

City of South San Francisco

P.O. Box 711 (City Hall, 400 Grand Avenue)
South San Francisco, CA



Regular Meeting Agenda

Monday, June 9, 2025

5:00 PM

City Manager's Conference Room

400 Grand Avenue, South San Francisco, CA 94080

Anti-Displacement Community Advisory Committee

Eddie Flores, Chair

Nora Alvarado, Committee Member

Michelle Alvarez, Committee Member

Bertha Benton, Committee Member

Marjorie Blen, Committee Member

Leslie Fong, Committee Member

Lee Ginsburg, Committee Member

Joseph Napoliello, Committee Member

Jennifer Siegel, Committee Member

Greg Turner, Committee Member

Karla Vides, Committee Member

Jahan Zandi, Committee Member

American Disability Act:

The City Clerk will provide materials in appropriate alternative formats to comply with the Americans with Disabilities Act. Please send a written request to City Clerk Rosa Govea Acosta at 400 Grand Avenue, South San Francisco, CA 94080, or email at all-cc@ssf.net. Include your name, address, phone number, a brief description of the requested materials, and preferred alternative format service at least 24-hours before the meeting.

Accommodations: Individuals who require special assistance of a disability-related modification or accommodation to participate in the meeting, including Interpretation Services, should contact the Office of the City Clerk by email at all-cc@ssf.net, 24-hours before the meeting.

Notification in advance of the meeting will enable the City of South San Francisco to make reasonable arrangements to ensure accessibility to the meeting.

How to submit written Public Comment before the City Council Meeting:

Members of the public are encouraged to submit public comments in writing in advance of the meeting via the eComment tab by 4:00 p.m. on the meeting date. Use the eComment portal by clicking on the following link: <https://ci-ssf-ca.granicusideas.com/meetings> or by visiting the City Council meeting's agenda page. eComments are also directly sent to the iLegislate application used by City Council and staff.

CALL TO ORDER

ROLL CALL

AGENDA REVIEW

PUBLIC COMMENTS

Comments are limited to items on the Special Meeting Agenda.

If there appears to be a large number of speakers, the Mayor may reduce speaking time to limit the total amount of time for public comments (Gov. Code sec. 54954.3(b)(1)). Speakers that are not in compliance with the City Council's rules of decorum will be muted.

CONSENT CALENDAR

1. [Meeting Summary for May 5, 2025 / Resumen de la reunion para 5 de Mayo de 2025](#)

Attachments: [Att. 1 - CAC 05.05.2025 Meeting Summary_DRAFT](#)
[Att. 2 - CAC 05.05.2025 Meeting Summary_DRAFT Espanol](#)

ADMINISTRATIVE BUSINESS

2. [Administrative Business Agenda for the Anti-Displacement Community Advisory Committee for June 9, 2025 \(City Staff and Consultants\) / Agenda administrativa de trabajo para el Comité Asesor Comunitario Antidesplazamiento para el 9 de junio de 2025 \(personal de la ciudad y consultores\)](#)

Attachments: [Att. 1 - Presentation | Presentación](#)

ADJOURNMENT



City of South San Francisco

P.O. Box 711 (City Hall, 400
Grand Avenue)
South San Francisco, CA

Legislation Text

File #: 25-640
Version: 1

Agenda Date: 6/9/2025
Item #: 1.

Meeting Summary for May 5, 2025 / Resumen de la reunion para 5 de Mayo de 2025



Community Advisory Committee: Meeting Summary

Tuesday, May 5, 2025, 5:00-7:00 pm

South San Francisco City Hall

In Attendance

CAC Members Present	
Mayor Eddie Flores (Chair)	
Nora Alvarado	
Michelle Alvarez	
Bertha Benton	
Marjorie Blen	
Lee Ginsburg	
Joe Napoliello	
Jennifer Siegel	
Leslie Fong	
Greg Turner (<i>late</i>)	
Jahan Zandi	

CAC Members Absent: Karla Vides

City of South San Francisco Staff Present	
Geneva Mendoza	
Nell Selander	
Michael Guss	
Tony Rozzi	

Consulting Staff Present	
Amitabh Barthakur	HR&A
Anna Gallicchio	HR&A
Joey Goldman	Kearns & West
Jennifer Vazconcelo	Kearns & West

Interpretation Staff Present	
Noemi Gonzalez	Spanish Interpreter
Anabella Garay	Spanish Interpreter

Members of the Public	
Rhovy Antonio	California Apartments Association

Call to Order

Mayor Eddie Flores called the meeting to order, and Joey Goldman led roll call. Joey welcomed the Community Advisory Committee (CAC) members.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



Public Comment

Joey invited members of the public to provide comments. No public comments were shared.

Consent Calendar

Mayor Eddie requested a motion to approve the March 3rd meeting minutes. Joe Napoliello motioned to approve the minutes; the committee approved the minutes.

Administrative Business

Noemi Gonzalez, Spanish interpreter, highlighted the importance of being mindful of language and interpretation needs, encouraging members to speak clearly, at a moderate pace, and to watch for interpreter cues. Joey reviewed the group agreement and reminded the committee that the agreements were visible in the room for everyone's reference.

Joey said that the next committee meeting is scheduled for June 2nd. He then proposed rescheduling the final meeting from August to July 28th at 11:00 AM to review the final document and asked the group for their availability. Greg Turner noted he would be unable to attend, but no other committee members reported any conflicts with the proposed date.

Recap

Amitabh Barthakur, a partner at HR&A Advisors, introduced himself and explained that he has been supporting the project's research efforts alongside Anna Gallicchio. He joined the meeting to participate in the discussion on housing tools and strategies.

Anna introduced the upcoming discussion, which would focus on eight key tools and strategies under consideration. She began by providing a brief recap of where the process is. In previous meetings, the group discussed current challenges and tools to combat displacement. Since then, the team has begun developing an Anti-Displacement Roadmap as part of the South San Francisco Anti-Displacement Study – Residential Workstream, which includes:

- Assessing displacement risk and identifying challenges facing residents.
- Auditing existing studies, policies, and programs.
- Developing a roadmap of policies and programs aimed at mitigating displacement pressures.

Anna emphasized that HR&A used the committee's input to identify and prioritize strategies for the next phase of work. A summary of those priorities was shared, including a table from the previous meeting highlighting high-priority areas for further exploration:

1. Protect: Expand renter protections and legal assistance.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



2. Preserve: Protect existing naturally affordable rental homes.
3. Produce: Establish clear mechanisms for using funds to develop housing and pursue additional revenue sources.

During the presentation, Lee Ginsburg asked for a definition of “naturally occurring affordable housing.” Anna clarified the definition of “naturally occurring affordable housing” (NOAH). It refers to rental housing that is not subsidized by the government but is still affordable—typically to households earning around 60% of the area median income (AMI). These units are affordable due to factors like the property's age, condition, or location. In some cases, rent control may also contribute to keeping these units affordable for residents, even without public funding.

Strategies to Combat Displacement

Amitabh presented three core strategies from the Anti-Displacement Residential Roadmap to combat displacement in South San Francisco:

1. Assist At-Risk Families – Focus on early intervention to prevent eviction by:
 - Supporting displaced or at-risk residents.
 - Addressing gaps in knowledge of tenant and landlord rights.
 - Providing timely resources before eviction proceedings begin.
2. Protect Existing Affordable Homes – Aim to preserve both subsidized and NOAH by:
 - Maintaining affordability in lower-rent housing.
 - Upgrading housing quality without displacing current residents.
3. Increase Housing Supply and Funding – Reduce displacement pressures by:
 - Expanding the overall housing supply.
 - Leveraging land use and subsidy tools to create more affordable units.
 - Securing sustainable funding for long-term affordability.

Anna emphasized two major housing challenges facing South San Francisco: a current shortfall of approximately 1,700 housing units (based on market analysis), and the need to construct nearly 4,000 additional units over the next eight years to meet state-mandated goals outlined in the Regional Housing Needs Assessment (RHNA).

Amitabh highlighted that certain demographic groups are at significantly higher risk of displacement. Notably, 72% of senior households and about 70% of single-parent households are rent burdened, meaning they spend a disproportionate share of their income on housing. These figures point to the urgent need for targeted, equity-focused housing strategies to support the most vulnerable residents.

Key themes from committee members' discussion include the following:

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



- Accountability in affordable housing
 - Concerns were raised about oversight and fair treatment in affordable housing, particularly in privately owned or mixed-income developments where City control is limited.
 - Personal testimony highlighted that affordability does not always guarantee dignity, reinforcing the need for strong tenant protections and accountability.
- Tenant and landlord rights awareness
 - Several members emphasized that both tenants and landlords often lack knowledge of their rights and obligations.
 - Members called for better education and outreach, especially for tenants with limited access to legal support.
- Housing conditions and inspections
 - Suggestions included implementing regular housing inspections (e.g., every 7–10 years) to address issues like mold or unsafe conditions.
 - City staff acknowledged this could prevent health issues, especially for children, but also recognized the risk of displacement if units are found uninhabitable.
- Legal framework and tenant protections
 - State law provides a warranty of habitability and anti-retaliation protections.
 - Tenants were encouraged to report violations and exercise their legal rights to ensure safe living conditions.
- Rental registry proposal to inspect unit conditions
 - Ideas were shared about creating a rental registry, including:
 - A low-cost licensing system for all rental types
 - Using property tax records to identify rental units
 - Leveraging the City's new business license requirement for rental tracking
 - While some supported a formal registry, concerns were raised about costs, landlord participation, and implementation feasibility.
- Balancing practicality with policy goals
 - The Mayor and others emphasized the need for pragmatic solutions within current budget and staffing limits.
 - Expanding the existing business license list was viewed as the most feasible immediate step to improve oversight of rental activity.

Discussion

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



Anna asked the group to consider whether there is shared consensus around the proposed strategies from HR&A, emphasizing that these strategies were shaped by the group's input over multiple meetings. Key member contributions—such as the need to improve understanding of tenant and landlord rights and to preserve housing affordability while enhancing quality—are reflected in the proposed approach.

The strategies have been organized into three main focus areas: assisting at-risk families, protecting existing affordable homes, and increasing housing supply and funding. Anna encouraged members to reflect on whether these strategies fully captured the group's discussions or if any key themes were missing. Joey reinforced that the strategies and goals are a direct result of the CAC's ongoing feedback and engagement.

Joey led a brief check-in to confirm group alignment on the main housing strategies, using a show of hands to gauge support. He clarified that sub-goals could still be added and emphasized that this consensus would help guide Anna and Amitabh in the next phase. While detailed discussions on specific tools would come later, Joey stressed the importance of early agreement on the overall direction. He invited final input on any missing elements, and with clear group support, concluded there was broad alignment on the proposed strategies.

Key themes from the committee members' discussion included:

- Support for Small Landlords
 - Members stressed the importance of balancing tenant protections with the needs of small landlords, particularly those reliant on rent to pay mortgages. Missed payments can threaten housing stability from the supply side as well.
- Clear Communication and Education
 - Joey reiterated past comments about the need for transparent, accessible information for both tenants and landlords. This includes helping landlords understand legal obligations and available support.
- Accountability for Out-of-State Landlords
 - Leslie raised concerns about absentee landlords unfamiliar with California laws. Members agreed on the need for better communication and accountability mechanisms for non-local property owners.
- Cross-Cutting Strategy Needs
 - Anna suggested that some recurring concerns—like landlord education, out-of-state oversight, and legal clarity—might justify a fourth strategy category focused on systemwide or structural issues.
- Emphasis on Practical and Low-Cost Solutions

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



- The Mayor urged the group to focus on realistic, actionable recommendations that align with the City's budget constraints.
- Joey and Anna encouraged identifying "low-hanging fruit" that could be implemented in the short term, with longer-term efforts tied to future funding opportunities.
- Concern Over State Mandates and Cost Burdens
 - Lee and Greg discussed SB 326, which requires costly inspections and repairs for balconies in multi-unit housing. They highlighted the financial strain on HOAs and called for city-level support or timeline adjustments to ease the burden.
- Call for Realistic Planning
 - The Mayor cautioned against overly aspirational plans, emphasizing the need for tangible, follow-through outcomes to avoid producing another report without implementation.

Anti-Displacement Tools

Anna continued the presentation on Anti-Displacement tools, highlighting existing strategies South San Francisco is using to help residents stay in their homes. These tools fall under three key strategies: assisting at-risk families, protecting existing affordable housing, and increasing the supply and funding of affordable homes. She walked through eight specific tools currently in place, such as emergency rental assistance, the *promotores* program, and the commercial linkage fee.

HR&A evaluated a broader list of potential tools using six key criteria—including impact on displacement risk, funding and staffing needs, timeframe for impact, alignment with community needs, and implementation feasibility. From that, a refined shortlist of nine tools was developed.

