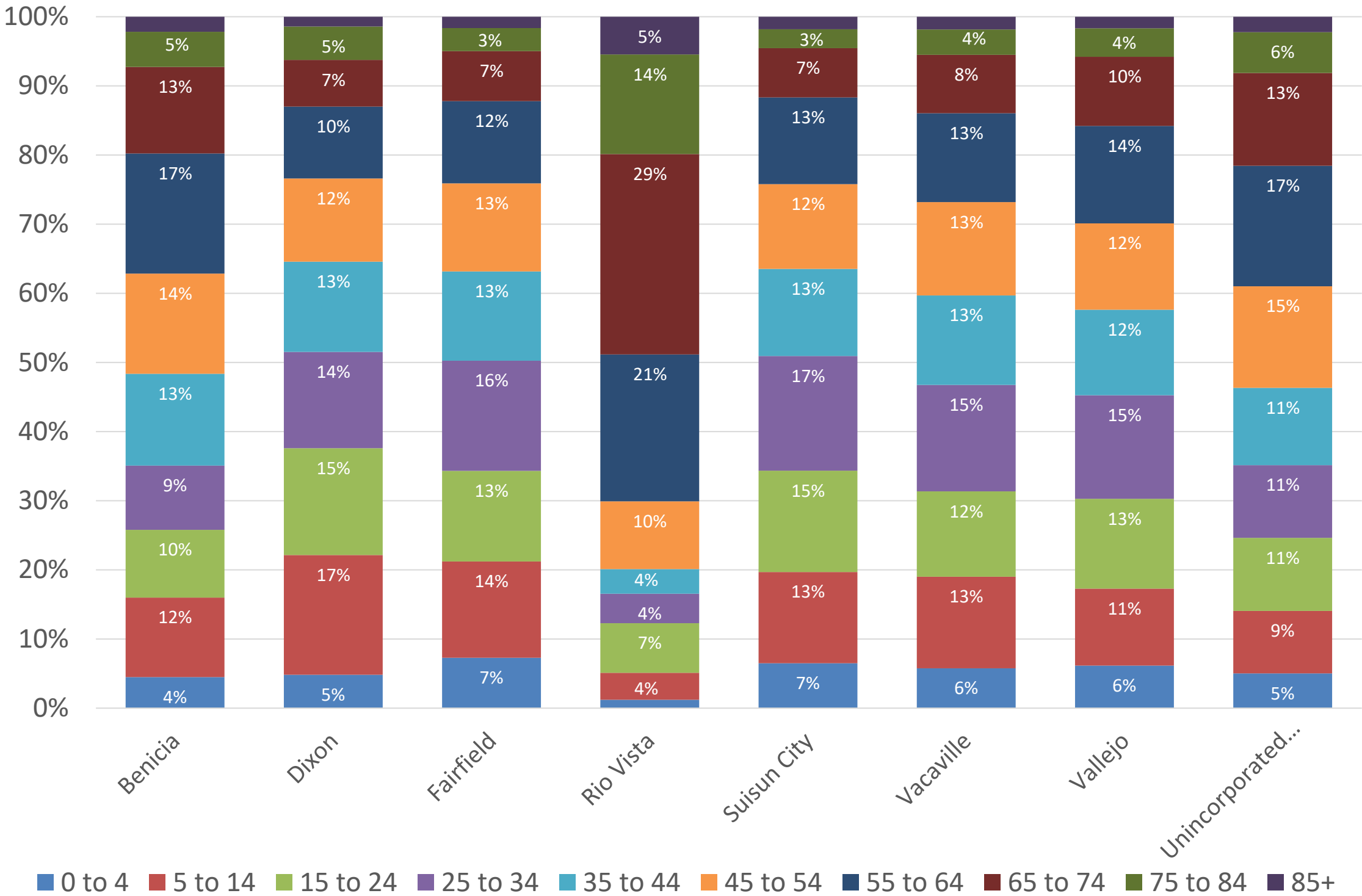


Fuente: Fuente ABAG paquete de datos, 2021 -- California Departamento de Finanzas, E-5 series



Población por Edad, 2019

- Rio Vista tiene un alto porcentaje de adultos mayores.
- En todas las jurisdicciones excepto Rio Vista, la mitad de la población tiene entre 25 y 64 años (fuerza laboral)
- Dixon, Fairfield, Suisun City y Vacaville tienen un gran porcentaje de niños menores de 14 años.
- Dixon, Fairfield, Suisun City y Vallejo tienen un gran porcentaje de población en edad de escuela secundaria y universidad.

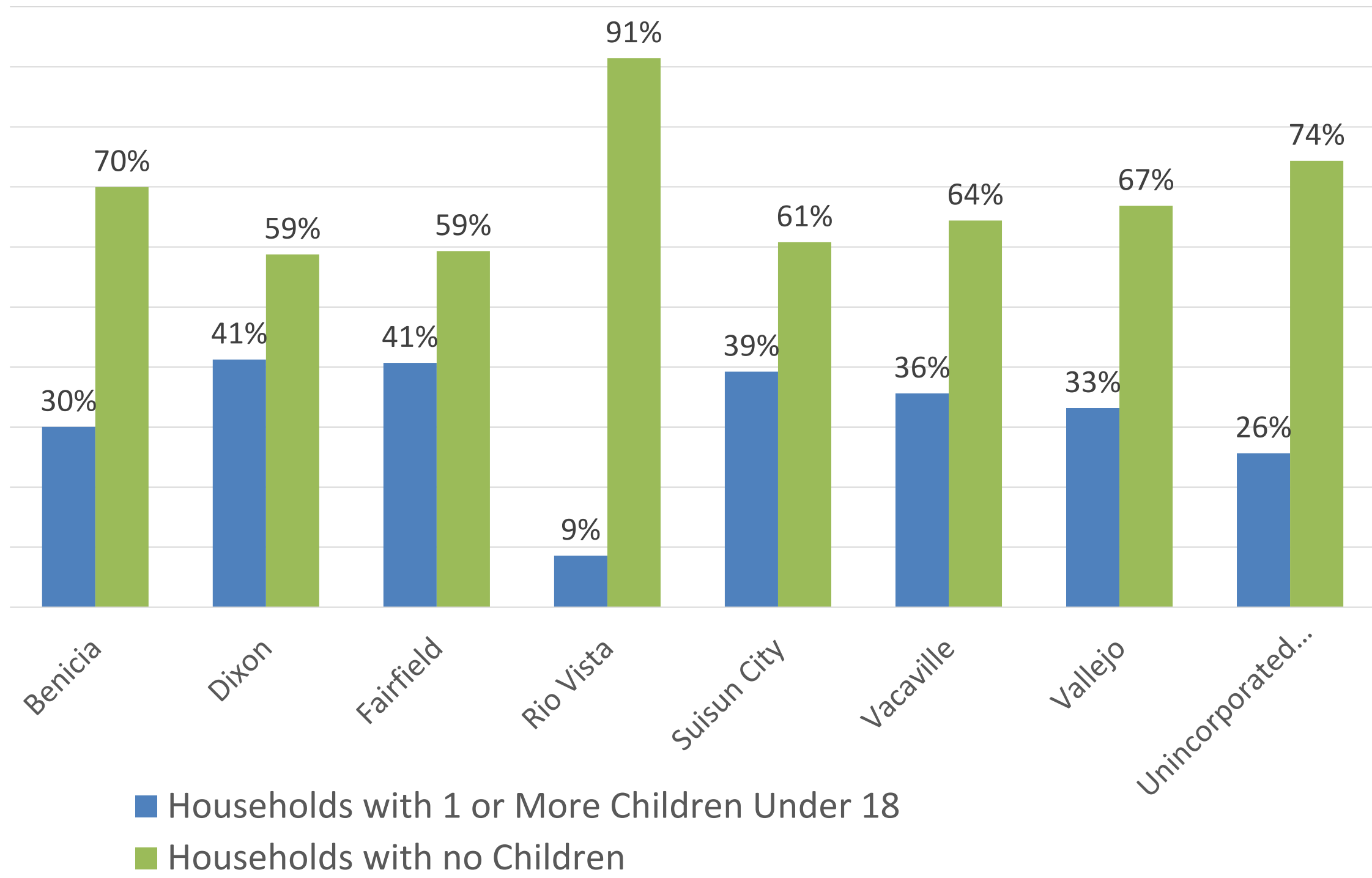


Fuente: ABAG Data Packet, 2021 -- U.S. Oficina del Censo, Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 5-Year Data (2015-2019)



Hogares con Niños, 2019

- Dixon, Fairfield y Suisun City tenían las mayores proporciones de hogares con niños
- Rio Vista, el condado no incorporado y Benicia tenían las proporciones más altas de hogares sin niños



