

City of South San Francisco

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



Regular Meeting Agenda

Monday, July 28, 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 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.

ADMINISTRATIVE BUSINESS

1. [Administrative Business Agenda for the Anti-Displacement Community Advisory Committee for July 28, 2025 \(City Staff\) / Agenda administrativa de trabajo para el Comité Asesor Comunitario Antidesplazamiento para el 28 de julio de 2025 \(personal de la ciudad\)](#)

Attachments:

[1a. Handouts for Meeting](#)

[1b. Material para la reunión - Traducción al español](#)

[2a. Anti-Displacement Strategies Matrix For CPU](#)

[2b. Matriz de Estrategias Antidesplazamiento - Traducción al esp](#)

ADJOURNMENT



Legislation Text

File #: 25-823

Version: 1

Agenda Date: 7/28/2025

Item #: 1.

Administrative Business Agenda for the Anti-Displacement Community Advisory Committee for July 28, 2025
(City Staff) / *Agenda administrativa de trabajo para el Comité Asesor Comunitario Antidesplazamiento para el
28 de julio de 2025 (personal de la ciudad)*

Agenda | Puntos del orden del día

1. Call to Order and Public Comment | Llamado al orden y Commentario Público
2. Administrative Business | Negocios Administrativos
3. Discussion of Anti-Displacement Strategies and Tools | Discusión sobre estrategias y herramientas antidesplazamiento
7. Break | Descanso
8. Discussion of Anti-Displacement Strategies and Tools | Discusión sobre estrategias y herramientas antidesplazamiento
9. Next Steps | Próximos Pasos

Attachments | Lista de archivos adjuntos

1. Handouts for Meeting | Material para la reunión

Residential Anti-Displacement Strategies

Each residential strategy is accompanied by tools categorized by timeframe and cost.

Residential Strategies	Short-Term/ \$ Low Cost	Medium-Term/ \$\$ Medium Cost	Long-Term/ \$\$\$ High Cost
1. Assist At-Risk Families	• Communication of Responsibilities & Rights to Landlords and Renters	• Expanded Tenant Relocation Assistance	• Legal Aid and Tenant Mediation
2. Protect Existing Affordable Homes	• Preservation Intervention Plan	• Rental Inspection Program	• Residential Rehabilitation Program
3. Increase Housing Supply and Funding for Affordable Housing	• Codify State ADU Sale Allowances	• SSFUSD / SSF Teacher Housing Joint Project	• Find Additional Revenue Streams For Affordable Housing
4. Operational Improvements	• Consolidation of Tenant Protections Ordinance	• Sustain and Refine Existing Programs & Policies • Build Staff Capacity to Implement Goals	

*Tools in bold indicate high priority areas for the CAC.

Commercial Anti-Displacement Strategies

Each commercial strategy is accompanied by tools categorized by timeframe and cost.

Commercial Strategies

Short-Term/
\$ Low Cost

Medium-Term/
\$\$ Medium Cost

Long-Term/
\$\$\$ High Cost

Commercial Strategies	Short-Term/ \$ Low Cost	Medium-Term/ \$\$ Medium Cost	Long-Term/ \$\$\$ High Cost
1. Identify a Dedicated Funding Source			• Small Business Anti-Displacement Fund
2. Provide Financial Support and Technical Assistance	• Lindenville Overlay Zone • Downtown Improvement District Formation	• Commercial Legacy Business Program • City Grants and Loans • EAC Technical Assistance and Coaching	• Relocation Assistance for Displaced Commercial Businesses
3. Grow and Sustain Customer Base	• Downtown and Storefront Activations • Local Business Bucks Program		
4. Commercial Real Estate Development		• Space Negotiations for Small Businesses in Community Benefit Agreements	• Expanded Launch Local! Program for City or private owned sites

*Tools in bold indicate high priority areas for the CAC.

Estrategias antidesplazamiento residencial

Cada estrategia residencial está acompañada de herramientas categorizadas por plazos y costes.

Residencial Estrategias	Corto plazo/ \$ Bajo costo	Mediano plazo/ \$\$ Costo medio	A largo plazo/ \$\$\$ Alto costo
1. Ayudar a las familias en riesgo	Comunicación de responsabilidades y derechos a propietarios e inquilinos	Asistencia ampliada para la reubicación de inquilinos	Asistencia jurídica y mediación de inquilinos
2. Proteger las viviendas asequibles existentes	Plan de Intervención para la Preservación	Programa de inspección de alquileres	Programa de Rehabilitación Residencial
3. Aumentar la oferta de viviendas y la financiación de viviendas asequibles	Codificar las asignaciones de venta de ADU estatales	Proyecto conjunto de viviendas para maestros del SSFUSD y del SSF	Encontrar fuentes de ingresos adicionales para viviendas asequibles
4. Mejoras operativas	Ordenanza de Consolidación de la Protección de los Inquilinos	- Mantener y perfeccionar los programas y políticas existentes - Desarrollar la capacidad del personal para implementar los objetivos	

*Las herramientas en negrita indican áreas de alta prioridad para el CAC.