Additional tools were also introduced for future consideration, including tenant advocacy, right-to-counsel, improved communication of landlord/tenant rights, expanded relocation assistance, a residential rehab program, and new revenue strategies.

Anna noted that not all tools had been discussed in previous meetings but were developed in response to challenges raised by the community. For this CAC meeting, the focus was on six highlighted tools, particularly around tenant support and housing preservation.

Finally, Anna emphasized the need for operational improvements across all tools, including refining existing programs, consolidating tenant protections, and building City staff capacity for implementation.



Strategy #1B: Assist At-Risk Families

Amitabh's presentation focused on Strategy 1B, aimed at supporting at-risk families through stronger legal protections, particularly in the context of eviction. He began by highlighting a significant disparity in legal representation: a 2023 San Mateo County study showed that 92.7% of landlords had legal counsel in eviction cases, while only 4.8% of tenants did. Although South San Francisco experiences relatively few formal evictions annually, eviction filings countywide have surged by 35% since 2019, totaling around 1,500 cases in 2023. The goal of Strategy 1B is to address these inequities and improve outcomes for tenants facing eviction.

A central recommendation is the creation of a Right to Counsel (RTC) program. This policy would guarantee legal representation for tenants in housing-related court proceedings, using public funds to support legal service providers. The intent is to level the playing field so that low-income renters are not at a legal disadvantage compared to landlords, which in turn promotes housing stability.

Amitabh noted that while legal tools like RTC are promising, they require substantial resources—financial, staffing, policy development, and political will. The tools being proposed must also be evaluated for feasibility and potential return on investment. Importantly, the list of strategies is still evolving, and community input will play a key role in shaping the final set of recommendations.

Education was another key theme of the discussion. Amitabh stressed that many evictions result from a lack of understanding: tenants often don't know their rights, and some landlords are unclear about their responsibilities or legal boundaries. Cities must invest in widespread, accessible education efforts to inform both tenants and landlords. This can help prevent avoidable evictions and ensure people know where to seek assistance.

While some evictions are legally valid, such as those for non-payment of rent, others stem from ambiguous circumstances like redevelopment or miscommunication. In such cases, tenants without proper guidance are at a higher risk of displacement. The RTC proposal is intended to serve as a safety net, ensuring that legal support is available when other interventions have failed.

Strategy 1B centers on creating a more equitable legal environment for at-risk tenants, anchored by the proposed Right to Counsel initiative and supported by investments in education and strategic resource planning.

Key discussion themes:

- Low Frequency of Redevelopment-Related Evictions

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



- Lee and Tony clarified that redevelopment has not been a major cause of displacement in South San Francisco. Most development has occurred on non-residential sites, like commercial lots, by design.
- Need for Accurate Data
 - Multiple members emphasized the importance of accurate eviction data when crafting policy.
 - Lee and Amitabh shared that non-payment of rent is the primary cause of eviction and that fewer than 100 evictions occurred in the past year.
- Concerns About Right to Counsel Feasibility
 - Amitabh highlighted that only a few large cities, including San Francisco and Los Angeles, have implemented an RTC program, and even those face funding and legal challenges.
 - The Mayor firmly stated that an RTC program is not financially viable for South San Francisco due to budget constraints and attorney shortages.
- Value of Early Legal Support and Mediation
 - Marjorie emphasized that even in non-payment cases, landlords may manipulate payment timelines, making legal support essential. She advocated for early intervention tools, like legal letters, which can resolve disputes without court.
- Alternative Approaches Favored
 - The Mayor and other members supported low-cost alternatives like legal education, outreach, mediation services, and partnerships with existing legal aid organizations.
- Resource and Staffing Challenges
 - There was a warning of staffing shortages in RTC programs elsewhere, leading to backlogs and long delays.
 - There was also a note that long payment delays during unresolved disputes can destabilize landlords, particularly small property owners.

Strategy #1D: Assist At-Risk Families

Amitabh continued the presentation by introducing Strategy 1D, which focused on enhancing support for tenants facing no-fault evictions: situations where tenants are asked to leave through no fault of their own, such as for property redevelopment or landlord move-ins.

He highlighted key state-level protections already in place, including AB 1482 (passed in 2019), which mandates just cause for eviction and requires landlords to provide relocation

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



assistance equivalent to one month's rent in no-fault eviction cases. Amitabh also referenced AB 282, a recent bill requiring landlords to offer similar compensation in no-fault situations.

He noted that many cities have gone further, implementing local ordinances that expand upon these state laws. These jurisdictions may require additional relocation support, such as two months' rent or even comparable alternative housing. The rationale is that one month's rent is often insufficient, as tenants usually need to cover multiple upfront costs like security deposits and first and last month's rent.

The policy recommendation under Strategy 1D is to expand the required timeframe or amount for relocation assistance in no-fault evictions. This could involve landlords either paying higher fees or providing comparable housing in cases where tenants are permanently displaced.

While these policies are designed to offer stronger safety nets for tenants, Amitabh acknowledged the increased burden they place on landlords and developers. Additional requirements can lead to higher costs and administrative responsibilities, prompting a broader conversation about the balance between tenant protection and property owner obligations.

In summary, Strategy 1D aims to strengthen tenant protections beyond the state baseline by ensuring that relocation assistance is realistic and adequate, while also recognizing the impacts on landlords and developers. The strategy supports low-income renters facing forced moves for reasons unrelated to non-payment, helping to reduce displacement and promote housing stability.

Key discussion themes:

- Limited Impact Without Awareness
 - Jennifer and others highlighted that tenant protection laws are ineffective if tenants don't know their rights. Many vacate before protections can be enforced, particularly in redevelopment scenarios.
- Need for Legal Education and Outreach
 - Amitabh, Anna, and the Mayor emphasized that education is critical. Laws must be paired with clear, accessible outreach (e.g., pamphlets, websites, community engagement) so tenants understand and use their protections.
- Challenges of "No-Fault" Evictions

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



- Several members noted that “no-fault” evictions, such as owner move-ins or major renovations, are legal but still disruptive. Policies must support displaced tenants re-entering the housing market, not just prevent evictions.
- Clarification of Legal Protections
 - Lee asked about tenant eligibility conditions tied to tenure in a unit.
 - Rhovy Antonio of the California Apartments Association clarified that SB 567 strengthens rules around owner move-ins, requiring landlords to occupy the unit or allow tenants to reclaim it. She also emphasized the importance of disclosing protections like AB 1482 from lease signing.
- Leveraging Existing Legal Resources
 - Marjorie suggested the City should better utilize local legal aid organizations, like San Mateo Legal Aid, to prevent displacement.
 - Amitabh clarified that Recommendation 1A is about boosting awareness, not funding new services. The goal is to connect tenants to existing legal aid.
- Practical Focus on Legal Assistance
 - The Mayor distinguished between legal advice/support (which is more affordable and scalable) and court representation (which is costly and limited). He called legal assistance a “low-hanging fruit,” a cost-effective solution that can be expanded with minimal investment.

Strategy #1A: Wraparound Services

Anna presented Strategy 1A, which focused on providing wraparound services to support tenants at risk of eviction or housing instability. These services include mediation, legal aid, and tenant advocacy, aiming to address issues early and holistically before they escalate into formal eviction proceedings.

While the presentation didn’t dwell long on this strategy, Anna emphasized its importance and acknowledged that the CAC felt strongly about its inclusion. One key point she made was that sometimes all a tenant needs is a letter—formal communication—asserting their legal rights and signaling potential consequences if those rights are violated. Such a simple intervention can often reopen communication between tenants and landlords and resolve disputes without further legal action.

Additionally, South San Francisco already funds these types of services, but there is a need to expand access. She suggested exploring pop-up legal “clinics,” potentially hosted through community organizations like EAC, to bring services directly to neighborhoods. This approach would make legal and advocacy resources more accessible and immediate, particularly for those unable to travel or navigate complex systems.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



In summary, Strategy 1A highlights the value of proactive, community-based tenant support through accessible, on-the-ground services that can prevent escalation and stabilize housing situations before formal eviction processes begin.

Key themes from the discussion:

- Pop-Up Legal Clinics as a Low-Cost Solution
 - Lee proposed holding monthly or quarterly pop-up legal clinics using existing legal aid partners. This would expand access to tenant support without creating new City-led programs.
- City Partnerships and Feasibility
 - Anna confirmed that the City already partners with legal aid organizations, and suggested exploring a contract-based model used by other cities to formalize and possibly increase clinic frequency.
 - The Mayor responded favorably, calling the idea feasible and aligned with the City's resource constraints.
- Link to Broader Education Efforts
 - Lee noted that regular clinics could also serve as a launchpad for tenant education, improving awareness of rights and available resources.
- Cost-Benefit Context for Legal Aid
 - Amitabh explained that in larger cities, legal aid is often seen as a preventative investment, especially compared to the high cost of building new affordable housing. However, he acknowledged that South San Francisco has a different scale, and local needs and funding must shape the approach.

Anna noted this was the final item in the section and had been thoroughly discussed. She emphasized that the final strategies would focus on improving communication of rights and responsibilities for both renters and landlords.

Discussion

Joey led a recap and strategy alignment exercise, asking participants two key questions:

1. Are there any additional strategies or tools that should be added to the current list?
2. Which of the existing tools or strategies should be prioritized?

He emphasized the importance of feedback before moving on to the next phase of the discussion and asked whether anyone had thoughts on the four tools currently under consideration.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



Key themes from the discussion are as follows:

- **Cost-Effectiveness of Legal Aid vs. Right to Counsel**
 - Marjorie and Jennifer questioned whether investing in a full RTC program is justified given the low number of evictions (fewer than 100/year). Instead, they suggested redirecting funds to housing preservation, development, or subsidies for greater impact.
- **Emphasis on Legal Education and Outreach**
 - The Mayor stressed the need to focus on legal aid, tenant advocacy, and outreach, especially as many existing services go underutilized due to lack of awareness.
 - Pop-up legal clinics and basic legal education were highlighted as practical starting points.
- **Need for Trust and Tenant Protection**
 - Bertha shared that fear of retaliation keeps many tenants from speaking up. She called for clear documentation, strong confidentiality practices, and proactive communication to build trust.
 - Others agreed, emphasizing that retaliation protections must be central to any tenant support strategy.
- **Ongoing Data Collection**
 - Marjorie emphasized the importance of tracking evictions and displacement trends to guide future policy, even if current conditions appear stable.
 - She cited visible homelessness as a sign that deeper issues persist.
- **Routine Tenant and Landlord Education**
 - Joe proposed requiring landlords to distribute annual rights notices and suggested including tenant education materials with business licenses.
 - The Mayor supported this idea and proposed adding a QR code linking to a multilingual, accessible website.
- **Rethinking Affordability Metrics**
 - Greg challenged the use of gross income (AMI) to define affordability, advocating for after-tax income metrics that better reflect real living costs.
 - Anna acknowledged the idea's validity but explained that most affordable housing projects rely on funding that mandates gross income standards. Flexibility is only possible with fully locally funded projects, which are rare.

Protect Existing Affordable Home

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



Anna introduced the section on protecting existing affordable housing, highlighting strategies to improve housing quality, collaborate with landlords, and ensure tenants can stay in affordable units. This includes planning for situations like expiring affordability restrictions or redevelopment of affordable properties.

The first strategy is to create a residential rehabilitation program, with options such as:

- Low-interest loans for landlords to fund repairs
- Grants tied to affordability requirements
- Use of state or climate-related funds for energy-efficient or health-related improvements.

The aim is to address critical repair needs like mold or safety hazards while keeping units habitable and affordable, and partnering with landlords to preserve existing housing stock.

Strategy #2B: Protect Existing Affordable Homes

Anna discussed Strategy 2B, focused on creating a Preservation Intervention Plan for South San Francisco to help maintain existing affordable housing. The goal is to monitor units with affordability restrictions and plan ahead for when those restrictions may expire.

This strategy includes developing an acquisition and rehabilitation program that allows the City to step in, particularly with subsidies or reallocation of resources to preserve affordability. Anna emphasized the need for staff capacity and early engagement with owners of at-risk properties, such as small landlords who might sell or transfer ownership in the coming years.

The plan expands the City's current efforts by also targeting naturally affordable, non-subsidized housing. Anna cited Redwood City as an example, where a similar program combines funding from various sources to acquire and rehabilitate existing rental housing as part of their anti-displacement strategy.

Overall, this approach aims to proactively preserve affordability, recognizing that preservation varies in scale, cost, and funding sources, but is a critical investment in housing stability.