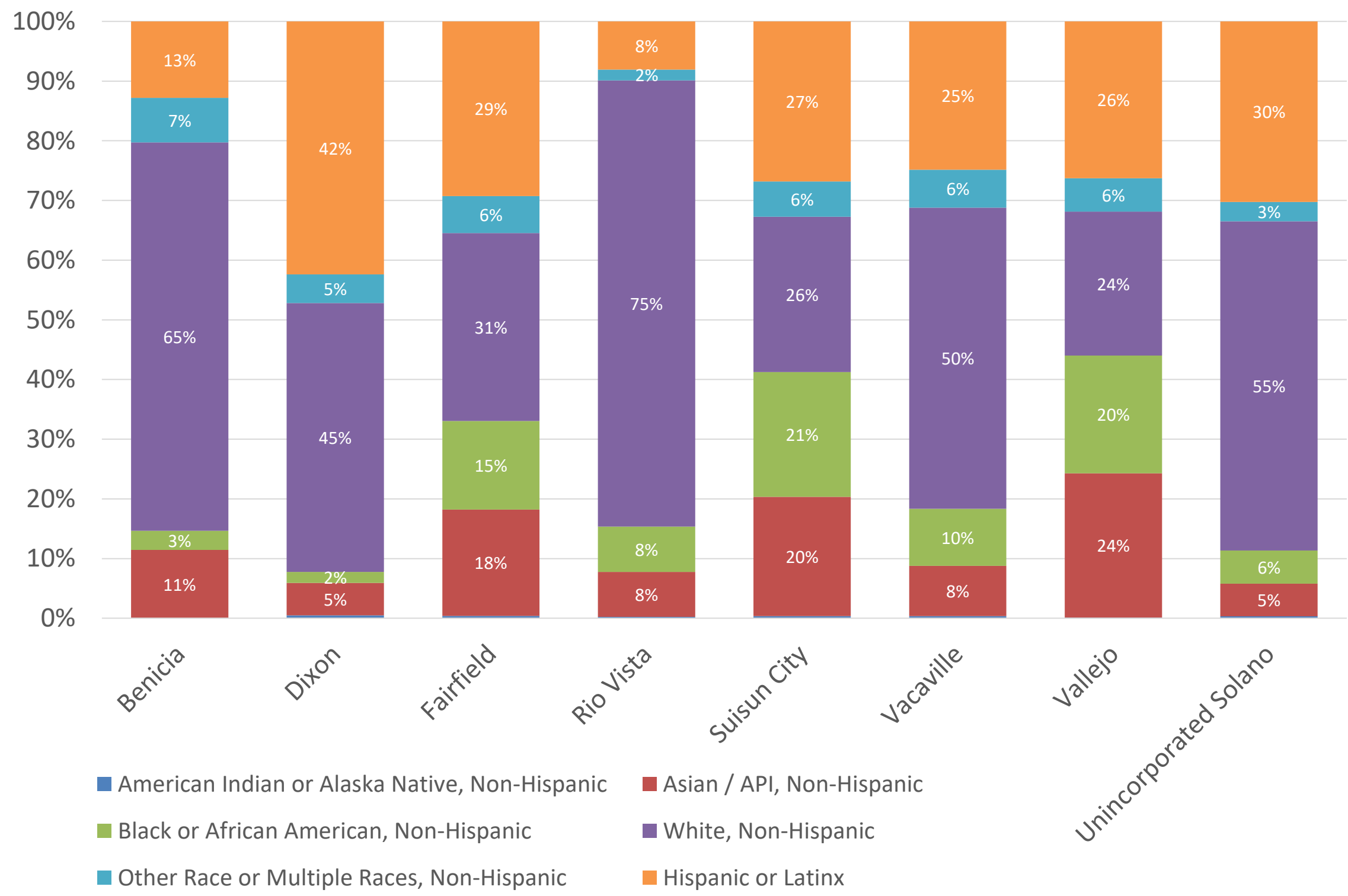
Fuente: ABAG Data Packet, 2021 -- U.S. Oficina del Censo, Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 5-Year Data (2015-2019)



Población por Raza/ Etnicidad, 2015-2019

- Suisun City y Vallejo tenían las mayores proporciones de poblaciones asiáticas y negras/afroamericanas.
- Dixon, Fairfield y el condado no incorporado tenían las mayores proporciones de poblaciones hispanas/latinas.
- Benicia y Rio Vista tenían las proporciones más grandes de poblaciones blancas.

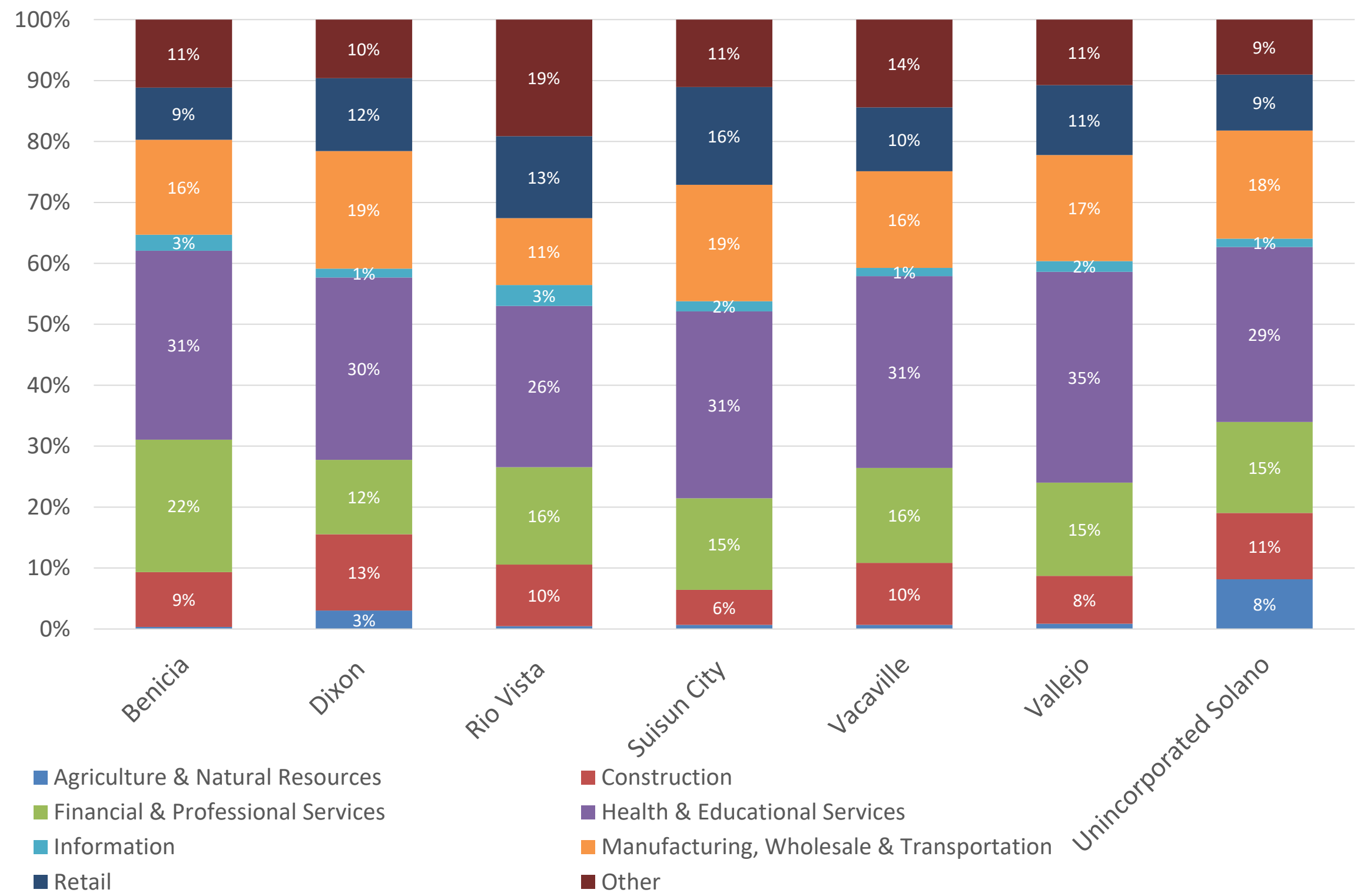
Source: ABAG Data Packet, 2021 -- U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Data (2015-2019)



Empleo por Industria, 2015-2019

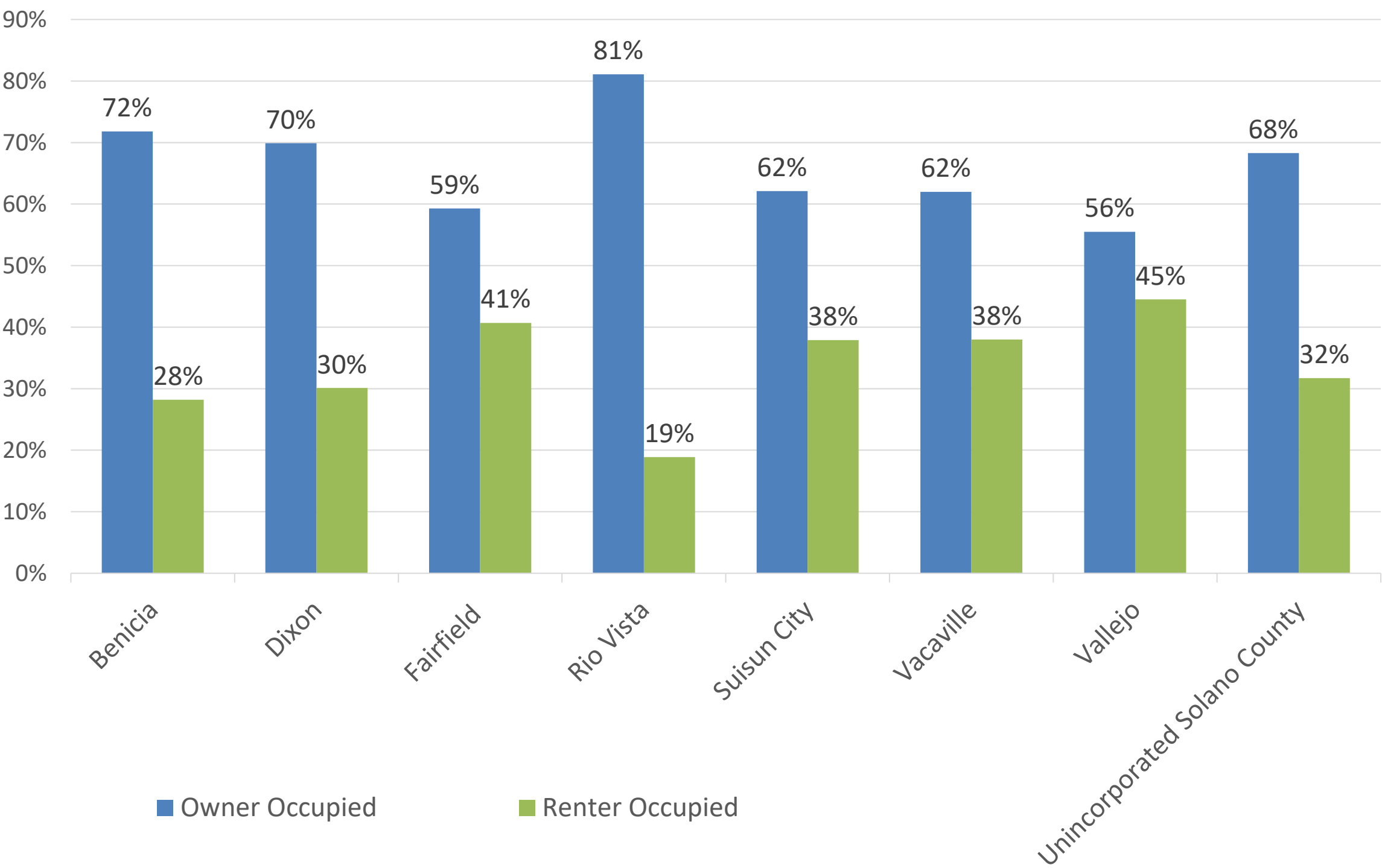
- En todas las jurisdicciones, las industrias de empleo más comunes son los servicios de salud y educación, manufactura, venta al por mayor y transporte, y servicios financieros y profesionales.
- El empleo en agricultura y recursos naturales es más común en el condado no incorporado.

