

City of South San Francisco

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



Regular Meeting Agenda

Monday, May 5, 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 March 3, 2025 / Resumen de la reunion para 3 de Marzo de 2025](#)

Attachments: [Att. 1 - Meeting Summary for March 3, 2025](#)
[Att. 2 - Resumen de la reunion para 3 de Marzo de 2025](#)

ADMINISTRATIVE BUSINESS

2. [Administrative Business Agenda for the Anti-Displacement Community Advisory Committee for May 5, 2025 \(City Staff and Consultants\) / Agenda administrativa de trabajo para el Comité Asesor Comunitario Antidesplazamiento para el 5 de mayo de 2025 \(personal de la ciudad y consultores\)](#)

Attachments: [Att. 1 - CAC 6 Residential Anti-Displacement Session FINAL](#)

MATTERS FOR CONSIDERATION

ADJOURNMENT



City of South San Francisco

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

Legislation Text

File #: 25-500
Version: 1

Agenda Date: 5/5/2025
Item #: 1.

Meeting Summary for March 3, 2025 / Resumen de la reunion para 3 de Marzo de 2025



Community Advisory Committee: Meeting Summary

Tuesday, March 3rd, 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 (virtually)	
Jennifer Siegel	
Greg Turner	
Karla Vides	
Jahan Zandi	

CAC Members Absent: Leslie Fong

City of South San Francisco Staff Present	
Elia Moreno	
Ernesto Lucero	
Geneva Mendoza	
Katie Donner (Economic and Community Development)	
Nell Selander	
Michael Guss (Economic and Community Development)	
Tony Rozzi	

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

Interpretation Staff Present	
Noemi Gonzalez	
Anabella Garay	

Members of the Public	
Mary Prem	Chamber of Commerce
Rhovy Antonio	California Apartments Association

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



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.

Public Comment

Joey invited staff and other individuals to introduce themselves.

Rhovy Anthony from California Department Association introduced herself and shared some additions to the list of renter protections aligned with state regulations presented at the last CAC meeting. Rhovy emphasized the need to consider additional protections, particularly regarding anti-harassment and anti-retaliation measures, which are guaranteed under California Civil Codes 1940.2 and 527.6.

Rhovy also highlighted two protections included in all California lease agreements:

1. Implied Warranty of Habitability – Ensures rental properties meet health and safety standards, including being free from mold, infestations, and other hazards, in compliance with state and local requirements.
2. Covenant of Quiet Enjoyment – Guarantees that renters can live in their homes without substantial interference from landlords or neighbors.

Rhovy emphasized the importance of tenant protections, as many fear retaliation for reporting habitability concerns. She reminded attendees that state law prohibits retaliation, such as rent increases or eviction, for reporting issues. Tenants can contact code enforcement, city officials, or legal services without consequences. She also noted that her organization is working with cities across California to educate both renters and property owners on these laws and resources. Lastly, she highlighted fair housing protections, which prohibit discrimination based on income, gender, sexual orientation, and other protected classes at both federal and state levels.

- Lee Ginsburg expressed concern that delays in responses could create challenges for tenants.
- Rhovy clarified that state law mandates landlord responsiveness and emphasized that actions such as additional notices, nuisance complaints, rent increases, or terminations in retaliation for tenant reports could be deemed unlawful. Courts may invalidate such actions if found to be retaliatory.
- Mayor Eddie requested that the information be shared with staff to ensure all committee members receive it.

Consent Calendar

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



Mayor Eddie requested a motion to approve the February meeting minutes. Committee members motioned to approve the minutes; the committee approved the minutes.

Group Agreement

Joey reminded the committee of the group agreements, which were posted in the room in English and Spanish. He re-emphasized the importance of ‘Be mindful of language and interpretation needs,’ reminding the group to talk clearly and not too quickly, and to watch the interpreters for signals to slow down when talking.

Residential Discussion

Anna Gallicchio from HR&A led CAC members through a prioritization exercise, asking them to rank a preliminary list of opportunities—identified by the CAC and HR&A—into three categories: Protect, Preserve, and Produce. The goal was to determine which areas CAC members thought should be prioritized.

The list was posted on the meeting room wall, and CAC members used a color-coded system to indicate which they considered to the (1) high-priority areas, (2) areas of interest for learning more about best practices or case studies, and (3) lower-priority areas

The total number of votes is shown in **Appendix A**. An overall summary of results is shown in the table below:

Protect	▪ CAC members categorized the <i>Direct Assistance for Renters</i> as the highest priority ▪ <i>Expanded Renter Protections for Legal Assistance</i> and <i>Proactive Communications of Renters’ Rights</i> were also highly regarded, with significant interest in further exploration. ▪ Conversely, <i>Improve Red Tag Ordinance</i> was seen as a lower priority.
Preserve	▪ <i>Protecting Existing Naturally Affordable Rental Homes</i> received a balanced response, with strong support for both high priority and further exploration. ▪ <i>Understanding Opportunities to Address High HOA Fees</i> was identified as a moderate priority, but also as a low priority, showing some skepticism about among CAC members. ▪ <i>Address Housing Quality</i> ranked as low priority in this category.
Produce	▪ <i>Expanding Tenant Preference Policy for New Construction</i> had some high-priority votes but also a few votes for further exploration. ▪ <i>Establishing Clear Mechanisms to Use Funds for Housing Development</i> was ranked as a lower priority. ▪ <i>Pursuing Additional Revenue Sources</i> was also ranked highly for further exploration.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



Members participated in a discussion about their comments:

- Greg Turner marked *Understanding Opportunities to Address High HOA Fees* as a high priority, acknowledging concerns from both renters and residents about rising costs. While annual increases are typically 1-2%, they can still result in an additional \$100-\$200 per unit, creating financial strain. Greg, who also pays HOA dues, recognizes the complexity of assessments but emphasizes that this issue is frequently raised by the community.
- Jennifer Siegel questioned whether addressing individual tenant issues is the best use of limited staff resources, preferring a focus on broader housing strategies. Based on this reasoning, Jennifer considered *Address Housing Quality* to be a low priority, signaling a preference for prioritizing broader strategies over case-by-case interventions.
- Greg responded that he believes housing quality a high priority and stressed the importance of generational homeownership in South San Francisco. He highlighted the issue of inherited but deteriorated properties, which contribute to renter rights violations. He suggested tax incentives to improve property conditions.
- Marjorie Blen shared a personal story of housing inequality, where a landlord neglected an elderly tenant's unit due to potential language barriers and undocumented status and advocated for fair and equal housing conditions.
- Lee Ginsburg responded that landlords do not discriminate but instead prioritize profitability and said issues of discrimination should be reported. He proposed financial assistance for landlords to cover health and safety improvements, structured as a lien repaid upon property sale.
- Bertha Benton shared a personal experience that as a longtime renter, she informs landlords about financial assistance programs for property improvements. She noted that many landlords are unaware, but willing to participate in such programs when they benefit their properties.
- Karla Vides supported Marjorie's stance, sharing her own experience of landlords neglecting Latino tenants' maintenance requests. She stressed that landlords sometimes falsely claim tenants ignore repair issues, leaving them in poor living conditions.

Commercial Policy Analysis

Anna provided an overview of the commercial policy analysis, highlighting South San Francisco's prioritization of residential and research & development (R&D) land uses due to their economic benefits. However, Anna noted that the introduction of new land uses has contributed to rising rents and land values, which may incentivize property owners to sell.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



Based on HR&A's conversations with small businesses in South San Francisco, the following pressures contribute to commercial displacement:

- Redevelopment of properties occupied by businesses that rent
- Increasing rent costs making leases unaffordable
- Business owners opting to sell their properties
- Availability of suitable industrial space in other locations
- Business closures due to aging owners

Strategies to Prevent Commercial Displacement

To support businesses and mitigate displacement risks, strategies fall into three main categories. Anna noted that for a city of its size, South San Francisco is making significant efforts in this area.

1. Real State Policies

The City and State are using and creating real estate tools that aim to retain local small businesses and create space that fits their needs. These tools include:

- Community benefits
- Preserving legacy businesses
- Lindenville overlay zone
- Vacant retail activation
- Commercial Tenant Protection Act (SB 1103)

A community benefits agreement (CBA) is a negotiated commitment by developers, including R&D developers in South City, to provide funding or amenities that support the local community. In exchange for a fee or a formal CBA, the City grants developers the ability to build larger structures. The City has identified several key priorities for community benefits, including:

- Public spaces
- Enhanced connectivity
- Public and social services
- Support for local businesses
- Affordable housing

Mayor Eddie emphasized the importance of community benefits provided by developers, clarifying that these funds are often allocated to specific areas within the city rather than being distributed broadly. He cited the IQHQ Glass corporate building as an example,

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



noting that its community benefit funds are designated for Old Town and Downtown, meaning that neighborhoods like Westboro would not receive funding from this agreement. City staff have proposed allocating these funds toward park development in Downtown and Old Town, as these areas currently lack green spaces.

Additionally, Mayor Eddie highlighted that the City benefits from various developer fees, including (1) Childcare fees, (2) Parks fees, and (3) Public art benefit fees, where developers must either install public art or contribute funds to the City's public art initiatives.

The Mayor clarified that while the City does not actively solicit these agreements: developers are generally expected to contribute to community benefits when establishing projects in the area. These contributions help address community needs and ensure that specific neighborhoods and the city as a whole benefit from ongoing development.

Anna continued the presentation by highlighting the City's commitment to retaining legacy businesses through zoning code provisions. As part of this effort, certain legacy businesses (like Bimbo Bakeries, See's Candies, etc.) have been formally recognized in the zoning code, allowing them greater flexibility to expand based on their operational needs.

Anna highlighted the Arts and Makers Overlay District, which both incentivizes and mandates arts- and maker-oriented uses along South Linden Avenue. Example uses include the following:

- Artist studios
- Breweries
- Artisan shops
- Manufacturing
- Food preparation

Committee members asked clarifying questions and made comments:

- Marjorie asked about the requirements for a business to qualify as a legacy business. Tony Rozzi responded that the designation is a carryover from the previous General Plan, aimed at protecting long-standing industrial businesses affected by land use changes. While companies like Bimbo could qualify, no businesses have formally applied for the designation. Instead, the City has proactively identified businesses that contribute to South San Francisco's historical fabric to help them continue operating. Tony noted that the last formal process was in 1990, suggesting that the City could look to San Francisco's model for guidance.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



Tony added that the Arts and Makers Overlay District is a recent policy adopted by the City, requiring new developments to include designated space for existing or new arts and maker businesses. In areas like this, developers must ensure that space is available to support businesses already operating in the district or those seeking to establish themselves.

- Marjorie asked whether local small business owners are prioritized in these developments. Tony explained that different approaches have been taken. In Lindenville, the policy primarily requires commercial space without specifying who fills it, allowing the market to determine business tenants. In contrast, the Downtown Station Area Specific Plan incentivized developers to retain existing businesses or secure new locally based businesses by offering development credits.
- Mayor Eddie noted that while these elements are part of the Grand Avenue Plan, they have not yet been implemented as part of the Lindenville Plan.

Anna shared that developers frequently express concerns about the difficulty of filling designated commercial spaces. Many requests fewer restrictions, as some properties struggle to secure tenants. She acknowledged the trade-off between prioritizing specific businesses and ensuring that commercial spaces are successfully occupied, as vacancies remain an ongoing challenge.

Anna continued the presentation by announcing that the City has recently acquired two vacant storefronts and is launching a Vacant Retail Activation Pilot Program. This initiative aims to provide space for new businesses to establish themselves. Anna also noted that the City plans to begin accepting applications in April of this year, marking the official launch of the pilot program.

Clarifying questions and comments from CAC members included the following:

- Katie Donner shared that by the end of the month, the City Council will review the program guidelines and initiate a Request for Interest (RFI) the application process for pop-up businesses. Applications will open in April, with selections expected in May, followed by lease agreements to facilitate Tenant Improvements (TI) for selected businesses.
- Mary Prem from the Chamber of Commerce clarified a misunderstanding that Mr. B left for health reasons, not due to rent increases.
- Mayor Eddie addressed a common misconception that businesses are leaving solely due to high rents driven by new residential developments. He emphasized the variety of factors affecting business closures and encouraged sharing accurate

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



information within the community. He also commended Katie, noting that CBS-KPIX (Channel 5) recently covered this initiative, comparing it to a similar program in San Francisco, while expressing confidence that South San Francisco's program will be even stronger.

