

South San Francisco Anti-Displacement Study

Draft Roadmap

November 2025

Estudio de Desplazamiento en South San Francisco

Borrador de Hoja de Ruta

Noviembre de 2025



For the accessibility of South San Francisco residents, this document is translated in-line to Spanish where possible. If translation is not possible on certain pages, the next page includes translation.

Para facilitar la accesibilidad de los residentes de South San Francisco, este documento se traduce directamente al español siempre que sea posible. Si no es posible traducir algunas páginas, la página siguiente incluye la traducción.



Introduction to Displacement | *Introducción al desplazamiento*

Current Policies | *Políticas Actuales*

Community Engagement | *Participación comunitaria*

Local Displacement Trends | *Tendencias de desplazamiento local*

Roadmap Highlights | *Aspectos destacados de la hoja de ruta*



01

Introduction to Displacement

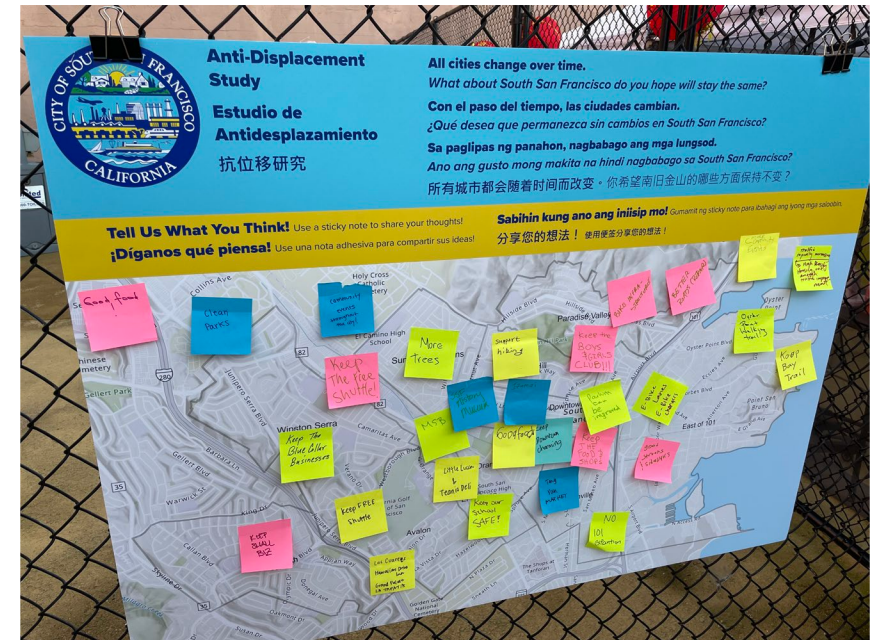
Introducción al desplazamiento

Roadmap Purpose

- Gather data to inform current context
- Consolidate existing policies and programs
- Conduct community and stakeholder outreach
- Develop policy recommendations to reduce displacement

Propósito de la Hoja de Ruta

- *Recopilar datos para comprender el contexto actual.*
- *Consolidar las políticas y los programas existentes.*
- *Realizar actividades de divulgación con la comunidad y las partes interesadas.*
- *Elaborar recomendaciones de políticas para reducir el desplazamiento.*



Displacement is defined as the **involuntary** relocation of residents or businesses from an area.

El Desplazamiento se define como la reubicación involuntaria de residentes o empresas de un área.

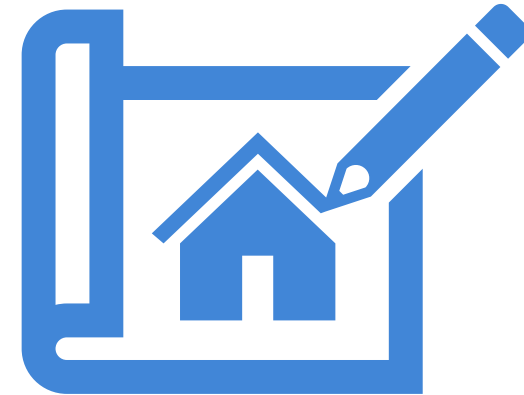
| 02

Current Policies

Políticas Actuales

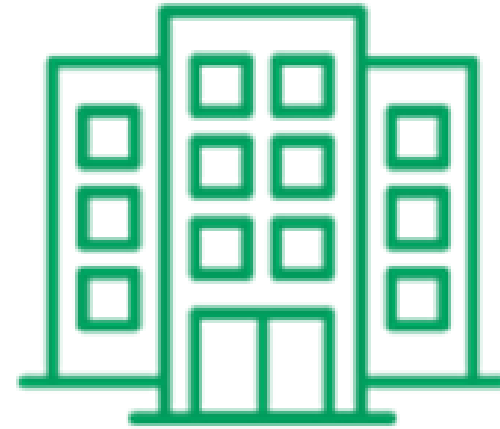
Residential Strategies | *Estrategias residenciales*