CAC members asked clarifying questions:

- Importance of Partnerships in Preservation
 - Jennifer stressed the need for strong partnerships with nonprofits or developers to act quickly when properties become available for purchase.
- City's Role in Preservation

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



- Anna clarified that the City usually does not purchase properties directly, but instead sets up funding pools and works with external partners to preserve affordable housing.
- Need for Readiness and Timeliness
 - Jennifer emphasized that timing is critical in real estate transactions, and having funds and partners ready in advance is essential to successfully preserve properties.
- Existing Efforts and Future Potential
 - The Mayor confirmed that the City has already purchased three properties on Grand Avenue for preservation and displacement prevention. He supported the idea of a dedicated preservation fund, calling it a feasible and promising strategy.

Anna noted the group's lack of questions suggested general alignment with the proposed strategies, and she invited any additional input under the "protection" category.

Strategy #1B: Expanded Relocation Assistance Proposal

Key discussion themes:

- Lack of Consensus on Expansion
 - Tony and Joey sought clarity on whether the group supported expanding relocation assistance beyond the state-mandated one month. A gut-level poll showed no clear consensus, indicating hesitation or opposition among members.
- Concerns About Redundancy and Costs
 - Lee and others noted that state law already provides one month of assistance for no-fault evictions and cautioned against duplicating efforts without strong justification.
 - Tony and Joe emphasized the financial burden of expanded relocation payments on landlords, warning that such costs might be passed on to future tenants.
- Alternative and Conditional Proposals
 - Marjorie suggested a hybrid approach: apply increased assistance only when landlords fail to give proper notice, tying expansion to accountability.
 - Jennifer expressed conditional support, favoring expansion only for low-income households, though she noted the difficulty of implementing income-based eligibility.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



- Leslie disagreed with income limits, arguing that relocation hardship affects tenants across income levels, and supported universal application.
- Existing Local Programs
 - Tony explained that South San Francisco already has targeted relocation ordinances for SROs and mobile homes, funded by property owners and administered by City staff.
- Legal and Administrative Limitations
 - Rhovy pointed out that local laws can't override certain state protections, and Anna acknowledged that such a policy would require careful legal and administrative framing.
- Path Forward: Continued Exploration
 - Anna and Amitabh concluded that while there was limited support, the proposal could still be included in the final report as an idea for further exploration, not an immediate recommendation.
 - Committee members, including Lee, were invited to submit additional suggestions via email.

Increase Housing Supply and Funding for Affordable Housing

Strategy #3A: Sustain Funding For Housing

Anna emphasized that reliable, long-term funding is critical to support housing and tenant protection strategies. Current programs, like emergency rental assistance, depend on unpredictable general fund allocations that require annual approval.

She noted that existing sources, such as commercial linkage fees, are one-time and fluctuate with development trends, making them unreliable for long-term planning. To address this, Anna called for identifying consistent funding sources, including regional or state-level solutions and advocacy efforts.

Anna also urged a broader discussion on how existing tax revenues are used, acknowledging the trade-offs. While South San Francisco has reached its local tax caps, modest increases requiring state legislation and voter approval could help fund housing initiatives.

The Mayor echoed this point, noting that other cities face similar constraints and that any new tax revenue could support a housing preservation or affordability fund. Anna concluded that although commercial development may rebound, the City must proactively pursue stable, local funding streams to maintain control and ensure housing stability.

Key discussion themes:

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



- Exploring Alternatives to Sales Tax
 - Marjorie's question ("Is there another way?") sparked a broader conversation about alternative funding sources beyond traditional sales tax models.
- Potential New Revenue Sources
 - The Mayor suggested options like a utility tax and proposed inviting the Assistant City Manager to present funding alternatives at a future meeting.
 - Emphasis was placed on the need for community support and voter approval for any new funding measures.
- Cannabis Tax Potential
 - Jennifer asked why the City doesn't allow cannabis dispensaries. The Mayor explained that the City Council lacks majority support for such measures, despite neighboring cities moving forward. He also noted the unstable financial outlook of the cannabis industry.
- Railroad Tax Idea
 - Greg proposed taxing railroads (e.g., Caltrain, Union Pacific), but the Mayor clarified that regional transportation taxes, like SB63 and Measure A, fund transit agencies, not cities, making this approach unworkable.
- Optimism Around Commercial Linkage Fees
 - Tony shared that South San Francisco expects up to \$200 million from future commercial development, which could support significant housing investments if the office and R&D markets rebound.
- Next Steps: Deeper Exploration
 - The Mayor recommended scheduling a detailed presentation outlining three funding options, potentially for a 2026 ballot measure. Committee input was encouraged to determine which ideas should move forward.

Public Comments

Joey invited the public to share any public comments.

Rhovy expressed strong support for Item 1A, which emphasizes legal assistance and mediation over full legal representation in court.

Rhovy cited data showing that approximately 70% of evictions are due to non-payment of rent, arguing that the city should prioritize early intervention and legal education to help tenants resolve issues before they reach the courtroom. She noted this approach would be more effective and affordable than implementing a full right-to-counsel program.

To underscore the cost concerns, Rhovy referenced the following comparisons:

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, May 5, 2025



- Culver City (pop. ~40,000): Estimated cost of right to counsel – \$1.7 million; program ultimately rejected.
- San Francisco: \$17 million
- Los Angeles: \$82 million (2022)
- New York City: \$30–50 million

Given South San Francisco's smaller population (~16,000), Rhovy argued that such a program would be disproportionately expensive. Instead, she advocated for investing in scalable solutions like legal education, early assistance, and mediation.

Next Steps

To conclude the meeting, Joey mentioned that the next committee meeting was scheduled to be held on June 2nd. Anna reminded CAC members of the upcoming tabling events:

- Thursday, May 15 | 5:30 PM – 6:30 PM
Martin Elementary Open House
35 School Street
South San Francisco, CA 94080
- Friday, May 16 | 9:00 AM – 12:00 PM
Senior Health Fair – Library & Parks & Recreation
901 Civic Campus Way
South San Francisco, CA 94080

Joey encouraged members to stop by if they are available. He also noted that the City will soon finalize a date for the Public Open House, likely around the second week of July, and asked CAC members to help spread the word once the event is officially announced.

The Mayor adjourned the meeting at 7:33 pm.



Comité Asesor Comunitario : Resumen de la reunión

Martes 5 de mayo de 2025, 17:00-19:00 horas

Ayuntamiento del sur de San Francisco

En asistencia

Miembros del CAC presentes
Alcalde Eddie Flores (Presidente)
Nora Alvarado
Michelle Álvarez
Berta Benton
Marjorie Blen
Lee Ginsburg
Joe Napoliello
Jennifer Siegel
Leslie Fong
Greg Turner (<i>fallecido</i>)
Jahan Zandi

Miembros del CAC ausentes: Karla Vides

Personal de la ciudad de South San Francisco presente
Geneva Mendoza
Nell Selander
Michael Guss
Tony Rozzi

Personal consultor presente	
Amitabh Barthakur	Recursos humanos y asistencia
Ana Gallicchio	Recursos humanos y asistencia
Joey Goldman	Kearns y West
Jennifer Vazconcelo	Kearns y West

Personal de interpretación presente	
Noemí González	Intérprete de español
Anabella Garay	Intérprete de español

Miembros del público	
Rhovy Antonio	Asociación de Apartamentos de California

Llamar al orden

El alcalde Eddie Flores declaró abierta la sesión y Joey Goldman dirigió el pase de lista. Joey dio la bienvenida a los miembros del Comité Asesor Comunitario (CAC).

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Comentario público

Joey invitó al público a comentar. No se compartieron comentarios.

Calendario de consentimiento

El alcalde Eddie solicitó una moción para aprobar el acta de la reunión del 3 de marzo. Joe Napoliello propuso aprobar el acta; el comité la aprobó.

Negocios Administrativos

Noemí González, intérprete de español, destacó la importancia de tener en cuenta las necesidades lingüísticas y de interpretación, animando a los miembros a hablar con claridad, a un ritmo moderado y a estar atentos a las señales del intérprete. Joey revisó el acuerdo grupal y recordó al comité que los acuerdos estaban visibles en la sala para su consulta.

Joey indicó que la próxima reunión del comité está programada para el 2 de junio. Propuso reprogramar la reunión final de agosto al 28 de julio a las 11:00 a. m. para revisar el documento final y preguntó al grupo si estaban disponibles. Greg Turner indicó que no podría asistir, pero ningún otro miembro del comité informó sobre algún conflicto con la fecha propuesta.

Resumen

Amitabh Barthakur, socio de HR&A Advisors, se presentó y explicó que ha estado apoyando las investigaciones del proyecto junto con Anna Gallicchio. Se unió a la reunión para participar en el debate sobre herramientas y estrategias de vivienda.

Anna presentó el próximo debate, que se centraría en ocho herramientas y estrategias clave en consideración. Comenzó con un breve resumen de la situación actual del proceso. En reuniones anteriores, el grupo debatió los desafíos y las herramientas actuales para combatir el desplazamiento. Desde entonces, el equipo ha comenzado a desarrollar una Hoja de Ruta Antidesplazamiento como parte del Estudio Antidesplazamiento del Sur de San Francisco - Línea de Trabajo Residencial, que incluye:

- Evaluar el riesgo de desplazamiento e identificar los desafíos que enfrentan los residentes.
- Auditar estudios, políticas y programas existentes.
- Desarrollar una hoja de ruta de políticas y programas orientados a mitigar las presiones del desplazamiento.

Anna enfatizó que Recursos Humanos y Asistencia utilizó las aportaciones del comité para identificar y priorizar las estrategias para la siguiente fase de trabajo. Se compartió un

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



resumen de dichas prioridades, incluyendo una tabla de la reunión anterior que destaca las áreas prioritarias para mayor exploración:

1. Proteger: Ampliar las protecciones de los inquilinos y la asistencia legal.
2. Preservar: Proteger las viviendas de alquiler asequibles y naturales existentes.
3. Producir : Establecer mecanismos claros para utilizar los fondos para desarrollar viviendas y buscar fuentes de ingresos adicionales.

Durante la presentación, Lee Ginsburg solicitó una definición de "vivienda asequible de ocurrencia natural". Anna aclaró la definición de "vivienda asequible de ocurrencia natural" (NOAH). Se refiere a viviendas de alquiler que no están subvencionadas por el gobierno, pero que aun así son asequibles, generalmente para hogares que ganan alrededor del 60% del ingreso medio del área (AMI). Estas unidades son asequibles debido a factores como la antigüedad, el estado o la ubicación de la propiedad. En algunos casos, el control de alquileres también puede contribuir a mantener estas unidades asequibles para los residentes, incluso sin financiación pública.

Estrategias para combatir el desplazamiento

Amitabh presentó tres estrategias centrales de la Hoja de Ruta Residencial

Antidesplazamiento para combatir el desplazamiento en el sur de San Francisco:

1. Ayudar a las familias en riesgo: centrarse en la intervención temprana para prevenir el desalojo mediante:
 - Apoyo a residentes desplazados o en riesgo.
 - Abordar las lagunas en el conocimiento de los derechos de inquilinos y propietarios.
 - Proporcionar recursos oportunos antes de que comiencen los procedimientos de desalojo.
2. Proteger las viviendas asequibles existentes: aspirar a preservar tanto las viviendas subsidiadas como las viviendas NOAH mediante:
 - Mantener la asequibilidad de viviendas de alquiler bajo.
 - Mejorar la calidad de la vivienda sin desplazar a los residentes actuales.
3. Aumentar la oferta y la financiación de viviendas: reducir las presiones de desplazamiento mediante:
 - Ampliar la oferta global de viviendas.
 - Aprovechar el uso del suelo y las herramientas de subsidio para crear unidades más asequibles.
 - Garantizar una financiación sostenible para una asequibilidad a largo plazo.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Anna enfatizó dos desafíos importantes en materia de vivienda que enfrenta el sur de San Francisco: un déficit actual de aproximadamente 1,700 unidades de vivienda (según el análisis del mercado) y la necesidad de construir casi 4,000 unidades adicionales durante los próximos ocho años para cumplir con los objetivos exigidos por el estado delineados en la Evaluación de Necesidades de Vivienda Regional (RHNA).

Amitabh destacó que ciertos grupos demográficos corren un riesgo significativamente mayor de desplazamiento. Cabe destacar que el 72 % de los hogares de personas mayores y aproximadamente el 70 % de los hogares monoparentales sufren la carga del alquiler, lo que significa que gastan una parte desproporcionada de sus ingresos en vivienda. Estas cifras indican la urgente necesidad de estrategias de vivienda específicas y centradas en la equidad para apoyar a los residentes más vulnerables.