- Marjorie Blen asked if there are resources for investors or community members interested in taking over existing businesses rather than starting from scratch. She suggested sharing information on business sale opportunities, such as estimated costs, to help keep businesses within the community.
- Jahan Zandi noted that businesses typically go up for sale when available.
- Ernesto Lucero confirmed that the Economic and Community Development Office regularly receives inquiries from individuals looking to purchase or start a business and serves as a resource for data, contacts, and guidance.
- Jahan asked if there are loans available to help businesses stay in South City. Ernesto responded that the City has provided forgivable loans in the past, but availability depends on current resources. At present, some SBA loans are available for small businesses.
- Mayor Eddie suggested that improving communication about these opportunities could attract more entrepreneurs and strengthen the local business community.
- Greg praised the initiative, highlighting that many San Francisco maker spaces have closed, leaving passionate artisans and small business owners seeking new opportunities. He expressed excitement about South San Francisco emerging as a hub for makers and artists, emphasizing the potential to attract dedicated individuals who are invested in community and the arts.

2. Financial and Technical Assistance

Anna continued the presentation, highlighting that South San Francisco offers extensive support programs for small businesses, surpassing those of similar-sized cities in the region.

Key Financial & Technical Assistance Programs:

- City Grants and Loans
- Economic Advancement Center (EAC)
- Downtown Improvement District

The City has also launched grant programs to help small businesses enhance their storefronts and recover from vandalism, including:

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



- Facade & Tenant Improvement Grant Program – Over \$500,000 distributed, with businesses like The Wine Vault benefiting.
- Commercial Storefront Vandalism Relief Grant Program – \$20,000 available, with \$1,000 grants for affected businesses.

The EAC provides training, consulting, and business support, with \$5.6 million in funding secured, including \$2 million from the City's General Fund. Additionally, the City is working to establish a Downtown Improvement District funded by property assessment fees to:

- Maintain a clean and safe downtown
- Support and promote local businesses
- Enhance signage for large parking facilities
- Host special events to boost commerce

Staff and the Mayor offered some clarifying comments:

- Nell Selander emphasized that the EAC serves two primary purposes: small business assistance and workforce development. Nell highlighted that many entrepreneurs do not rely solely on their businesses for income, especially in the early stages. Employment remains a crucial part of their financial stability, making workforce development an essential component of small business support. By co-locating both services at the EAC, the City ensures that individuals have access to comprehensive economic opportunities.
- Mayor Flores provided context on the initial \$5.6 million in funding for the EAC, noting that \$2 million came from ARPA (pandemic relief) funds approximately four years ago. However, he clarified that this level of funding is no longer available, and the City is actively working to sustain the EAC as an ongoing resource despite financial constraints.

Anna suggested that securing additional funding could be added as a potential strategy to maintain and expand the EAC's services.

3. Business Development

Anna highlighted the City's efforts in business development, which include connecting businesses with local customers through events and partnerships with R&D companies.

Key business development initiatives include partnerships with R&D businesses and Downtown activations.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



One notable program is Genentech Goes to Town, a 31-year tradition where Genentech provides employees with funds to support businesses in South San Francisco and the surrounding region. This is a program run by the Chamber of Commerce. Over the years, this initiative has benefited more than 300 small businesses. To further promote local businesses, the City organizes events to attract customers, including:

- Lunar New Year Night Market (February 7, 4 PM - 9 PM) – Funded by Genentech and the National League of Cities
- Annual Pride Parade – Funded by the City

There were some clarifying questions and comments from committee members:

- Greg shared that the Night Market event received overwhelmingly positive feedback from residents, with many asking for a larger-scale version in the future.
- Lee suggested organizing a Cinco de Mayo event.
- Mayor Eddie acknowledged the value of community events but highlighted the resource challenges they pose for the City. He explained that while the City can initiate and support events, long-term sustainability requires community-based organizations and/or the Chamber of Commerce or the Community Improvement District to take the lead. He emphasized the importance of partnering with organizations to sustain events like Fiestas Patrias for Hispanic Heritage Month and the Pride Celebration.
- Greg discussed his experience as an HOA president, organizing social events that benefit both residents and downtown businesses. He highlighted the strong support from local businesses, which willingly donate food, prizes, and gift certificates. He suggested expanding this model to neighborhoods, possibly through block parties where residents can gather, businesses can participate, and the City could issue permits to close streets for community events.
- Mayor Eddie supported Greg's idea, recalling a self-organized block party in Paradise Valley, where neighbors successfully coordinated the event and temporarily closed the street.

Anna provided examples of organizations that could help facilitate these efforts, such as the Leadership Council of San Mateo County and Skyline College's student cohort, both of which have worked on public space activation and downtown development projects. She emphasized the opportunity to connect community members with these organizations to bring event ideas to life.

Discussion

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



Joey encouraged committee members to share their questions, feedback, and reactions regarding existing policies and programs.

- Joe Napoliello raised the issue of transit corridors, questioning how they fit into the development process, particularly between downtown and BART stations. He also noted that Grand Avenue's evolution into a lifestyle center with more restaurants and fewer retail businesses should be considered in future planning. Anna responded that transit corridor development is primarily focused on El Camino Real and BART station areas, which are already addressed in the City's comprehensive plan. She noted that zoning changes prioritize specific uses in these corridors, and the City is working closely with incoming developments to align with these priorities.
- Nell reiterated that the highest residential densities are near transit hubs and suggested including South San Francisco's Free Shuttle in future discussions, as it supplements transit gaps and connects key destinations like Grand Avenue, BART, and Caltrain.
- Lee expressed concerns over comments regarding landlord discrimination, stating that accusations of legal violations should be addressed through proper legal channels.
- Jennifer highlighted funding as a central issue, emphasizing the importance of securing additional financial resources for small businesses and programs such as owner-occupied rehabilitation. She noted that while zoning and ordinances help shape policies, financial backing is essential to sustain support for small business owners, homeowners, and renters.
- Marjorie shared a personal experience with housing discrimination, explaining how a landlord was dismissive toward her but engaged with her husband, a white middle-class man. While she acknowledged having positive landlord experiences, she felt that in this case, her concerns were ignored in a way that felt discriminatory, even if it was not intentional. She suggested that landlords may need better communication tools to express financial constraints without dismissing tenants.
- Lee acknowledged frustration with unresponsive landlords but reiterated that accusations of discrimination should be formally reported.
- Joe shifted the discussion to community benefits districts, citing a recent article about how high fees on developers in San Francisco have stalled office conversions. He cautioned that excessive fees could discourage development, ultimately impacting retail tenants and customers as landlords pass these costs along through rent increases or other means. He stressed the need for reasonable fee structures to balance community benefits and economic viability.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



Next Steps

Anna announced that instead of holding the next meeting in April, it will be rescheduled for May 5th. In the meantime, the focus would be on further community engagement, with updates on related events being sent out to encourage participation.

The meeting delay will allow HR&A to analyze feedback from the discussion and prepare for the final phase of the process. When the committee reconvenes in May, the focus will be on reviewing the best practices and working on the Anti-Displacement Roadmap.

Public Comments

Joey invited the public to share any public comments. Comments reflected the following topics:

Business Support, Resources, and Recommendations

- Mary emphasized the Chamber of Commerce's commitment to understanding and supporting local businesses. She encouraged CAC members to connect directly, leaving her contact information for further collaboration. She also expressed interest in facilitating more community discussions to enhance mutual support.
- Mayor Eddie highlighted Mary's extensive connections across the San Mateo County and Daly City chambers and encouraged interested individuals to join her distribution list for business events and opportunities.

Tenant Rights & Discrimination Resources

- Rhovy followed up regarding habitability concerns, noting that landlords typically have 30 to 35 days to resolve issues. She also clarified that security deposit returns are legally required within 21 days under state law. Regarding discrimination complaints, Rhovy provided information on the Department of Fair Employment and Housing (DFEH) website, where individuals can file complaints through a simple intake form, which she would share with the Committee.
- Mary added that South San Francisco contracts with Project Center, an independent entity that conducts unbiased investigations into discrimination complaints, ensuring enforcement when necessary.
- Mayor Eddie suggested that wider distribution of these resources could be a recommendation from the CAC.

Small Business & Home-Based Entrepreneurship Support

- Nora Alvarado inquired about training and financing opportunities for individuals looking to start small businesses from home, including bilingual programs. Ernesto

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, March 3, 2025



explained that the EAC, in partnership with the Renaissance Entrepreneurship Center, offers bilingual business training in English and Spanish. Since its launch in 2021, the program has served a majority-Spanish-speaking clientele and provides specific support for home-based businesses. Graduates of the program receive a \$5,000 grant to help launch their businesses.

- Mayor Eddie elaborated that the 12-week program covers business setup, permits, marketing, and social media strategies to help businesses grow. It also connects participants with potential funding opportunities for expansion into physical locations.

Mayor Eddie adjourned the meeting at 7:03 pm



Appendix A

Rental Discussion Prioritization Exercise Results

Preliminary List of Opportunities	High Priority	Further Exploration	Lower Priority
Protect			
Direct Assistance for Renters	8	1	2
Expanded Renter Protections for Legal Assistance	3	6	0
Improve Red Tag Ordinance	0	3	7
Proactive Communications of Renter's Rights Around Affordability and Housing Quality	5	1	0
Preserve			
Address Housing Quality	2	1	2
Protect Existing Naturally Affordable Rental Homes	5	5	1
Understand Opportunities to Address High HOA Fees	4	2	3
Produce			
Establish Clear Mechanisms to Use Funds to Develop Housing	0	7	5
Expand Tenant Preference Policy for New Construction	4	4	2
Pursue Additional Revenue Sources	2	6	3



Comité Asesor Comunitario : Resumen de la reunión

Martes 3 de marzo 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 (virtualmente)
Jennifer Siegel
Greg Turner
Karla Vides
Jahan Zandi

Miembros del CAC ausentes: Leslie Fong

Personal de la ciudad de South San Francisco presente
Elia Moreno
Ernesto Lucero
Geneva Mendoza
Katie Donner (Desarrollo Económico y Comunitario)
Nell Selander
Michael Guss (Desarrollo Económico y Comunitario)
Tony Rozzi

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

Personal de interpretación presente	
Noemí González	
Anabella Garay	

Miembros del público	
María Prem	Cámara de Comercio
Rhovy Antonio	Asociación de Apartamentos de California

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



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).

Comentario público

Joey invitó al personal y a otras personas a presentarse.

Rhovy Anthony, de la Asociación de Departamentos de California, se presentó y compartió algunas novedades sobre la lista de protecciones para inquilinos, alineadas con las regulaciones estatales, presentadas en la última reunión del CAC. Rhovy enfatizó la necesidad de considerar protecciones adicionales, en particular en lo que respecta a las medidas contra el acoso y las represalias, garantizadas por los Códigos Civiles de California, artículos 1940.2 y 527.6.

Rhovy también destacó dos protecciones incluidas en todos los contratos de arrendamiento de California:

1. Garantía implícita de habitabilidad: garantiza que las propiedades de alquiler cumplan con los estándares de salud y seguridad, incluido estar libres de moho, infestaciones y otros peligros, de conformidad con los requisitos estatales y locales.
2. Pacto de disfrute tranquilo: garantiza que los inquilinos puedan vivir en sus hogares sin interferencias sustanciales por parte de los propietarios o vecinos.

Rhovy enfatizó la importancia de las protecciones para los inquilinos, ya que muchos temen represalias por reportar problemas de habitabilidad. Recordó a los asistentes que la ley estatal prohíbe las represalias, como aumentos de alquiler o desalojos, por reportar problemas. Los inquilinos pueden contactar a las autoridades competentes, a los funcionarios municipales o a servicios legales sin consecuencias. También señaló que su organización está trabajando con ciudades de California para educar tanto a inquilinos como a propietarios sobre estas leyes y recursos. Finalmente, destacó las protecciones para una vivienda justa, que prohíben la discriminación por ingresos, género, orientación sexual y otras categorías protegidas, tanto a nivel federal como estatal.

