



**Comité Ad-Hoc del Concilio de la Ciudad sobre Vivienda en
Reporte al Concilio de la Ciudad**

**Alcaldesa Carlyn Obringer, Alcaldesa, Distrito 2
Dominic Aliano, Concejal, Distrito 3**

Mayo 20, 2019

Tabla de contenido

1. Establecimiento y Propósito del Comité Ad-Hoc del Concilio de la Ciudad sobre Vivienda en Alquiler.....	3
2. Trabajo del Comité Ad-Hoc	4
3. Reunión Comunitaria sobre el Reporte del Borrador al Concilio de la Ciudad.....	6
4. Recomendaciones a las Políticas	7
4.1 Modificar el Programa de Revisión de Alquiler Residencial (ordenanza de la Ciudad de la Concord 17-7)	8
4.2 Ampliar el Requisito de Aviso del Propietario para los Aumentos de Alquiler.....	10
4.3 Asistencia para la Reubicación de los inquilinos (recomendación de la alcaldesa Obringer).....	11
4.4 Ordenanza para una Causa Justa para Desalojo (recomendación Concejal Aliano).....	13
4.5 Requisito del Propietario para Ofrecer un Tiempo de Arrendamiento Mínimo.....	14
4.6 Mejorar la Ayuda para el Land Trust/ Adquisición sin Fines de Lucro de Propiedades para Preservar la Accesibilidad a Largo Plazo.....	15
4.7 Apoyar la Legislación Estatal que Requiere el Registro de Alquiler Estatal.....	17
4.8 Mejorar la Comunicación de la Ciudad con respecto a Programas de Vivienda asequible y Recursos para el Acceso del Arrendatario a Representación Legal/Asesoría.....	18

1. Establecimiento y Propósito del Comité Ad Hoc del Concilio de la Ciudad Sobre Vivienda en Alquiler

El 8 de enero, 2019 el Concilio de la ciudad de Concord estableció un Comité Ad Hoc (Comité) sobre Viviendas en Alquiler compuesto por la Alcaldesa Carlyn Obringer, Distrito 2 y Dominic Aliano, Concejal, Distrito 3, por un período de hasta seis meses para discutir y revisar requisitos estatales y locales con respecto a las responsabilidades del inquilino/propietario, las necesidades de vivienda existentes dentro de la Ciudad y desarrollar propuestas de objetivos de vivienda en alquiler y estrategias para su consideración por el Concilio al pleno.

El Comité fue creado después de una serie de recientes acciones relacionadas con la vivienda en alquiler en la comunidad. El Concilio aprobó mejoras significativas en su Programa de Inspección Multifamiliar en el 2016 y estableció el Programa de Revisión de Alquiler Residencial en el 2017. A pesar de estos cambios, los inquilinos en la comunidad han continuado expresando sus inquietudes sobre el mercado de viviendas en alquiler. El Concilio de la Ciudad ha recibido opiniones continuas desde el 2016 sobre estos impactos de inquilinos, defensores de inquilinos, arrendadores, dueños de propiedades y otras partes interesadas.

En términos más generales, la robusta economía del Área de la Bahía ha creado una abrumadora demanda de vivienda a nivel regional. Con los inquilinos que experimentan un suministro limitado de vivienda y un aumento de la población, junto con la producción de nuevas unidades de vivienda que no se mantienen al día con este aumento de la demanda, los alquileres han escalado considerablemente en el Área de la Bahía desde el comienzo de la recuperación de la economía en el 2012.

Adicionalmente, la votación de noviembre del 2018 sobre la medida electoral estatal conocida como la Proposición 10 (expansión de la autoridad de los gobiernos locales para implementar políticas de control de rentas), que fracasó a nivel estatal, fue minuciosamente examinada en la comunidad. Los votantes en el distrito 3 apoyaron la medida, mientras que la mayoría de los votantes de la ciudad de Concord votaron en contra de la medida.