Los temas claves del debate de los miembros del comité incluyen los siguientes:

- Rendición de cuentas en materia de vivienda asequible
 - Se plantearon inquietudes sobre la supervisión y el trato justo en la vivienda asequible, en particular en los desarrollos de propiedad privada o de ingresos mixtos donde el control de la Ciudad es limitado.
 - El testimonio personal destacó que la asequibilidad no siempre garantiza la dignidad, lo que refuerza la necesidad de fuertes protecciones y responsabilidad para los inquilinos.
- Concienciación sobre los derechos de inquilinos y propietarios
 - Varios miembros destacaron que tanto los inquilinos como los propietarios a menudo desconocen sus derechos y obligaciones.
 - Los miembros pidieron una mejor educación y divulgación, especialmente para los inquilinos con acceso limitado al apoyo legal.
- Condiciones de vivienda e inspecciones
 - Las sugerencias incluyeron la implementación de inspecciones regulares de la vivienda (por ejemplo, cada 7 a 10 años) para abordar problemas como moho o condiciones inseguras.
 - El personal de la ciudad reconoció que esto podría prevenir problemas de salud, especialmente para los niños, pero también reconoció el riesgo de desplazamiento si las unidades se encuentran inhabitables.
- Marco legal y protección de los inquilinos
 - La ley estatal ofrece una garantía de habitabilidad y protección contra represalias.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Se alentó a los inquilinos a denunciar las violaciones y ejercer sus derechos legales para garantizar condiciones de vida seguras.
- Propuesta del registro de alquileres para inspeccionar las condiciones de las unidades
 - Se compartieron ideas sobre la creación de un registro de alquiler, entre ellas:
 - Un sistema de licencias de bajo costo para todo tipo de alquiler
 - Uso de registros de impuestos sobre la propiedad para identificar unidades de alquiler
 - Aprovechar el nuevo requisito de licencia comercial de la Ciudad para el seguimiento de alquileres
 - Si bien algunos apoyaron un registro formal, se plantearon preocupaciones sobre los costos, la participación de los propietarios y la viabilidad de su implementación.
- Equilibrar la practicidad con los objetivos de política
 - El alcalde y otros enfatizaron la necesidad de soluciones pragmáticas dentro del presupuesto actual y los límites de personal.
 - Ampliar la lista de licencias comerciales existentes se consideró como el paso inmediato más factible para mejorar la supervisión de la actividad de alquiler.

Discusión

Anna solicitó al grupo que considerara si existe un consenso común en torno a las estrategias propuestas por HR&A, enfatizando que estas estrategias se moldearon a partir de las aportaciones del grupo en múltiples reuniones. Las contribuciones clave de los miembros, como la necesidad de mejorar la comprensión de los derechos de inquilinos y propietarios y de preservar la asequibilidad de la vivienda, a la vez que se mejora la calidad, se reflejan en el enfoque propuesto.

Las estrategias se han organizado en tres áreas principales: asistencia a familias en riesgo, protección de viviendas asequibles existentes y aumento de la oferta y la financiación de viviendas. Anna animó a los miembros a reflexionar sobre si estas estrategias reflejaban plenamente las discusiones del grupo o si faltaban temas clave. Joey recalcó que las estrategias y los objetivos son resultado directo de la retroalimentación y la participación continuas del CAC.

Joey dirigió una breve reunión para confirmar la alineación del grupo con respecto a las principales estrategias de vivienda, mediante una votación a mano alzada para evaluar el

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



apoyo. Aclaró que aún se podían añadir subobjetivos y enfatizó que este consenso ayudaría a guiar a Anna y Amitabh en la siguiente fase. Si bien las discusiones detalladas sobre herramientas específicas se realizarían más adelante, Joey recalcó la importancia de un acuerdo temprano sobre la dirección general. Invitó a los participantes a aportar sus opiniones sobre cualquier elemento faltante y, con el claro apoyo del grupo, concluyó que existía una amplia alineación con respecto a las estrategias propuestas.

Los temas claves del debate de los miembros del comité incluyeron:

- Apoyo a los pequeños propietarios
 - Los miembros destacaron la importancia de equilibrar la protección de los inquilinos con las necesidades de los pequeños propietarios, en particular aquellos que dependen del alquiler para pagar sus hipotecas. El impago de hipotecas también puede amenazar la estabilidad de la vivienda desde el punto de vista de la oferta.
- Comunicación clara y educación
 - Joey reiteró sus comentarios anteriores sobre la necesidad de información transparente y accesible tanto para inquilinos como para propietarios. Esto incluye ayudar a los propietarios a comprender las obligaciones legales y el apoyo disponible.
- Responsabilidad de los propietarios de otros estados
 - Leslie expresó su preocupación por los propietarios ausentes que desconocen las leyes de California. Los miembros coincidieron en la necesidad de mejorar la comunicación y los mecanismos de rendición de cuentas para los propietarios no locales.
- Necesidades de estrategia transversal
 - Anna sugirió que algunas preocupaciones recurrentes, como la educación de los propietarios, la supervisión de fuera del estado y la claridad legal, podrían justificar una cuarta categoría de estrategia centrada en cuestiones estructurales o del sistema.
- Énfasis en soluciones prácticas y de bajo costo
 - El Alcalde instó al grupo a centrarse en recomendaciones realistas y viables que se alineen con las limitaciones presupuestarias de la ciudad.
 - Joey y Anna recomendaron identificar “frutas al alcance de la mano” que se puedan implementar en el corto plazo, y vincular los esfuerzos a largo plazo a futuras oportunidades de financiación.
- Preocupación por los mandatos estatales y la carga de costos

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Lee y Greg hablaron sobre la SB 326, que exige costosas inspecciones y reparaciones de balcones en viviendas multifamiliares. Destacaron la presión financiera que soportan las asociaciones de propietarios y pidieron apoyo municipal o ajustes en los plazos para aliviar la carga.
- Llamado a una planificación realista
 - El Alcalde advirtió contra los planes demasiado ambiciosos, enfatizando la necesidad de obtener resultados tangibles y concretos para evitar producir otro informe sin implementación.

Herramientas antidesplazamiento

Anna continuó la presentación sobre las herramientas antidesplazamiento, destacando las estrategias que South San Francisco está implementando para ayudar a los residentes a permanecer en sus hogares. Estas herramientas se dividen en tres estrategias clave: asistir a familias en riesgo, proteger las viviendas asequibles existentes y aumentar la oferta y la financiación de viviendas asequibles. Explicó ocho herramientas específicas actualmente en funcionamiento, como la asistencia de emergencia para el alquiler, el programa *de promotores* y la tarifa de vinculación comercial.

HR&A evaluó una lista más amplia de posibles herramientas utilizando seis criterios clave: impacto en el riesgo de desplazamiento, necesidades de financiación y personal, plazo de impacto, adecuación a las necesidades de la comunidad y viabilidad de implementación. A partir de estos criterios, se elaboró una lista refinada de nueve herramientas.

También se introdujeron herramientas adicionales para su consideración futura, entre ellas la defensa de los inquilinos, el derecho a un abogado, una mejor comunicación de los derechos de los propietarios e inquilinos, una mayor asistencia para la reubicación, un programa de rehabilitación residencial y nuevas estrategias de ingresos.

Anna señaló que no todas las herramientas se habían discutido en reuniones anteriores, sino que se desarrollaron en respuesta a los desafíos planteados por la comunidad. En esta reunión del CAC, el enfoque se centró en seis herramientas destacadas, en particular en torno al apoyo a los inquilinos y la preservación de la vivienda.

Por último, Anna enfatizó la necesidad de realizar mejoras operativas en todas las herramientas, incluido el perfeccionamiento de los programas existentes, la consolidación de las protecciones de los inquilinos y el desarrollo de la capacidad del personal de la Ciudad para la implementación.

Estrategia #1 B: Ayudar a las familias en riesgo

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



La presentación de Amitabh se centró en la Estrategia 1B, cuyo objetivo es apoyar a las familias en riesgo mediante protecciones legales más sólidas, especialmente en el contexto de un desalojo. Comenzó destacando una disparidad significativa en la representación legal: un estudio del condado de San Mateo de 2023 mostró que el 92.7% de los propietarios contaban con asistencia legal en casos de desalojo, mientras que solo el 4.8% de los inquilinos la contaban. Si bien en el sur de San Francisco se registran relativamente pocos desalojos formales al año, las solicitudes de desalojo en todo el condado han aumentado un 35% desde 2019, alcanzando un total de alrededor de 1,500 casos en 2023. El objetivo de la Estrategia 1B es abordar estas desigualdades y mejorar las condiciones para los inquilinos que enfrentan un desalojo.

Una recomendación fundamental es la creación de un programa de Derecho a Abogado (RTC). Esta política garantizaría la representación legal de los inquilinos en procedimientos judiciales relacionados con la vivienda, utilizando fondos públicos para apoyar a los proveedores de servicios legales. El objetivo es nivelar las condiciones para que los inquilinos de bajos ingresos no se encuentren en desventaja legal frente a los propietarios, lo que a su vez promueve la estabilidad en la vivienda.

Amitabh señaló que, si bien las herramientas legales como la RTC son prometedoras, requieren recursos sustanciales: financieros, de personal, de desarrollo de políticas y de voluntad política. Las herramientas propuestas también deben evaluarse para determinar su viabilidad y el posible retorno de la inversión. Cabe destacar que la lista de estrategias aún está en desarrollo, y la aportación de la comunidad será clave para definir el conjunto final de recomendaciones.

La educación fue otro tema clave del debate. Amitabh enfatizó que muchos desalojos se deben a la falta de comprensión: los inquilinos a menudo desconocen sus derechos y algunos propietarios no tienen claras sus responsabilidades ni los límites legales. Las ciudades deben invertir en iniciativas educativas generalizadas y accesibles para informar tanto a inquilinos como a propietarios. Esto puede ayudar a prevenir desalojos evitables y garantizar que las personas sepan dónde buscar ayuda.

Si bien algunos desalojos son legalmente válidos, como los causados por impago de alquiler, otros se deben a circunstancias ambiguas, como la reurbanización o la falta de comunicación. En estos casos, los inquilinos sin la orientación adecuada corren un mayor riesgo de desplazamiento. La propuesta de RTC pretende servir como red de seguridad, garantizando la disponibilidad de apoyo legal cuando otras intervenciones hayan fracasado.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



La Estrategia 1B se centra en la creación de un entorno legal más equitativo para los inquilinos en riesgo, basado en la iniciativa propuesta de Derecho a un Abogado y respaldado por inversiones en educación y planificación estratégica de recursos.

Temas clave de discusión:

- Baja frecuencia de desalojos relacionados con la reurbanización
 - Lee y Tony aclararon que la reurbanización no ha sido una causa importante de desplazamiento en el sur de San Francisco. La mayor parte del desarrollo se ha producido en terrenos no residenciales, como terrenos comerciales, por diseño.
- Necesidad de datos precisos
 - Varios miembros destacaron la importancia de contar con datos precisos sobre desalojos a la hora de elaborar políticas.
 - Lee y Amitabh compartieron que la falta de pago del alquiler es la principal causa de desalojo y que ocurrieron menos de 100 desalojos en el último año.
- Preocupaciones sobre la viabilidad del derecho a un abogado
 - Amitabh destacó que sólo unas pocas ciudades grandes, incluidas San Francisco y Los Ángeles, han implementado un programa RTC, e incluso ellas enfrentan desafíos financieros y legales.
 - El Alcalde afirmó firmemente que un programa RTC no es financieramente viable para el sur de San Francisco debido a limitaciones presupuestarias y escasez de abogados.
- Valor del apoyo jurídico temprano y la mediación
 - Marjorie enfatizó que incluso en casos de impago, los arrendadores pueden manipular los plazos de pago, lo que hace esencial el apoyo legal. Abogó por herramientas de intervención temprana, como cartas judiciales, que pueden resolver disputas sin necesidad de recurrir a los tribunales.
- Se favorecen enfoques alternativos
 - El Alcalde y otros miembros apoyaron alternativas de bajo costo como educación jurídica, extensión, servicios de mediación y asociaciones con organizaciones de asistencia jurídica existentes.
- Desafíos en materia de recursos y personal
 - Hubo una advertencia sobre escasez de personal en los programas de RTC en otros lugares, lo que provocó atrasos y largas demoras.
 - También se señaló que los largos retrasos en los pagos durante disputas no resueltas pueden desestabilizar a los propietarios, en particular a los pequeños propietarios.



Estrategia #1D: Ayudar a las familias en riesgo

Amitabh continuó la presentación presentando la Estrategia 1D, que se centró en mejorar el apoyo a los inquilinos que enfrentan desalojos sin culpa: situaciones en las que se les pide a los inquilinos que se vayan sin culpa propia, como por ejemplo para la remodelación de la propiedad o la mudanza de los propietarios.