- Lee Ginsburg expresó su preocupación de que las demoras en las respuestas podrían crear desafíos para los inquilinos.
- Rhovy aclaró que la ley estatal exige la responsabilidad del propietario y enfatizó que acciones como avisos adicionales, quejas por molestias, aumentos de alquiler o despidos en represalia por denuncias de inquilinos podrían considerarse ilegales.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



Los tribunales pueden invalidar dichas acciones si se determina que constituyen represalias.

- El alcalde Eddie solicitó que la información se compartiera con el personal para garantizar que todos los miembros del comité la reciban.

Calendario de consentimiento

El alcalde Eddie solicitó una moción para aprobar las actas de la reunión de febrero. Los miembros del comité propusieron aprobarlas; el comité las aprobó.

Acuerdo de grupo

Joey recordó al comité los acuerdos grupales, publicados en la sala en inglés y español. Reiteró la importancia de "tener en cuenta las necesidades lingüísticas y de interpretación", recordando al grupo que debían hablar con claridad y no demasiado rápido, y que debían estar atentos a las señales de los intérpretes para hablar más despacio.

Discusión residencial

Anna Gallicchio, de HR&A, dirigió a los miembros del CAC en un ejercicio de priorización. Les pidió que clasificaran una lista preliminar de oportunidades —identificadas por el CAC y HR&A— en tres categorías: Proteger, Preservar y Producir. El objetivo era determinar qué áreas, según los miembros del CAC, debían priorizarse.

La lista se publicó en la pared de la sala de reuniones y los miembros del CAC utilizaron un sistema de código de colores para indicar cuáles consideraban (1) áreas de alta prioridad, (2) áreas de interés para aprender más sobre las mejores prácticas o estudios de casos y (3) áreas de menor prioridad.

El número total de votos se muestra en **el Apéndice A**. Un resumen general de los resultados se muestra en la siguiente tabla:

Proteger	▪ Los miembros del CAC categorizaron la <i>Asistencia Directa para Inquilinos</i> como la máxima prioridad ▪ <i>Las protecciones ampliadas para inquilinos en materia de asistencia legal y las comunicaciones proactivas sobre los derechos de los inquilinos</i> también fueron muy valoradas, y hubo un interés significativo en seguir estudiándolas. ▪ Por el contrario, <i>la mejora de la Ordenanza de Etiquetas Rojas</i> fue considerada como una prioridad menor.
Preservar	▪ <i>La protección de las viviendas de alquiler asequibles y naturales existentes</i> recibió una respuesta equilibrada, con un fuerte apoyo tanto a la alta prioridad como a una mayor exploración.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



	▪ <i>Comprender las oportunidades para abordar las altas tarifas de las asociaciones de propietarios</i> se identificó como una prioridad moderada, pero también como una prioridad baja, lo que muestra cierto escepticismo entre los miembros del CAC. ▪ <i>La calidad de la vivienda</i> se clasificó como de baja prioridad en esta categoría.
Producir	▪ <i>La ampliación de la política de preferencia de inquilinos para nuevas construcciones</i> tuvo algunos votos de alta prioridad, pero también algunos votos para mayor exploración. ▪ <i>El establecimiento de mecanismos claros para utilizar fondos para el desarrollo de viviendas</i> fue clasificado como una prioridad menor. ▪ <i>La búsqueda de fuentes de ingresos adicionales</i> también recibió una alta calificación para una mayor exploración.

Los miembros participaron en una discusión sobre sus comentarios:

- Greg Turner consideró prioritario *comprender las oportunidades para abordar las elevadas cuotas de la asociación de propietarios (HOA)*, reconociendo la preocupación tanto de inquilinos como de residentes por el aumento de los costos. Si bien los aumentos anuales suelen ser del 1% al 2%, pueden resultar en un aumento de entre \$100 y \$200 por unidad, lo que genera presión financiera. Greg, quien también paga las cuotas de la HOA, reconoce la complejidad de las tasaciones, pero enfatiza que la comunidad plantea este problema con frecuencia.
- Jennifer Siegel cuestionó si abordar los problemas individuales de los inquilinos es la mejor manera de aprovechar los limitados recursos de personal, prefiriendo centrarse en estrategias de vivienda más amplias. Basándose en este razonamiento, Jennifer consideró que *abordar la calidad de la vivienda* era una prioridad baja, lo que indica una preferencia por priorizar estrategias más amplias sobre intervenciones caso por caso.
- Greg respondió que considera la calidad de la vivienda una alta prioridad y destacó la importancia de la propiedad generacional en el sur de San Francisco. Destacó el problema de las propiedades heredadas pero deterioradas, que contribuyen a la violación de los derechos de los inquilinos. Sugirió incentivos fiscales para mejorar las condiciones de las propiedades.
- Marjorie Blen compartió una historia personal de desigualdad de vivienda, donde un propietario descuidó la unidad de un inquilino anciano debido a posibles barreras lingüísticas y su estado indocumentado y abogó por condiciones de vivienda justas e iguales.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



- Lee Ginsburg respondió que los propietarios no discriminan, sino que priorizan la rentabilidad, y afirmó que los casos de discriminación deberían denunciarse. Propuso asistencia financiera para que los propietarios cubran mejoras de salud y seguridad, estructurada como un gravamen que se reembolsará al vender la propiedad.
- Bertha Benton compartió su experiencia personal: como inquilina desde hace mucho tiempo, informa a los propietarios sobre los programas de asistencia financiera para mejoras en la propiedad. Señaló que muchos propietarios desconocen estos programas, pero están dispuestos a participar cuando benefician a sus propiedades.
- Karla Vides apoyó la postura de Marjorie y compartió su propia experiencia con propietarios que desatienden las solicitudes de mantenimiento de los inquilinos latinos. Enfatizó que los propietarios a veces afirman falsamente que los inquilinos ignoran las reparaciones, dejándolos en malas condiciones de vida.

Análisis de la política comercial

Anna presentó un resumen del análisis de la política comercial, destacando la priorización del suelo residencial y de investigación y desarrollo (I+D) en South San Francisco debido a sus beneficios económicos. Sin embargo, Anna señaló que la introducción de nuevos usos del suelo ha contribuido al aumento de los alquileres y el valor de los terrenos, lo que podría incentivar la venta de propiedades.

Según las conversaciones de HR&A con pequeñas empresas del sur de San Francisco, las siguientes presiones contribuyen al desplazamiento comercial:

- Reurbanización de inmuebles ocupados por empresas que alquilan
- El aumento de los costos de alquiler hace que los contratos de arrendamiento sean inasequibles
- Propietarios de negocios que optan por vender sus propiedades
- Disponibilidad de espacio industrial adecuado en otras ubicaciones
- Cierres de empresas debido al envejecimiento de los propietarios

Estrategias para prevenir el desplazamiento comercial

Para apoyar a las empresas y mitigar los riesgos de desplazamiento, las estrategias se dividen en tres categorías principales. Anna señaló que, para una ciudad de su tamaño, South San Francisco está realizando importantes esfuerzos en este ámbito.

1. Políticas inmobiliarias

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



La Ciudad y el Estado están utilizando y creando herramientas inmobiliarias para fidelizar a las pequeñas empresas locales y crear espacios que se ajusten a sus necesidades. Estas herramientas incluyen:

- Beneficios comunitarios
- Preservando negocios tradicionales
- Zona de superposición de Lindenville
- Activación de locales comerciales vacantes
- Ley de Protección de Inquilinos Comerciales (SB 1103)

Un acuerdo de beneficios comunitarios (ACB) es un compromiso negociado entre los promotores, incluidos los promotores de I+D en South City, para proporcionar financiación o servicios que apoyen a la comunidad local. A cambio de una tarifa o un ACB formal, la Ciudad otorga a los promotores la facultad de construir estructuras más grandes. La Ciudad ha identificado varias prioridades clave para los beneficios comunitarios, entre ellas:

- espacios públicos
- Conectividad mejorada
- Servicios públicos y sociales
- Apoyo a las empresas locales
- Vivienda asequible

El alcalde Eddie enfatizó la importancia de los beneficios comunitarios que brindan los promotores inmobiliarios, aclarando que estos fondos suelen asignarse a zonas específicas de la ciudad en lugar de distribuirse ampliamente. Citó como ejemplo el edificio corporativo IQHQ Glass, señalando que sus fondos para beneficios comunitarios están destinados al Casco Antiguo y al Centro, lo que significa que barrios como Westboro no recibirían financiación de este acuerdo. El personal municipal ha propuesto asignar estos fondos al desarrollo de parques en el Centro y el Casco Antiguo, ya que estas zonas actualmente carecen de espacios verdes.

Además, el alcalde Eddie destacó que la ciudad se beneficia de varias tarifas para desarrolladores, incluidas (1) tarifas de cuidado infantil, (2) tarifas de parques y (3) tarifas de beneficios de arte público, donde los desarrolladores deben instalar arte público o contribuir con fondos a las iniciativas de arte público de la ciudad.

El Alcalde aclaró que, si bien la Ciudad no solicita activamente estos acuerdos, generalmente se espera que los promotores contribuyan a los beneficios comunitarios al establecer proyectos en la zona. Estas contribuciones ayudan a abordar las necesidades

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



de la comunidad y garantizan que barrios específicos y la ciudad en su conjunto se beneficien del desarrollo continuo.

Anna continuó la presentación destacando el compromiso de la Ciudad con la conservación de los negocios tradicionales mediante las disposiciones del código de zonificación. Como parte de este esfuerzo, ciertos negocios tradicionales (como Bimbo Bakeries, See's Candies, etc.) han sido reconocidos formalmente en el código de zonificación, lo que les otorga mayor flexibilidad para expandirse según sus necesidades operativas.

Anna destacó el Distrito de Artes y Creadores, que incentiva y promueve usos artísticos y creativos a lo largo de South Linden Avenue. Algunos ejemplos de usos incluyen:

- Estudios de artistas
- Cervecerías
- tiendas de artesanía
- Fabricación
- Preparación de alimentos

Los miembros del comité hicieron preguntas aclaratorias y formularon comentarios:

- Marjorie preguntó sobre los requisitos para que una empresa sea considerada una empresa histórica. Tony Rozzi respondió que la designación es una continuación del Plan General anterior, cuyo objetivo es proteger a las empresas industriales de larga trayectoria afectadas por los cambios en el uso del suelo. Si bien empresas como Bimbo podrían calificar, ninguna empresa ha solicitado formalmente la designación. En cambio, la Ciudad ha identificado proactivamente a las empresas que contribuyen al tejido histórico del sur de San Francisco para ayudarlas a seguir operando. Tony señaló que el último proceso formal fue en 1990, lo que sugiere que la Ciudad podría basarse en el modelo de San Francisco como guía. Tony añadió que el Distrito de Artes y Creaciones es una política reciente adoptada por la Ciudad, que exige que los nuevos desarrollos incluyan espacios designados para negocios de artes y creaciones, tanto existentes como nuevos. En zonas como esta, los promotores deben garantizar la disponibilidad de espacio para apoyar a los negocios que ya operan en el distrito o a aquellos que buscan establecerse.
- Marjorie preguntó si se prioriza a los propietarios de pequeñas empresas locales en estos desarrollos. Tony explicó que se han adoptado diferentes enfoques. En Lindenville, la política exige principalmente espacios comerciales sin especificar quién los ocupa, lo que permite que el mercado determine los inquilinos

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



comerciales. En cambio, el Plan Específico del Área de la Estación del Centro incentivaba a los promotores a conservar los negocios existentes o a captar nuevos negocios locales mediante créditos de desarrollo.

- El alcalde Eddie señaló que si bien estos elementos son parte del Plan Grand Avenue, aún no se han implementado como parte del Plan Lindenville.

Anna comentó que los promotores inmobiliarios suelen expresar su preocupación por la dificultad de ocupar los espacios comerciales designados. Muchos solicitan menos restricciones, ya que algunas propiedades tienen dificultades para conseguir inquilinos. Reconoció la disyuntiva entre priorizar negocios específicos y garantizar la ocupación exitosa de los espacios comerciales, ya que las vacantes siguen siendo un desafío constante.