Estrategias comerciales antidesplazamiento

Cada estrategia comercial está acompañada de herramientas categorizadas por plazo y coste.

Comercial Estrategias

Corto plazo/
\$ Bajo costo

Mediano plazo/
\$\$ Costo medio

A largo plazo/
\$\$\$ Alto costo

1. Identificar una fuente de financiación específica

Fondo Antidesplazamiento para Pequeñas Empresas

2. Brindar apoyo financiero y asistencia técnica

- Zona de superposición de Lindenville
- Formación del Distrito de Mejora del Centro

- **Programa de Negocios de Legado Comercial**
- Subvenciones y préstamos de la ciudad
- **Asistencia técnica y asesoramiento de la EAC**

- Asistencia para la reubicación de empresas comerciales desplazadas

3. Aumentar y mantener la base de clientes

- **Activaciones en el centro y en las tiendas**
- **Programa Local Business Bucks**

4. Desarrollo de bienes raíces comerciales

- Negociaciones espaciales para pequeñas empresas en acuerdos de beneficio comunitario

- **Programa ¡Lanzamiento Local! Ampliado para sitios municipales o privados**

*Las herramientas en negrita indican áreas de alta prioridad para el CAC.

Anti-Displacement Roadmap Draft Strategies

The following programs and policy list highlights select tools that HR&A recommends for inclusion in the anti-displacement roadmap.

Residential Policy	Description	Time Frame	Notes on CAC Pros	Notes on CAC Cons
Assist At-Risk Families				
Communication of Rights & Responsibilities to Landlords and Renters	Implement efforts to inform tenants and landlords about renters' rights regarding affordability and housing quality.	Short-Term		
Expanded Tenant Relocation Assistance	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.	Medium-Term		
Legal Aid and Tenant Mediation	Establish funding for additional assistance in SSF for dispute resolution, landlord/tenant mediation and legal aid.	Long-Term		
Protect Existing Affordable Homes				
Preservation Intervention Plan	Establish a Preservation Intervention Plan to create policy and funding mechanisms in the event of redevelopment of existing subsidized or NOAH multifamily buildings.	Short-Term		
Rental Inspection Program	Identify and remedy cases of most severe residential rental conditions through comprehensive system of inspections or owner certification.	Medium-Term		
Residential Rehabilitation Program	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.	Long-Term		
Increase Housing Supply and Funding for Affordable Housing				
Codify State ADU Sale Allowances	Codify allowance for the sale of ADUs as condominiums, permitted under AB1033.	Short-Term		
SSFUSD / SSF Teacher Housing Joint Project	Partner with local agencies, such as the school district, to provide financial and technical assistance for utilizing public and/or institutional sites for affordable housing.	Short-Term		
Find Additional Revenue Streams for Affordable Housing	Assess opportunities to create additional funding streams through regional and statewide advocacy. Pursue more consistent General Fund sources.	Short-Term		
Operational Improvements				
Consolidation of Tenant Protections Ordinance	Merge the Apartment Rent Ordinance, Just Cause Eviction Ordinance, and Red-Tag relocation requirements into a unified Tenant Protections Ordinance.	Short-Term		
Sustain and Refine Existing Programs and Policies	Expand the capacity of the Housing and Economic Development department to continue to maintain existing successful programs such as the Rental Assistance Program, Promotores Program, Inclusionary Housing Ordinance, and Commercial Linkage Fee Implementation. Increase staff capacity to pursue additional programs detailed in this roadmap.	Medium-Term		
Build Staff Capacity to Implement Goals				