Fuente: U.S Oficina del Censo, datos de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (2015-2019), Tabla C24030



Tenencia, 2019

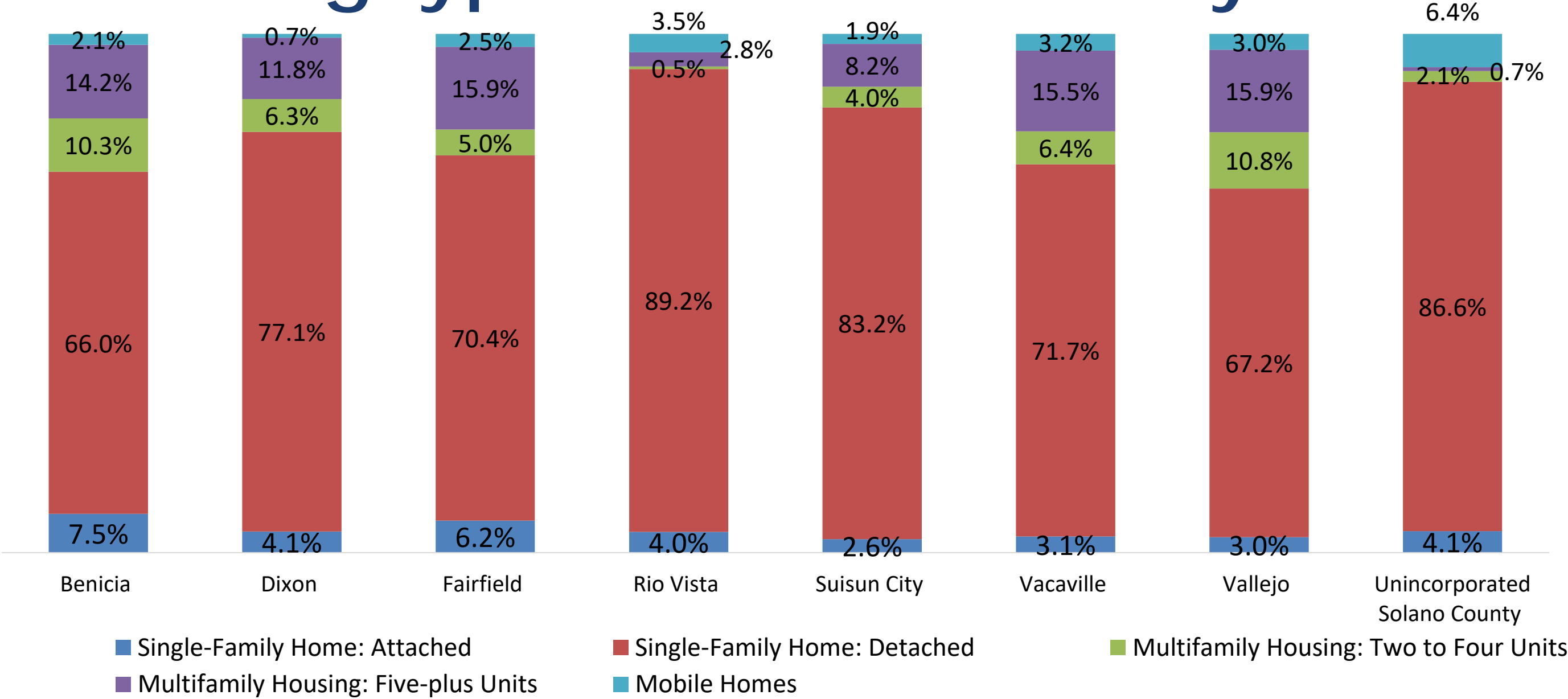
- En todas las jurisdicciones hay más unidades ocupadas por propietarios que unidades ocupadas por inquilinos.
- Rio Vista, Benicia y Dixon tienen la mayor proporción de unidades ocupadas por sus propietarios.



Fuente: ABAG Data Packet, 2021 --
Oficina del Censo de EE. UU., datos de 5
años de la Encuesta sobre la Comunidad
Estadounidense (2015-2019)