Destacó las protecciones estatales clave ya vigentes, incluyendo la AB 1482 (aprobada en 2019), que exige justa causa para el desalojo y exige a los arrendadores proporcionar asistencia para la reubicación equivalente a un mes de alquiler en casos de desalojo sin culpa. Amitabh también mencionó la AB 282, un proyecto de ley reciente que exige a los arrendadores ofrecer una compensación similar en casos de desalojo sin culpa.

Señaló que muchas ciudades han ido más allá, implementando ordenanzas locales que amplían estas leyes estatales. Estas jurisdicciones podrían requerir apoyo adicional para la reubicación, como dos meses de alquiler o incluso una vivienda alternativa comparable. La razón es que un mes de alquiler suele ser insuficiente, ya que los inquilinos suelen tener que cubrir múltiples gastos iniciales, como depósitos de garantía y el primer y último mes de alquiler.

La recomendación de política de la Estrategia 1D es ampliar el plazo o la cantidad requerida para la asistencia para la reubicación en desalojos sin culpa. Esto podría implicar que los arrendadores paguen tarifas más altas o proporcionen viviendas comparables en caso de que los inquilinos queden desplazados permanentemente.

Si bien estas políticas están diseñadas para ofrecer mayor protección a los inquilinos, Amitabh reconoció la mayor carga que suponen para los propietarios y promotores. Los requisitos adicionales pueden generar mayores costos y responsabilidades administrativas, lo que ha impulsado un debate más amplio sobre el equilibrio entre la protección de los inquilinos y las obligaciones de los propietarios.

En resumen, la Estrategia 1D busca fortalecer la protección de los inquilinos más allá del marco estatal, garantizando que la asistencia para la reubicación sea realista y adecuada, y reconociendo al mismo tiempo el impacto en los arrendadores y promotores inmobiliarios. La estrategia apoya a los inquilinos de bajos ingresos que se enfrentan a mudanzas forzadas por razones no relacionadas con el impago, lo que ayuda a reducir el desplazamiento y a promover la estabilidad habitacional.

Temas clave de discusión:

- Impacto limitado sin concientización

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Jennifer y otros destacaron que las leyes de protección a los inquilinos son ineficaces si estos desconocen sus derechos. Muchos desocupan sus viviendas antes de que se puedan aplicar las protecciones, especialmente en casos de reurbanización.
- Necesidad de educación y divulgación jurídica
 - Amitabh, Anna y el alcalde enfatizaron que la educación es fundamental. Las leyes deben ir acompañadas de una difusión clara y accesible (por ejemplo, folletos, sitios web, participación comunitaria) para que los inquilinos comprendan y utilicen sus protecciones.
- Desafíos de los desalojos sin culpa
 - Varios miembros señalaron que los desalojos sin culpa, como las mudanzas de propietarios o las renovaciones importantes, son legales, pero aun así resultan disruptivos. Las políticas deben apoyar la reincorporación de los inquilinos desplazados al mercado inmobiliario, no solo prevenir los desalojos.
- Aclaración de las protecciones legales
 - Lee preguntó sobre las condiciones de elegibilidad de los inquilinos vinculadas a la tenencia de una unidad.
 - Rhovy Antonio, de la Asociación de Apartamentos de California, aclaró que la ley SB 567 refuerza las normas sobre la mudanza de propietarios, exigiendo a los arrendadores ocupar la unidad o permitir que los inquilinos la reclamen. También enfatizó la importancia de divulgar protecciones como la AB 1482 desde la firma del contrato de arrendamiento.
- Aprovechar los recursos legales existentes
 - Marjorie sugirió que la ciudad debería utilizar mejor las organizaciones locales de asistencia jurídica, como San Mateo Legal Aid, para prevenir el desplazamiento.
 - Amitabh aclaró que la Recomendación 1A busca fomentar la concienciación, no financiar nuevos servicios. El objetivo es conectar a los inquilinos con la asistencia jurídica existente.
- Enfoque práctico en la asistencia jurídica
 - El alcalde distinguió entre la asesoría y el apoyo legal (que es más asequible y escalable) y la representación judicial (que es costosa y limitada). Calificó la asistencia legal como una opción accesible, una solución rentable que puede ampliarse con una inversión mínima.

Estrategia n.º 1A: Servicios integrales

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Anna presentó la Estrategia 1A, centrada en brindar servicios integrales para apoyar a los inquilinos en riesgo de desalojo o inestabilidad habitacional. Estos servicios incluyen mediación, asistencia jurídica y defensa de los inquilinos, con el objetivo de abordar los problemas de forma temprana e integral antes de que se conviertan en procedimientos formales de desalojo.

Aunque la presentación no se extendió mucho sobre esta estrategia, Anna enfatizó su importancia y reconoció que el CAC estaba firmemente convencido de su inclusión. Un punto clave que planteó fue que, a veces, todo lo que un inquilino necesita es una carta (comunicación formal) que haga valer sus derechos legales y señale las posibles consecuencias si se violan. Una intervención tan simple a menudo puede restablecer la comunicación entre inquilinos y propietarios y resolver disputas sin necesidad de más acciones legales.

Además, South San Francisco ya financia este tipo de servicios, pero es necesario ampliar el acceso. Sugirió explorar "clínicas legales temporales", posiblemente a través de organizaciones comunitarias como EAC, para llevar los servicios directamente a los barrios. Este enfoque haría que los recursos legales y de defensa fueran más accesibles e inmediatos, especialmente para quienes no pueden desplazarse ni desenvolverse en sistemas complejos.

En resumen, la Estrategia 1A destaca el valor del apoyo proactivo y basado en la comunidad a los inquilinos a través de servicios accesibles en el terreno que pueden prevenir la escalada y estabilizar las situaciones de vivienda antes de que comiencen los procesos formales de desalojo.

Temas claves del debate:

- Consultorios jurídicos temporales como solución de bajo costo
 - Lee propuso realizar clínicas jurídicas temporales mensuales o trimestrales con la ayuda de los socios de asistencia legal existentes. Esto ampliaría el acceso al apoyo a los inquilinos sin crear nuevos programas dirigidos por la ciudad.
- Asociaciones urbanas y viabilidad
 - Anna confirmó que la Ciudad ya se asocia con organizaciones de asistencia legal y sugirió explorar un modelo basado en contratos utilizado por otras ciudades para formalizar y posiblemente aumentar la frecuencia de las clínicas.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- El alcalde respondió favorablemente, calificando la idea de factible y alineada con las limitaciones de recursos de la ciudad.
- Enlace a esfuerzos educativos más amplios
 - Lee señaló que las clínicas regulares también podrían servir como plataforma de lanzamiento para la educación de los inquilinos, mejorando la conciencia sobre los derechos y los recursos disponibles.
- Contexto de costo-beneficio de la asistencia jurídica
 - Amitabh explicó que en las ciudades más grandes, la asistencia jurídica suele considerarse una inversión preventiva, especialmente en comparación con el alto costo de construir nuevas viviendas asequibles. Sin embargo, reconoció que el sur de San Francisco tiene una escala diferente, y las necesidades y la financiación locales deben determinar el enfoque.

Anna señaló que este era el último punto de la sección y que se había debatido a fondo. Enfatizó que las estrategias finales se centrarían en mejorar la comunicación de los derechos y responsabilidades tanto de inquilinos como de propietarios.

Discusión

Joey dirigió un ejercicio de recapitulación y alineación de estrategias, formulando a los participantes dos preguntas clave:

1. ¿Existen estrategias o herramientas adicionales que deberían agregarse a la lista actual?
2. ¿Cuáles de las herramientas o estrategias existentes deberían priorizarse?

Destacó la importancia de la retroalimentación antes de pasar a la siguiente fase del debate y preguntó si alguien tenía alguna opinión sobre las cuatro herramientas que se están considerando actualmente.

Los temas clave del debate son los siguientes:

- Relación coste-eficacia de la asistencia jurídica frente al derecho a un abogado
 - Marjorie y Jennifer cuestionaron si invertir en un programa completo de RTC se justifica dado el bajo número de desalojos (menos de 100 al año). En cambio, sugirieron redirigir los fondos a la preservación y el desarrollo de viviendas o a subsidios para lograr un mayor impacto.
- Énfasis en la educación jurídica y la divulgación
 - El Alcalde destacó la necesidad de centrarse en la asistencia jurídica, la defensa de los inquilinos y la difusión, especialmente porque muchos



servicios existentes no se utilizan lo suficiente debido a la falta de concienciación.

- Se destacaron las clínicas jurídicas temporales y la educación jurídica básica como puntos de partida prácticos.
- Necesidad de confianza y protección de los inquilinos
 - Bertha comentó que el miedo a las represalias impide que muchos inquilinos hablen. Exigió documentación clara, prácticas de confidencialidad estrictas y comunicación proactiva para generar confianza.
 - Otros estuvieron de acuerdo y enfatizaron que las protecciones contra represalias deben ser centrales en cualquier estrategia de apoyo a los inquilinos.
- Recopilación de datos en curso
 - Marjorie enfatizó la importancia de rastrear los desalojos y las tendencias de desplazamiento para orientar las políticas futuras, incluso si las condiciones actuales parecen estables.
 - Citó la visible falta de vivienda como señal de que persisten problemas más profundos.
- Educación rutinaria para inquilinos y propietarios
 - Joe propuso exigir a los propietarios que distribuyan avisos anuales de derechos y sugirió incluir materiales educativos para inquilinos junto con las licencias comerciales.
 - El alcalde apoyó esta idea y propuso añadir un código QR que enlazara a un sitio web multilingüe y accesible.
- Repensando las métricas de asequibilidad
 - Greg cuestionó el uso del ingreso bruto (AMI) para definir la asequibilidad y abogó por métricas de ingresos después de impuestos que reflejen mejor los costos de vida reales.
 - Anna reconoció la validez de la idea, pero explicó que la mayoría de los proyectos de vivienda asequible dependen de una financiación que exige estándares de ingresos brutos. La flexibilidad solo es posible con proyectos financiados íntegramente con fondos locales, que son poco frecuentes.

Proteja su vivienda asequible existente

Anna presentó la sección sobre la protección de las viviendas asequibles existentes, destacando estrategias para mejorar la calidad de la vivienda, colaborar con los propietarios y garantizar que los inquilinos puedan permanecer en unidades asequibles.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Esto incluye la planificación para situaciones como el vencimiento de las restricciones de asequibilidad o la reurbanización de viviendas asequibles.

La primera estrategia es crear un programa de rehabilitación residencial, con opciones como:

- Préstamos a bajo interés para que los propietarios financien reparaciones
- Subvenciones vinculadas a requisitos de asequibilidad
- Utilización de fondos estatales o relacionados con el clima para mejoras relacionadas con la salud o la eficiencia energética.

El objetivo es abordar necesidades de reparación críticas como moho o riesgos de seguridad, manteniendo las unidades habitables y asequibles y asociándose con los propietarios para preservar el parque de viviendas existente.

Estrategia n.º 2B: Proteger las viviendas asequibles existentes

Anna analizó la Estrategia 2B, centrada en la creación de un Plan de Intervención para la Preservación del Sur de San Francisco para contribuir al mantenimiento de las viviendas asequibles existentes. El objetivo es monitorear las unidades con restricciones de asequibilidad y planificar con antelación para su posible vencimiento.

Esta estrategia incluye el desarrollo de un programa de adquisición y rehabilitación que permita a la Ciudad intervenir, en particular con subsidios o la reasignación de recursos para preservar la asequibilidad. Anna enfatizó la necesidad de contar con personal capacitado y de interactuar desde el principio con los propietarios de propiedades en riesgo, como los pequeños propietarios que podrían vender o transferir la propiedad en los próximos años.

El plan amplía los esfuerzos actuales de la ciudad al centrarse también en viviendas naturalmente asequibles y sin subsidios. Anna citó a Redwood City como ejemplo, donde un programa similar combina financiación de diversas fuentes para adquirir y rehabilitar viviendas de alquiler existentes como parte de su estrategia contra el desplazamiento.

En general, este enfoque pretende preservar de forma proactiva la asequibilidad, reconociendo que la preservación varía en escala, costo y fuentes de financiamiento, pero es una inversión fundamental en la estabilidad de la vivienda.

Los miembros del CAC hicieron preguntas aclaratorias:

- Importancia de las asociaciones en la preservación

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Jennifer destacó la necesidad de establecer alianzas sólidas con organizaciones sin fines de lucro o desarrolladores para actuar rápidamente cuando las propiedades estén disponibles para la compra.
- El papel de la ciudad en la preservación
 - Anna aclaró que la Ciudad generalmente no compra propiedades directamente, sino que establece fondos de financiación y trabaja con socios externos para preservar viviendas asequibles.
- Necesidad de preparación y puntualidad
 - Jennifer enfatizó que el tiempo es fundamental en las transacciones inmobiliarias, y tener fondos y socios listos con anticipación es esencial para preservar las propiedades con éxito.
- Esfuerzos existentes y potencial futuro
 - El alcalde confirmó que la ciudad ya ha adquirido tres propiedades en Grand Avenue para su conservación y prevención de desplazamientos. Apoyó la idea de un fondo específico para la conservación, calificándola de estrategia viable y prometedora.