- **Substandard Housing Displacement Ordinance**
Ordenanza sobre el desplazamiento de viviendas precarias
- **Emergency Rental Assistance Program**
Programa de asistencia de alquiler de emergencia
- **Live work preference for affordable units**
Preferencia de vivienda y trabajo para viviendas asequibles
- **Single Room Occupancy and Mobile Home Park Conversion Ordinances**
Ordenanzas sobre la ocupación de habitaciones individuales y la conversión de parques de casas móviles



Commercial Strategies | *Estrategias comerciales*

- **Community Benefit agreements**
 - *Los acuerdos de beneficio comunitario*
- **Lindenville Arts and Makers Overlay**
 - *La normativa Lindenville Arts and Makers Overlay*
- **Launch Local!**
 - *Launch Local!*





03

Community and Stakeholder Engagement

*Participación de la Comunidad y
las Partes Interesadas*

Community Advisory Committee

Comprised of members of the public, the community advisory committee met 8 times over the course of a year to provide feedback, and guide recommendations.

Comité Asesor Comunitario

Integrado por miembros del público, el comité asesor comunitario se reunió ocho veces en el transcurso de un año para brindar comentarios y orientar recomendaciones.

Stakeholder Engagement and Interviews

In addition to the CAC, HR&A and KW conducted over 15 interviews with staff, community, economic development professionals, small businesses, real estate entities and regional organizations.

Participación y Entrevistas con las Partes Interesadas

Además del CAC, HR&A y KW realizaron más de 15 entrevistas con personal, la comunidad, profesionales del desarrollo económico, pequeñas empresas, entidades inmobiliarias y organizaciones regionales.

Pop-Up Events

In addition, the team and CAC members attended 3 community events to solicit feedback from community members on challenges facing the community.

Eventos Emergentes

Además, el equipo y los miembros del CAC asistieron a tres eventos comunitarios para solicitar comentarios de los miembros de la comunidad sobre los desafíos que enfrenta la comunidad.

Community and Stakeholder Engagement | Participación de la Comunidad y las Partes Interesadas

The process was guided by an 11-member Community Advisory Committee (CAC), chaired by the Mayor and representing diverse community groups.

El proceso fue guiado por un Comité Asesor Comunitario (CAC) de 11 miembros, presidido por el alcalde y que respresenta a diversos grupos comunitarios.

Mayor Eddie Flores, Chair

Nora Alvarado
Michelle Alvarez
Bertha Benton
Marjorie Blen
Leslie Fong
Lee Ginsburg
Joseph Napoliello
Jennifer Siegel
Greg Turner
Karla Vides
Jahan Zandi



Community and Stakeholder Engagement | Participación de la Comunidad y las Partes Interesadas



Community and Stakeholder Engagement | Participación de la Comunidad y las Partes Interesadas



February 2025:
Lunar New Year
Night Market



May 2025: Martin
Elementary
Open House



May 2025: Senior
Health Fair



What Makes South San Francisco Special?

¿Qué hace que South San Francisco sea especial?

South San Francisco is preparing a **Commercial and Residential Anti-Displacement Roadmap** to strengthen policies that promote stability in our community.

South San Francisco está preparando un plan **Antidesplazamiento Comercial y Residencial** para fortalecer políticas que promuevan la estabilidad en nuestra comunidad.