Anna continuó la presentación anunciando que la Ciudad ha adquirido recientemente dos locales comerciales vacíos y está lanzando un Programa Piloto de Activación de Locales Comerciales Vacantes. Esta iniciativa busca brindar espacio para que nuevos negocios se establezcan. Anna también señaló que la Ciudad planea comenzar a aceptar solicitudes en abril de este año, lo que marca el lanzamiento oficial del programa piloto.

Las preguntas aclaratorias y los comentarios de los miembros del CAC incluyeron lo siguiente:

- Katie Donner informó que, para finales de mes, el Ayuntamiento revisará las directrices del programa e iniciará una Solicitud de Interés (RFI), el proceso de solicitud para negocios temporales. El plazo de solicitud se abrirá en abril y se espera la selección en mayo, seguida de la firma de contratos de arrendamiento para facilitar las Mejoras para Inquilinos (TI) para negocios seleccionados.
- Mary Prem de la Cámara de Comercio aclaró un malentendido de que el Sr. B se fue por razones de salud, no por el aumento del alquiler.
- El alcalde Eddie abordó la idea errónea de que las empresas se están marchando únicamente debido a los altos alquileres impulsados por los nuevos desarrollos residenciales. Enfatizó la variedad de factores que influyen en el cierre de negocios y animó a compartir información precisa dentro de la comunidad. También elogió a Katie, señalando que CBS-KPIX (Canal 5) cubrió recientemente esta iniciativa, comparándola con un programa similar en San Francisco, y expresó su confianza en que el programa de South San Francisco se consolidará aún más.
- Marjorie Blen preguntó si existen recursos para inversionistas o miembros de la comunidad interesados en adquirir negocios existentes en lugar de empezar desde

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



cero. Sugirió compartir información sobre oportunidades de venta de negocios, como costos estimados, para ayudar a mantener los negocios en la comunidad.

- Jahan Zandi señaló que las empresas normalmente salen a la venta cuando están disponibles.
- Ernesto Lucero confirmó que la Oficina de Desarrollo Económico y Comunitario recibe regularmente consultas de personas que buscan comprar o iniciar un negocio y sirve como recurso de datos, contactos y orientación.
- Jahan preguntó si hay préstamos disponibles para ayudar a las empresas a permanecer en South City. Ernesto respondió que la ciudad ha otorgado préstamos condonables anteriormente, pero la disponibilidad depende de los recursos disponibles. Actualmente, hay algunos préstamos de la SBA disponibles para pequeñas empresas.
- El alcalde Eddie sugirió que mejorar la comunicación sobre estas oportunidades podría atraer a más empresarios y fortalecer la comunidad empresarial local.
- Greg elogió la iniciativa, destacando que muchos espacios creativos de San Francisco han cerrado, lo que ha obligado a artesanos apasionados y pequeños empresarios a buscar nuevas oportunidades. Expresó su entusiasmo por el surgimiento del sur de San Francisco como un centro para creadores y artistas, y destacó el potencial para atraer a personas comprometidas con la comunidad y las artes.

2. Asistencia financiera y técnica

Anna continuó la presentación, destacando que South San Francisco ofrece amplios programas de apoyo para pequeñas empresas, superando a los de ciudades de tamaño similar en la región.

Programas clave de asistencia financiera y técnica:

- Subvenciones y préstamos de la ciudad
- Centro de Avance Económico (EAC)
- Distrito de Mejora del Centro

La ciudad también ha lanzado programas de subvenciones para ayudar a las pequeñas empresas a mejorar sus escaparates y recuperarse del vandalismo, que incluyen:

- Programa de subvenciones para mejoras de fachadas e inquilinos: se distribuyeron más de \$500,000, y se beneficiaron empresas como The Wine Vault.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



- Programa de subvenciones para el alivio del vandalismo en escaparates comerciales: \$20,000 disponibles, con subvenciones de \$1,000 para los negocios afectados.

El EAC ofrece capacitación, consultoría y apoyo empresarial, con una financiación asegurada de \$5.6 millones, incluidos \$2 millones del Fondo General de la Ciudad. Además, la Ciudad está trabajando para establecer un Distrito de Mejora del Centro, financiado con las tasas de tasación de propiedades, para:

- Mantener un centro limpio y seguro
- Apoyar y promover las empresas locales
- Mejorar la señalización de los aparcamientos de gran tamaño
- Organice eventos especiales para impulsar el comercio

El personal y el alcalde ofrecieron algunos comentarios aclaratorios:

- Nell Selander enfatizó que el EAC cumple dos propósitos principales: asistencia a pequeñas empresas y desarrollo de la fuerza laboral. Nell destacó que muchos emprendedores no dependen únicamente de sus negocios para obtener ingresos, especialmente en las etapas iniciales. El empleo sigue siendo un componente crucial de su estabilidad financiera, lo que convierte al desarrollo de la fuerza laboral en un componente esencial del apoyo a las pequeñas empresas. Al ubicar ambos servicios en el EAC, la Ciudad garantiza que las personas tengan acceso a oportunidades económicas integrales.
- El alcalde Flores contextualizó los \$5.6 millones iniciales de financiación para el EAC, señalando que \$2 millones provinieron de fondos ARPA (ayuda para la pandemia) hace aproximadamente cuatro años. Sin embargo, aclaró que este nivel de financiación ya no está disponible y que la Ciudad trabaja activamente para mantener el EAC como un recurso continuo a pesar de las limitaciones financieras.

Anna sugirió que se podría agregar la obtención de fondos adicionales como una posible estrategia para mantener y expandir los servicios del EAC.

3. Desarrollo de Negocios

Anna destacó los esfuerzos de la Ciudad en el desarrollo empresarial, que incluyen conectar empresas con clientes locales a través de eventos y asociaciones con empresas de I+D.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



Las iniciativas clave de desarrollo empresarial incluyen asociaciones con empresas de I+D y activaciones en el centro de la ciudad.

Un programa destacado es Genentech Goes to Town, una tradición de 31 años en la que Genentech proporciona fondos a sus empleados para apoyar a empresas del sur de San Francisco y la región circundante. Este programa es operado por la Cámara de Comercio. A lo largo de los años, esta iniciativa ha beneficiado a más de 300 pequeñas empresas. Para promover aún más a los negocios locales, la ciudad organiza eventos para atraer clientes, entre ellos:

- Mercado Nocturno del Año Nuevo Lunar (7 de febrero, de 16:00 a 21:00 horas) – Financiado por Genentech y la Liga Nacional de Ciudades
- Desfile Anual del Orgullo – Financiado por la Ciudad

Hubo algunas preguntas y comentarios aclaratorios por parte de los miembros del comité:

- Greg compartió que el evento del Mercado Nocturno recibió comentarios abrumadoramente positivos de los residentes, y muchos pidieron una versión a mayor escala en el futuro.
- Lee sugirió organizar un evento del Cinco de Mayo.
- El alcalde Eddie reconoció el valor de los eventos comunitarios, pero destacó los desafíos que representan para la ciudad en términos de recursos. Explicó que, si bien la ciudad puede iniciar y apoyar eventos, la sostenibilidad a largo plazo requiere que las organizaciones comunitarias, la Cámara de Comercio o el Distrito de Mejora Comunitaria asuman el liderazgo. Enfatizó la importancia de colaborar con organizaciones para sostener eventos como las Fiestas Patrias del Mes de la Herencia Hispana y la Celebración del Orgullo.
- Greg habló de su experiencia como presidente de una asociación de propietarios, organizando eventos sociales que benefician tanto a los residentes como a los negocios del centro. Destacó el gran apoyo de los negocios locales, que donan voluntariamente comida, premios y certificados de regalo. Sugirió expandir este modelo a los barrios, posiblemente mediante fiestas vecinales donde los residentes puedan reunirse, los negocios puedan participar y la ciudad pueda emitir permisos para cerrar calles para eventos comunitarios.
- El alcalde Eddie apoyó la idea de Greg, recordando una fiesta vecinal autoorganizada en Paradise Valley, donde los vecinos coordinaron con éxito el evento y cerraron la calle temporalmente.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



Anna ofreció ejemplos de organizaciones que podrían facilitar estos esfuerzos, como el Consejo de Liderazgo del Condado de San Mateo y la cohorte estudiantil de Skyline College, que han trabajado en la activación del espacio público y proyectos de desarrollo del centro. Destacó la oportunidad de conectar a la comunidad con estas organizaciones para materializar ideas de eventos.

Discusión

Joey alentó a los miembros del comité a compartir sus preguntas, comentarios y reacciones sobre las políticas y programas existentes.

- Joe Napoliello planteó la cuestión de los corredores de transporte público, cuestionando su integración en el proceso de desarrollo, en particular entre el centro y las estaciones de BART. También señaló que la evolución de Grand Avenue hacia un centro de vida con más restaurantes y menos comercios minoristas debería considerarse en la planificación futura. Anna respondió que el desarrollo de los corredores de transporte público se centra principalmente en las zonas de El Camino Real y las estaciones de BART, que ya se abordan en el plan integral de la ciudad. Señaló que los cambios de zonificación priorizan usos específicos en estos corredores, y que la ciudad está trabajando estrechamente con los nuevos desarrollos para alinearse con estas prioridades.
- Nell reiteró que las densidades residenciales más altas están cerca de los centros de tránsito y sugirió incluir el servicio gratuito de transporte público de South San Francisco en futuras discusiones, ya que complementa las brechas de tránsito y conecta destinos clave como Grand Avenue, BART y Caltrain.
- Lee expresó su preocupación por los comentarios relacionados con la discriminación por parte de los propietarios y afirmó que las acusaciones de violaciones legales deberían abordarse a través de los canales legales adecuados.
- Jennifer destacó la financiación como un tema central, enfatizando la importancia de asegurar recursos financieros adicionales para pequeñas empresas y programas como la rehabilitación de viviendas ocupadas por sus propietarios. Señaló que, si bien la zonificación y las ordenanzas ayudan a definir las políticas, el respaldo financiero es esencial para mantener el apoyo a los propietarios de pequeñas empresas, viviendas e inquilinos.
- Marjorie compartió una experiencia personal con discriminación en la vivienda, explicando cómo un propietario la trató con desdén, pero se relacionó con su esposo, un hombre blanco de clase media. Si bien reconoció haber tenido experiencias positivas con los propietarios, sintió que, en este caso, sus

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



preocupaciones fueron ignoradas de una manera que se percibió como discriminatoria, aunque no fuera intencional. Sugirió que los propietarios podrían necesitar mejores herramientas de comunicación para expresar sus limitaciones financieras sin despedir a los inquilinos.

- Lee reconoció su frustración por la falta de respuesta de los propietarios, pero reiteró que las acusaciones de discriminación deben denunciarse formalmente.
- Joe desvió la conversación hacia los distritos de beneficios comunitarios, citando un artículo reciente sobre cómo las altas tasas de los promotores inmobiliarios en San Francisco han paralizado la conversión de oficinas. Advirtió que las tasas excesivas podrían desincentivar el desarrollo, lo que en última instancia afectaría a los inquilinos y clientes minoristas, ya que los propietarios trasladarían estos costos mediante aumentos de alquiler u otros medios. Hizo hincapié en la necesidad de estructuras tarifarias razonables para equilibrar los beneficios comunitarios y la viabilidad económica.

Próximos pasos

Anna anunció que, en lugar de celebrar la próxima reunión en abril, se reprogramará para el 5 de mayo. Mientras tanto, la atención se centrará en fomentar la participación comunitaria, y se enviarán actualizaciones sobre eventos relacionados para fomentar la participación.

El retraso de la reunión permitirá a HR&A analizar los comentarios del debate y prepararse para la fase final del proceso. Cuando el comité se reúna de nuevo en mayo, se centrará en revisar las mejores prácticas y trabajar en la Hoja de Ruta Antidesplazamiento.

Comentarios públicos

Joey invitó al público a compartir sus comentarios. Los comentarios reflejaron los siguientes temas:

Apoyo empresarial, recursos y recomendaciones

- Mary enfatizó el compromiso de la Cámara de Comercio con la comprensión y el apoyo a las empresas locales. Animó a los miembros de la CAC a contactar directamente, dejando su información de contacto para mayor colaboración. También expresó su interés en facilitar más diálogos comunitarios para fortalecer el apoyo mutuo.
- El alcalde Eddie destacó las amplias conexiones de Mary en las cámaras del condado de San Mateo y Daly City y alentó a las personas interesadas a unirse a su lista de distribución para eventos y oportunidades comerciales.