Por último, la adquisición y rehabilitación de Parkside Apartments, 1880 Parkside Drive, que dio lugar a la mudanza, y el pago de reubicación a 26 hogares, destacó ciertas cuestiones de vivienda de alquiler (por ejemplo, desplazamiento, arrendamientos sin renovaciones, ayuda para la reubicación) que no había sido tratado directamente por el Concilio de la Ciudad. Esta adquisición de propiedades de alto perfil alentó al Concilio de la Ciudad a formar un Comité Ad Hoc para revisar los temas sobre viviendas en alquiler.

2. Trabajo del Comité Ad Hoc

1. Reunión de Organización – 29 de enero del 2019

El Comité se reunió con el personal de la ciudad y el consultor de MRG contratado por la ciudad para apoyar el proceso del Comité. El Comité revisó y proporcionó comentarios sobre el Libro de Datos de Viviendas en Alquiler en el 2019. Se establecieron fechas de reunión preliminares.

2. Reunión con los Defensores de Inquilinos – 14 de febrero del 2019

El Comité, el personal de la Ciudad y el consultor de MRG se reunieron con los siguientes representantes de grupos defensores de inquilinos: Primeros 5-Rhea Laughlin, EBASE-Kristi Laughlin, Monument Impact-Debra Ballinger Bernstein, Tenants Together-Eduardo Torres, ACCE-Francisco Torres y la Comunidad de Fe de Concord-Bob Lane. El Comité recibió comentarios de los representantes, incluyendo una recomendación de que la Ciudad implemente una Ordenanza de Estabilización Comunitaria compuesta por los componentes de Control de Renta, Causa Justa para el Desalojo y Junta de Alquiler.

3. Reunión con los Representantes de los Propietarios – 27 de febrero del 2019

El Comité, el personal de la ciudad y el consultor de MRG se reunieron con los siguientes representantes de los propietarios: Rhovy Lyn Antonio-California Apartment Association (CAA), Heather Schiffman-Contra Costa Asociación de Realtors (CCAR), Debi Mackey-propietaria, Leslie Manzone-CCAR, Doug Smith-dueño de una propiedad y Killian Byrne-Vasona Management. El Comité recibió opiniones de los representantes en relación con el mercado de alquiler actual y las políticas de vivienda de alquiler.

4. Reunión con Técnicos Expertos– 19 de marzo del 2019

El Comité, el personal de la ciudad y el consultor de MRG se reunieron con los siguientes técnicos expertos: Alexander Quinn – Hatch Urban Solutions, Cristina NAPE-Hatch Urban Solutions y Ada Chan – Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía/Comisión de Transporte Metropolitano. Los técnicos expertos realizaron presentaciones. El Comité examinó las políticas actuales de mercado y vivienda en alquiler que se han

implementado o que se están debatiendo actualmente en las ciudades del Área de la Bahía.

5. Reunión con el personal de Inspección de Multifamiliares y Departamento de Policía de la Ciudad de Concord – 27 de marzo del 2019

El Comité, personal de la ciudad y el consultor MRG se reunieron con el siguiente personal de la ciudad: Ryan Pursley - Chief Building Official, Cindy Turlington - Sr. Building Inspector, Antonio Cambero - Inspector de edificios, Angie Garcia, MFIP Administrativo II y Sean Donnelly, Teniente de Policía. El Comité examinó la aplicación de las actuales políticas de vivienda en alquiler en la ciudad de Concord y la consideración de políticas adicionales.

6. Reunión del Comité– 16 de abril del 2019

El Comité se reunió con personal de la Ciudad y el consultor de MRG y revisaron: opiniones recibidas de las reuniones del Comité con las partes interesadas, un esquema preliminar del reporte del Comité, posibles opciones de política para su consideración por el Comité y el calendario restante del Comité

7. Reunión del Comité– Abril 30, 2019

El Comité se reunió con el personal de la Ciudad y el Consultor de MRG y revisaron un borrador del Reporte del Comité y el calendario restante del Comité.