Housing types in Solano County



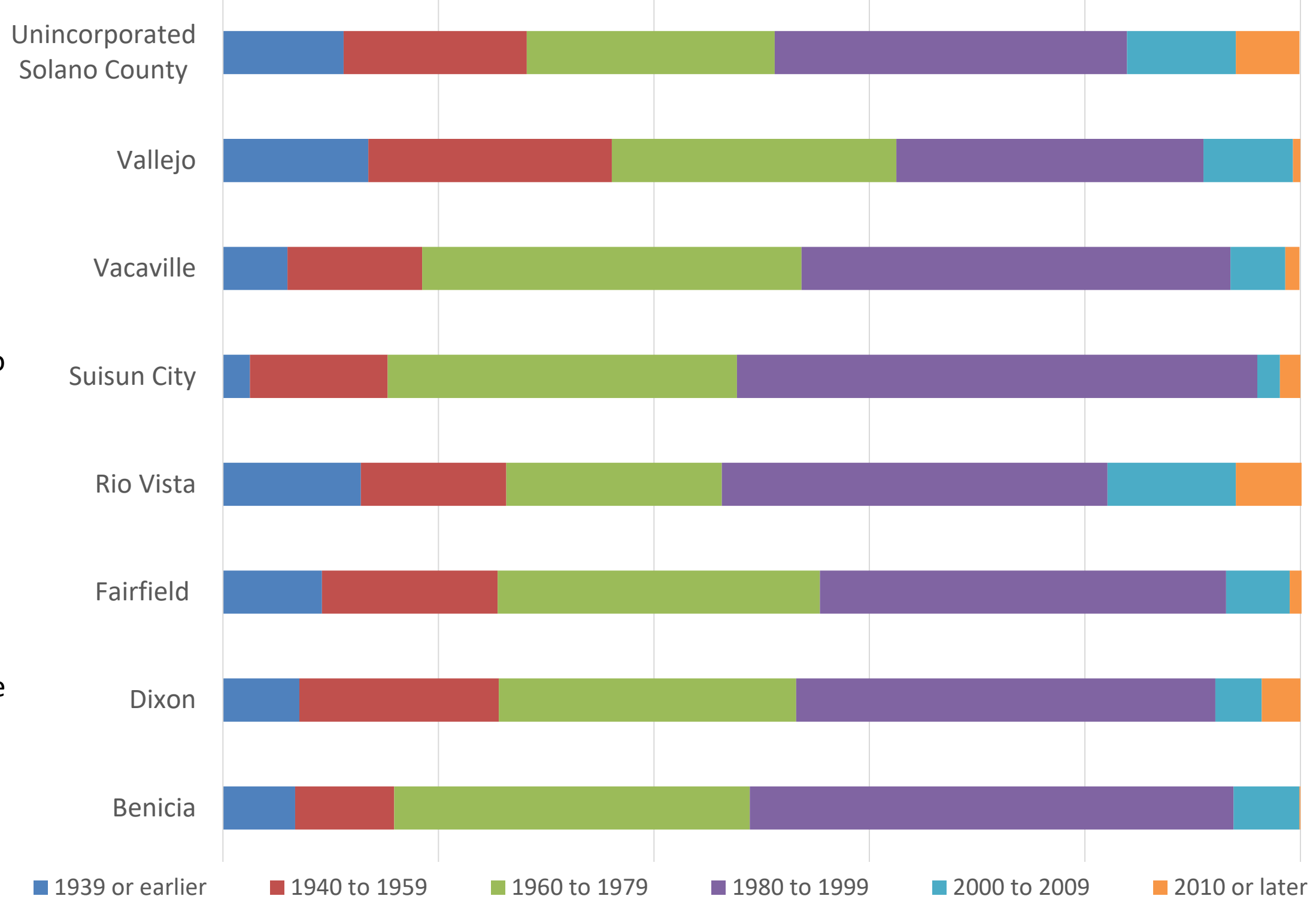
Fuente: 2021 DOF



Stock de Viviendas, año de Construcción, 2015-2019

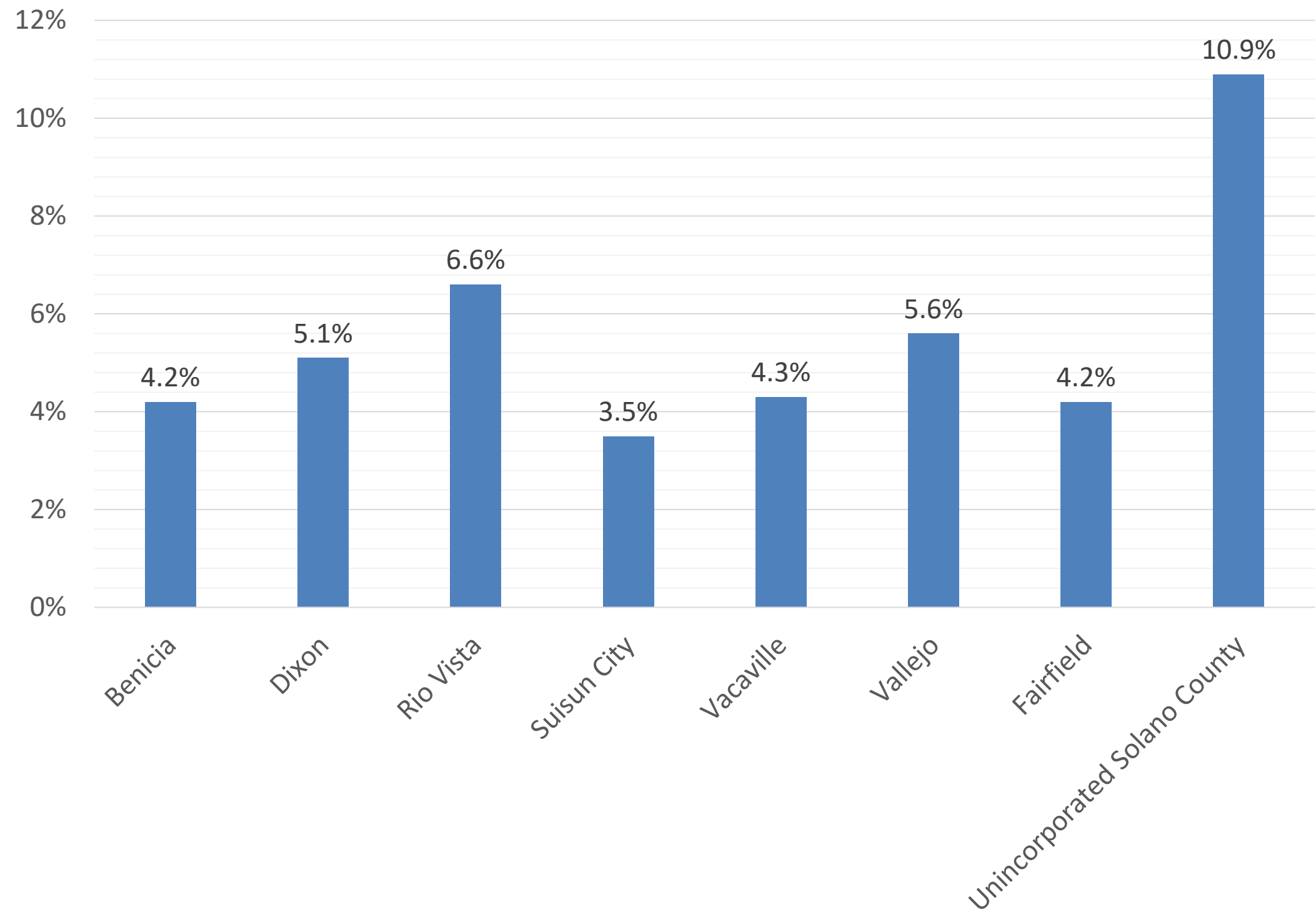
- Aproximadamente la mitad del parque de viviendas en todo el condado se construyó antes de 1980.
- Más del 10% de las acciones en Rio Vista, Vallejo y el condado no incorporado se construyó antes de 1939.
- Rio Vista y el condado no incorporado tienen la mayor proporción de viviendas construidas desde 2000.
- Más de 3/4 de las casas en Benicia, Suisun City y Vacaville se construyeron entre 1960 y 1999.

Fuente: ABAG Data Packet, 2021 -- Oficina del Censo de EE. UU., datos de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (2015-2019)



Tasa de Vacantes, 2015-2019

- Las áreas no incorporadas del condado de Solano, Rio Vista y Vallejo tuvieron la tasa de vacantes más alta
- Suisun City, Fairfield y Benicia tuvieron las tasas de vacantes más bajas



Fuente: Departamento de Finanzas, 2021



Programas Potenciales

- » Vivienda de incentivo para personas mayores/familias numerosas
- » Incentivar la diversidad de opciones de vivienda
- » Anunciar el programa de rehabilitación de viviendas y solicitar financiación
- » Crear/Continuar un programa proactivo de cumplimiento de códigos



Ingresos y Asequibilidad



Categorías de Ingresos

- El estado y HUD definen el nivel de asequibilidad
- Ingreso medio del área para el Condado de Solano = \$99,300 (2021)

Nivel de Ingresos	Personas Por Hogar				
	1	2	3	4	5
Extremadamente bajo	\$20,450	\$23,350	\$26,250	\$29,150	\$31,500
Muy bajo	\$34,000	\$38,850	\$43,700	\$48,550	\$52,450
Bajo	\$54,350	\$62,100	\$69,850	\$77,600	\$83,850
Mediano	\$69,500	\$79,450	\$89,350	\$99,300	\$107,250
Moderado	\$83,400	\$95,300	\$107,250	\$119,150	\$128,700



¿Quién es considerado de Bajos Ingresos?

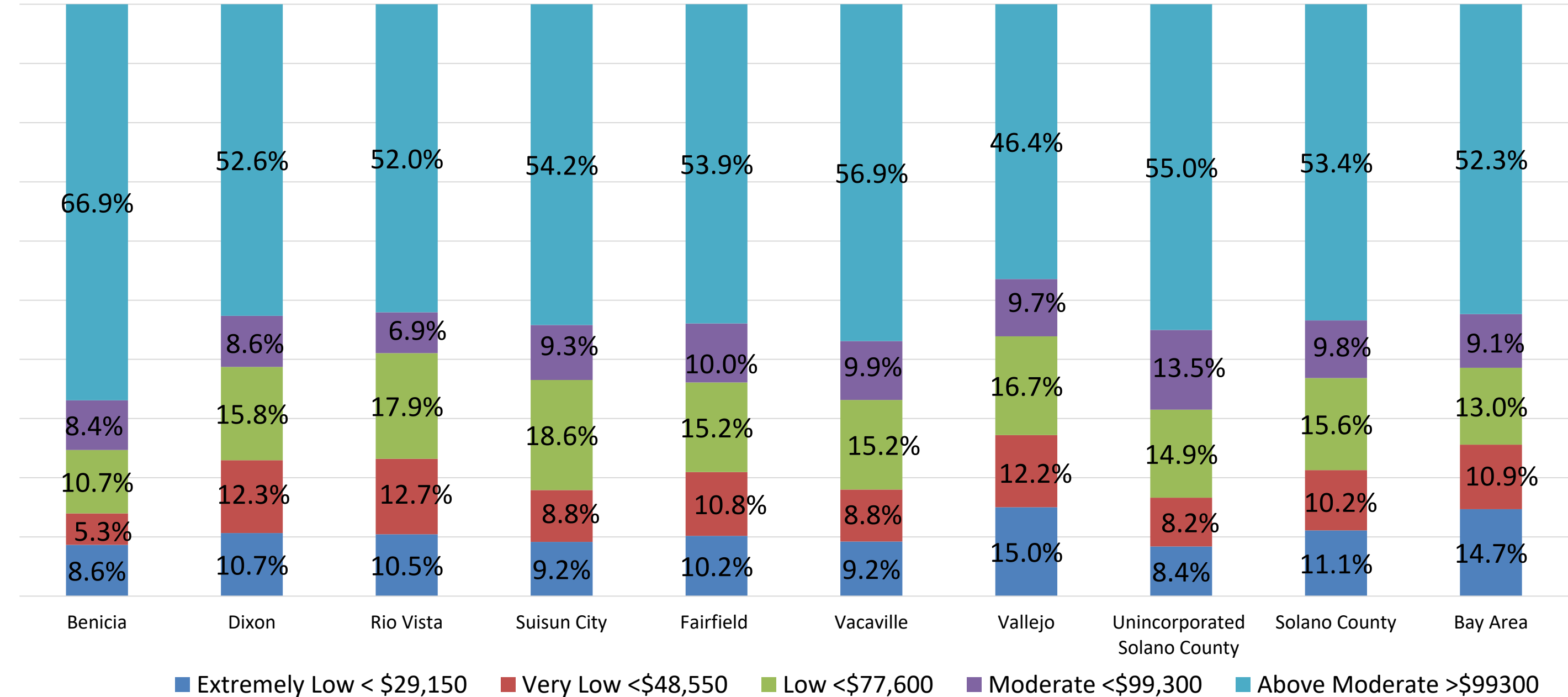
» HCD 2021 Ingreso medio para un hogar de cuatro personas en el Condado de Solano: \$99,300

- Se considera un hogar de cuatro personas que ganan el 80% o menos del ingreso medio ($\leq \$77,600$) de bajos ingresos
- *Aproximadamente el 37% de los hogares en el condado de Solano se encuentran en la categoría de ingresos más bajos*

Categoría de Ingresos	Porcentaje del Ingreso Medio	Ocupaciones Típicas
Extremadamente bajo	30% (<\$29,150)	Empleados a Tiempo Parcial, Beneficiarios de Ingresos del Seguro Social
Muy bajo	50% (\$48,550)	Asistentes de Cuidado Personal, Asistentes Veterinarios
Bajo	80% (\$77,600)	Diseñadores Gráficos, Trabajadores Sociales Escolares, Carteros



