



Thousand Oaks

BORRADOR DEL ELEMENTO DE VIVIENDA 2021-2029

Publicado el 22 de septiembre de 2021



RESUMEN EJECUTIVO

La ciudad de Thousand Oaks ha sido y sigue siendo una defensora de la vivienda para personas de todos los niveles de ingresos y necesidades especiales. Esta Actualización del Elemento de Vivienda identifica nuevas estrategias para ampliar las oportunidades de vivienda durante el período de planificación 2021-2029. Los componentes principales del Elemento de Vivienda incluyen:

- Una revisión de los progresos realizados en el marco del anterior Elemento de Vivienda (2014-2021):
 - Entre 2013 y 2020 se concedieron permisos para 697 nuevas viviendas. De ellos, 33 permisos se concedieron para construir viviendas asequibles.
 - Se conservaron 90 viviendas existentes como viviendas asequibles.
- Una evaluación de las necesidades de vivienda existentes y proyectadas para el período de proyección 2021-2029 (1 de julio de 2021 - 15 de octubre de 2029), incluyendo la participación de la ciudad en la necesidad regional de vivienda según lo dispuesto por la ley estatal. La participación de la ciudad en la necesidad regional para este marco de tiempo de ocho años es 2.621 unidades.
- Un análisis de las limitaciones al desarrollo de la vivienda.
- Un inventario detallado de los terrenos en los que se pueden construir nuevas viviendas, incluyendo los solares residenciales vacíos y los infrautilizados.
- Apoyo continuo al desarrollo de viviendas asequibles, incluido el apoyo financiero a los proveedores de viviendas asequibles con el uso de los Fondos Fiduciarios de la Vivienda de la ciudad.
- Continuación de los programas de vivienda relativos a la vivienda justa y a la vivienda para personas con necesidades especiales.

La ciudad de Thousand Oaks está en proceso de actualizar su Plan General. Este Elemento de Vivienda identifica oportunidades para nuevas viviendas basadas en el Mapa de Uso de Suelo Preferido.

Plan de Vivienda

Las secciones anteriores evalúan las necesidades de vivienda en Thousand Oaks y evalúan las limitaciones y oportunidades para el desarrollo y la preservación de la vivienda. Esta sección establece los objetivos y programas de vivienda de la ciudad para el período de planificación 2021-2029.

I. OBJETIVOS EN MATERIA DE VIVIENDA

La ciudad de Thousand Oaks ha establecido los siguientes objetivos en materia de vivienda:

- Objetivo 1: Proporcionar una amplia gama de oportunidades de vivienda para personas de todos los niveles de ingresos.
- Objetivo 2: Ofrecer oportunidades de vivienda a personas con necesidades especiales.
- Objetivo 3: Mantener y mejorar el parque de viviendas existente en la ciudad reduciendo el deterioro de las mismas.
- Objetivo 4: Preservar las oportunidades de vivienda asequible existentes.
- Objetivo 5: Promoción positiva de la vivienda justa.

II. PROGRAMAS DE VIVIENDA

De acuerdo con la ley estatal, los programas de vivienda deben tener acciones específicas, resultados medibles y un calendario de logros. Cada programa de vivienda puede implementar más de un objetivo de vivienda. Sin embargo, se organizan en función del objetivo principal de los programas.

Objetivo 1: Proporcionar una amplia gama de oportunidades de vivienda para personas de todos los niveles de ingresos

Programa 1: Terrenos adecuados para la RHNA y supervisión de la no pérdida neta

A la ciudad de Thousand Oaks se le ha asignado una Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) de 2.621 unidades. Teniendo en cuenta las potenciales Unidades de Vivienda Accesorias (ADU, por sus siglas en inglés), los proyectos en curso y los pendientes (958 unidades), la ciudad tiene una RHNA restante de 1.663 unidades (681 de muy bajos ingresos, 372 de bajos ingresos, 459 de ingresos moderados, y 151 por encima de las unidades moderadas) que deben ser identificadas en el inventario de terrenos. A través de la actualización del Plan General, la ciudad está creando varias nuevas designaciones de uso del suelo con el potencial de albergar viviendas de ingresos bajos y moderados:

- Barrio medio-alto - 20-30 du/ac
- Uso mixto bajo - 20-30 du/ac

Se prevé que la actualización del Plan General se adopte en 2022. Para garantizar que la ciudad supervisa el cumplimiento del SB 166 (sin Pérdida Neta), la ciudad desarrollará un procedimiento

para hacer un seguimiento de:

- Recuento de unidades y renta/asequibilidad supuesta en las parcelas incluidas en el inventario de los terrenos;
- Las unidades reales construidas y los ingresos/la asequibilidad cuando se desarrollen las parcelas; y
- Cambio neto en la capacidad y resumen de la capacidad restante para cumplir con la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA).

De acuerdo con el SB 166, los requisitos para que no haya Pérdida Neta son:

- Realizar las conclusiones en el momento de la aprobación del proyecto en relación con cualquier terreno del inventario de terrenos del Elemento de Vivienda (debe aplicarse inmediatamente);
- Identificar o rezonificar terrenos suficientes y adecuadas en un plazo de 180 días a partir de la aprobación del proyecto para ajustar cualquier déficit; y
- Reconocer que los proyectos no pueden ser denegados únicamente porque la No Pérdida Neta puede desencadenar el requisito de rezonificar otra(s) parcela(s) para reponer el inventario de terrenos.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: Presupuesto del Departamento

Objetivos y calendario:

- Adoptar el Mapa de Uso del Suelo Preferido como parte de la actualización del Plan General que proporciona una mayor capacidad de desarrollo residencial para el año 2023 (pero a más tardar el 15 de octubre de 2024), asegurando que el Plan General actualizado ofrezca una capacidad adecuada para la RHNA restante de la ciudad de 1.663 unidades (681 de muy bajos ingresos, 372 de bajos ingresos y 459 de ingresos moderados y 151 de ingresos superiores a los moderados). Específicamente, las designaciones de barrio medio-alto, barrio medio y uso mixto bajo propuestas para satisfacer la RHNA restante de la ciudad de ingresos bajos y moderados cumplirán las siguientes condiciones:
 - Permite el desarrollo residencial hasta 30 unidades por acre con una densidad mínima de 20 unidades por acre;
 - Cada terreno puede albergar al menos 16 unidades (un terreno puede estar compuesto por varias parcelas); y
 - Permite la propiedad multifamiliar y la vivienda de alquiler por derecho si el 20% de las unidades se reservan como vivienda asequible para los hogares de bajos ingresos (consulte el Programa 2 a continuación).
- Desarrollar un procedimiento en 2022 para monitorear el desarrollo de terrenos en el inventario de terrenos y asegurar que haya terrenos adecuados disponibles para cumplir con la RHNA restante por categoría de ingresos.
- Desarrollar normas de zonificación para octubre de 2024.
- Proporcionar información sobre el inventario de terrenos y los incentivos de desarrollo a los promotores y propietarios interesados en el sitio web de la ciudad.

Programa 2: Aprobación por derecho propio de proyectos con un 20% de unidades asequibles

De acuerdo con el AB 1397 aprobado en 2017, la ciudad modificará su ordenanza de zonificación para requerir la aprobación por derecho del desarrollo de viviendas que incluya el 20 por ciento de las unidades como viviendas asequibles para los hogares de bajos ingresos. Este requisito se aplica a los terrenos identificados para cumplir con el RHNA de bajos ingresos (Consulte Apéndice B) cuando la rezonificación para hacer que estos terrenos estén disponibles se produce después del 15 de octubre de 2021 (fecha límite legal del Elemento de Vivienda).

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: Presupuesto del Departamento

Objetivos y calendario:

- Enmendar la ordenanza de zonificación para proporcionar la aprobación por derecho de acuerdo con AB 1397 para finales de 2022.