8. Reunion del Comité - Mayo 8, 2019

El Comité se reunió con personal de la Ciudad y el consultor de MRG y revisaron un borrador del reporte del Comité y el calendario restante del Comité.

9. Reunion Pública del Comité – Mayo 29, 2019

Esta reunión pública se describe en la siguiente sección de este reporte.

10. Reunión del Comité – Mayo/Junio _____, 2019

LA DESCRIPCIÓN DE CUALQUIER REUNION SUBSECUENTE DEL COMITÉ AD HOC SE INSERTARÁ ANTES DE LA FINALIZACIÓN DE ESTE REPORTE DEL COMITÉ AD HOC AL CONCILIO DE LA CIUDAD.

3.Reunión Comunitaria sobre el Borrador del Reporte al Concilio de la Ciudad

El 29 de mayo del 2019, el Comité organizó una reunión comunitaria para revisar un borrador del reporte al Concilio de la Ciudad. Un aviso de esta reunión fue publicado el 13 de mayo de 2019, en el sitio web de la ciudad y en las redes sociales (Facebook, Twitter, Next Door), y los avisos fueron por correo electrónico a las partes interesadas de la comunidad. El Borrador del Reporte del Comité al Concilio de la Ciudad fue publicado en el sitio web de la ciudad el 20 de mayo del 2019.

DESCRIPCIÓN DE LA REUNIÓN COMUNITARIA (POR EJ. FECHA/HORA/LUGAR, CÓMO SE ANUNCIA LA REUNIÓN, FORMATO, NÚMERO DE ASISTENTES, RESUMEN GENERAL DE COMENTARIOS RECIBIDOS) SE INSERTARÁ AQUÍ

4.Recomendaciones a las Políticas

Las siguientes secciones describen las políticas individuales que el Comité recomienda para su consideración por el pleno del Concilio de la Ciudad. Cada política recomendada incluye una breve descripción de los componentes de la política/programa, el resultado deseado, el plazo de implementación, el impacto presupuestario y ejemplos de otras ciudades del Área de la Bahía que han implementado una política similar. Todas las recomendaciones son aprobadas por ambos miembros del Comité, excepto las Políticas 4.3 y 4.4. La Política 4.3 es recomendada por la alcaldesa Obringer y la política 4.4 es recomendada por el concejal Aliano.

El Comité está recomendando una mejora significativa de las políticas de estabilización de renta de la Ciudad de Concord. Las políticas recomendadas por ambos miembros del Comité en las siguientes páginas intentan:

- Proporcionar a los inquilinos un recurso vinculante para desafiar grandes aumentos de alquiler. (4.1)
- Proporcionar a los inquilinos una mayor información (4.2 y 4.8) con respecto a los aumentos de alquiler y los derechos de inquilino.
- Proporcionar a los inquilinos la oportunidad de asegurar 12 meses de seguridad de alquiler al inicio y renovación de los términos de alquiler. (4.5)
- Aumentar el suministro de vivienda asequible permanentemente a disposición de los residentes. (4.6)
- Apoyar la legislación de todo el estado para aumentar públicamente la información de alquiler disponible. (4.7)

Las dos recomendaciones individuales de los miembros del Comité intentan:

- Proporcionar a los inquilinos asistencia para la reubicación en caso de que no haya renovaciones u otros desplazamientos que no sean culpa del inquilino. (4.3)
- Asegurar que los desalojos sólo estén permitidos en las situaciones en las que el propietario tiene una causa justa. (4.4)

Durante sus deliberaciones, el Comité recibió opiniones de los defensores de inquilinos y de los dueños de propiedades, así como de técnicos expertos y personal de la ciudad. El Comité consideró el impacto potencial de las políticas sobre los inquilinos, los propietarios y los futuros inversionistas en la

comunidad. La opinión recibida durante las reuniones y a través de correos electrónicos de los residentes de Concord y las partes interesadas era muy amplia. La opinión varió desde sugerencias para adoptar completamente el control de alquiler a no buscar ninguna restricción adicional al dueño de la propiedad.