Hoja de ruta antidesplazamiento del sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 3 de marzo de 2025



Recursos sobre derechos de los inquilinos y discriminación

- Rhovy hizo un seguimiento de las preocupaciones sobre la habitabilidad, señalando que los propietarios suelen tener de 30 a 35 días para resolver los problemas. También aclaró que, según la ley estatal, la devolución del depósito de garantía se exige legalmente en un plazo de 21 días. En cuanto a las quejas por discriminación, Rhovy proporcionó información sobre el sitio web del Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda (DFEH), donde se pueden presentar quejas mediante un sencillo formulario de admisión, que compartirá con el Comité.
- Mary agregó que South San Francisco tiene contrato con Project Center, una entidad independiente que lleva a cabo investigaciones imparciales sobre denuncias de discriminación, lo que garantiza el cumplimiento de la ley cuando es necesario.
- El alcalde Eddie sugirió que una distribución más amplia de estos recursos podría ser una recomendación del CAC.

Apoyo a pequeñas empresas y emprendimientos desde el hogar

- Nora Alvarado preguntó sobre oportunidades de capacitación y financiamiento para quienes buscan emprender pequeños negocios desde casa, incluyendo programas bilingües. Ernesto explicó que el EAC, en colaboración con el Centro de Emprendimiento Renaissance, ofrece capacitación empresarial bilingüe en inglés y español. Desde su lanzamiento en 2021, el programa ha atendido a una clientela mayoritariamente hispanohablante y brinda apoyo específico para negocios desde casa. Los graduados del programa reciben una beca de \$5,000 para ayudarles a lanzar sus negocios.
- El alcalde Eddie explicó que el programa de 12 semanas abarca la creación de empresas, permisos, marketing y estrategias de redes sociales para impulsar el crecimiento empresarial. También conecta a los participantes con posibles oportunidades de financiación para la expansión a establecimientos físicos.

El alcalde Eddie levantó la sesión a las 7:03 p.m.



Apéndice A

Resultados del ejercicio de priorización de discusiones sobre alquileres

Lista preliminar de oportunidades	Alta prioridad	Exploración adicional	Prioridad más baja
Proteger			
Asistencia directa para inquilinos	8	1	2
Protecciones ampliadas para inquilinos que brindan asistencia legal	3	6	0
Ordenanza para mejorar las etiquetas rojas	0	3	7
Comunicaciones proactivas sobre los derechos de los inquilinos en torno a la asequibilidad y la calidad de la vivienda	5	1	0
Preservar			
Abordar la calidad de la vivienda	2	1	2
Proteja las viviendas de alquiler existentes, naturalmente asequibles	5	5	1
Comprenda las oportunidades para abordar las altas cuotas de la asociación de propietarios	4	2	3
Producir			
Establecer mecanismos claros para utilizar fondos para el desarrollo de vivienda	0	7	5
Ampliar la política de preferencia de inquilinos para nuevas construcciones	4	4	2
Buscar fuentes de ingresos adicionales	2	6	3



Legislation Text

File #: 25-501

Version: 1

Agenda Date: 5/5/2025

Item #: 2.

Administrative Business Agenda for the Anti-Displacement Community Advisory Committee for May 5, 2025
(City Staff and Consultants) / *Agenda administrativa de trabajo para el Comité Asesor Comunitario*
Antidesplazamiento para el 5 de mayo 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 Summary | Resumen recapitulativo
5. Strategies to Combat Displacement | Estrategias para combatir el desplazamiento
6. Discussion | Discusión
7. Break | Descanso
8. Anti-Displacement Tools | Herramientas Antidesplazamiento
9. Discussion | Discusión
10. Next Steps | Próximos Pasos

Attachments | Lista de archivos adjuntos

1. Presentation | Presentación

South San Francisco Anti-Displacement Study

CAC Meeting #6

05-2024

Estudio de Desplazamiento en South San Francisco

Reunión de CAC #6



Agenda

1. Call to Order and Public Comment Llamado al orden y Comentario Público	5:00 – 5:15
2. Consent Calendar Calendario de <i>Consentimiento</i>	5:15 – 5:20
3. Administrative Business <i>Negocios Administrativos</i>	5:20 – 5:25
4. Recap <i>Resumen y introducción</i>	5:25 – 5:30
5. Strategies to Combat Displacement Estrategias para Combatir el Desplazamiento	5:30 – 5:40
6. Discussion <i>Discusión</i>	5:40 – 5:50
7. Break <i>Descanso</i>	5:50 – 6:00
8. Anti-Displacement Tools Herramientas Antidesplazamiento	6:00 – 6:20
9. Discussion <i>Discusión</i>	6:20 – 7:00
10. Next Steps <i>Próximos Pasos</i>	7:00 – 7:15



| 01

Call to Order and Public Comment

Comentario Público



02

Consent Calendar

Calendario de *Consentimiento*



03

Administrative Business

Negocios Administrativos



04

Recap

Resumen

In our prior meetings, we've discussed existing challenges and tools for combating Anti-displacement. Since we met, we have started developing an anti-displacement roadmap.

En nuestras reuniones anteriores hemos debatido los desafíos y las herramientas existentes para combatir el desplazamiento forzado. Desde entonces, hemos comenzado a desarrollar una hoja de ruta para combatirlo.

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

- 1** Assess displacement risk and identify challenges facing residents.
- 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 residencial del Estudio Antidesplazamiento del South San Francisco:

- 1** *Evaluar el riesgo de desplazamiento y identificar los desafíos que enfrentan los residentes.*
- 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.*

Last time, we talked about existing policies that can help prevent displacement through the “three P’s”: **Protecting**, **Preserving**, and **Producing** more affordable housing units.

*La ultima vez, hablamos sobre las políticas existentes que pueden ayudar a prevenir el desplazamiento a través de las "tres P's" **Proteger**, **Preservar** y **Producir** mas unidades de vivienda asequibles.*



PROTECT

current residents from displacement where neighborhoods are changing rapidly

PROTEGER

residentes actuales provenientes de desplazamientos donde los vecindarios están cambiando rápidamente



PRESERVE

the affordable housing that already exists

PRESERVAR

las viviendas asequibles que ya existen



PRODUCE

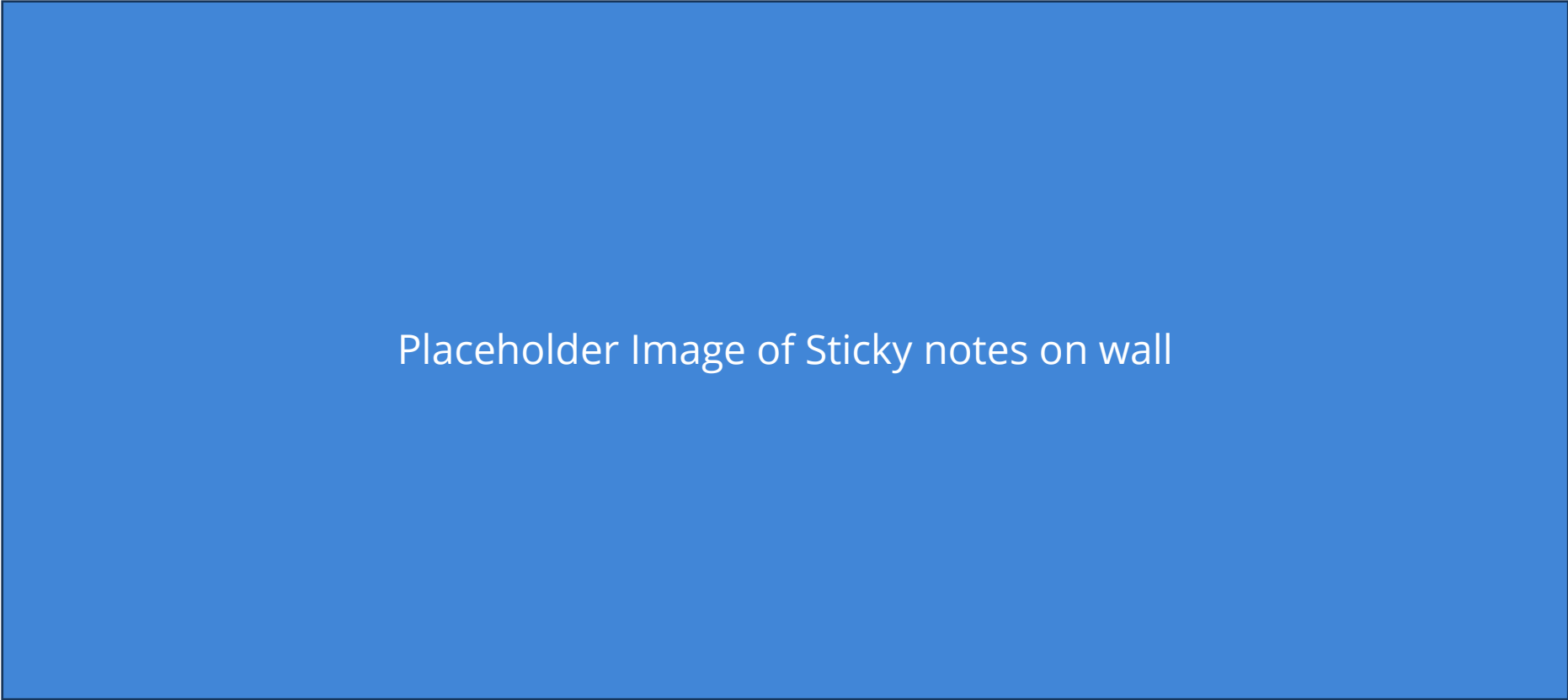
enough housing for residents at all income levels

PRODUCIR

Suficientes viviendas para residentes de todos los niveles de ingresos

HR&A utilized your responses to understand strategies and tools to prioritize in our next phase of work.

HR&A utilizó sus respuestas para comprender estrategias y herramientas para priorizar en nuestra próxima fase de trabajo.



Placeholder Image of Sticky notes on wall

Below is a summary of your priorities we identified last meeting. We've highlighted high priority areas for further exploration, which informed our meeting agenda today.

A continuación, se presenta un resumen de las prioridades que identificamos en la última reunión. Hemos destacado las áreas prioritarias para mayor exploración, las cuales orientaron la agenda de nuestra reunión de hoy.

Preliminary List of Opportunities <i>Lista Preliminar de Oportunidades</i>	High Priority <i>Alta Prioridad</i>	Lower Priority <i>Baja Prioridad</i>	Further Exploration <i>Exploración Adicional</i>
Protect / Proteger			
Direct Assistance for Renters <i>Asistencia Directa para Inquilinos</i>	8	2	1
Expanded Renter Protections for Legal Assistance <i>Protección Ampliada para Inquilinos con Asistencia Legal</i>	3	0	6
Improve Red Tag Ordinance <i>Mejorar la Ordenanza de Etiqueta Roja</i>	0	7	3
Proactive Communications of Renter's Rights Around Affordability and Housing Quality <i>Comunicación Proactiva Sobre los Derechos de los Inquilinos en Relacion con la Asequibilidad y la Calidad de la Vivienda</i>	5	0	1
Preserve / Preservar			
Address Housing Quality <i>Abordar la Calidad de la Vivienda</i>	2	2	1
Protect Existing Naturally Affordable Rental Homes <i>Proteger las Viviendas de Alquiler Existentes, Naturalmente Asequibles</i>	5	1	5
Understand Opportunities to Address High HOA Fees <i>Comprender las Oportunidades para Obordar las Altas Cuotas de las Asociaciones de Propietarios</i>	4	3	2
Produce			
Establish Clear Mechanisms to Use Funds to Develop Housing <i>Establecer Mecanismos Claros para el Uso de Fondos en el Desarrollo de Viviendas</i>	0	5	7
Expand Tenant Preference Policy for New Construction <i>Ampliar la Política de Preferencia de Inquilinos para Nueva Construcciones</i>	4	2	4
Pursue Additional Revenue Sources <i>Buscar Fuentes Adicionales de Ingresos</i>	2	3	6

Highlighted areas indicates strategies/tools we have prioritized for today's conversation.