15 MAY 2025 Martin Elementary School Open House
Reunión Informativa de la Escuela Primaria Martin

🕒 5:30 PM - 6:30 PM

📍 Martin Elementary School, 35 School Street, SSF

16 MAY 2025 Senior Health Fair
Feria de Salud Para Personas Mayores

🕒 9:00 AM - 12:00 PM

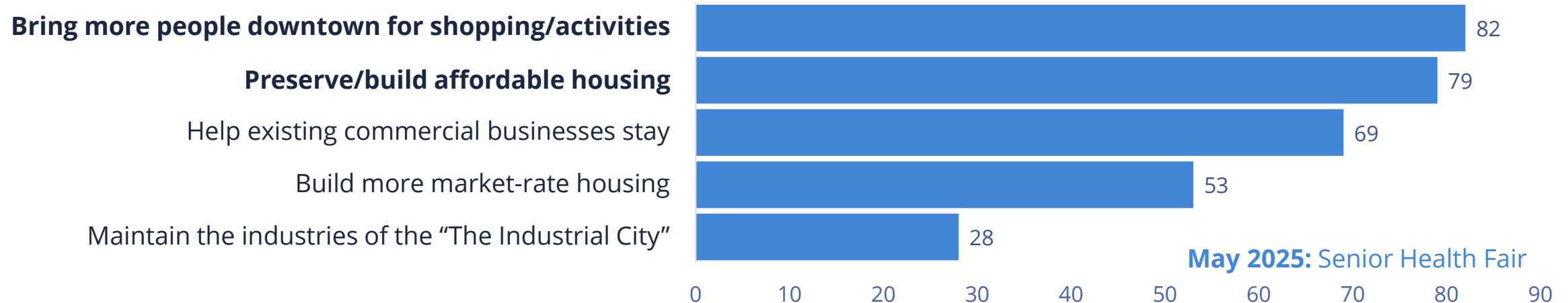
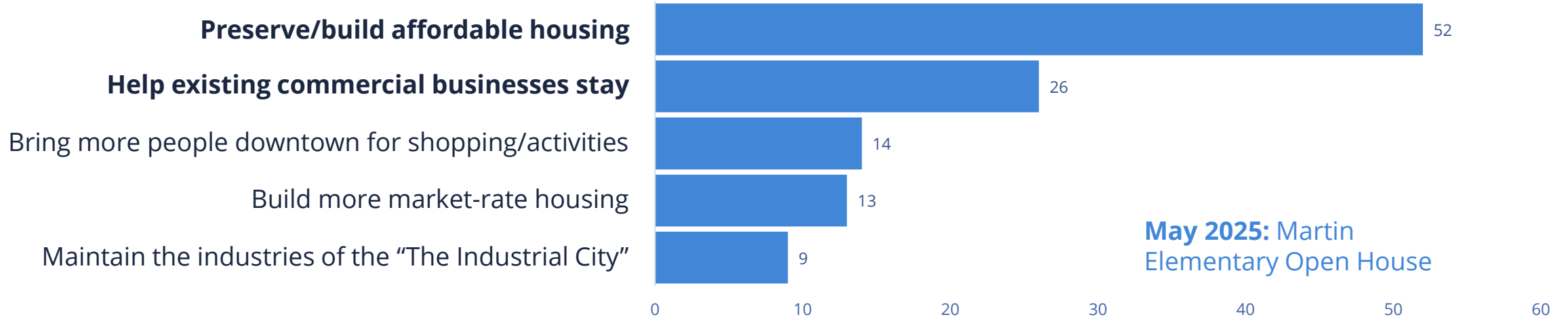
📍 LPR, 901 Civic Campus Way, SSF

Join us to share your thoughts and shape the future of South San Francisco!

¡Únase a nosotros para compartir sus pensamientos y dar forma al futuro de South San Francisco!



Community and Stakeholder Engagement | *Participación de la Comunidad y las Partes Interesadas*





04

Local Displacement Trends

Tendencias de desplazamiento local

Shifting Industries

Industrias Cambiantes

- Once typified by heavy industry, South San Francisco's commercial areas have transformed into a significant **biotech cluster**.
- *Las áreas comerciales de South San Francisco, alguna vez caracterizadas por la industria pesada, se han transformado en un importante **grupo biotecnológico**.*

Demand Outpacing Housing Supply

La Demanda Supera la Oferta de Viviendas

- New home development throughout the Bay Area has not kept up with demand, **driving up home prices** in South San Francisco and making it more difficult for lower-income households to stay.
- *El desarrollo de viviendas nuevas en todo la Área de la Bahía no ha seguido el ritmo de la demanda, **lo que ha Elevado los precios de las viviendas** en South San Francisco y ha hecho más difícil que los hogares de bajos ingresos se queden.*

Cost Pressures on Small Businesses

Presiones de Costos sobre las Pequeñas Empresas

- Cost pressures for both residential and commercial spaces have begun to **put pressure on retail and food service businesses**.
- *Les presiones de costos para los espacios residenciales y comerciales **han comenzado a ejercer presión sobre las empresas minoristas y de servicios de alimentos**.*

Residential Context | *Contexto Residencial*

Rising Rents and Home Values | *Aumento de los Alquileres y del Valor de las Viviendas*