El Comité considera que las siguientes políticas tienen un equilibrio que mejorará la calidad de vida de los inquilinos y apoyará la inversión continua en viviendas en alquiler en la comunidad.

4.1 Modificar Programa de Revisión de Alquiler Residencial (Ordenanza Ciudad de Concord 17-7)

A. Elementos de la Política/Programa

Modifique la Ordenanza Municipal de la siguiente manera:

1. Ordenar participación de los propietarios para cualquier aumento de alquiler mayor que sea de:
 - a. un 5% o
 - b. 5% más el aumento en el índice de precios al consumidor durante el período de 12 meses más reciente. (calcular el aumento de CPI una vez al año).
2. Reemplazar el Panel de Revisión de Alquiler por un Juez de Derecho Administrativo (ALJ) seleccionado por el Fiscal de la ciudad.
3. Unidades construidas antes de 1995 – la decisión del ALJ sería obligatoria.
4. Unidades construidas después de 1995 – la decisión del ALJ sería no obligatoria.
5. Modificar el tiempo que el inquilino tiene para solicitar servicios de revisión de alquiler del administrador del programa de la ciudad de 15 a 30 días.
6. Modificar la Ordenanza de tasas de Ciudad para asegurar que cualquier costo adicional debido a las modificaciones de la ordenanza se recupere por completo.
7. No hay otros cambios en la Ordenanza de la ciudad (por ejemplo, la participación voluntaria de los inquilinos, se aplica a propiedad de 3 unidades o más grande).

B. Resultado Deseado

Limitar los grandes aumentos del alquiler.

C. Plazo de Implementación

Preparar Ordenanza modificada para la consideración del Concilio de la Ciudad.
Tiempo Estimado para la Consideración del Concilio de la Ciudad– Finales del
Otoño del 2019. Implementación a principios del 2020.

D. Impacto Presupuestario

Moderar el tiempo del personal para preparar la Ordenanza modificada.
Consideración del Concilio de la Ciudad.

E. otras ciudades del Área de la Bahía

Fremont – empezando del 5%
San Leandro – empezando del 7%
Union City – empezando del 7%

4.2 Ampliar el Requisito del Aviso del Propietario para los Aumentos de Alquiler

A. Política/Elementos del Program

Nueva Ordenanza de la Ciudad.

Extender los periodos de aviso a 60 días para un aumento menor que lo establecido en el punto 4.1 anterior (actual ley estatal 30 días) y 90 días para un aumento mayor que lo establecido en el punto 4.1 anterior (actual ley estatal 60 días).

B. Resultado Deseado

Limitar desalojos. Aumentar la habilidad del inquilino de participar en el programa de revisión de alquileres y/o planear para aumento de alquiler o reubicación.

C. Tiempo de Implementación

Preparar nueva ordenanza para revisión por la comunidad y consideración del Concilio de la Ciudad. Tiempo estimado para la consideración de la Ordenanza por el Concilio de la Ciudad - Diciembre 2019.

D. Impacto Presupuestario

Tiempo del personal necesario para implementar. Preparar ordenanza modificada. Consideración del Concilio de la Ciudad.

E. Otras ciudades del Área de la Bahía con programa

N/A - Programa híbrido

4.3 Asistencia para la Reubicación de los Inquilinos (recomendación de la alcaldesa Obringer)

A. Política/ Elementos del Programa

Nueva Ordenanza de la Ciudad.

La asistencia de reubicación se generó en las siguientes circunstancias:

1. Reparaciones necesarias y sustanciales que requieran vacancia temporal
2. Adquisición y rehabilitación de propiedades
3. Mudanza del propietario
4. Retirada permanentemente de la unidad del mercado de alquiler
5. Demolición
6. No causa para no-renovación (exclusiones-falta de pago del alquiler, incumplimiento de contrato de arrendamiento, molestia, actividad criminal y fallar en permitir acceso)

Criterios primarios para la asistencia de reubicación:

1. No evaluación de medios económicos (no means testing)
2. Tres veces el promedio mensual de alquiler de la Ciudad de Concord según el tamaño de la unidad (establecido anualmente).