Hogares del Condado de Solano



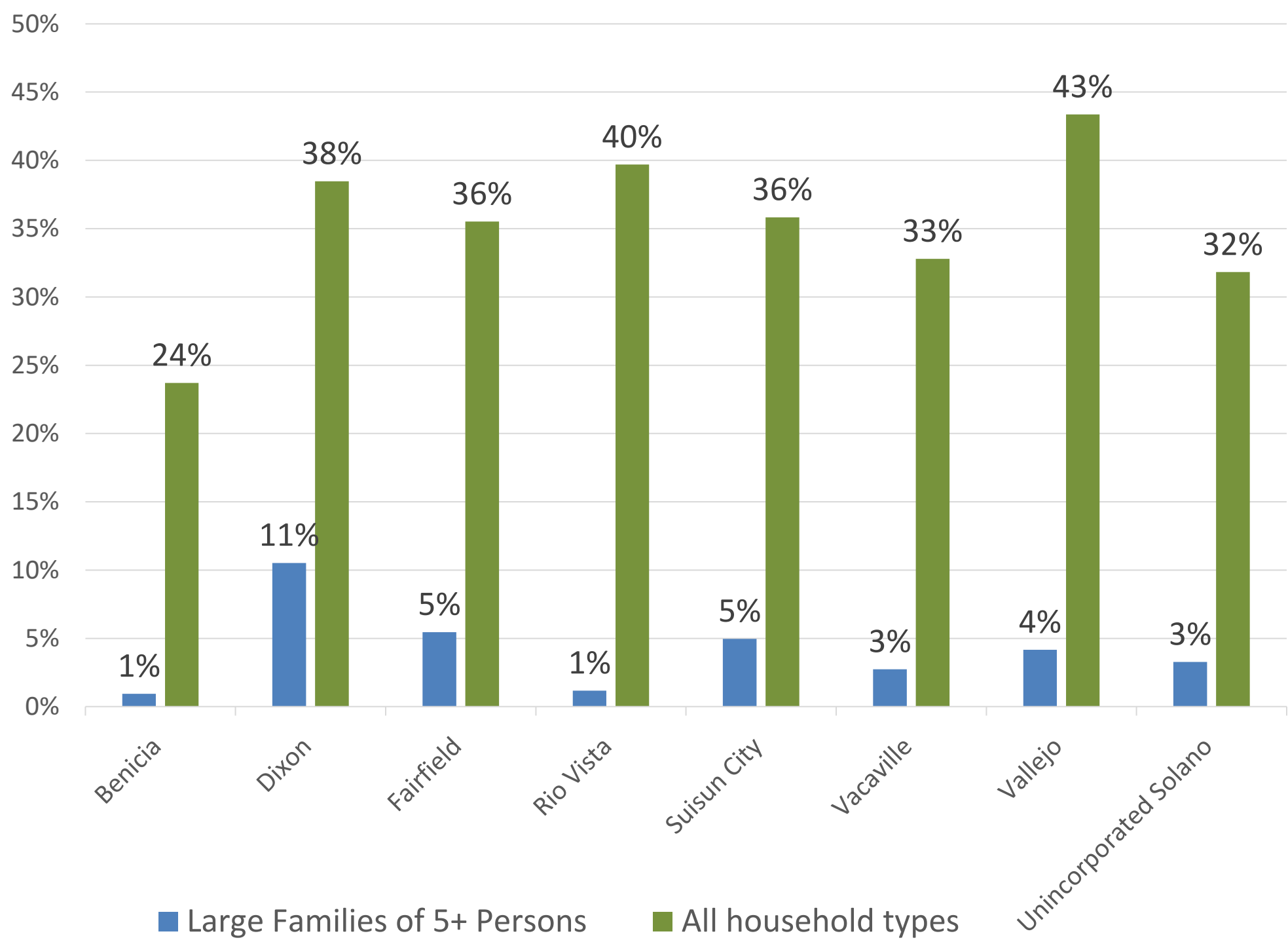
Fuente: 2015-2019 ACS



Familias Numerosas con Bajos Ingresos, 2019

- Límite de bajos ingresos por tamaño de HH:
 1. <\$54,350
 2. <\$62,100
 3. <\$69,850
 4. <\$77,600
 5. <\$83,850
- Dixon, Fairfield, Suisun City y Vallejo tienen las mayores proporciones de familias numerosas con ingresos más bajos.
- Rio Vista y el condado no incorporado tienen las proporciones más pequeñas de familias numerosas con ingresos más bajos.

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD), tabulación ACS de la estrategia integral de asequibilidad de la vivienda (CHAS), publicación de 2013-2017



¿Qué tan Asequible es el Condado de Solano?

» **Precio de venta medio en todo el condado (Diciembre de 2021): \$569,000**

» **Basado en el ingreso medio de 2021: \$99,300**

- Precio de venta máximo asequible:
 - Ingreso moderado: \$490,000
 - De bajos ingresos: \$250,000

Fuentes: Zillow.com y Realtor.com, Diciembre de 2021, Calculadora de Asequibilidad de HCD para una casa de 4 dormitorios

Comunidad	Precio de Venta Medio	Asequibilidad
Benicia	\$695,000	Encima Mod.
Dixon	\$596,500	Encima Mod.
Fairfield	\$575,000	Encima Mod.
Rio Vista	\$480,000	Moderado
Suisun City	\$552,500	Encima Mod.
Vacaville	\$585,000	Encima Mod.
Vallejo	\$560,000	Encima Mod.
Condado de Solano No incorporado	\$810,580 \$449K - \$1.1M ¹	Mod – Enc. Mod

¹ Promedio de 8 propiedades y alto y bajo de listados



¿Qué tan asequible es el condado de Solano?

» Alquiler Medio en Todo el Condado(Diciembre 2021):

- Tres habitaciones: \$2,314
- Dos habitaciones: \$1,617

» Ingreso Medio Basado en 2021 \$99,300

- Renta Máxima Asequible:
 - Ingreso Moderado: \$2,850
 - De Bajos Ingresos: \$1,800

Jurisdicción	Incluye 2, 3 y 4 dormitorios	# de listados	Asequibilidad
Benicia	\$2,613	13	Moderado
Dixon	\$2,982	5	Encima Mod.
Fairfield	\$2,901	34	EncimaMod.
Rio Vista	\$2,331	10	Moderado
Suisun City	\$2,825	6	Moderado
Vacaville	\$2,729	25	Moderado
Vallejo	\$2,603	47	Moderado
Solano No incorporado	n/a		

Fuentes: HUD, 2021 and Zillow, Diciembre 2021



¿Quién se ve afectado por los altos precios?

» **La Carga del Costo de la vivienda se refiere a los hogares que pagan en exceso por la vivienda.**