+82%

CHANGE IN MEDIAN GROSS RENT FROM 2012-2022
CAMBIO EN EL ALQUILER BRUTO MEDIO DE 2012-2022

+84%

CHANGE IN MEDIAN HOME VALUES FROM 2012-2022
CAMBIO EN EL VALOR MEDIO DE LAS VIVIENDAS DE 2012-2022

Changing Demographics | *Cambiando la Demografía*

-5,400

HOUSEHOLDS EARNING BELOW \$150K FROM 2012-2022
HOGARES QUE GANAN MENOS DE \$150K DE 2012-2022

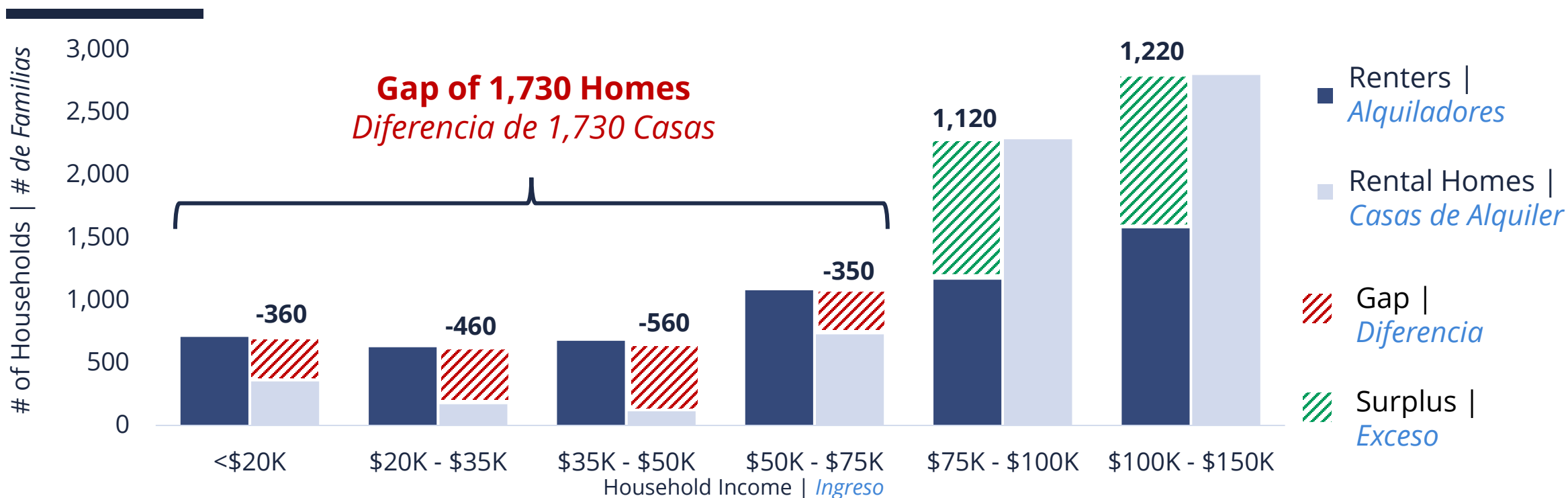
+6,100

HOUSEHOLDS EARNING ABOVE \$150K FROM 2012-2022
HOGARES CON GANANCIAS SUPERIORES A \$150k ENTRE 2012-2022

Residential Displacement Existing Conditions | Condiciones Existentes del Desplazamiento Residencial

Rental Housing by Affordability (2022)

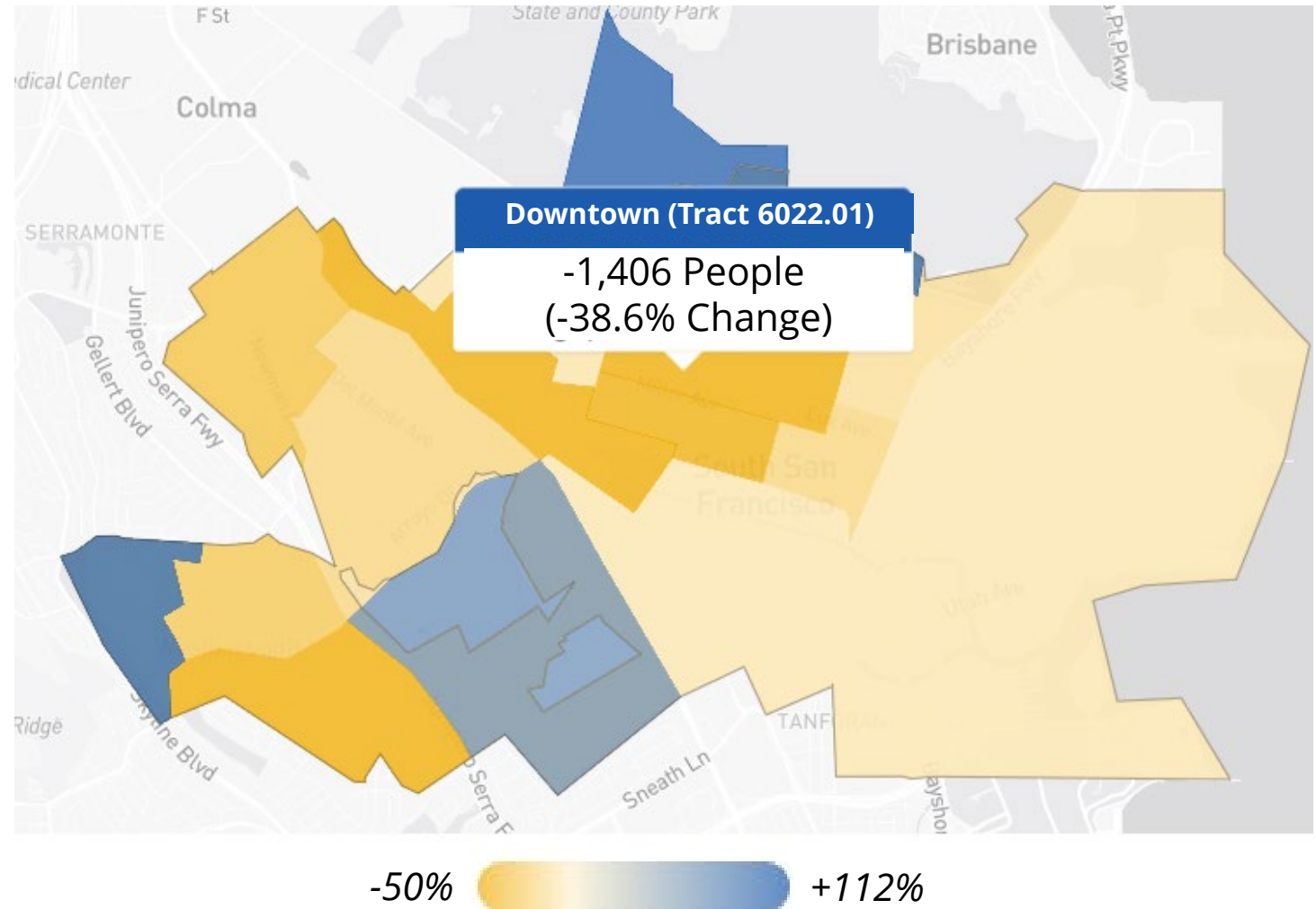
Viviendas de Alquiler por Asequibilidad (2022)