Anna señaló que la falta de preguntas del grupo sugería una alineación general con las estrategias propuestas e invitó a cualquier aporte adicional bajo la categoría de "protección".

Estrategia n.º 1B: Propuesta de asistencia ampliada para la reubicación

Temas clave de discusión:

- Falta de consenso sobre la expansión
 - Tony y Joey pidieron aclaración sobre si el grupo apoyaba ampliar la asistencia para la reubicación más allá del mes establecido por el estado. Una encuesta intuitiva no mostró un consenso claro, lo que indica dudas u oposición entre los miembros.
- Preocupaciones sobre redundancia y costos
 - Lee y otros señalaron que la ley estatal ya prevé un mes de asistencia para desalojos sin culpa y advirtieron contra la duplicación de esfuerzos sin una justificación sólida.
 - Tony y Joe enfatizaron la carga financiera que los pagos ampliados por reubicación suponen para los propietarios, advirtiendo que dichos costos podrían trasladarse a los futuros inquilinos.
- Propuestas alternativas y condicionales

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Marjorie sugirió un enfoque híbrido: aplicar una mayor asistencia sólo cuando los propietarios no den el aviso adecuado, vinculando la expansión a la rendición de cuentas.
- Jennifer expresó su apoyo condicional, favoreciendo la expansión sólo para hogares de bajos ingresos, aunque señaló la dificultad de implementar la elegibilidad basada en los ingresos.
- Leslie no estaba de acuerdo con los límites de ingresos, argumentando que las dificultades de la reubicación afectan a los inquilinos de todos los niveles de ingresos y apoyaba la aplicación universal.
- Programas locales existentes
 - Tony explicó que South San Francisco ya cuenta con ordenanzas de reubicación específicas para SRO y casas móviles, financiadas por los propietarios y administradas por el personal de la ciudad.
- Limitaciones legales y administrativas
 - Rhovy señaló que las leyes locales no pueden anular ciertas protecciones estatales, y Anna reconoció que una política de ese tipo requeriría un marco legal y administrativo cuidadoso.
- Camino a seguir: exploración continua
 - Anna y Amitabh concluyeron que, si bien el apoyo era limitado, la propuesta aún podía incluirse en el informe final como una idea para una mayor exploración, no como una recomendación inmediata.
 - Se invitó a los miembros del comité, incluido Lee, a enviar sugerencias adicionales por correo electrónico.

Aumentar la oferta de viviendas y la financiación de viviendas asequibles

Estrategia n.º 3A: Mantener la financiación para la vivienda

Anna enfatizó que una financiación confiable y a largo plazo es fundamental para apoyar las estrategias de vivienda y protección de inquilinos. Los programas actuales, como la asistencia de emergencia para el alquiler, dependen de asignaciones impredecibles del fondo general, que requieren aprobación anual.

Señaló que las fuentes existentes, como las tasas de vinculación comercial, son únicas y fluctúan según las tendencias de desarrollo, lo que las hace poco fiables para la planificación a largo plazo. Para abordar esto, Anna instó a identificar fuentes de financiación consistentes, incluyendo soluciones a nivel regional o estatal y esfuerzos de incidencia.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



Anna también instó a un debate más amplio sobre cómo se utilizan los ingresos fiscales existentes, reconociendo las desventajas. Si bien South San Francisco ha alcanzado sus límites impositivos locales, aumentos modestos que requieren legislación estatal y la aprobación de los votantes podrían ayudar a financiar iniciativas de vivienda.

El alcalde coincidió con este punto, señalando que otras ciudades enfrentan limitaciones similares y que cualquier nuevo ingreso fiscal podría financiar un fondo para la preservación o la asequibilidad de la vivienda. Anna concluyó que, si bien el desarrollo comercial podría recuperarse, la ciudad debe buscar proactivamente fuentes de financiación locales estables para mantener el control y garantizar la estabilidad de la vivienda.

Temas clave de discusión:

- Explorando alternativas al impuesto sobre las ventas
 - La pregunta de Marjorie (“¿Hay otra manera?”) provocó una conversación más amplia sobre fuentes de financiación alternativas más allá de los modelos tradicionales de impuestos sobre las ventas.
- Nuevas fuentes potenciales de ingresos
 - El Alcalde sugirió opciones como un impuesto a los servicios públicos y propuso invitar al Administrador Municipal Adjunto a presentar alternativas de financiamiento en una reunión futura.
 - Se hizo hincapié en la necesidad de apoyo de la comunidad y la aprobación de los votantes para cualquier nueva medida de financiación.
- Potencial fiscal del cannabis
 - Jennifer preguntó por qué la ciudad no permite dispensarios de cannabis. El alcalde explicó que el Ayuntamiento carece de apoyo mayoritario para tales medidas, a pesar de que las ciudades vecinas están avanzando. También señaló la precaria perspectiva financiera de la industria del cannabis.
- Idea del impuesto al ferrocarril
 - Greg propuso gravar los ferrocarriles (por ejemplo, Caltrain, Union Pacific), pero el alcalde aclaró que los impuestos al transporte regional, como la SB63 y la Medida A, financian agencias de tránsito, no ciudades, lo que hace que este enfoque sea inviable.
- Optimismo en torno a las tarifas de vinculación comercial
 - Tony compartió que South San Francisco espera hasta \$200 millones en desarrollo comercial futuro, lo que podría respaldar importantes inversiones en vivienda si los mercados de oficinas y de I+D se recuperan.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Próximos pasos: exploración más profunda
 - El alcalde recomendó programar una presentación detallada que describa tres opciones de financiamiento, posiblemente para una propuesta electoral en 2026. Se alentó la participación del comité para determinar qué ideas deberían avanzar.

Comentarios públicos

Joey invitó al público a compartir cualquier comentario público.

Rhovy expresó su firme apoyo al Artículo 1A, que enfatiza la asistencia legal y la mediación por sobre la representación legal completa en el tribunal.

Rhovy citó datos que muestran que aproximadamente el 70% de los desalojos se deben al impago del alquiler, argumentando que la ciudad debería priorizar la intervención temprana y la educación legal para ayudar a los inquilinos a resolver sus problemas antes de llegar a los tribunales. Señaló que este enfoque sería más eficaz y asequible que implementar un programa integral de derecho a asistencia letrada.

Para subrayar las preocupaciones sobre los costos, Rhovy hizo referencia a las siguientes comparaciones:

- Culver City (población aproximada de 40.000 habitantes): coste estimado del derecho a un abogado: 1,7 millones de dólares; programa finalmente rechazado.
- San Francisco: 17 millones de dólares
- Los Ángeles: 82 millones de dólares (2022)
- Nueva York: 30–50 millones de dólares

Dada la menor población del sur de San Francisco (aproximadamente 16 000 habitantes), Rhovy argumentó que un programa de este tipo sería desproporcionadamente costoso. En cambio, abogó por invertir en soluciones escalables como la educación jurídica, la asistencia temprana y la mediación.

Próximos pasos

Para concluir la reunión, Joey mencionó que la próxima reunión del comité estaba programada para el 2 de junio. Anna recordó a los miembros del CAC las próximas presentaciones:

- Jueves 15 de mayo | 17:30 – 18:30
Jornada de puertas abiertas de la Escuela Primaria Martin,
35 School Street, South San Francisco, CA 94080

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 5 de mayo de 2025



- Viernes 16 de mayo | 9:00 a. m. a 12:00 p. m.
Feria de Salud para Adultos Mayores – Biblioteca y Parques y Recreación
901 Civic Campus Way, South San Francisco, CA 94080

Joey animó a los miembros a visitarnos si estaban disponibles. También señaló que la ciudad pronto definirá la fecha de la jornada de puertas abiertas, probablemente alrededor de la segunda semana de julio, y pidió a los miembros del CAC que ayudaran a difundir el evento una vez que se anuncie oficialmente.

El Alcalde levantó la sesión a las 19:33 horas.



Legislation Text

File #: 25-641

Version: 1

Agenda Date: 6/9/2025

Item #: 2.

Administrative Business Agenda for the Anti-Displacement Community Advisory Committee for June 9, 2025
(City Staff and Consultants) / *Agenda administrativa de trabajo para el Comité Asesor Comunitario*
Antidesplazamiento para el 9 de junio de 2025 (personal de la ciudad y consultores)

Agenda | Puntos del orden del día

1. Call to Order and Public Comment | Llamado al orden y Commentario Público
2. Consent Calendar | Calendario de Consentimiento
3. Administrative Business | Negocios Administrativos
4. Recap of Commercial Trends | Resumen de Tendencias Comerciales
5. Anti-Displacement Goals | Objetivos Antidesplazamiento
6. Anti-Displacement Strategies and Tools | Estrategias y Herramientas contra el Desplazamiento
7. Break | Descanso
8. Discussion | Discusión
9. Next Steps | Próximos Pasos

Attachments | Lista de archivos adjuntos

1. Presentation | Presentación

South San Francisco Anti-Displacement Study

CAC Meeting #7

06-2024

Estudio de Desplazamiento en South San Francisco

Reunión de CAC #7



Agenda

- | | |
|--|-------------|
| 1. Call to Order and Public Comment <i>Llamado al orden y Commentario Público</i> | 5:00 – 5:15 |
| 2. Consent Calendar <i>Calendario de Consentimiento</i> | 5:15 – 5:20 |
| 3. Administrative Business <i>Negocios Administrativos</i> | 5:20 – 5:25 |
| 4. Recap of Commercial Trends <i>Resumen de Tendencias Comerciales</i> | 5:25 – 5:30 |
| 5. Anti-Displacement Goals <i>Objetivos Antidesplazamiento</i> | 5:30 – 5:40 |
| 6. Anti-Displacement Strategies and Tools <i>Estrategias y Herramientas contra el Desplazamiento</i> | 5:40 – 6:00 |
| 7. Break <i>Descanso</i> | 6:10 – 6:20 |
| 8. Discussion <i>Discusión</i> | 6:20 – 7:00 |
| 9. Next Steps <i>Próximos Pasos</i> | 7:00 – 7:15 |



| 01

Call to Order and Public Comment

Llamado al Orden y Comentarios Público



02

Consent Calendar

Calendario de Consentimiento



03

Administrative Business

Negocios Administrativos



04

Recap

Resumen

Previously, we discussed existing challenges and tools for combating displacement. Based on these conversations, HR&A developed commercial anti-displacement strategies.

Anteriormente, analizamos los desafíos y las herramientas existentes para combatir el desplazamiento. Con base en estas conversaciones, HR&A desarrolló estrategias comerciales contra el desplazamiento.

Through the South San Francisco Anti-Displacement Study Commercial Workstream:

- 1** Assess displacement risk and identify challenges facing small businesses.
- 2** Audit existing studies, policies, and programs.

3 Develop an Anti-Displacement Roadmap with identified policies and programs to mitigate displacement pressures.

A través del flujo de trabajo comercial del Estudio Antidesplazamiento del South San Francisco:

- 1** *Evaluar el riesgo de desplazamiento y identificar los desafíos que enfrentan las pequeñas empresas.*
- 2** *Auditar estudios, políticas y programas existentes.*

3 *Desarrollar una hoja de ruta contra el desplazamiento con políticas y programas identificados para mitigar las presiones de desplazamiento.*

Kearns & West held two outreach events in South San Francisco: one at Martin Elementary's Open House on May 15 and another at the Senior Health Fair on May 16.

Kearns & West llevó a cabo dos eventos en South San Francisco: uno en la casa abierta de la escuela primaria Martin el 15 de mayo y otro en la Feria de Salud para Personas Mayores el 16 de mayo.



Takeaways

- 1 Affordable housing is a top priority
- 2 Preserve community character
- 3 Parks and public spaces matter
- 4 Support for local business and a vibrant downtown

Conclusiones:

- 1 La vivienda asequible es una prioridad absoluta
- 2 Preservar el carácter de la comunidad
- 3 Los parques y los espacios públicos importan
- 4 Apoyo a las empresas locales y a un centro vibrante

At previous CAC sessions, we have discussed the range of factors driving business displacement, relocation, or closures.

En sesiones anteriores del CAC, hemos analizado la variedad de factores que impulsen el desplazamiento, la reubicación o el cierre de empresas.