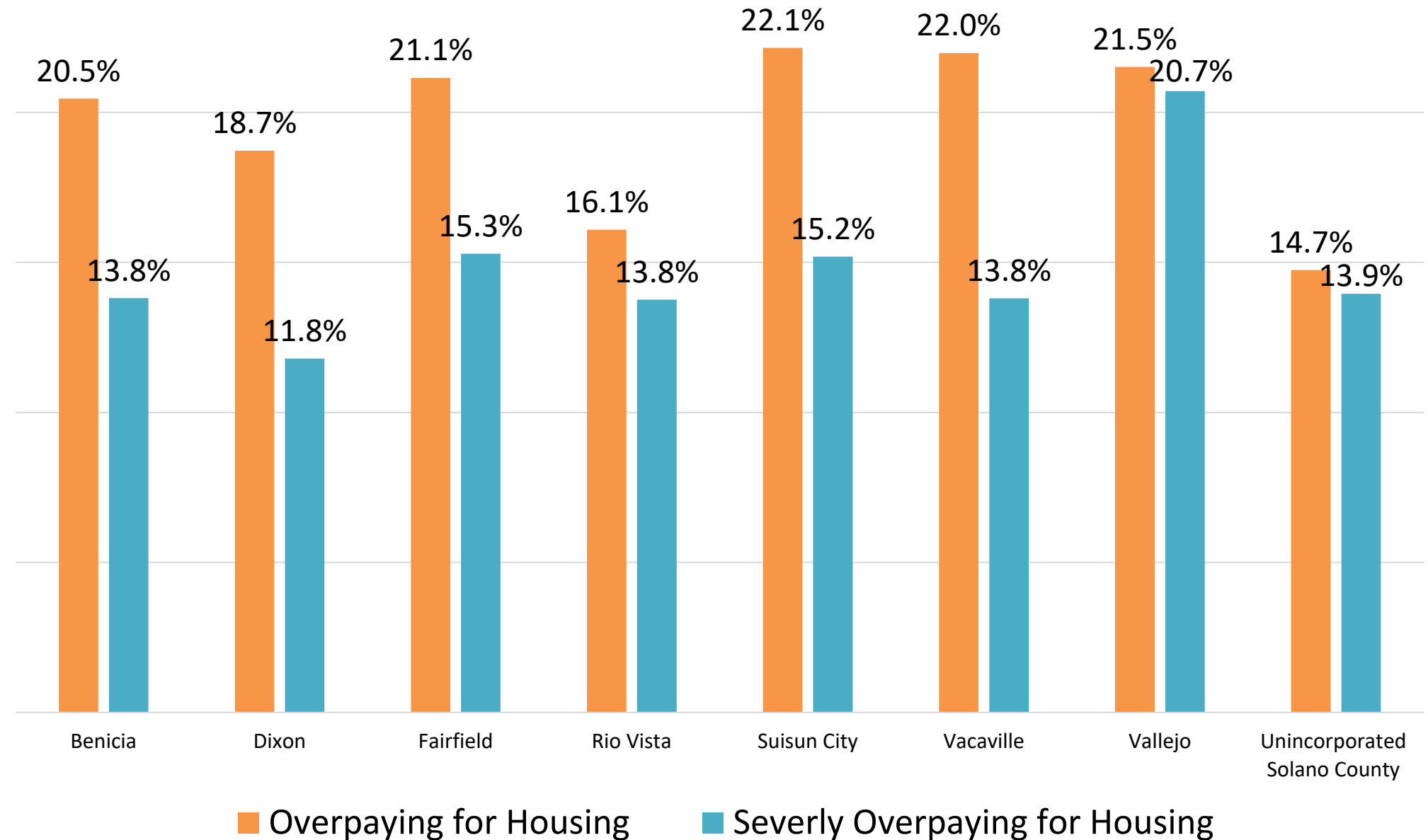
» **Sobrepago=**

Pagar más del 30% por la vivienda

Sobrepago Severo=

Pagar más del 50% por la vivienda

Fuente: 2013-2017 CHAS

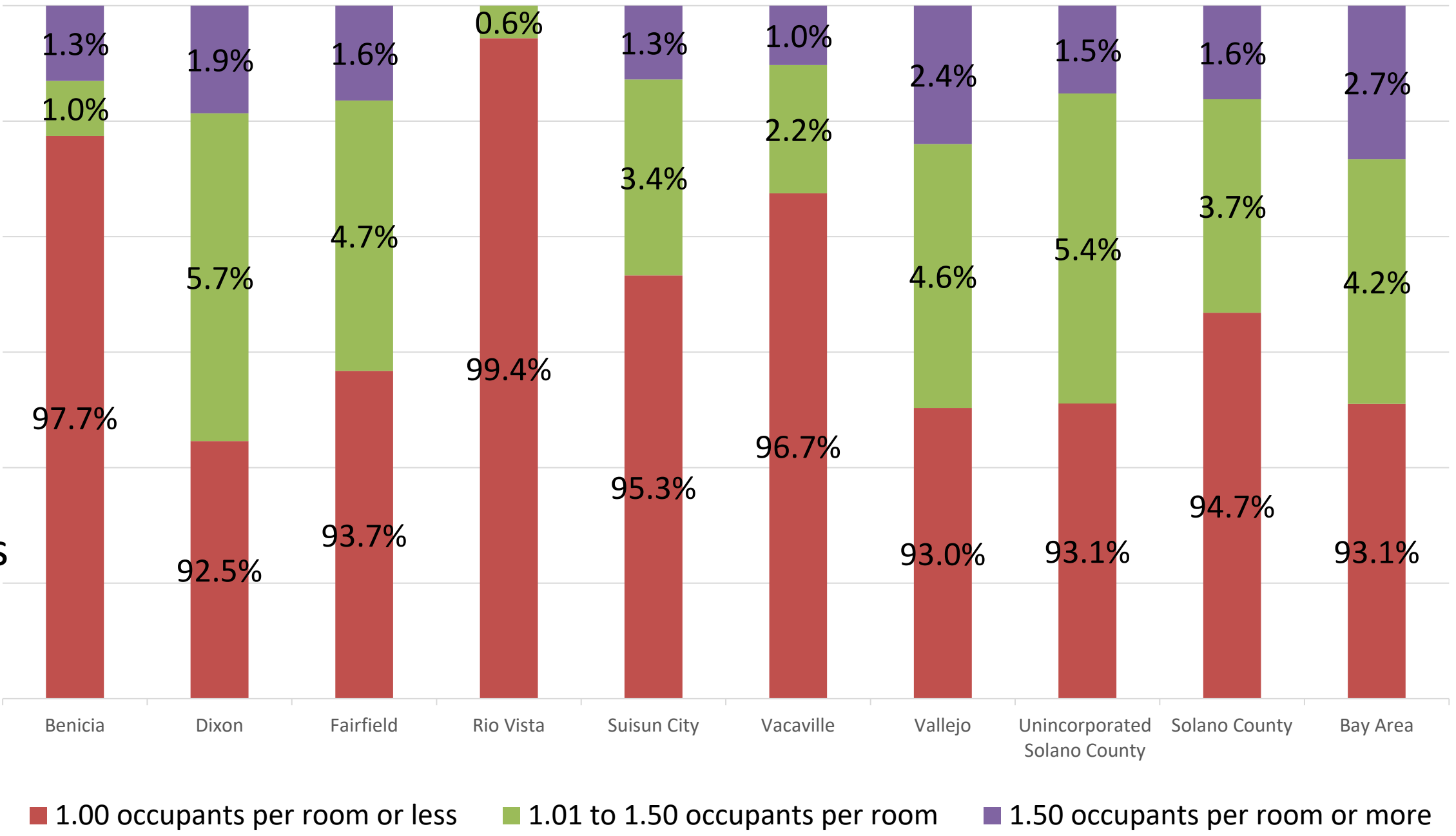


Superpoblación

» **Superpoblación =**
Más de 1
persona por
habitación

» **Severamente
superpoblado=**
Más de 1.5 personas
por habitación

*excluye baños y
cocinas



Fuente: 2015-2019 ACS



Programas Potenciales

- » Promover/incentivar el desarrollo de unidades grandes (4 o más dormitorios)
- » Promover unidades de vivienda accesoria (ADU), proporcionar planes preaprobados, incentivar las ADU con escritura restringida
- » Crear asociaciones con desarrolladores de viviendas y buscar financiamiento para apoyar el desarrollo de viviendas para personas de bajos ingresos.
- » Promover el Programa para Compradores de Vivienda por Primera Vez y el Programa de Certificado de Crédito Hipotecario (MCC)



Grupos de Necesidades Especiales del Elemento de Vivienda



Grupos de Necesidades Especiales del Elemento de Vivienda

» ¿Cuáles son las necesidades de las siguientes poblaciones?

- **Persona's sin hogar:** ¿Capacidad de refugio? ¿Servicios ofrecidos a personas sin hogar? ¿Proyectos de vivienda de transición?
- **Mayores:** ¿Programa de apoyo regional y local? ¿Nuevas urbanizaciones para personas mayores?
- **Personas con discapacidad:** Rehabilitación de las necesidades de vivienda y servicios de apoyo
- **Hogares Encabezados por Mujeres con hijos:** ¿Cuáles son las necesidades y los programas de apoyo disponibles?
- **Hogares con Ingresos Extremadamente Bajos (30 % del AMI <\$29 150 (aproximadamente \$14 por hora)):** potencialmente un cheque de pago lejos de la falta de vivienda
- **Trabajadores agrícolas:** suelen tener bajos ingresos y pueden necesitar viviendas temporales



Personas Sin Hogar

Condado de Solano	Variable	Protegido – Refugio de Emergencia	Protegida – Vivienda de Transición	No Protegido
	Abuso Crónico de Sustancias	34	24	120
	HIV/AIDS	2	0	7
	Severamente Enfermo Mental III	19	27	212
	Veterans	17	12	118
	Victims of Domestic Violence	9	13	89

Fuente: U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), Continuum of Care (CoC) Homeless Populations and Subpopulations Reports (2019)



Mayores

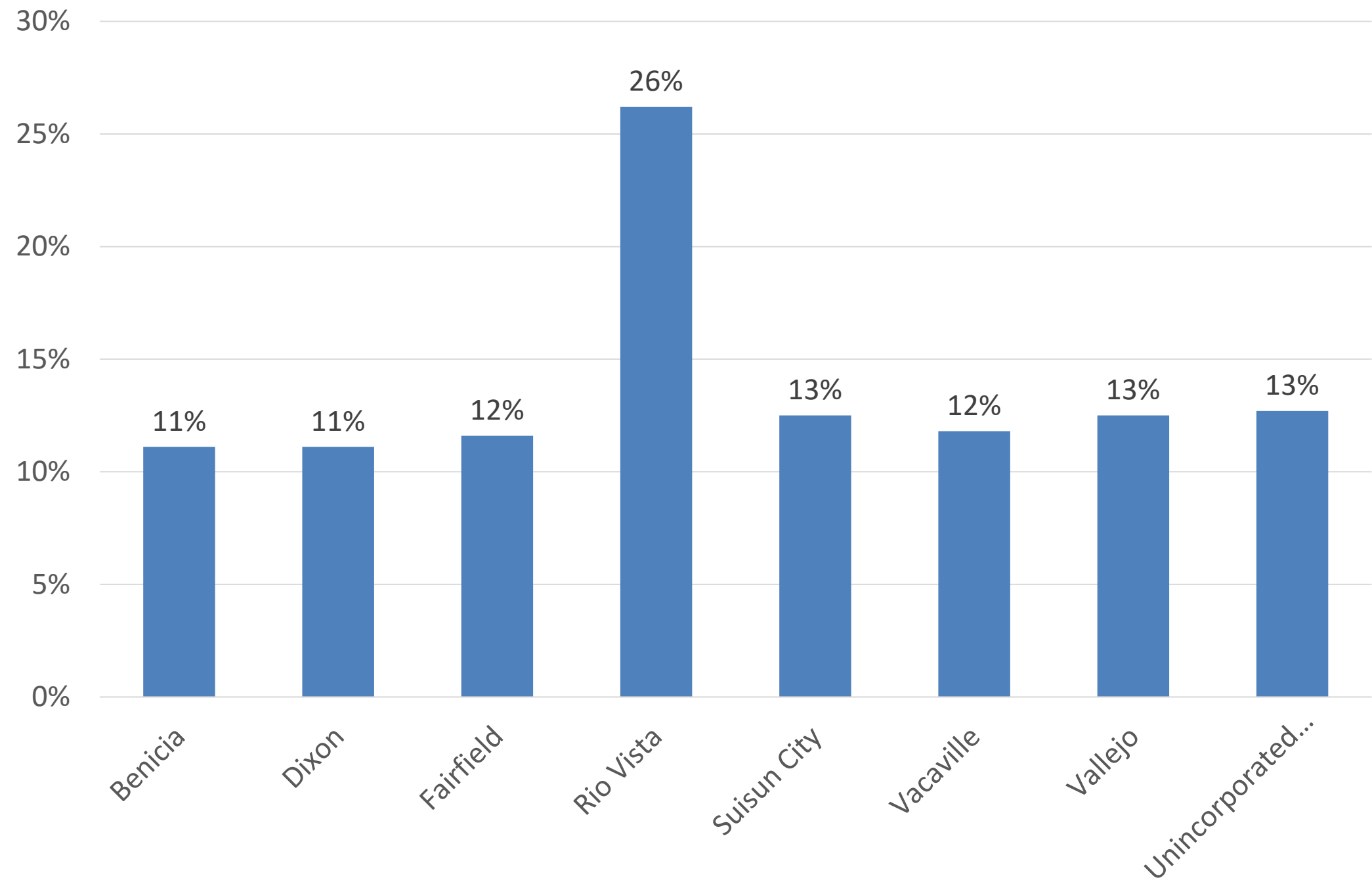
Jurisdicción	Edad 65-74	Edad 75-84	Edad 85+	Porcentaje de la Población Total
Benicia	12.5%	5.1%	2.2%	19.8%
Dixon	6.7%	4.8%	1.4%	13.0%
Fairfield	7.2%	3.3%	1.7%	12.2%
Rio Vista	29.0%	14.4%	5.5%	48.9%
Suisun City	7.1%	2.8%	1.8%	11.7%
Vacaville	8.5%	3.7%	1.8%	14.0%
Vallejo	10.0%	4.1%	1.7%	15.8%
Condado de Solano No incorporado	13.4%	5.9%	2.2%	21.6%
Total	94.5%	44.1%	18.3%	----

Fuente: 2015-2019 ACS



Población por Estado de Discapacidad, 2015-2019

- Rio Vista tenía la mayor proporción de personas con discapacidades, lo que se correlaciona con la alta proporción de personas mayores.
- Las jurisdicciones restantes tenían un porcentaje similar de población por estado de discapacidad