Commercial Policy	Description	Time Frame		
Identify a Dedicated Funding Source				
Small Business Anti-Displacement Fund	Explore a Small Business Anti-Displacement Fund seeded by the city as a dedicated fund. Funds could come from sources such as private developer contributions or community benefits agreements (CBAs) or set-aside existing or enhance Transient Occupancy Tax Revenue.	Long-Term		
Provide Financial Support and Technical Assistance				
Lindenville Overlay Zone	Monitor adoption of existing Overlay District. Propose revisions as needed based on feedback from developers and other parties.	Short-Term		
Downtown Improvement District Formation	Continue existing efforts and recommend newly formed Downtown Improvement District review the Anti-Displacement Roadmap.	Short-Term		
Commercial Legacy Business Program	Create a discretionary legacy business designation and targeted grants to support such businesses.	Medium-Term		
City Grants and Loans	Identify additional sources of funds to continue and expand City grant programs.	Medium-Term		
Economic Advancement Center Technical Assistance and Coaching	Adapt funding for EAC and continue existing programs. Make nonconforming industrial businesses conforming uses, as was done for Gimbal's/Berrata Foods, See's Candies, and Bimbo Bakeries, to give them the ability to expand as needed.	Medium-Term		
Relocation Assistance for Displaced Commercial Businesses	Utilize funds from Small Business Anti-Displacement Fund to support the development of a relocation assistance program. This program could include technical assistance to help businesses find new space, access to design and architectural services or tenant-landlord mediation support.	Long-Term		
Grow and Sustain Customer Base				
Downtown and Storefront Activations	Continue formation of a Downtown PBID and associated Downtown events. Recruit a Downtown anchor, such as a major grocer or entertainment anchor. Continue and learn from initial feedback from "Launch Local!" – the City's vacant storefront activation pop-up program – for future expansion.	Short-Term		
Local Business Bucks Program / Increased Institutional Spending Power to Small Businesses	Encourage life science employers to utilize local businesses for on-site catering and other procurement opportunities. Continue and expand existing efforts by the City and Chamber of Commerce to convene major employers to advance these initiatives and others that support small businesses. Continue new program with Glass, a shop-local platform that digitizes small businesses and encourages local procurement by the City.	Short-Term		

Commercial Real Estate Development				
Space Negotiations for Small Businesses in CBAs	Negotiate with large-scale developments to include small, local business space on-site through a CBA process (In the future, consider contributions to a Small Business Anti-Displacement Fund).	Medium-Term		
Expanded Launch Local! Program for City or private owned sites	Continue and expand "Launch Local!" efforts and affordable commercial rents in city-owned or leased spaces.	Long-Term		

Borrador de estrategias de la hoja de ruta contra el desplazamiento

La siguiente lista de programas y políticas destaca herramientas seleccionadas que HR&A recomienda incluir en la hoja de ruta contra el desplazamiento.

Política residencial	Descripción	Periodo de tiempo	Notas sobre las ventajas del CAC	Notas sobre las desventajas del CAC
Ayudar a las familias en riesgo				
Comunicación de derechos y responsabilidades a propietarios e inquilinos	Implementar esfuerzos para informar a los inquilinos y propietarios sobre los derechos de los inquilinos con respecto a la asequibilidad y la calidad de la vivienda.	Corto plazo		
Asistencia ampliada para la reubicación de inquilinos	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.	Mediano plazo		
Asistencia jurídica y mediación de inquilinos	Establecer fondos para asistencia adicional en SSF para resolución de disputas, mediación entre propietario e inquilino y asistencia legal.	A largo plazo		
Proteger las viviendas asequibles existentes				
Plan de Intervención para la Preservación	Establecer un Plan de Intervención para la Preservación para crear políticas y mecanismos de financiamiento en caso de reurbanización de edificios multifamiliares subsidiados o NOAH existentes.	Corto plazo		
Programa de inspección de alquileres	Identificar y remediar los casos de condiciones de alquiler residencial más severas a través de un sistema integral de inspecciones o certificación del propietario.	Mediano plazo		
Programa de Rehabilitación Residencial	Busque fuentes de financiamiento para ayudar a los propietarios con préstamos de bajo costo y subvenciones para mejoras de la propiedad, abordar el deterioro, las viviendas deficientes u otros problemas de salud y seguridad.	A largo plazo		
Aumentar la oferta de viviendas y la financiación de viviendas asequibles				
Codificar las asignaciones de venta de ADU estatales	Codificar la asignación para la venta de ADU como condominios, permitida bajo AB1033.	Corto plazo		
Proyecto conjunto de viviendas para maestros del SSFUSD y del SSF	Asociarse con agencias locales, como el distrito escolar, para brindar asistencia financiera y técnica para utilizar sitios públicos y/o institucionales para viviendas asequibles.	Corto plazo		
Encontrar fuentes de ingresos adicionales para viviendas asequibles	Evaluar oportunidades para crear fuentes de financiación adicionales mediante la promoción regional y estatal. Buscar fuentes más consistentes del Fondo General.	Corto plazo		
Mejoras operativas				
Ordenanza de Consolidación de la Protección de los Inquilinos	Fusionar la Ordenanza de alquiler de apartamentos, la Ordenanza de desalojo por causa justa y los requisitos de reubicación de etiqueta roja en una Ordenanza de protección de inquilinos unificada.	Corto plazo		
Mantener y perfeccionar los programas y políticas existentes	Ampliar la capacidad del Departamento de Vivienda y Desarrollo Económico para continuar con los programas exitosos existentes, como el Programa de Asistencia para el Alquiler, el Programa de Promotores, la Ordenanza de Vivienda Inclusiva y la Implementación	Mediano plazo		