Displacement Pressures/Drivers | *Presiones de Desplazamiento*



**Redevelopment of Properties
Occupied by Businesses Who Rent |**
*Reurbanización de Propiedades
Ocupadas por Empresas que Alquilan*



Unaffordable Rents |
Alquileres Inasequibles



**Opportunity to Sell for Businesses
Who Own | Oportunidad de Venta para
Empresas Propietarias**



**Availability of Suitable Industrial
Space Elsewhere | Disponibilidad de
Espacio Industrial Adecuado en otros
Lugares**



**Aging Business Owners | Propietarios
de Empresas que Envejecen**



| 05

Anti-Displacement Goals

Objetivos Antidesplazamiento

ECONOMIC CONSIDERATIONS | CONSIDERACIONES ECONÓMICAS

While access to affordable commercial space is often an important need, affordable rent alone will not help small businesses thrive.

Mientras el acceso a espacios comerciales asequibles suele ser una necesidad importante, el alquiler asequible por sí solo no ayudará a las pequeñas empresas a prosperar.

Supporting a Healthy Local Business Ecosystem | Apoyando un Ecosistema Empresarial Local Saludable



The Anti-Displacement Commercial Roadmap focuses on four strategies.

La Hoja de Ruta Comercial Contra el Desplazamiento se centra en cuatro estrategias.

Strategies | Estrategias



1. Identify a Dedicated Funding Source |

Identificar una fuente de Financiación Dedicada



2. Provide Financial Support and Technical Assistance |

Proporcionar Apoyo Financiero y Asistencia Técnica



3. Grow and Sustain Customer Base |

Aumentar y Mantener la Base de Clientes



4. Commercial Real Estate Development |

Desarrollo Inmobiliario Comercial

Source: The Mercury News, Renaissance Entrepreneurship Center, City of South San Francisco, Secret San Francisco,

COMMERCIAL ANTI-DISPLACEMENT TOOLS | HERRAMIENTAS COMERCIALES ANTIDESPLAZAMIENTO

The following tools are split into three distinct categories: low-cost/short-term; medium-cost/medium-term; and high-cost/long-term. Our recommendations include continuing and expanding existing tools as well as proposed new tools.

Las siguientes herramientas se dividen en tres categorías distintas: de bajo costo/corto plazo; de costo medio/ mediano plazo; y de alto costo/largo plazo. Nuestras recomendaciones incluyen la continuación y ampliación de las herramientas existentes, así como la propuesta de nuevas herramientas.

\$ Low-Cost/Short-Term **\$ Bajo Costo/ Corto Plazo**

Tools are actionable and can be implemented quickly, requiring limited additional funding or staff time.

Las herramientas son prácticas y se pueden implementar rápidamente, requiriendo una cantidad limitada de fondos adicionales o tiempo de personal.

\$\$ Medium-Cost/Medium-Term **\$\$ Mediano Costo/ Mediano Plazo**

Tools will require identifying more funding and staff capacity to implement.

Las herramientas requerirán identificar más financiación y capacidad de personal para implementarlas.

\$\$\$ High-Cost/Long-Term **\$\$\$ Alto Costo/ Largo Plazo**

Tools are aspirational and transformative recommendations to be pursued over time. These efforts require more substantial and sustained funding sources.

Las herramientas son recomendaciones ambiciosas y transformadoras que se implementarán a lo largo del tiempo. Estos esfuerzos requieren fuentes de financiación más sustanciales y sostenidas.



06

Anti-Displacement Strategies and Tools

*Estrategias y Herramientas Contra
el Desplazamiento*

LOW-COST/SHORT-TERM TOOLS | HERRAMIENTAS DE BAJO COSTO Y CORTO PLAZO

Tools are actionable and can be implemented quickly, requiring limited additional funding or staff time. *Las herramientas son prácticas y se pueden implementar rápidamente, requiriendo una cantidad limitada de fondos adicionales o tiempo de personal.*

\$ Low-Cost/Short-Term | \$ Bajo Costo/ Corto Plazo

Strategy	Tool	Herramienta
 Financial Support and Technical Assistance <i>Apoyo Financiero y Asistencia Técnica</i>	Lindenville Overlay Zone* Downtown Improvement District Formation*	Zona de Superposicion de Lindenville* Formacion del Distrito de Mejora del Centro*
 Grow and Sustain Customer Base <i>Aumentar y Mantener la Base de Clientes</i>	Downtown and Storefront Activations* Direct More Institutional Spending Power to Small Businesses*	Activaciones en el Centro y Locales Comerciales* Dirigir mayor poder Adquisitivo Institucional a las Pequeñas Empresas*

Tools marked with an asterisk () reflect existing City efforts recommended for expansion or continuation. Highlighted tools will be described in more detail in the following slides. A comprehensive description of all tools will be included in the final Roadmap

**Las herramientas marcadas con un asterisco (*) reflejan las iniciativas municipales existentes que se recomiendan para su expansión o continuación. Las herramientas destacadas se describirán con más detalle en las siguientes diapositivas. Se incluirá una descripción completa de todas las herramientas en la Hoja de Ruta final.*

MEDIUM-COST/MEDIUM-TERM TOOLS | HERRAMIENTAS DE MEDIANO COSTO Y MEDIANO PLAZO

Tools will require identifying additional funding and staff capacity to implement.
Las herramientas requerirán indentificar financiación adicional y capacidad de personal para implementarlas.

\$\$ Medium-Cost/Medium-Term | \$\$ Mediano Costo/ Mediano Plazo

Strategy	Tool	Herramienta
 Financial Support and Technical Assistance <i>Apoyo Financiero y Asistencia Técnica</i>	City Grants and Loans* Economic Advancement Center Technical Assistance* Create a Commercial Legacy Business Support Program Provide Targeted Support to Legacy Industrial Businesses that Seek to Remain in South City	Subvenciones y préstamos municipales* Asistencia técnica del Centro de Desarrollo Economico* Creación de un programa de Apoyo a Empresas Comerciales Tradicionales Proporcionamiento de Apoyo Específico a Empresas Industriales Tradicionales que Buscan Permanecer en South City.
	 Commercial Real Estate Development <i>Desarrollo Inmobiliario Comercial</i>	Negotiate for Space for Small Businesses in Community Benefit Agreements* Create an Affordable Commercial Set Aside on Publicly Owned Land Negociar espacios para pequeñas empresas en los Acuerdos de Beneficio Comunitario* Crear una Reserva Comercial Asequible en Terrenos Públicos

Tools marked with an asterisk () reflect existing City efforts recommended for expansion or continuation. Highlighted tools will be described in more detail in the following slides. A comprehensive description of *all* tools will be included in the final Roadmap

**Las herramientas marcadas con un asterisco (*) reflejan las iniciativas municipales existentes que se recomiendan para su expansión o continuación.*

Las herramientas destacades se describirán con más detalle en las siguientes diapositivas. Se incluirá una descripción completa de todas las herramientas en la Hoja de Ruta final.

HIGH-COST/LONG-TERM TOOLS | HERRAMIENTAS DE ALTO COSTO Y A LARGO PLAZO

High-Cost/Long-Term strategies are aspirational and transformative recommendations to be pursued over time. These efforts may require sustainable funding sources, strategic partners, and ongoing support.

Las estrategias de alto costo y largo plazo son recomendaciones ambiciosas y transformadoras que deben implementarse a lo largo del tiempo. Estos esfuerzos pueden requerir fuentes de financiamiento sostenibles, socios estratégicos y apoyo continuo.

\$\$\$ High-Cost / Long-Term | \$\$\$ Alto Costo/ Largo Plazo

Strategy	Tool	Herramienta
 Identify a Dedicated Funding Source <i>Identificar una Fuente de Financiación Dedicada</i>	Create a Small Business Anti-Displacement Fund	Crear un Fondo Antidesplazamiento para Pequeñas Empresas
 Financial Support and Technical Assistance <i>Apoyo Financiero y Asistencia Técnica</i>	Provide Relocation Assistance for Displaced Commercial Businesses Create a Commercial Small Business Property Acquisition Fund	Proporcionar asistencia para la reubicación de empresas comerciales desplazadas Crear un fondo para la adquisición de propiedades comerciales para pequeñas empresas

Tools marked with an asterisk () reflect existing City efforts recommended for expansion or continuation. Highlighted tools will be described in more detail in the following slides. A comprehensive description of *all* tools will be included in the final Roadmap

**Las herramientas marcadas con un asterisco (*) reflejan las iniciativas municipales existentes que se recomiendan para su expansión o continuación.*

Las herramientas destacadas se describirán con más detalle en las siguientes diapositivas. Se incluirá una descripción completa de todas las herramientas en la Hoja de Ruta final.

\$ Low-Cost/Short-Term Anti-Displacement Strategies & Tools

*\$ Bajo Costo/ Corto Plazo
Estrategias y Herramientas
Antidesplazamiento*

Downtown and Storefront Activations | *Activaciones en el Centro y en Las Tiendas*

Strategy: Grow and Sustain Customer Base | Estrategia: Aumentar y Mantener la Base de Clientes



The City has identified the first property to pilot a vacant storefront activation pop-up program.

La Ciudad ha identificado la primera propiedad para probar un programa emergente de activación de locales comerciales vacíos.

Low-Cost/Short-Term | \$ Bajo Costo/ Corto Plazo

Source: City of South San Francisco

CONTEXT & GOALS

- Downtown South San Francisco faces challenges from low foot traffic and commercial vacancies.
- Investing in Downtown is essential for ensuring long-term economic stability and supporting small business growth.

RECOMMENDATIONS

- Continue formation of a Downtown PBID and associated Downtown events.
- Recruit a Downtown anchor, such as a major grocer or entertainment anchor.
- Continue and learn from initial feedback from "Launch Local!" – the City's vacant storefront activation pop-up program – for future expansion.
- Consider leveraging the Public Art Fund to invest in Downtown placemaking.
- Review existing parking rates and strategies, exploring opportunities to use parking as both a visitor incentive and a revenue source.
- Adapt to changing funding environment for facade improvement grant program.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- El Centro de South San Francisco enfrenta desafíos como la baja afluencia peatonal y la vacancia de locales comerciales.
- Invertir en el centro es fundamental para garantizar la estabilidad económica a largo plazo y apoyar el crecimiento de las pequeñas empresas.

RECOMENDACIONES

- Continuar con la formación de un PBID del Centro y los eventos asociados.
- Contratar a un referente en el Centro, como una importante cadena de supermercados o un referente del sector del entretenimiento.
- Continuar y aprender de los comentarios iniciales de "¡Lanza Local!", el programa municipal de activación de locales temporales de locales vacíos, para una futura expansión.
- Considerar la posibilidad de aprovechar el Fondo de Arte Público para invertir en la creación de espacios en el Centro.
- Revisar las tarifas y estrategias de estacionamiento existentes, explorando oportunidades para utilizar el estacionamiento como incentivo para los visitantes y como fuentes de ingresos.
- Adaptarse al cambiante entorno de financiación para el programa de subvenciones para la mejora de fachadas.

Direct More Institutional Spending Power to Small Businesses | *Dirigir más poder Adquisitivo Institucional a las Pequeñas Empresas*

Strategy: Grow and Sustain Customer Base | Estrategia: Aumentar y Mantener la Base de Clientes



For over 31 years, Genentech Goes to Town provides employees with funds to support businesses in South City and elsewhere in the region.

Durante mas de 31 anos, Genentech Goes to Town proporciona a los empleados fondos para apoyar a las empresas en South City y otras partes de la region.

**Low-Cost/Short-Term | \$ Bajo Costo/
Corto Plazo**

Source: Genentech

CONTEXT & GOALS

- Leveraging the spending power of institutions (like life science employers) and their workers can ensure that Citywide economic growth benefits longtime residents and entrepreneurs.

RECOMMENDATIONS

- Encourage life science employers to utilize local businesses for on-site catering and other procurement opportunities.
- Encourage life science employers to drive more workers toward local businesses through local business spending vouchers. (e.g., Genentech Goes to Town).
- Continue and expand existing efforts by the City and Chamber of Commerce to convene major employers to advance these initiatives and others that support small businesses.
- Continue new program with Glass, a shop-local platform that digitizes small businesses and encourages local procurement by the City.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- Aprovechar el poder adquisitivo de las instituciones (como los empleadores del sector de las ciencias biológicas) y de sus trabajadores puede garantizar que el crecimiento económico de toda la ciudad beneficie a los residentes y empresarios de toda la ciudad.

RECOMENDACIONES

- Animar a los empleadores del sector de las ciencias de la vida a que recurran a los negocios locales para el servicio de catering y otras oportunidades de contratación.
- Alentar a los empleadores del sector de las ciencias de la vida a que atraigan a más trabajadores a los negocios locales mediante cupones de gastos para negocios locales (por ejemplo, Genetech Goes to Town)
- Continuar y ampliar las iniciativas actuales de la Ciudad y la Cámara de Comercio para convocar a los principales empleadores a impulsar estas y otras iniciativas que apoyan a las pequeñas empresas.
- Continuar el nuevo programa con Glass, una plataforma de compras locales que digitaliza a las pequeñas empresas y fomenta las compras locales por parte de la Ciudad.