05

Strategies to Combat Displacement

Estrategias para Combatir el Desplazamiento

The Anti-Displacement Residential Roadmap focuses on three strategies:

La Hoja de Ruta Residencial Antidesplazamiento se Centra en tres estrategias:



Source: Legal Aid Society of San Mateo County

Assist At-Risk Families | *Ayudar a Familias en Riesgo*



Protect Existing Affordable Homes | *Proteger las Viviendas Asequibles Existentes*



Increase Housing Supply and Funding for Affordable Housing | *Aumentar la Oferta de Viviendas y la Financiación para Viviendas Asequibles*

STRATEGY #1: ASSIST AT-RISK FAMILIES | ESTRATEGIA #1: AYUDAR A LAS FAMILIAS EN RIESGO

There is a spectrum of tools to assist households before they reach a point of eviction proceedings. Tools in this section aim at keeping families housed.

Existe una gama de herramientas para ayudar a los hogares antes de que lleguen a un punto de desalojo. Las herramientas de esta sección tienen como objetivo mantener a las familias alojadas.

Goals

- Support people who have been displaced or are at risk of losing their housing.
- Address persistent lack of knowledge of rights and responsibilities for owners and renters.
- Support interventions to address challenges before eviction proceedings occur.

Objetivos

- Apoyar a las personas desplazadas o en riesgo de perder su vivienda
- Abordar la persistente falta de conocimiento sobre los derechos y responsabilidades de propietarios y inquilinos.
- Apoyar intervenciones para abordar los desafíos antes de que se inicien los procedimientos de desalojo.



Source: Legal Aid Society of San Mateo County

STRATEGY #2: PROTECT EXISTING AFFORDABLE HOMES | ESTRATEGIA #2: PROTEGER LAS VIVIENDAS ASEQUIBLES EXISTENTES

Existing subsidized, affordable housing and naturally occurring affordable housing (NOAH), when well maintained, offer an important source of affordable housing.

Las viviendas subsidiadas y asequibles existentes y las viviendas asequibles de creación natural (NOAH), cuando se mantienen bien, ofrecen una fuente importante de vivienda asequible.

Goals

- Preserve the affordability of existing lower-rent housing to maintaining an affordable housing inventory.
- Improve the quality of housing stock while maintaining its affordability.

Objetivos

- Preservar la asequibilidad de las viviendas de alquiler bajo existentes para mantener un inventario de viviendas asequibles.
- Mejorar la calidad del parque de viviendas manteniendo su asequibilidad.



STRATEGY #3: INCREASE HOUSING SUPPLY | ESTRATEGIA #3: INCREMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA

One of the largest causes of displacement risk remains high housing costs within South San Francisco. Tools in this section address the city's ability to build more housing, including increasing funding to incentivize affordable housing development.

Una de las principales causas del riesgo de desplazamiento sigue siendo el alto costo de la vivienda en South San Francisco. Las herramientas de esta sección abordan la capacidad de la ciudad para construir más viviendas, incluyendo el aumento de la financiación para incentivar el desarrollo de viviendas asequibles.

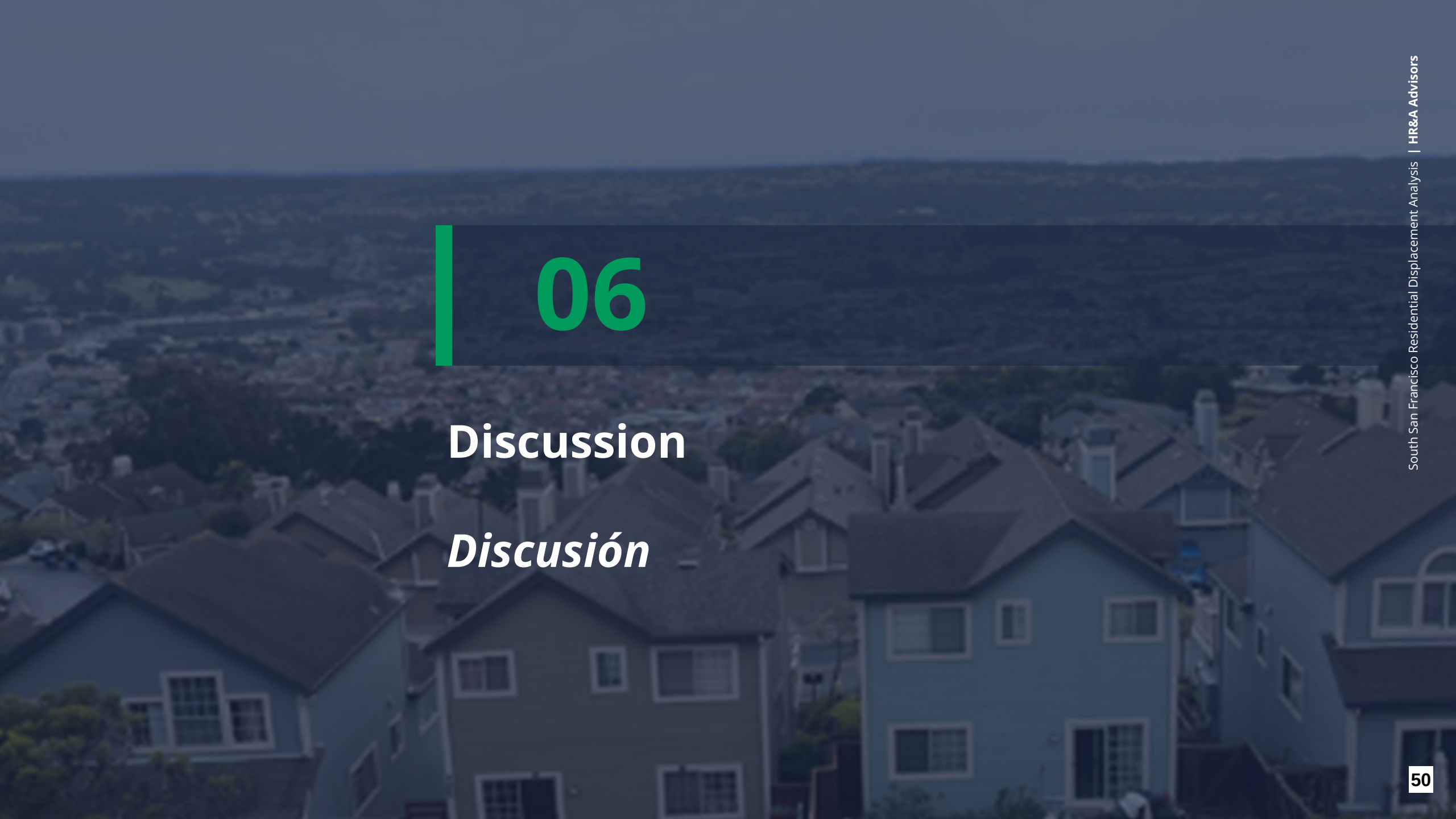
Goals

- Increase the housing supply to reduce price pressure on the existing housing stock.
- Pursue multiple land use and direct subsidy strategies to increase the supply of permanent affordable housing.
- Consider other funding sources to create a reliable local stream of funding for permanent affordable housing.

Objetivos

- Aumentar la oferta de vivienda para reducir la presión de los precios sobre el parque inmobiliario existente.
- Impulsar estrategias de usos múltiples del suelo y subsidios directos para aumentar la oferta de vivienda permanente asequible.
- Considerar otras fuentes de financiación para crear un flujo local fiable de financiación para vivienda permanente asequible.





06

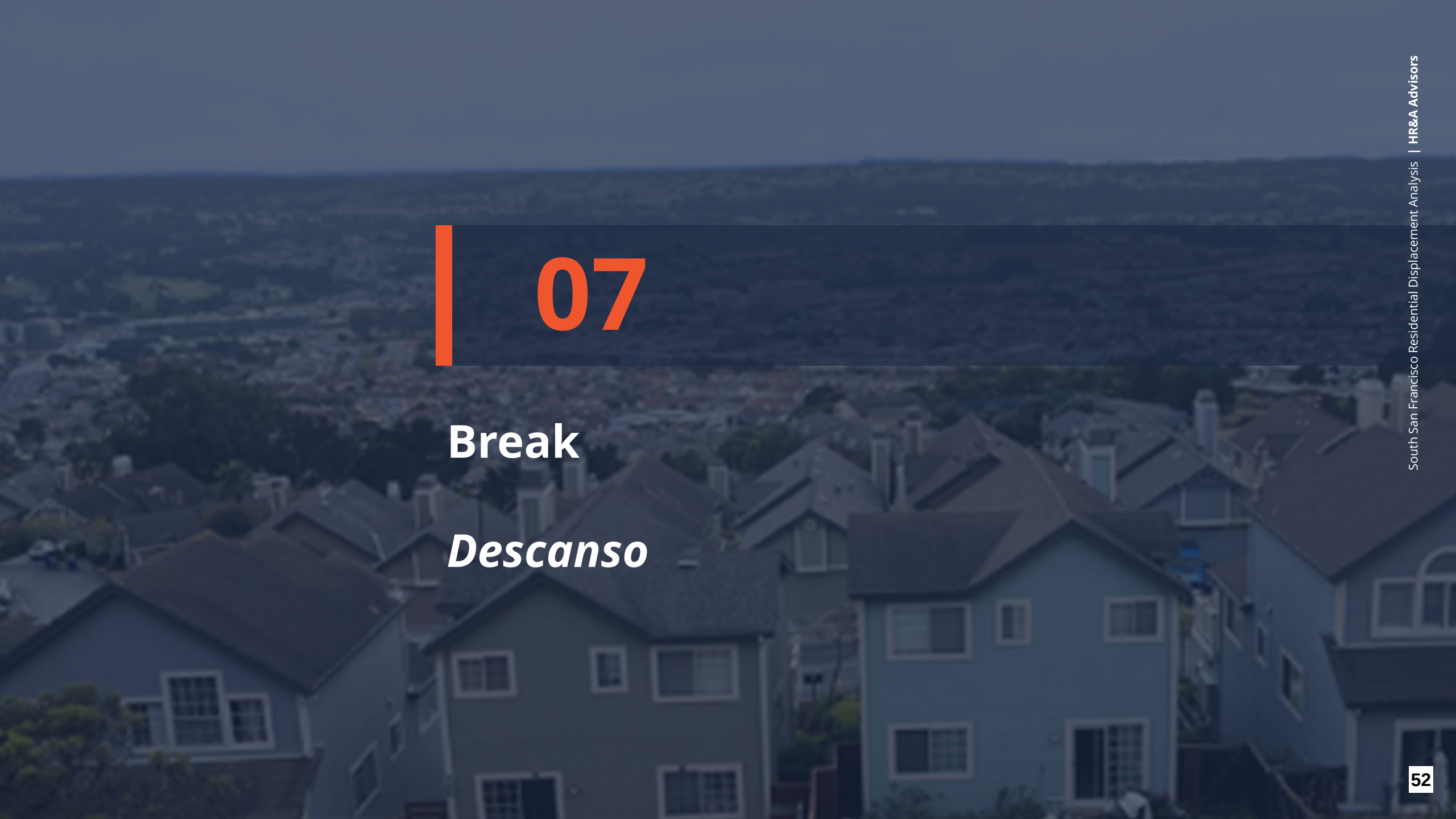
Discussion

Discusión

Primary questions for discussion.

Preguntas primarias para la discusión.

- Do these strategies and goals reflect your understanding of challenges facing your community?
- Are there additional strategies or goals that should be added to this list?
- *¿Estas estrategias y objetivos reflejan su comprensión de los desafíos que enfrenta su comunidad?*
- *¿Hay estrategias o objetivos adicionales que deberían agregarse a esta lista?*



| 07

Break

Descanso



08

Anti-Displacement Tools

Herramientas Antidesplazamiento

Existing Residential Anti-Displacement Tools | Herramientas Antidesplazamiento para Viviendas Existentes

There are existing robust strategies to help households remain in South San Francisco.