Residential Displacement Existing Conditions | *Condiciones Existentes del Desplazamiento Residencial*

**Total Change in Hispanic/Latino
Population in Old Town
(2012-2022)**

***Cambio Total en la Población
Hispana/Latina en el Casco Antiguo
(2012-2022)***



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*

Commercial Context | Contexto Comercial

Increase in Research & Development Jobs and Space | Aumento de los Empleos y del Espacio en Investigación y Desarrollo

+115%

CHANGE IN RESEARCH & DEVELOPMENT JOBS
(2013-2023)
CAMBIOS EN LOS PUESTOS DE TRABAJO EN
INVESTIGACION Y DESARROLLO (2013-2023)

+6.7M SF

CHANGE IN R&D AND OFFICE SPACE
(2014-2024)
CAMBIO EN I&D Y ESPACIO DE OFICINAS

Decrease in Industrial Jobs and Space | Disminución de Empleos y Espacio Industriales

-16%

CHANGE IN INDUSTRIAL JOBS (2017-2023)
Note: Industrial jobs peaked in 2017. Between 2013-2023, they increased by 8%.
CAMBIOS EN LOS EMPLEOS INDUSTRIALES (2017-2023)
Nota: Los empleos Industriales alcanzaron su máximo en 2017. Entre 2013-2023 aumentaron un 8%.

-1.5M SF

CHANGE IN INDUSTRIAL SPACE (2014-2024)
CAMBIO EN EL ESPACIO INDUSTRIAL
(2014-2024)

Decrease in Retail Jobs and Space | Disminución de Empleos y Espacio en el Comercio Minorista

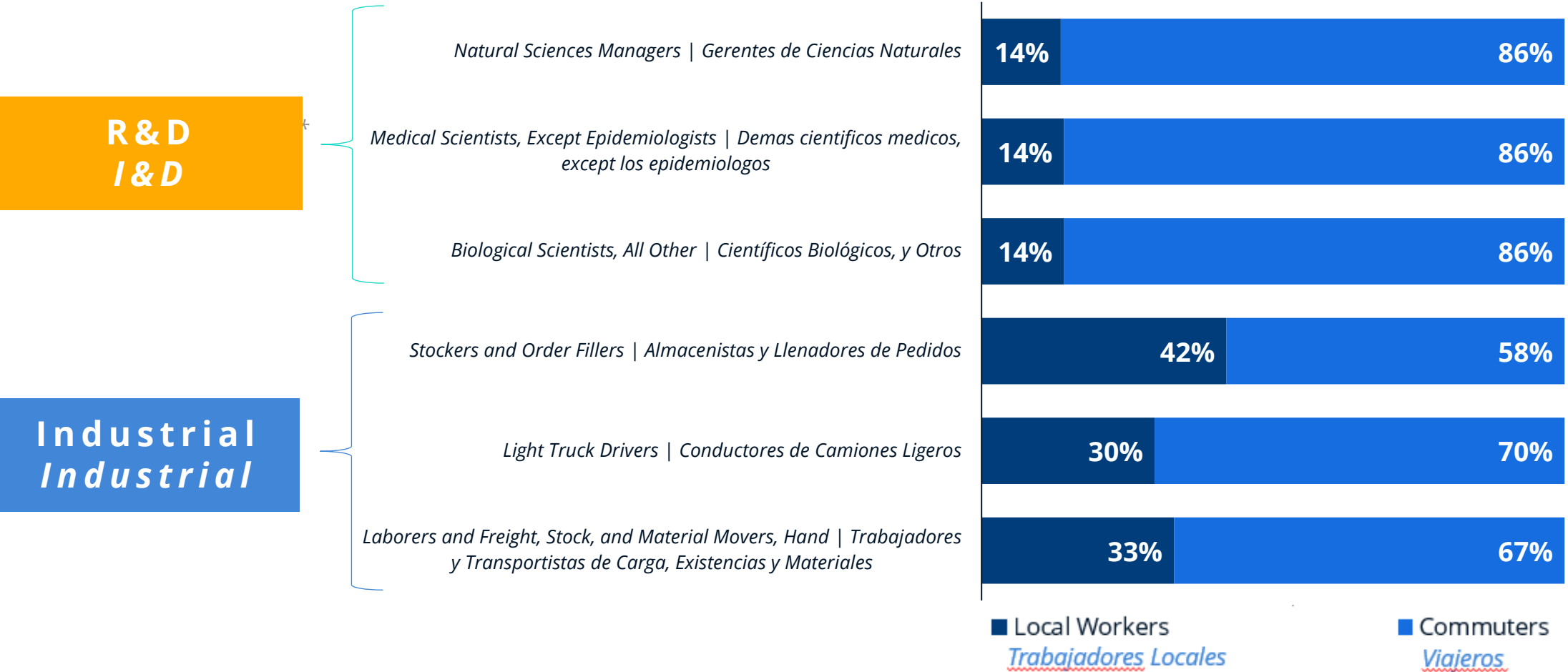
+7%

CHANGE IN RETAIL JOBS (2013-2023)
CAMBIO EN LOS EMPLEOS EN EL SECTOR MINORISTA
(2013-2023)