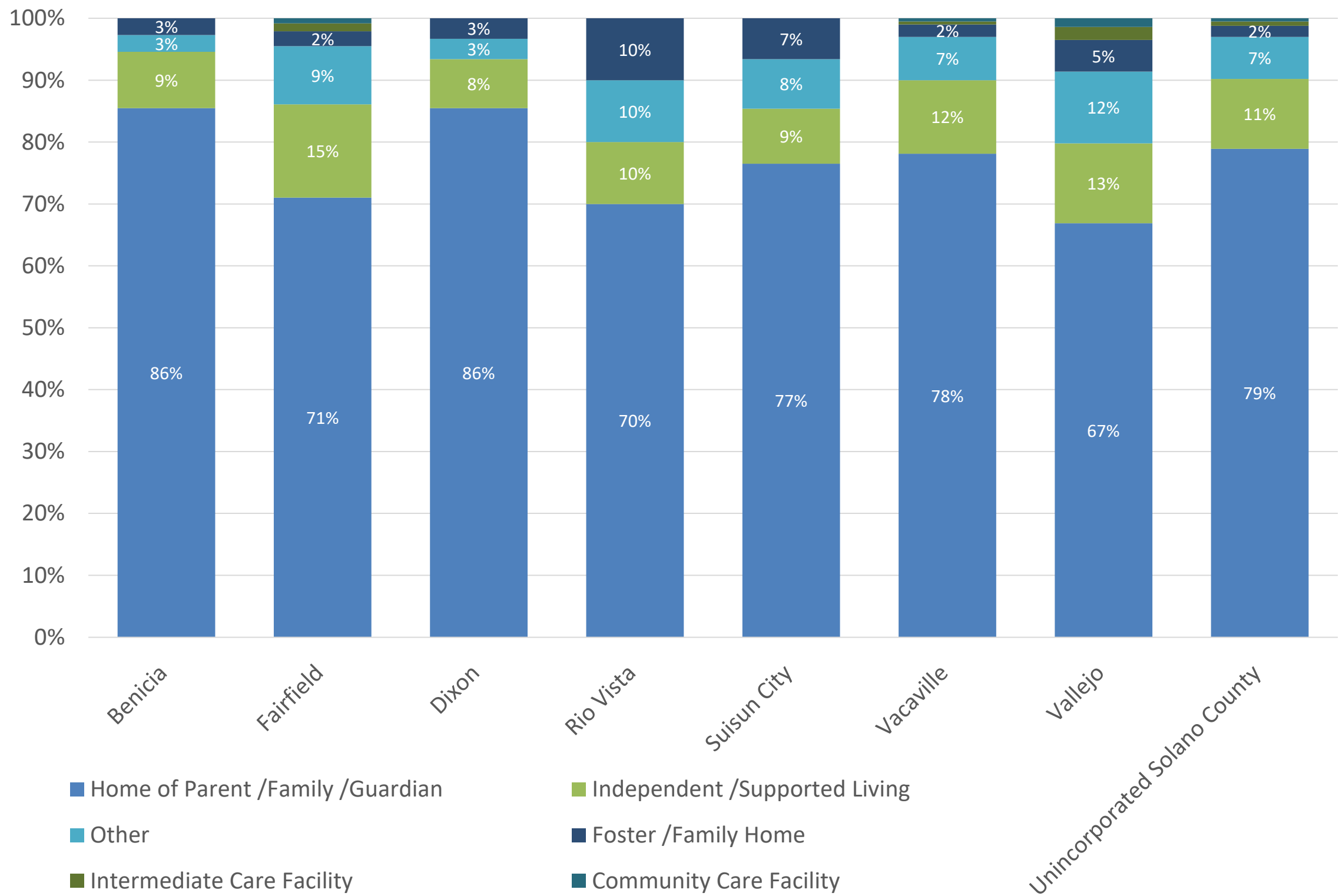


Fuente: U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Data (2015-2019), Table B18101



Discapacidad del Desarrollo y Lugar de Residencia, 2020

- En todo el condado, la mayoría de las personas con una discapacidad del desarrollo viven con un padre, familiar o tutor.
- Aproximadamente el 11% de las personas con una discapacidad del desarrollo viven de forma independiente y dependen de los servicios de vivienda con apoyo.

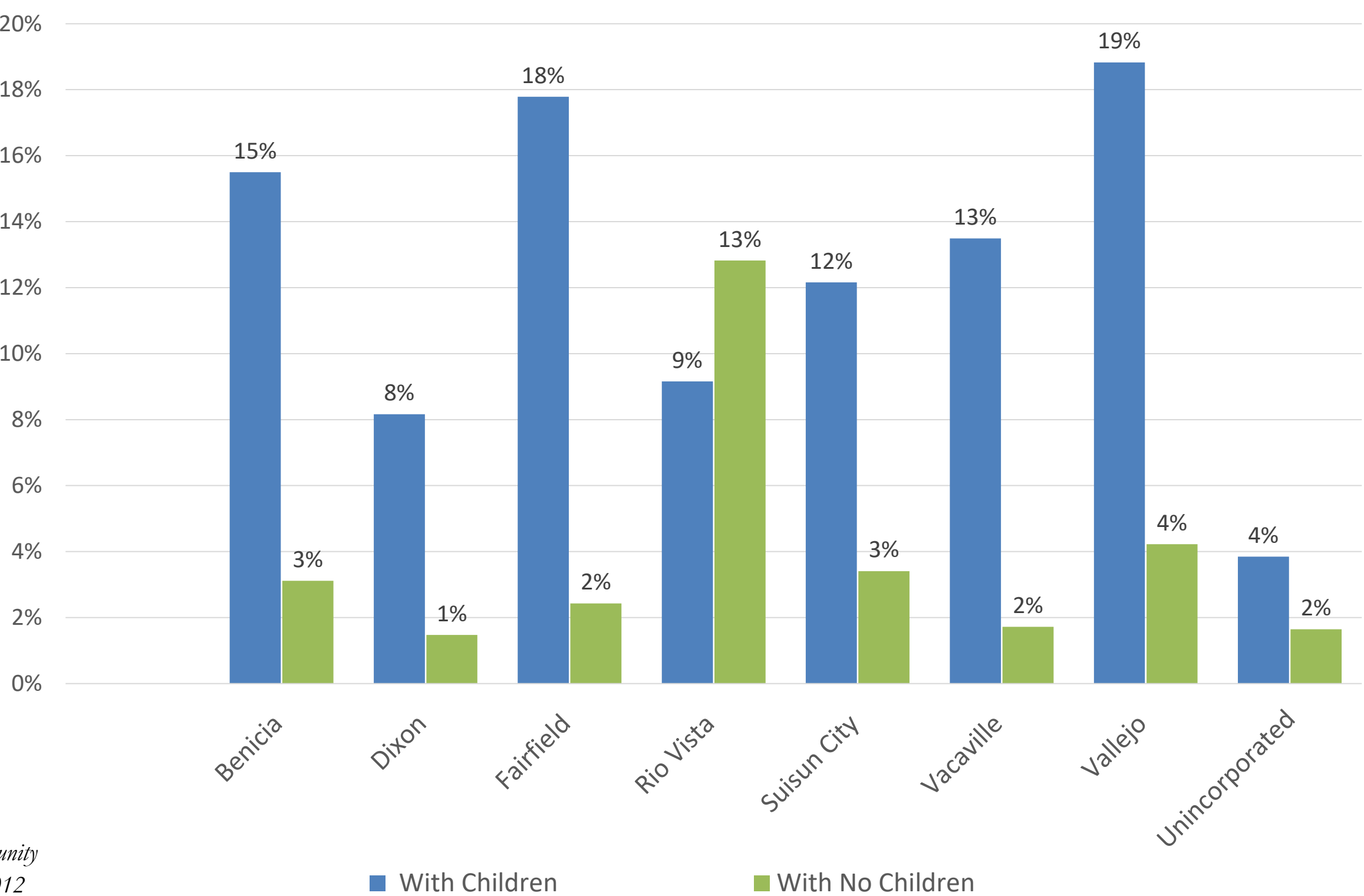


Fuente: California Department of Developmental Services, Consumer Count by California ZIP Code and Residence Type (2020)



Hogares encabezados por mujeres por estado de pobreza, 2015-2019

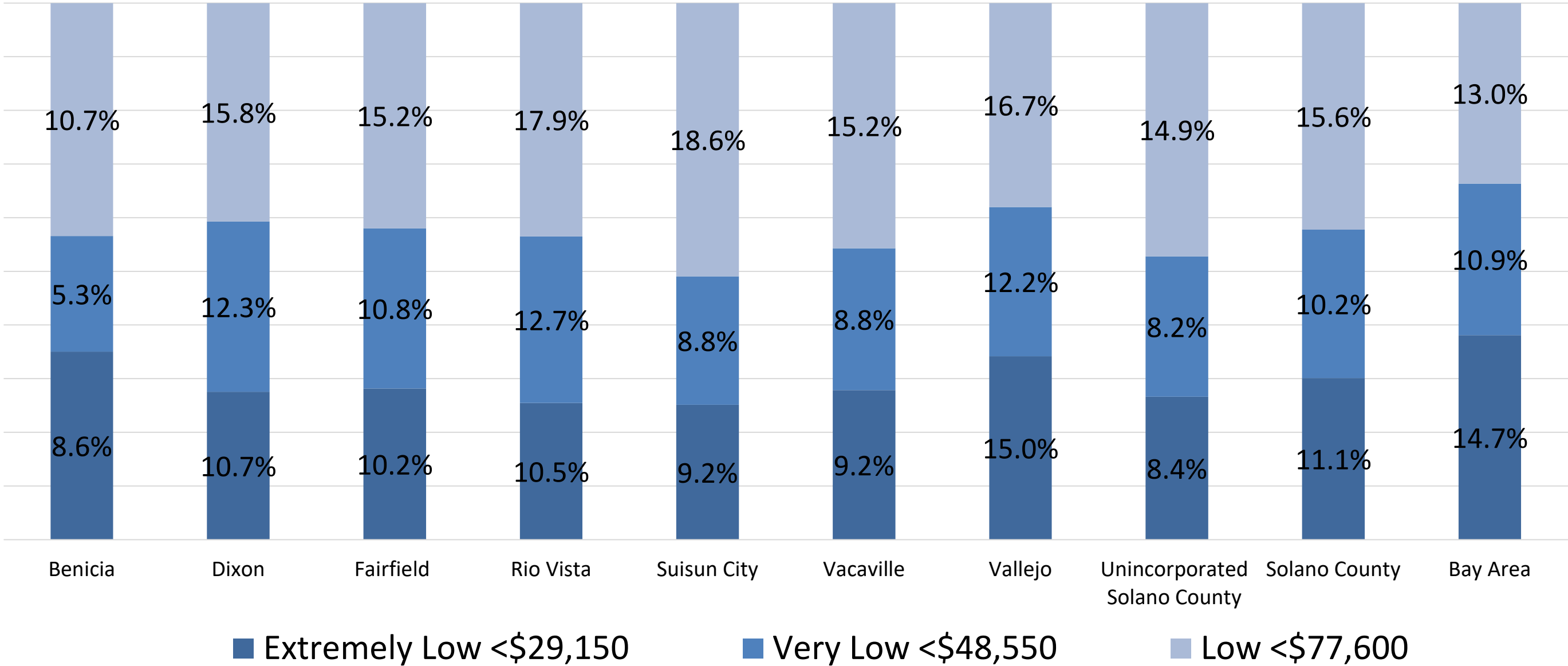
- Nivel federal de pobreza para un hogar de 4: \$26,500.
- De todos los hogares encabezados por mujeres, Vallejo, Fairfield y Benicia tienen la proporción más alta con niños y por debajo del nivel de pobreza.