Existen estrategias solidas para ayudar a los hogares a permanecer en South San Francisco.

Strategy	Tool	TRANSLATION
Assist at Risk Families Ayudar a las Familias en Riesgo	- Emergency Rental Assistance - Promotores Program - Red-Tag Ordinance	- Asistencia de Emergencia para el Alquiler - Programa de Promotores - Ordenanza de Etiqueta Roja
Protect Existing Affordable Homes Proteger las Viviendas Asequibles Existentes	- No Net Loss - At-Risk Unit Monitoring - Minor Home Repair Program - Short Term Rental Policy	- Sin Pérdida Neta - Monitoreo de Unidades en Riesgo - Programa de Reparaciones Menores de Vivienda - Política de Alquileres a Corto Plazo
Increase Housing Supply and Funding for Affordable Housing Aumentar la Oferta de Viviendas y la Financiación de Viviendas Asequibles	- Commercial Linkage Fee - Inclusionary Housing Ordinance - Develop Mixed-Income Affordable Housing	- Tarifa de Vinculación Comercial - Ordenanza de Vivienda Inclusiva - Desarrollo de Viviendas Asequibles para Personas de Ingresos Mixtos

Evaluation Criteria | Criterios de Evaluación

For each strategy, HR&A evaluated a longer-list of potential tools that could advance implementation. A shortlist of 9 tools was refined based on 6 key criteria.

Para cada estrategia, HR&A evaluaron una lista mas extensa de posibles herramientas que podrian impulsar la implementacion. Se refino una lista de 9 herramientas con base en 6 criterios clave.



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 implementacion anterior, ¿cuál es el impacto potencial sobre el riesgo de desplazamiento



Funding Need | Necesidad de Financiación

What is the scale of funding required to implement?

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



Staffing Requirements | Requisitos de Personal

What additional staff capacity is needed to implement?

¿Qué capacidad de personal adicional se necesita para implementar?



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?



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?



Implementation Feasibility | Viabilidad de Implementación

Are there strong political, economic or funding barriers?

¿Existen fuertes barreras políticas, económicas o de financiación?

Residential Anti-Displacement Tools | Herramientas Antidesplazamiento Residencial

There are opportunities to engage in additional tools, or modify existing tools, to further protect households.

Existen oportunidades para utilizar herramientas adicionales o modificar herramientas existentes para proteger aún más a los hogares.

Strategy	Tool
1 Assist at Risk Families Ayudar a las Familias en Riesgo	1A. Tenant Advocacy, Legal Aid and Tenant Mediation 1B. Right-to-Counsel (RTC) 1C. Communication of Rights and Responsibilities to Landlords and Renters 1D. Expanded Tenant Relocation Assistance
2 Protect Existing Affordable Homes Proteger las Viviendas Asequibles Existentes	2A. Residential Rehabilitation Program 2B. Preservation Intervention Plan
3 Increase Housing Supply and Funding for Affordable Housing Aumentar la Oferta de Viviendas y la Financiación de Viviendas Asequibles	3A. Identify Additional Revenue Streams For Affordable Housing 3B. Funding and Technical Assistance to Speed Disposition of Public/Institutional Land

Tool
1A. Defensa de Inquilinos, Asistencia Legal y Mediación 1B. Derecho a Asesoría Jurídica (RTC) 1C. Comunicación de Derechos y Responsabilidades a Propietarios y Inquilinos 1D. Asistencia Ampliada para la Reubicación de Inquilinos
2A. Programa de Rehabilitación Residencial 2B. Plan de Intervención para la Preservación
3A. Identificar Fuentes de Ingresos Adicionales para Vivienda Asequible 3B. Financiamiento y Asistencia Técnica para Agilizar la Disposición de Terrenos Públicos/ Institucionales

Residential Anti-Displacement Tools | Herramientas Antidesplazamiento Residencial

For today's CAC, we will **focus in on the following six tools**.

Para el CAC de hoy, nos centraremos en las siguientes seis herramientas.

Strategy	Tool
1 Assist at Risk Families Ayudar a las Familias en Riesgo	1A. Tenant Advocacy, Legal Aid and Tenant Mediation 1B. Right-to-Counsel (RTC) 1C. Communication of Rights and Responsibilities to Landlords and Renters 1D. Expanded Tenant Relocation Assistance
2 Protect Existing Affordable Homes Proteger las Viviendas Asequibles Existentes	2A. Residential Rehabilitation Program 2B. Preservation Intervention Plan
3 Increase Housing Supply and Funding for Affordable Housing Aumentar la Oferta de Viviendas y la Financiación de Viviendas Asequibles	3A. Identify Additional Revenue Streams For Affordable Housing 3B. Funding and Technical Assistance to Speed Disposition of Public/Institutional Land

Tool
1A. Defensa de Inquilinos, Asistencia Legal y Mediación 1B. Derecho a Asesoría Jurídica (RTC) 1C. Comunicación de Derechos y Responsabilidades a Propietarios y Inquilinos 1D. Asistencia Ampliada para la Reubicación de Inquilinos
2A. Programa de Rehabilitación Residencial 2B. Plan de Intervención para la Preservación
3A. Identificar Fuentes de Ingresos Adicionales para Vivienda Asequible 3B. Financiamiento y Asistencia Técnica para Agilizar la Disposición de Terrenos Públicos/ Institucionales

Anti-Displacement Tools Operational Improvements | Mejoras Operativas de las Herramientas Antidesplazamiento

For both new and existing tools, there are operational improvements to ensure effective implementation.

Tanto para las herramientas nuevas como para las existentes, existen mejoras operativas para garantizar una implementación efectiva.

Implementation Considerations Across All Strategies

- **Sustain and Refine Existing Programs and Policies**
- **Consolidate Tenant Protections Ordinance**
- **Build Staff Capacity to Implement Goals**

Consideraciones de Implementación en Todas las Estrategias

- **Mantener y Perfeccionar los Programas y Políticas Existentes**
- **Consolidar la Ordenanza de Protección a los Inquilinos**
- **Fortalecer la Capacidad del Personal para Implementar los Objetivos**

Assist At-Risk Families

Ayudar a las Familias en Riesgo

STRATEGY #1B: ASSIST AT-RISK FAMILIES | ESTRATEGIA #1B: AYUDAR A LAS FAMILIAS EN RIESGO

Right-to-Counsel (RTC) Ordinance | Ordenanza Sobre el Derecho a un Abogado (RTC)

CONTEXT & GOALS

- Many low-income tenants facing eviction are not represented by legal counsel. According to a [San Mateo County study](#), 92.7% of landlords were represented by counsel, compared to 4.8% for tenants in 2023.
- While the County saw a [35% increase of evictions since 2019](#) to a total of 1,500 over the course of 2023, SSF has relatively few legal evictions on an annual basis.

RECOMMENDATIONS

Policy and Program

- Establish a Right to Counsel for housing related court proceedings to ensure both the landlord and tenant have adequate access to legal protections.
- Right to Counsel programs typically pair a protected right to legal representation for renters facing eviction with funding to pay for legal services.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- Muchos inquilinos de bajos ingresos que enfrentan un desalojo no cuentan con representación legal. Según un estudio del Condado de San Mateo, el 92.7% de los propietarios contaban con representación legal, en comparación con el 4.8% de los inquilinos en 2023.
- Mientras el condado experimentó un aumento de 35% en los desalojos desde 2019 a un total de 1,500 en el transcurso de 2023, SSF tiene relativamente pocos desalojos legales anuales.

RECOMENDACIONES

Politica y Programa

- Establecer el Derecho a la Asistencia Legal en los procedimientos judiciales relacionados con la vivienda para garantizar que tanto el propietario como el inquilino tengan acceso adecuado a las protecciones legales.
- Los programas de Derecho a la Asistencia legal suelen combinar la protección del derecho a la representación legal para los inquilinos que enfrentan un desalojo con la financiación para cubrir los servicios legales.

STRATEGY #1D: ASSIST AT-RISK FAMILIES | ESTRATEGIA #1D: AYUDAR A FAMILIAS EN RIESGO

Tenant Relocation Assistance | Asistencia para la Reubicación de Inquilinos

CONTEXT & GOALS

- The Tenant Protections Act entitles tenants to the right to receive relocation assistance (equivalent of one month of rent) for no-fault evictions.
- Jurisdictions can require additional relocation assistance for these scenarios.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- La Ley de Protección al Inquilino otorga a los inquilinos el derecho a recibir asistencia para la reubicación (equivalente a un mes de alquiler) en caso de desalojos sin culpa.
- Las jurisdicciones pueden exigir asistencia adicional para la reubicación en estos casos.

RECOMMENDATIONS

Policy

- Expand time-period required for permanent relocation assistance in the event of no-fault evictions.
- Would requires the landlord, under certain circumstances, to pay a fee to tenants who are forced to permanently move out of their homes or provide alternative comparable housing.

RECOMENDACIONES

Política

- Ampliar el plazo requerido para la asistencia para la reubicación permanente en caso de desalojos sin culpa.
- Exigiría que el arrendador, en determinadas circunstancias, pague una cuota a los inquilinos que se vean obligados a abandonar sus viviendas permanentemente o les proporcione una vivienda alternativa comparable.

Source: [Tenant Protection Act, Obligations as a Landlord or Property Manager](#).

Protect Existing Affordable Homes

*Proteger las Viviendas Asequibles
Existentes*

STRATEGY #3A: PROTECT EXISTING AFFORDABLE HOMES | ESTRATEGIA #3A PROTEGER LAS VIVIENDAS ASEQUIBLES EXISTENTES

Residential Rehabilitation Program | Programa de Rehabilitación Residencial

CONTEXT & GOALS

- Existing naturally occurring affordable housing in South San Francisco has high deferred maintenance issues. However, concerns of displacement risk and rent increases prevent renters from raising concerns.
- Owners have expressed concerns of little capital funds without an increase in revenue post rehabilitation.

RECOMMENDATIONS

Policy

- Seek funding sources to assist owners with low-cost loans and grants for property improvements address blight, substandard housing, or other health and safety issues.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- Las viviendas asequibles existentes en South San Francisco presentan altos problemas de mantenimiento diferido. Sin embargo, la preocupación por el riesgo de desplazamiento y el aumento de los alquileres impide que los inquilinos planteen sus inquietudes.
- Los propietarios han expresado su preocupación por la escasez de capital sin un aumento de los ingresos tras la rehabilitación.

RECOMENDACIONES

Política

- Buscar fuentes de financiación para ayudar a los propietarios con préstamos y subenciones de bajo costo para mejoras en la propiedad y abordar el deterioro, las viviendas precarias o otros problemas de salud y seguridad.

STRATEGY #3B: PROTECT EXISTING AFFORDABLE HOMES | ESTRATEGIA #3B: PROTEGER LAS VIVIENDAS ASEQUIBLES EXISTENTES

Preservation Intervention Plan | Plan de Intervención para la Preservación

CONTEXT & GOALS

- South San Francisco has a high concentration of medium-to-large multifamily properties that would be considered naturally occurring affordable housing (NOAH).
- Investments along El Camino Real and Downtown may increase pressure on these buildings.

RECOMMENDATIONS

Policy

- Establish a Preservation Intervention Plan to create policy and funding mechanisms in the event of redevelopment of existing subsidized and NOAH multifamily buildings.
- The plan would encompass a suite of tools used to help preserve subsidized, and sometimes NOAH, affordable rental housing.
- As part of an Affordable Housing Finance Plan, set-aside funding to prepare for future investment in expiring affordable housing units or preservation of NOAH.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- South San Francisco presenta una alta concentración de propiedades multifamiliares de tamaño mediano a grande que se considerarían viviendas asequibles de ocurrencia natural (NOAH).
- Las inversiones en El Camino Real y el centro podrían aumentar la presión sobre estos edificios.

RECOMENDACIONES

Politica

- Establecer un Plan de Intervención para la Preservación que genere políticas y mecanismos de financiamiento en caso de reurbanización de edificios multifamiliares subvencionados y de la NOAH.
- El plan abarcaría un conjunto de herramientas para ayudar a preservar las viviendas de alquiler asequibles subvencionadas y, en ocasiones, de la NOAH.
- Como parte de un Plan de Financiamiento para Viviendas Asequibles, se reservarán fondos para preparar futuras inversiones en unidades de vivienda asequibles que vencen o para la preservación de la NOAH.