-279K SF

CHANGE IN RETAIL SPACE IN
DOWNTOWN & EL CAMINO REAL
(2014-2024)*
CAMBIO DE ESPACIO COMERCIAL EN
EL CENTRO Y EL CAMINO REAL (2014-2024)*

Commercial Displacement Existing Conditions | *Desplazamiento comercial Condiciones existentes*





05

Anti-Displacement Roadmap

*Hoja de Ruta contra el
Desplazamiento*

Anti-Displacement Roadmap | Hoja de Ruta contra el Desplazamiento

EVALUATION CRITERIA | CRITERIOS DE EVALUACIÓN



Impact on Risk | *Impacto en el Riesgo*

Based on research and past implementation, what is the potential impact on displacement risk?

Con base en la investigación y la implementación anterior, ¿cuál es el impacto potencial sobre el riesgo de desplazamiento?



Timeframe for Impact | *Plazo para el Impacto*

How long would it take for the effects of the program or policy to be seen?

¿Cuánto tiempo tardaría en verse el efecto del programa o política?



Funding Need | *Necesidad de Financiación*

What is the scale of funding required to implement?

¿Cuál es la escala de financiación necesaria para su implementación?



Alignment with Community Need | *Alineación con las Necesidades de la Comunidad*

How does this align with identified need?

¿Cómo se alinea esto con la necesidad identificada?



Staffing Requirements | *Requisitos de Personal*

What additional staff capacity is needed to implement?

¿Qué capacidad de personal adicional se necesita para implementar?



Implementation Feasibility | *Viabilidad de Implementación*

Are there strong political, economic or funding barriers?

¿Existen fuertes barreras políticas, económicas o de financiación?

Anti-Displacement Roadmap | *Hoja de Ruta contra el Desplazamiento*

Short Term	Medium Term	Long Term
Residential		
Communication of Rights and Responsibilities to Landlords and Renters Preservation Intervention Plan Consolidation of Tenant Protections Ordinance Codify State Law for For-Sale And Rental Production	Rental Inspection Program Prioritize City Owned Sites for Housing SSFUSD / SSF Teacher Housing Joint Project Sustain and Refine Existing Programs & Policies	Legal Aid and Tenant Mediation Residential Rehabilitation Program Additional Revenue Streams For Affordable Housing Build Staff Capacity to Implement Goals
Commercial		
Downtown Improvement District Formation Lindenville Overlay Zone EAC Technical Assistance Launch Local! Expansion to Private Sites Tenant Space in Community Benefit Agreements	Downtown and Storefront Activations Business Coaching Expanded Launch Local! Program	Small Business Emergency Anti-Displacement Fund Relocation Assistance for Displaced Businesses CAC Recommended Priorities in Bold

1

Michelle Alvarez &
Rights Education

Marjorie Blen
Public Sites for Housing

2

Bertha Benton &
Rental Inspections

Jennifer Siegel
Commercial Strategies

3

Lee Ginsburg (by Video)
Closing Thoughts

Communication of Responsibilities & Rights to Landlords and Renters |

Comunicación de Responsabilidades y Derechos a Propietarios y Inquilinos

Michelle



CONTEXT & GOALS

- South San Francisco residents are unclear of their rights and responsibilities as renters
- Landlords may not understand state law and responsibilities
- There are existing resources but hard to access

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- *Los residentes del sur de San Francisco desconocen sus derechos y responsabilidades como inquilinos.*
- *Es posible que los propietarios no conozcan la ley estatal ni sus responsabilidades.*
- *Existen recursos, pero son difíciles de obtener.*

RECOMMENDATIONS

Program or Partnership

- Inform tenants AND landlords about rights regarding affordability and housing quality.
- Empower community members to feel safe to engage with their property owner to make necessary repairs.
- Consider lease addendum outlining landlord and tenant rights and responsibilities.
- Host quarterly “know-your-rights” workshops

RECOMENDACIONES

Programa o Colaboración

- *Informar a inquilinos y arrendadores sobre sus derechos en cuanto a asequibilidad y calidad de la vivienda.*
- *Capacitar a los miembros de la comunidad para que se sientan seguros al colaborar con el propietario de su vivienda y realizar las reparaciones necesarias.*
- *Comunicación de Responsabilidades y Derechos a Propietarios y Inquilinos*
- *Organice talleres trimestrales de "conozca sus derechos"*