Fuente: U.S. Census Bureau, American Community Survey 5-Year Data (2015-2019), Table B17012



Hogares de Ingresos Extremadamente Bajos

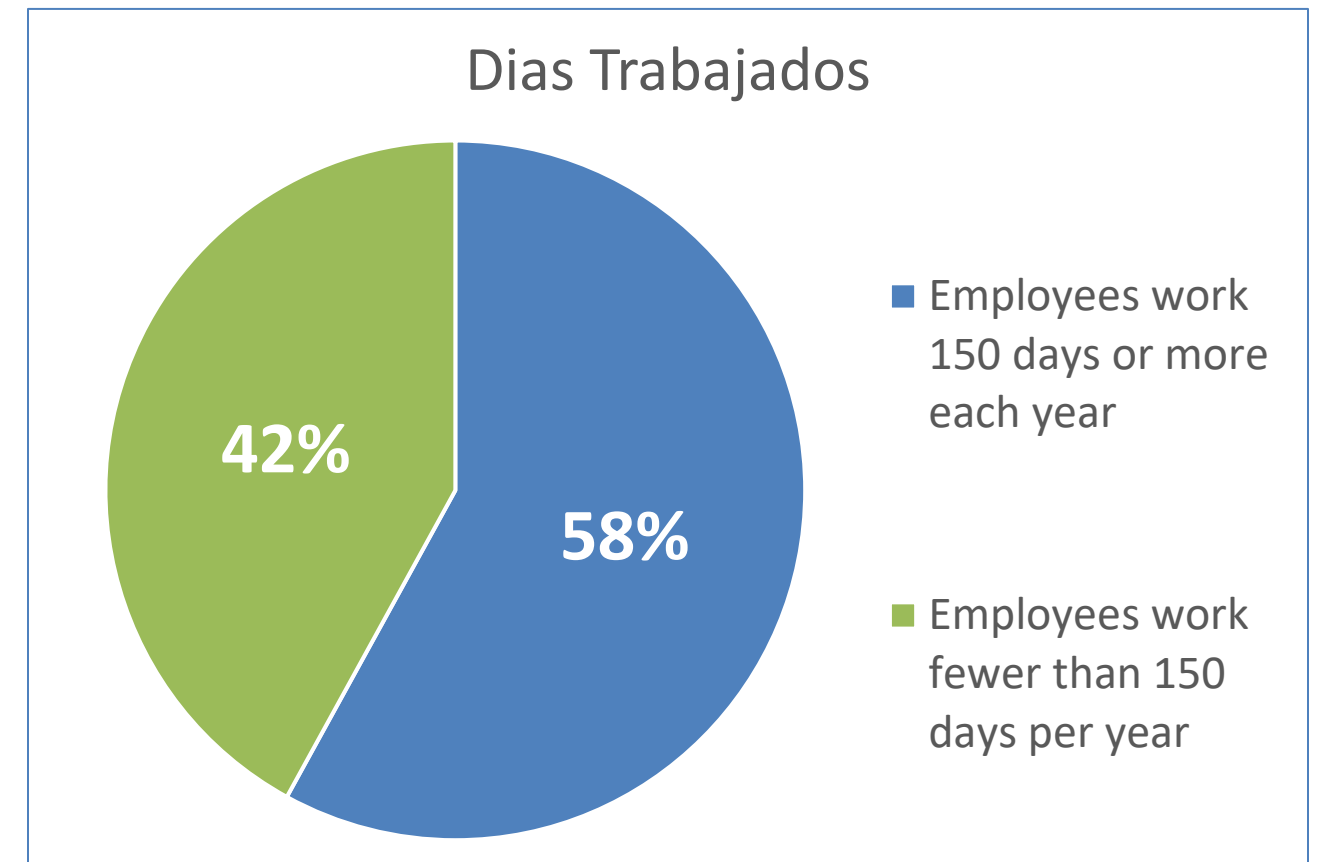
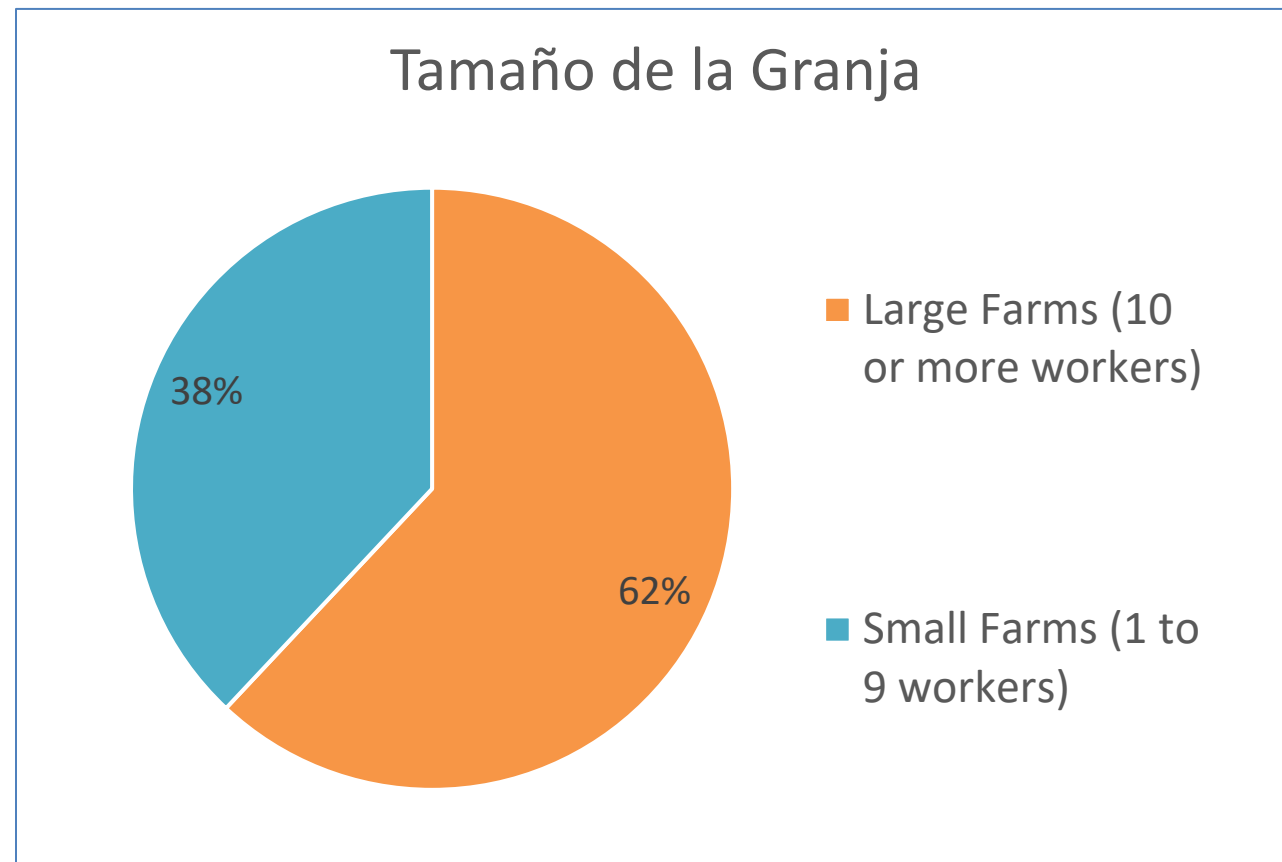


Fuente: 2013-2017 CHAS



Trabajadores Agrícolas en el Condado de Solano, 2017

- De 849 granjas con 2,513 trabajadores agrícolas.:
 - 62% de los trabajadores agrícolas trabajan en fincas grandes que incluyen 10 o más trabajadores
 - 58% De los trabajadores agrícolas trabajan 150 días o más cada año.



Source: 2017 USDA Census of Agriculture

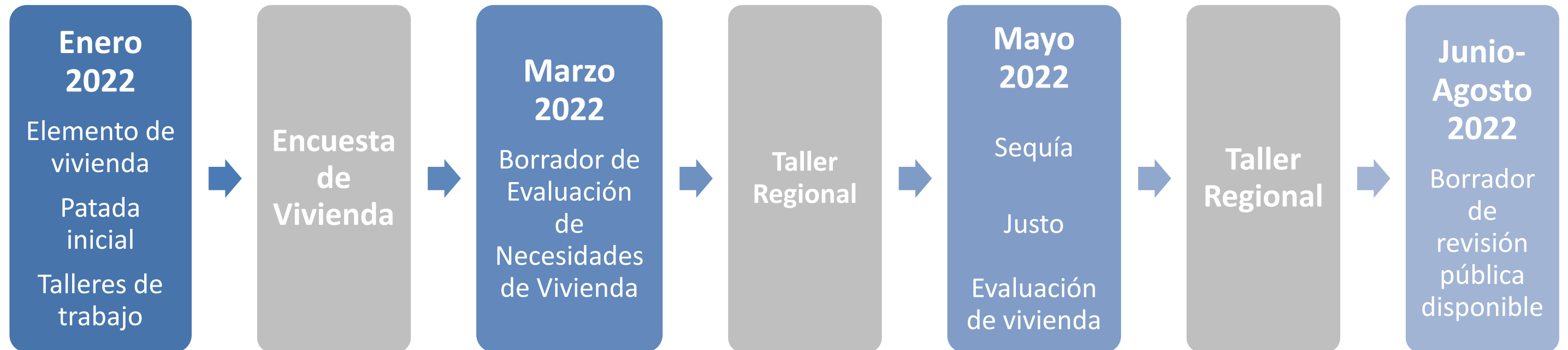


Programas Potenciales

- » Cooperar con las ciudades vecinas, el Condado, ABAG y otras agencias en el desarrollo de programas destinados a proporcionar refugios para personas sin hogar y servicios relacionados.
- » Facilitar/fomentar la construcción de viviendas asequibles para hogares de ingresos extremadamente bajos ayudando a desarrolladores sin fines de lucro y con fines de lucro con asistencia financiera y/o técnica.
- » Coordinar con el Centro Regional de North Bay para ayudar a las personas con discapacidades del desarrollo
- » Permitir instalaciones de cuidado residencial sin importar el tamaño, en todas las zonas que permitan usos residenciales del mismo tipo, de acuerdo con la definición de familia de la Ciudad/Condado.



Esfuerzos Regionales – Calendario



Contacto

» **Robert Guerrero, STA Director de Proyecto**

■ rguerrero@sta.ca.gov

» **Jennifer Gastelum, Director de Proyecto del Equipo Consultor**

■ jgastelum@placeworks.com

» **Sitio Web y Encuesta: solhousingelements.com**





Gracias