*Increase Housing Supply and
Funding for Affordable Housing*

*Aumentar la Oferta de Viviendas y la
Financiación de Viviendas Asequibles*

STRATEGY #3A: SUSTAIN FUNDING FOR HOUSING | ESTRATEGIA #3A MANTENER LA FINANCIACION PARA LA VIVIENDA

Identify Additional Revenue Streams For Affordable Housing | Identificar Fuentes Adicionales de Ingresos para la Vivienda Asequible

CONTEXT & GOALS

- The main funding streams for affordable housing development rely on one-time Commercial Linkage Fees and General Fund Obligations.
- This creates ebbs and flows in the city's ability to address housing affordability.
- The city has already explored most other tax revenue streams that are commonly utilized.

RECOMMENDATIONS

Policy

- Assess opportunities to create additional funding streams through regional and statewide advocacy.
- Pursue more consistent General Fund sources.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- Las principales fuentes de financiación para el desarrollo de vivienda asequible se basan en las Tasas de Vinculación Comercial (CVC) y las Obligaciones del Fondo General, que se pagan una sola vez.
- Esto genera fluctuaciones en la capacidad de la ciudad para abordar la asequibilidad de la vivienda.
- La ciudad ya ha explorado la mayoría de las demás fuentes de ingresos fiscales que se utilizan habitualmente.

RECOMENDACIONES

Política

- Evaluar oportunidades para crear fuentes de financiación adicionales mediante la promoción regional y estatal.
- Buscar fuentes de financiación más consistentes para el Fondo General.

STRATEGY #3B: SUSTAIN FUNDING FOR NEW HOUSING | ESTRATEGIA #3B: MANTENER LA FINANCIACIÓN PARA NUEVAS VIVIENDAS

Funding and Technical Assistance to Speed Disposition of Public/Institutional Land | Financiación y Asistencia Técnica para acelerar la Enajenación de Terrenos Públicos/Institucional

CONTEXT & GOALS

- Increase housing production while retaining public land ownership and serving South San Francisco residents.
- One way to reduce costs for new affordable housing development is free or reduced land costs.
- According to [UC Berkeley Center for Cities + Schools](#), SSF USD owns 226.3 total acres, with 106.4 acres of “potentially developable” land.

RECOMMENDATIONS

Partnership

- Partner with institutional owners to provide financial and technical assistance for utilizing public and/or institutional sites to affordable housing developers.
- Provide training and capacity assistance to public or institutional owners such as schools, religious facilities, transit agencies, or community organizations, to more quickly implement disposition.

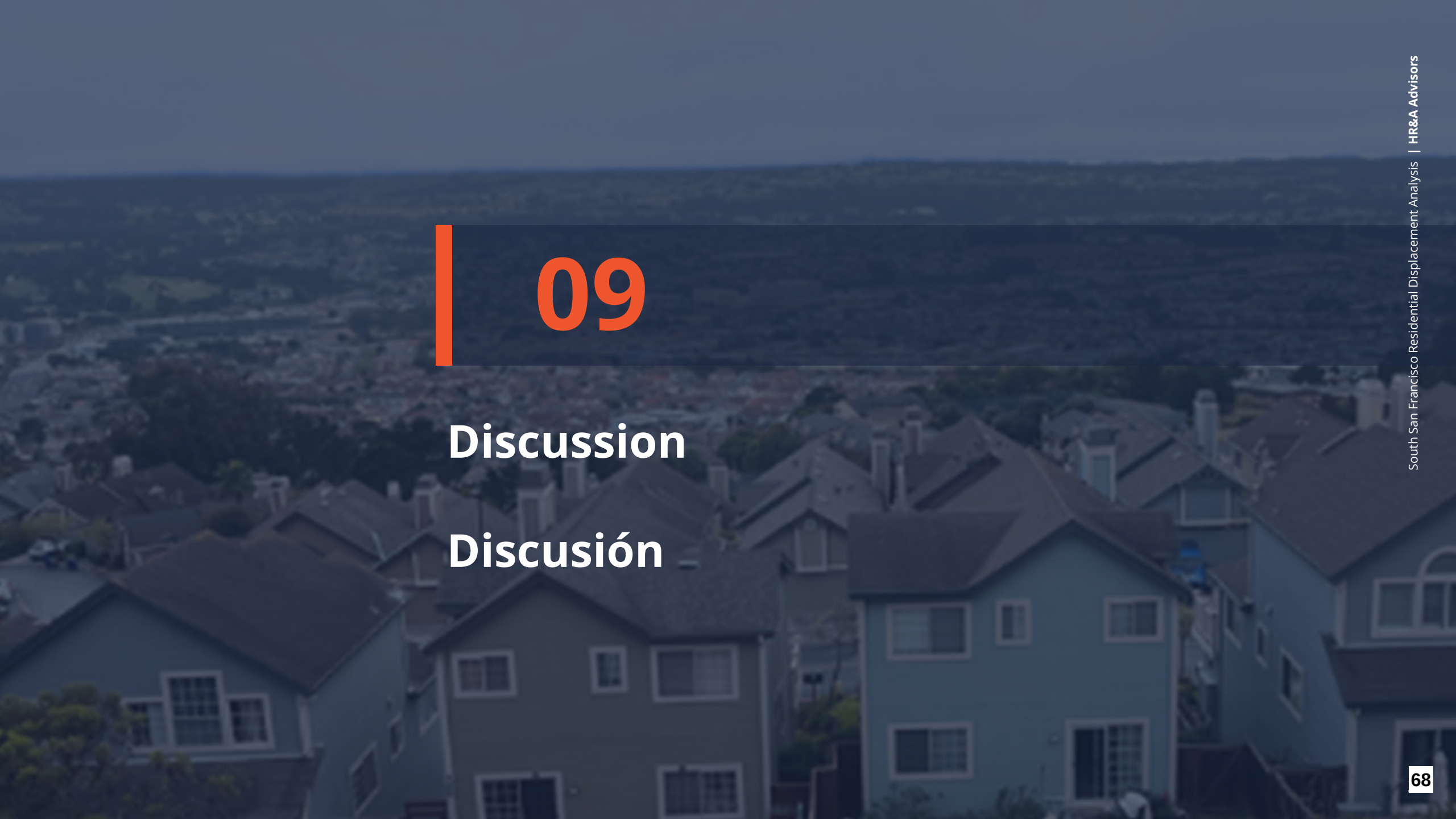
CONTEXTO Y OBJETIVOS

- 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.
- Según el Center para Ciudades y Escuelas de UC Berkeley, el Distrito Escolar Unificado de SSF posee un total de 226.63 acres, de los cuales 106.4 acres son terrenos potencialmente urbanizables.

RECOMENDACIONES

Colaboración

- Colaborar con propietarios institucionales para brindar asistencia financiera y técnica en el uso de terrenos públicos o institucionales para promotores de vivienda asequible.
- Brindar capacitación y apoyo para el desarrollo de capacidades a propietarios públicos o institucionales, como escuelas, centros religiosos, agencias de transporte público o organizaciones comunitarias, para agilizar la gestión de la disposición.



| 09

Discussion

Discusión

Primary questions for discussion.

Preguntas primarias para la discusión.

- Are there additional opportunities that should be added to this list?
- Which of these opportunities would you want to see prioritized?
- *¿Existen oportunidades adicionales que deberían agregarse a esta lista?*
- ¿Cuál de estas oportunidades le gustaría ver priorizada?



| 10

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.

In May, we will have our next meeting and additional community engagement sessions.

En Mayo, tendremos nuestra próxima reunión y sesiones adicionales de participación comunitaria.

- Next Meeting on Monday June 2nd
 - Community Engagement Sessions
 - Session 1 Details
 - Session 2 Details
 - Open House
 - Open House Details
- *La próxima reunión es Lunes, 2 de Junio*
 - *Sesiones de Participación Comunitaria*
 - *Detalles de la Sesión 1*
 - *Detalles de la Sesión 2*
 - *Jornada de Puertas Abiertas*
 - *Detalles de la jornada de puertas abiertas*

| 10

Appendix Apéndice

STRATEGY #1A: ASSIST AT-RISK FAMILIES | ESTRATEGIA #1A: AYUDAR A LAS FAMILIAS EN RIESGO

Tenant Advocacy, Legal Aid, and Landlord/Tenant Mediation | Defensa del Inquilino Asistencia Jurídica y Mediación entre Propietario y Inquilino

CONTEXT & GOALS

- Renters and owners need assistance understanding what is within their rights and resolving disputes before legal actions become necessary.
- Existing legal aid resources are not local to SSF, increasing difficulty to access resources.

RECOMMENDATIONS

Program or Partnership

- Establish funding for additional assistance in SSF for dispute resolution, landlord/tenant mediation and legal aid.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- Los inquilinos y propietarios necesitan ayuda para comprender sus derechos y resolver disputas antes de que sea necesario emprender acciones legales.
- Los recursos de asistencia legal existentes no son locales en SSF, lo que dificulta el acceso a ellos.

RECOMENDACIONES

Programa o Asociación

- Establecer fondos para asistencia adicional en SSF para la resolución de disputas, la mediación entre propietarios y inquilinos y la asistencia legal.

STRATEGY #1C: ASSIST AT-RISK FAMILIES | ESTRATEGIA #1C: AYUDAR A LAS FAMILIAS EN RIESGO

Renter and Owner Rights Outreach Strategy | Estrategia de Divulgación de los Derechos de Inquilinos y Propietarios

CONTEXT & GOALS

- South San Francisco residents are unclear of their rights and responsibilities as renters or owners, specifically as it relates to housing quality and affordability.
- There are existing resources for households, but don't know how to access those resources.

CONTEXTO Y OBJETIVOS

- Los residentes de South San Francisco desconocen sus derechos y responsabilidades como inquilinos o propietarios, especialmente en lo que respecta a la calidad y asequibilidad de la vivienda.
- Existen recursos para los hogares, pero desconocen cómo acceder a ellos.

RECOMMENDATIONS

Program or Partnership

- Efforts to inform tenants and landlords about renters' rights regarding affordability and housing quality.
- Empower community members to feel safe to engage with their property owner to make necessary repairs.

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.

Assuming a 4-person household at 100% Area Median Income (AMI) allocate 30% of their income towards rent and utilities, the affordable rents would be \$5,040 per month.

Suponiendo que un hogar de 4 personas con un ingreso medio del área (AMI) del 100% destine el 30% de sus ingresos al alquiler y los servicios públicos, los alquileres asequibles serían de \$5,040 por mes.

	Income Limits*	Affordable Rents per Unit**
30% AMI	\$58,750	\$2,200
50% AMI	\$97,900	\$2,840
60% AMI	\$117,480	\$3,020
80% AMI	\$156,650	\$3,530
100% AMI	\$186,600	\$5,040

*Income limits for 4-person household

**Affordable rents are shown for assuming a 4-person household spending 30% of their income on rent and utilities.

Source: [2024 San Mateo County Income and Rents Limits](#)

Since 2012 there was a 67.5% increase in median income in SSF.

Desde 2012 hubo un aumento del 67,5% en el ingreso medio en SSF.



\$127K

MEDIAN HOUSEHOLD INCOME

+67.5% since 2012

*Ingreso Familiar Medio
+67,5% desde 2012*



38.4%

RENTER HOUSEHOLDS

-2.4% since 2012

*Arrendadores
-2,4% desde 2012*

From 2012 – 2022, for-sale home values and rents increased by over 80% in SSF. This is greater than 10% annual increases.

Entre 2012 y 2022, el valor de las viviendas en venta y los alquileres aumentaron más del 80% en SSF. Esto supone un aumento anual superior al 10%.



\$1.1M

MEDIAN HOME VALUES

+84% since 2012

*Valores Medios de las Viviendas
+84% desde 2012*



\$2,650

MEDIAN GROSS RENT

+82% since 2012

*Alquiler Bruto Medio
+82% desde 2012*

South San Francisco Anti-Displacement Study

CAC Meeting #6

May 2024

Estudio de Desplazamiento en South San Francisco

Reunión de CAC #2