\$\$ Medium-Cost/Medium-Term Anti-Displacement Strategies & Tools

\$\$ Mediano Costo/ Mediano Plazo
Estrategias y Herramientas Antidesplazamiento

Create a Commercial Legacy Business Support Program | Crear un Programa de Apoyo Empresarial para el Legado Comercial

Strategy: Financial Support and Technical Assistance | Estrategia: Apoyo Financiero y Asistencia Técnica



After 107 years, Galli's Sanitary Bakery closed in 2016.

Después de 107 años, la Panadería Sanitaria Galli cerró en 2016.

Source: Everything South City

**Medium-Cost/Medium-Term |
Mediano Costo/ Mediano Plazo**

CONTEXT & GOALS

- Outreach has identified numerous examples of legacy small businesses closing shop due to rising costs, a loss of customers, or an aging business owner without a succession plan.

RECOMMENDATIONS

- Create a discretionary legacy business designation and targeted grants to support such businesses.
 - Officially designate legacy businesses based on age and cultural significance to the community
 - Provide marketing support through a Legacy Business Registry
 - Provide discretionary one-time financial assistance
 - Adapt funding for technical assistance programs through the Economic Advancement Center.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- *Outreach ha identificado numerosos ejemplos de pequeñas empresas tradicionales que cierran debido al aumento de los costos, la pérdida de clientes o un propietario de empresas que envejece y no tiene un plan de sucesión.*

RECOMENDACIONES

- *Crear una designación discrecional para negocios tradicionales y subvenciones específicas para apoyar a estos negocios.*
 - *Designar oficialmente a los negocios tradicionales según su antigüedad y relevancia cultural para la comunidad.*
 - *Brindar apoyo de marketing a través de un Registro de Negocios Tradicionales.*
 - *Ofrecer asistencia financiera discrecional única.*
 - *Adaptarse la financiación de los programas de asistencia técnica a través del Centro de Avance Económico.*

Provide Targeted Support to Legacy Industrial Businesses that Seek to Remain in South City | *Brindar Apoyo Específico a las Empresas Industriales Tradicionales que Buscan Permanecer en South City.*

Strategy: Financial Support and Technical Assistance | *Estrategia: Apoyo Financiero y Asistencia Técnica*



Bimbo Bakeries includes both a production facility and a bakery thrift store.

Bimbo Bakeries incluye una planta de producción y una tienda de panadería de segunda mano.

**Medium-Cost/Medium-Term |
Mediano Costo/ Mediano Plazo**

CONTEXT & GOALS

- Over the last 15 years, legacy industrial businesses have been moving to the East Bay for larger, more affordable space.
- However, certain legacy businesses—such as food businesses that serve the airport or life science campuses—have a reason to remain in South San Francisco but may need support.

RECOMMENDATIONS

- Make nonconforming industrial businesses conforming uses, as was done for Gimbal's/Berrata Foods, See's Candies, and Bimbo Bakeries, to give them the ability to expand as needed.
- Adapt to changing funding environment for the Economic Advancement Center or partners to provide technical support for legacy industrial businesses – with a potential focus on food production and catering businesses – who seek to stay.*

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- *En los últimos 15 años, las empresas industriales tradicionales se han mudado a la Bahía Este en busca de espacios más amplios y asequibles.*
- *Sin embargo, ciertas empresas tradicionales, como las de alimentación que dan servicio al aeropuerto o los campus de ciencias biológicas, tienen motivos para permanecer en South San Francisco pero podrían necesitar apoyo.*

RECOMENDACIONES

- *Transformar las empresas industriales no conformes en usos conformes, como se hizo con Gimbal's/Berrata Foods, See's Candies y Bimbo Bakeries, para que puedan expandirse según sea necesario.*
- *Adaptarse al cambiante entorno de financiación para el Centro de Desarrollo Económico o sus socios para brindar apoyo técnico a las empresas industriales tradicionales, con un posible enfoque en la producción de alimentos y la restauración, que buscan permanecer.*

Community Benefit Agreements Negotiations to Create Space for Small Businesses (CBAs) | Negociaciones de Acuerdos de Beneficio Comunitario para Crear Espacio para Pequeñas Empresas (CBA)

Commercial Real Estate Development | *Desarrollo Inmobiliario Comercial*



The Hangar is a market hall on the Vantage Campus that opened in September 2024.

The Hangar es un mercado en el Vantage Campus que se inauguró en septiembre de 2024.

Medium-Cost/Medium-Term |
Mediano Costo/ Mediano Plazo

CONTEXT & GOALS

- Large new developments in South San Francisco offer opportunities to create new space for small businesses.
- City priorities for community benefits include: public space, enhanced connectivity, public and social services, support for local businesses, and affordable housing

RECOMMENDATIONS

- Negotiate with large-scale developments to include small, local business space on-site through a CBA process (In the future, consider contributions to a Small Business Anti-Displacement Fund).
- Developer should prioritize commercial space for legacy businesses.
- Note that tradeoffs should be considered. If CBA resources are dedicated to this tool, this leaves fewer funds for other investments such as affordable housing and infrastructure.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- *Los grandes desarrollos urbanísticos en el sur de San Francisco ofrecen oportunidades para crear nuevos espacios para pequeñas empresas.*
- *Las prioridades de la ciudad para el beneficio comunitario incluyen: espacio público, mejor conectividad, servicios públicos y sociales, apoyo a las empresas locales y vivienda asequible.*

RECOMENDACIONES

- *Negociar con desarrollos a gran escala la inclusión de espacios comerciales locales para pequeñas empresas en el sitio mediante un proceso de convenio colectivo (CBA). En el futuro, considerar contribuciones a un Fondo Antidesplazamiento para Pequeñas Empresas.*
- *El promotor debe priorizar los espacios comerciales para negocios tradicionales.*
- *Tenga en cuenta que se deben considerar las desventajas. Si los recursos del CBA se destinan a esta herramienta, se reducen los fondos para otras inversiones, como vivienda asequible e infraestructura.*

\$\$\$ High-Cost/Long-Term Anti-Displacement Strategies & Tools

\$\$\$ Alto Costo y Largo Plazo
Estrategias y Herramientas de
Antidesplazamiento

Create a Small Business Anti-Displacement Fund | *Crear un Fondo Antidesplazamiento para Pequeñas Empresas*

Identify a Dedicated Funding Source | *Identificar una Fuente de Financiación Dedicada*



Source: City of South San Francisco

CONTEXT & GOALS

- Most strategies to mitigate commercial displacement pressures described here will require funding.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- *La mayoría de las estrategias para mitigar las presiones de desplazamiento comercial descritas aquí requerirán financiación.*

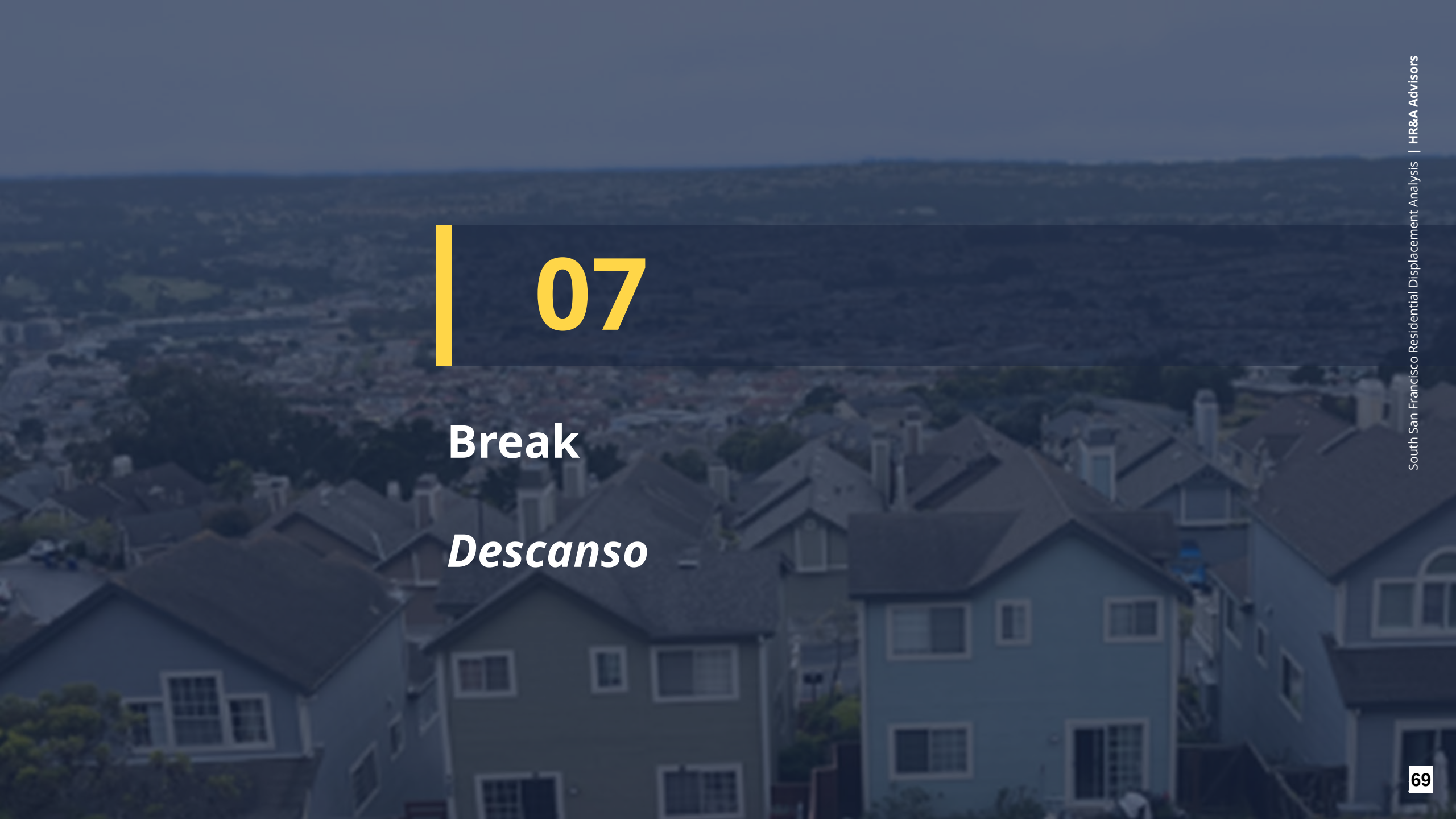
RECOMMENDATIONS

- Explore a Small Business Anti-Displacement Fund seeded by the city as a dedicated fund. Funds could come from sources such as:
 - Private developer contributions or community benefits agreements (CBAs)
 - Set-aside existing or enhance Transient Occupancy Tax Revenue

RECOMENDACIONES

- *Explorar un Fondo Antidesplazamiento para Pequeñas Empresas, creado por la ciudad como fondo específico. Los fondos podrían provenir de fuentes como:*
 - *Contribuciones de promotores privados o acuerdos de beneficios comunitarios (ACB).*
 - *Reservar o aumentar los ingresos del Impuesto sobre la Ocupación Transitoria.*

High-Cost/Long-Term | *Alto Costo/Largo Plazo*



| 07

Break

Descanso

08

Discussion

Discusión

Primary questions for discussion.

Preguntas primarias para la discusión.

- Are there additional tools that should be added to this list?
- Which of these tools would you want to see prioritized?
- *¿Hay herramientas adicionales que deberían agregarse a esta lista?*
- *¿Cuáles de estas herramientas le gustaría ver priorizadas?*

| 09

Meeting Schedule and What's Next

Calendario de Reuniones y Lo Que Sigue

The City of South San Francisco anticipates 2 sessions with the Community Advisory Committee over the next 2 months.

La ciudad de South San Francisco anticipa 2 sesiones con el Comité Asesor Comunitario durante los próximos 2 meses.

Phase 1

November - January

Review analysis and engagement community on commercial and residential displacement risks.

Revisar el análisis y la participación de la comunidad sobre los riesgos de desplazamiento comercial y residencial.

Phase 2

February - March

Discuss existing studies, policies, and programs.

Discutir estudios, políticas y programas existentes.

Phase 3

April - July

Review best practices and develop an Anti-Displacement Roadmap with policies and programs to mitigate displacement pressures.

Revisar las mejores prácticas y desarrollar un plan de antidesplazamiento con políticas y programas para mitigar las presiones de desplazamiento.

Phase 4

August - September

City Finalizes Roadmap.

La ciudad finaliza el informe.

South San Francisco Anti-Displacement Study

CAC Meeting #7

June 2024

Estudio de Desplazamiento en South San Francisco

Reunión de CAC #7