Prioritize Development of City-Controlled Sites for Housing|

Priorizar el desarrollo de sitios controlados por la ciudad para viviendas

Marjorie



CONTEXT & GOALS

- Increase housing production while retaining public land ownership and serving South San Francisco residents.
- Provide free or low-cost land for affordable housing acquisition.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- *Aumentar la producción de viviendas, manteniendo la propiedad de terrenos públicos y prestando servicios a los residentes de South San Francisco.*
- *Una forma de reducir los costos del desarrollo de nuevas viviendas asequibles es ofrecer terrenos gratuitos o con precios reducidos.*

RECOMMENDATIONS

Partnership

- Provide public insight into land identified in South San Francisco's surplus land section of the Housing Element.
- Expedite vacant or underutilized City controlled sites for new housing. This may include parking lots, commercial properties, West Orange Library, the City Hall/Annex complex, or the Municipal Services Building.

RECOMENDACIONES

Colaboración

- *Proporcionar información pública sobre los terrenos identificados en la sección de terrenos excedentes del Elemento de Vivienda del Sur de San Francisco.*
- *Agilizar la asignación de terrenos vacantes o subutilizados bajo control municipal para nuevas viviendas. Esto puede incluir estacionamientos, locales comerciales, la Biblioteca de West Orange, el complejo del Ayuntamiento/Anexo o el Edificio de Servicios Municipales.*

- ① Michelle Alvarez & Marjorie Blen
Rights Education *Public Sites for Housing*
- ② **Bertha Benton** & **Jennifer Siegel**
Rental Inspections *Commercial Strategies*
- ③ Lee Ginsburg (by Video)
Closing Thoughts



CONTEXT & GOALS

- Preserve housing stock and ensure dwelling units are not in substandard conditions.
- Reduce risk of displacement due to substandard conditions or building code enforcement activities.

RECOMMENDATIONS

Policy

- Establish process for rental dwelling unit inspections on a routine basis.
- Improve access and streamline process for renters to report inspection issues.
- Consider partnership with San Mateo County Residential Inspection Program to contract out inspections.
- Pair program and requirements with property owner education and financial resources if property owner is unable to meet fees or requirements.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- *Preservar el parque de viviendas y garantizar que las viviendas no se encuentren en condiciones deficientes.*
- *Reducir el riesgo de desplazamiento debido a condiciones deficientes o a actividades de cumplimiento del código de construcción.*

RECOMENDACIONES

Politica

- *Establecer un proceso para las inspecciones periódicas de las viviendas de alquiler.*
- *Mejorar el acceso y agilizar el proceso para que los inquilinos reporten problemas de inspección.*
- *Considerar la posibilidad de colaborar con el Programa de Inspección Residencial del Condado de San Mateo para subcontratar las inspecciones.*
- *Combinar el programa y los requisitos con la educación y los recursos financieros para propietarios de viviendas si estos no pueden cumplir con las cuotas o los requisitos.*



CONTEXT & GOALS

- Publicly-owned and privately-owned sites could be spaces for affordable commercial space. A City-owned storefront on El Camino Real is already being used for Launch Local!
- As the City inventories and considers future development of public land, there is potential to leverage the spaces to support small, local businesses.

RECOMMENDATIONS

- Publicize applicants to the Launch Local program for other private landowners, to increase awareness of the businesses and facilitate connections with other potential available sites.
- Focus on private owners with long term vacancies

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- *Los terrenos públicos y potencialmente algunos sitios de propiedad privada pueden ser espacios para locales comerciales asequibles. Un local comercial propiedad de la Ciudad se está utilizando para su programa de activación temporal de locales vacíos.*
- *A medida que la Ciudad realiza el inventario y considera el desarrollo futuro de terrenos públicos, existe el potencial de aprovechar los espacios para apoyar a los pequeños negocios locales.*

RECOMENDACIONES

- *Dar a conocer las solicitudes del programa Launch Local a otros propietarios privados, para darlas a conocer y facilitar la conexión con otros posibles terrenos disponibles.*
- *Centrarse en propietarios privados con vacantes a largo plazo.*

Create a Small Business Anti-Displacement Emergency Fund |

Crear un Fondo Antidesplazamiento para Pequeñas Empresas

Jennifer



CONTEXT & GOALS

- Most strategies to mitigate commercial displacement pressures will require funding.
- The City historically offered grant programs to help small businesses update their shops.
 - Facade & Tenant Improvement Grant Programs: >\$500,000 distributed
 - Commercial Storefront Vandalism Relief Grant Program: \$20,000 available, \$1,000 grant amount

RECOMMENDATIONS

- Explore a Small Business Anti-Displacement Fund. Secure funds from sources such as:
 - Private developer contributions or community benefits agreements
 - Set-aside existing or enhance Transient Occupancy Tax Revenue
- Funds should be available as working capital grants for one-time “shocks” and costs such as displacement/relocation, ADA violations, vandalism, or new state requirements