Programa 3: Unidades Accesorias de Vivienda (ADU)

Las Unidades Accesorias de Vivienda (ADU) representan una fuente alternativa de vivienda asequible para los hogares de ingresos bajos y moderados. La ciudad explorará incentivos y herramientas para facilitar la construcción de ADU, incluyendo ADU asequibles. Los incentivos y herramientas pueden incluir, entre otros:

- Planos de terrenos y de planta preaprobados;
- Revisiones aceleradas y asistencia técnica;
- Tasas reducidas más allá de los requisitos de la ley estatal;
- Permitir ADU más grandes sujetas a revisión discrecional; y
- Recursos en línea en el sitio web de la ciudad

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: Presupuesto del Departamento

Objetivos y calendario:

- Desarrollar incentivos y herramientas para facilitar la construcción de ADU y la viabilidad de proporcionar incentivos mejorados a cambio de convenios de asequibilidad para finales de 2022.
- Promover la construcción de ADU proporcionando recursos en el sitio web de la ciudad y en mostradores públicos.
- En 2023, explorar la viabilidad de la financiación adicional del Estado para ayudar a los propietarios de viviendas con ingresos bajos y moderados a crear ADU.

Programa 4: Consolidación de lotes

La consolidación de lotes pequeños permite que un desarrollo utilice el terreno de manera más eficiente, logre economías de escala y ofrezca la oportunidad de mejorar el diseño del terreno y los servicios. La ciudad fomentará la consolidación de lotes pequeños para facilitar el desarrollo de

urbanizaciones de uso mixto y multifamiliares, especialmente para viviendas asequibles, al:

- Mantener un inventario de terrenos en el sitio web de la ciudad;
- Ayudar a los promotores a identificar las parcelas con potencial de consolidación de lotes; y
- Utilizar un proceso ministerial para la consolidación de lotes a menos que se requieran otras revisiones discrecionales como parte del proyecto.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: Presupuesto del Departamento

Objetivos y calendario:

- Para finales de 2022, considerar los incentivos apropiados de consolidación de lotes para facilitar el desarrollo de usos mixtos y multifamiliares, incluyendo, entre otros, ofrecer un proceso ministerial para la consolidación de lotes a menos que se requieran otras revisiones discrecionales.
- Promover el programa mediante la difusión de folletos en las ventanillas públicas y proporcionando información en el sitio web de la ciudad.

Programa 5: Revisión racionalizada

De acuerdo con las leyes estatales, la ciudad facilitará el desarrollo residencial mediante:

- Establecer normas de diseño objetivas (SB 330); y
- Establecer un proceso de revisión ministerial simplificado para los proyectos residenciales multifamiliares que cumplan los requisitos (SB 35).

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: Presupuesto del Departamento; SB2/LEAP

Objetivos y calendario:

- Para finales de 2022, establecer normas de diseño objetivas y el proceso de revisión SB 35.

Programa 6: Desarrollo de viviendas asequibles

La ciudad continuará trabajando con organizaciones locales sin fines de lucro, como Hábitat para la Humanidad, Many Mansions y la Autoridad de la Vivienda del condado de Ventura para ampliar las oportunidades de vivienda asequible. En concreto, la ciudad:

- Identificará los posibles terrenos de desarrollo y las ayudas financieras disponibles.
- Gestionará el Fondo Fiduciario de Viviendas Asequibles para financiar el desarrollo, la conservación o la rehabilitación de viviendas asequibles. Cuando sea posible, dar prioridad a los proyectos de vivienda que aborden las necesidades de los hogares con ingresos extremadamente bajos y los hogares con necesidades especiales (incluyendo los que tienen discapacidades de desarrollo).
- Actualizará la cuota de inclusión de viviendas y la cuota de vinculación del desarrollo no residencial en función de los cambios en las condiciones económicas.
- Animará a los proveedores de viviendas asequibles a dar prioridad a las necesidades de vivienda

de las personas con discapacidades, incluyendo, entre otras, las personas con discapacidades de desarrollo.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: HOME; Fondo Fiduciario para la Vivienda; PLHA; Fondos de Tierras; y otros fondos estatales y federales disponibles