Desarrollar la capacidad del personal para implementar los objetivos	Promotores, la Ordenanza de vivienda inclusiva y la implementación de la Tarifa de Vinculación Comercial. Aumentar la capacidad del personal para implementar los programas adicionales detallados en esta hoja de ruta.	Mediano plazo		
--	--	---------------	--	--

Política comercial	Descripción	Periodo de tiempo		
Identificar una fuente de financiación dedicada				
Fondo Antidesplazamiento para Pequeñas Empresas	Explorar un Fondo Antidesplazamiento para Pequeñas Empresas, creado por la ciudad como fondo específico. Los fondos podrían provenir de fuentes como contribuciones de promotores privados, acuerdos de beneficios comunitarios (ACB), o bien reservar o mejorar los ingresos del Impuesto sobre la Ocupación Transitoria.	A largo plazo		
Proporcionar apoyo financiero y asistencia técnica				
Zona de superposición de Lindenville	Supervisar la adopción del Distrito Superpuesto existente. Proponer revisiones según sea necesario, basándose en la retroalimentación de los desarrolladores y otras partes interesadas.	Corto plazo		
Formación del Distrito de Mejora del Centro	Continuar con los esfuerzos existentes y recomendar que el recién formado Distrito de Mejoras del Centro revise la Hoja de Ruta Antidesplazamiento.	Corto plazo		
Programa de Negocios de Legado Comercial	Crear una designación de negocio heredado discrecional y subvenciones específicas para apoyar a dichas empresas.	Mediano plazo		
Subvenciones y préstamos de la ciudad	Identificar fuentes adicionales de fondos para continuar y ampliar los programas de subvenciones de la Ciudad.	Mediano plazo		
Asistencia técnica y asesoramiento del Centro de Avance Económico	Adaptar la financiación para la EAC y mantener los programas existentes. Conformar los usos de las empresas industriales no conformes, como se hizo con Gimbal's/Berrata Foods, See's Candies y Bimbo Bakeries, para que puedan expandirse según sea necesario.	Mediano plazo		
Asistencia para la reubicación de empresas comerciales desplazadas	Utilizar fondos del Fondo Antidesplazamiento para Pequeñas Empresas para apoyar el desarrollo de un programa de asistencia para la reubicación. Este programa podría incluir asistencia técnica para ayudar a las empresas a encontrar un nuevo espacio, acceso a servicios de diseño y arquitectura, o apoyo para la mediación entre inquilinos y propietarios.	A largo plazo		
Aumentar y mantener la base de clientes				
Activaciones en el centro y en las tiendas	Continuar con la formación de un PBID del Centro y eventos asociados en el Centro. Reclute a un presentador del centro de la ciudad, como un importante supermercado o un presentador del mundo del espectáculo. Continúe y aprenda de los comentarios iniciales de “¡Lanzamiento local!”, el programa emergente de activación de locales comerciales vacíos de la ciudad, para una futura expansión.	Corto plazo		

Programa Local Business Bucks / Mayor poder adquisitivo institucional para pequeñas empresas	Animar a los empleadores del sector de las ciencias de la vida a aprovechar las oportunidades de contratación de empresas locales para el servicio de catering en sus instalaciones y otras oportunidades de contratación. Continuar y ampliar las iniciativas actuales de la Ciudad y la Cámara de Comercio para convocar a los principales empleadores a impulsar estas y otras iniciativas que apoyan a las pequeñas empresas. Continuar el nuevo programa con Glass, una plataforma de compras locales que digitaliza a las pequeñas empresas y fomenta la contratación local por parte de la Ciudad.	Corto plazo		
<i>Desarrollo de bienes raíces comerciales</i>				
Negociaciones de espacio para pequeñas empresas en convenios colectivos	Negociar con desarrollos a gran escala para incluir espacios para pequeñas empresas locales en el sitio a través de un proceso de CBA (en el futuro, considerar contribuciones a un Fondo Antidesplazamiento para Pequeñas Empresas).	Mediano plazo		
Programa ¡Lanzamiento Local! Ampliado para sitios municipales o privados	Continuar y expandir los esfuerzos de “¡Lanzamiento local!” y alquileres comerciales asequibles en espacios propiedad de la ciudad o arrendados.	A largo plazo		