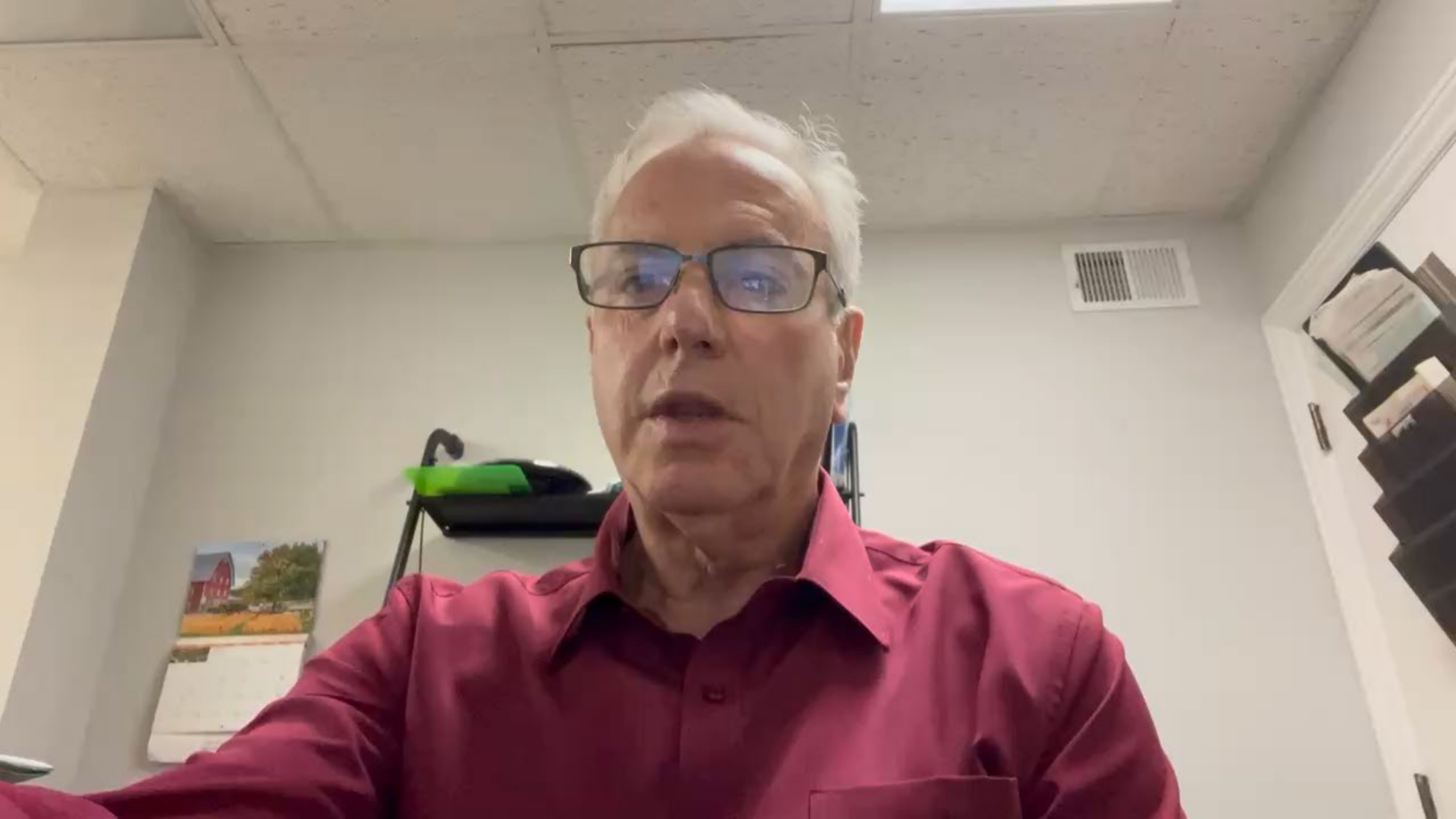
CONTEXTO Y OBJETIVOS

- *La mayoría de las estrategias para mitigar las presiones de desplazamiento comercial descritas en la sección próxima requerirán financiación.*
- *Históricamente, la ciudad ofrecía programas de subvenciones para ayudar a las pequeñas empresas a modernizar sus locales.*
 - *Programas de subvenciones para la mejora de fachadas y locales comerciales: Se distribuyeron más de \$500,000.*
 - *Programa de subvenciones para el alivio del vandalismo en escaparates comerciales: \$20,000 disponibles, monto de la subvención: \$1,000.*

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 (CBA).*
 - *Reservar o mejorar los ingresos del Impuesto sobre la Ocupación Transitoria.*
- *Los fondos deberían estar disponibles como subvenciones de capital de trabajo para imprevistos y costos puntuales como desplazamiento/reubicación, infracciones de la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA), vandalismo y cumplimiento de los nuevos requisitos estatales.*

- ① Michelle Alvarez & Marjorie Blen
Rights Education *Public Sites for Housing*
- ② Bertha Benton & Jennifer Siegel
Rental Inspections *Commercial Strategies*
- ③ **Lee Ginsburg (by Video)**
Closing Thoughts



South San Francisco Anti-Displacement Study

Draft Roadmap

November 2025

Estudio de Desplazamiento en South San Francisco

Borrador de Hoja de Ruta

Noviembre de 2025