B. Resultado Deseado

Limitar no renovaciones sin causa. Proporcionar a los inquilinos los recursos financieros necesarios para trasladarse.

C. Tiempo de Implementación

Preparar una nueva ordenanza para la revisión por la comunidad y la consideración del Concilio de la Ciudad. Tiempo estimado para la consideración de la Ordenanza por el Concilio de la Ciudad – finales del 2019-principios del 2020.

D. Impacto Presupuestario

Tiempo de personal necesario para implementar. Preparar la Ordenanza modificada. Consideración del Concilio de la Ciudad.

E. Otras ciudades del Área de la bahía con asistencia para reubicación:

Alameda
Berkeley
Mountain View
Oakland
Redwood City

4.4 Ordenanza para una Causa Justa para Desalojo (Recomendación del Concejal Aliano)

A. Política/elementos del programa

Nueva ordenanza.

Limitar a los propietarios motivos permitidos para desalojo:

1. No pagar el alquiler
2. Incumplimiento de contrato de arrendamiento
3. Molestias
4. Actividad criminal
5. Fallar en no permitir el ingreso
6. Reparaciones necesarias y sustanciales que requieran vacancia temporal
7. El propietario se muda a la propiedad en alquiler
8. Retiro permanentemente de la unidad del mercado de alquiler
9. Demolición

B. Resultados Deseados

Límitar no causa para no renovaciones

C. Tiempo de Implementación

Preparar una nueva ordenanza para revisión por la comunidad y la consideración del Concilio de la Ciudad. Revisión – septiembre 2019.
Consideración del Concilio de la Ciudad – diciembre 2019.

D. Impacto Presupuestario

Tiempo del personal necesario para implementar. Preparar nueva ordenanza. Consideración del Concilio de la Ciudad.

E. Otras ciudades del Área de la Bahía con el programa (no una lista completa)

Hayward
Marin County
Mountain View
Richmond

4.5 Requisito del Propietario para Ofrecer un Tiempo de Arrendamiento Mínimo.

A. Política/Elementos del Programa

Nueva ordenanza

Los dueños de propiedades deben ofrecer plazos mínimos de arrendamiento de un año.

B. Resultados Deseados

Limitar las no renovaciones. Aumentar la certeza del alquiler para los inquilinos

C. Tiempo de Implementación

Preparar una nueva ordenanza para revisión por la comunidad y la consideración del Concilio de la Ciudad. Fecha estimada para la consideración del Concilio de la Ciudad – finales del 2019 – comienzos del 2020.

D. Impacto Presupuestario

Tiempo de personal necesario para implementar. Preparar una nueva ordenanza. Consideración del Concilio de la Ciudad.

E. Otras ciudades en el Área de la Bahía con el programa
Menlo Park
Redwood City

4.6 Mejorar la Ayuda de Land Trust/ Adquisición Sin Fines de Lucro de Propiedades para Preservar la Asequibilidad a Largo Plazo

A. Política/ Elementos del Programa

Apoyar iniciativas comunitarias y regionales para adquirir y preservar viviendas permanentemente asequibles. Ejemplos de apoyo reciente incluyen:

1. El martes 7 de mayo, el Concilio de la Ciudad de Concord aprobó la asignación adicional de \$2.3 millones en Fondos de Vivienda Asequibles a Recursos para el Desarrollo Comunitario (RCD) para financiar parcialmente la expansión del proyecto de vivienda asequible en 1313 – 1321 Galindo Street. La financiación adicional aumentará el tamaño del proyecto de 44 unidades a 62 unidades. La asignación total de la ciudad a RCD para este proyecto es de \$7.8 millones.
2. La ciudad tiene un \$6 millones adicionales en Fondos de Vivienda Asequible, que puede estar disponible a través de una Solicitud de Calificaciones (RFQ) que se publicará en el otoño del 2019. Se propone que el foco de la asignación de fondos sea para los constructores que proponen la adquisición y rehabilitación de un complejo de apartamentos existente dentro de la ciudad de Concord. El proyecto financiado se conservará como una propiedad asequible durante 55 años.
3. El martes 7 de mayo, el Concilio de la Ciudad de Concord apoyó la recomendación del personal de que niegan a Discovery Builders apelar la decisión de la Comisión de Planificación de denegarle una enmienda de permiso de uso. La enmienda habría eliminado el requisito para el proyecto Enclave Townhomes para construir cuatro casas urbanas asequibles dentro del proyecto y habría permitido a Discovery Builders que pagaran en su lugar una tarifa en-lieu en la cantidad de \$566.397.
4. La ciudad apoyó la renovación de Sun Ridge Apartments en Monument Blvd. y el jueves, 18 de abril, funcionarios de la ciudad se unieron a los miembros de la comunidad en la celebración de la finalización de la renovación. Construido originalmente en 1964-1965, Sun Ridge es un complejo de 198 apartamentos con apartamentos de una, dos y tres habitaciones. El sitio fue adquirido por Community Housing Works (CHW) en el 2017, conservando la propiedad como asequible para 55 años adicionales en nombre de más de 600 residentes.

B. Beneficio del Inquilino

Aumentaron las opciones de vivienda asequible en alquiler para los residentes.

C. Tiempo de Implementación

Otoño del 2019. Dirección al personal para apoyar posibles asociaciones comunitarias y regionales adicionales.

D. Impacto Presupuestario

Tiempo limitado de personal necesario para implementar. Aumentaría la amplitud de las iniciativas comunitarias y de vivienda regional de la ciudad.

E. Otras ciudades del Área de la Bahía con programa

Programa de Pequeños Sitios de San Francisco
Land Trust de la Comunidad de Oakland
Numerosas ciudades han apoyado la adquisición de vivienda permanentemente asequible.

4.7 Apoyar la Legislación Estatal que Requiere El Registro de Alquiler Estatal

A. Política/Elementos del Programa

Apoyo del Concilio de la Ciudad para carta de apoyo.

B. Resultado Deseado

Obtener datos adicionales sobre viviendas de alquiler que podrían informar las políticas de vivienda de alquiler local.

C. Tiempo de Implementación

N/A

D. Impacto Presupuestario

N/A

E. Otras ciudades del Área de la Bahía con programa

N/A

4.8 Mejorar la Comunicación de la Ciudad con respecto a Programas de Vivienda Asequible, Protecciones Existentes para Inquilinos bajo la Ley del Estado de California y Recursos para el Acceso de Inquilinos a Consejería/Representación Legal.

A. Política/ Elementos del Programa

Dirección al personal.

Identificar el asesoramiento alternativo y la capacidad de asistencia legal para los inquilinos de la Ciudad de Concord.

Preparar borrador del aviso que detalla las protecciones existentes para inquilinos bajo la ley estatal de California.

Aviso para ser proporcionado a los inquilinos por el propietario en el momento de la firma o renovación de un contrato de arrendamiento.

B. Resultado Deseado

Mejorada Información de fácil acceso sobre viviendas en alquiler, protecciones existentes para inquilinos bajo la ley estatal de California y recursos de inquilinos para residentes.

C. Plazo de Implementación

Otoño del 2019. Dirección al personal para mejorar la promoción e identificar fuentes alternas de asistencia al inquilino.

D. Impacto Presupuestario

Tiempo limitado del personal necesario para implementar. Aumentaría la amplitud de las iniciativas de vivienda de la Ciudad.

E. Otras ciudades del Área de la Bahía con programa

Concord y la mayoría de las ciudades de Área de la Bahía tienen programas que proporcionan recursos para inquilinos.