Objetivos y calendario:

- Mantener una lista de promotores de viviendas asequibles interesados y realizar un taller para promotores cada dos años o cuando haya terrenos disponibles. Proporcionar información sobre terrenos de oportunidad (disponibles para la venta o la asociación con los propietarios) a los promotores interesados.
- Explorar anualmente los fondos disponibles del condado, el estado y el gobierno federal para la vivienda y buscar la financiación adecuada para promover el objetivo de vivienda asequible de la ciudad.
- Actualizar la cuota de inclusión de viviendas y la cuota de vinculación para 2024.
- Proporcionar a los promotores la información de contacto de la Autoridad de Vivienda del condado de Ventura y de United Way del Condado de Ventura para el programa de vales de inquilinos de la Sección 8 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés).

Programa 7: Enmiendas al Código de Zonificación

Los recientes cambios en la legislación estatal hacen necesario modificar la ordenanza de zonificación. En concreto, éstas incluyen:

- **Casas prefabricadas:** la ciudad procesa las solicitudes para el desarrollo de casas prefabricadas de la misma manera y con sujeción a las mismas normas que las casas unifamiliares convencionales. Sin embargo, esta práctica no se ha formalizado en el Código de Zonificación.
- **Bonificación de densidad:** el proyecto de ley AB 2345 (secciones 65400 y 65915 de la Ley General) firmado por el Gobernador en septiembre de 2020 incentiva la producción de viviendas asequibles mediante el aumento de la bonificación de densidad máxima disponible del 35 por ciento al 50 por ciento para los proyectos de calificación que no se compone exclusivamente de viviendas asequibles.
- **Viviendas de emergencia y de transición:** el proyecto de ley AB 139 (secciones 65583 y 65584 de la Ley General) establece que los gobiernos locales pueden incluir requisitos de estacionamiento para los refugios de emergencia, pero especifica que el estacionamiento adecuado debe basarse únicamente en el nivel de personal del refugio y no exceder los requisitos para los usos residenciales y comerciales en la misma zona. Las disposiciones de la ciudad requieren actualmente una plaza de estacionamiento por persona del personal durante el turno más amplio, más 0,2 plazas por cada residente y, por tanto, no cumplen los requisitos del Estado.
- **Centro de navegación de baja exigencia:** el proyecto de ley AB 101 (secciones 65660 a 65666 de la Ley General) define un Centro de Navegación de Baja Exigencia como "un refugio de Primera Vivienda, de baja exigencia, enriquecido con servicios y enfocado en

mover a las personas a una vivienda permanente que proporciona instalaciones de vida temporal mientras los administradores de casos conectan a las personas que experimentan la falta de vivienda con los ingresos, los beneficios públicos, los servicios de salud, el refugio y la vivienda". Los refugios de baja exigencia pueden incluir opciones como permitir mascotas, permitir que las parejas compartan el espacio de vida y proporcionar almacenamiento para las posesiones de los residentes.

El proyecto de ley AB 101 exige a las jurisdicciones que permitan los Centros de Navegación de Baja Exigencia que cumplan los requisitos especificados por derecho en zonas de uso mixto y otras zonas no residenciales que permitan el desarrollo residencial multifamiliar. El proyecto de ley también impone un plazo para que las ciudades actúen sobre una solicitud para el desarrollo de un Centro de Navegación de Baja Exigencia.

- **Viviendas de apoyo:** el proyecto de ley AB 2162 (secciones 65650 a 65656 de la Ley General) exige que se permita la construcción de viviendas de apoyo con 50 unidades o menos en zonas donde se permite la construcción de viviendas multifamiliares y de uso mixto, siempre que se cumplan determinados requisitos. Además, el proyecto de ley prohíbe a las jurisdicciones la imposición de requisitos de estacionamiento basados en el número de unidades para los desarrollos de viviendas de apoyo dentro de media milla de una parada de transporte público.
- **Viviendas para trabajadores agrícolas y empleados:** la Ley de Viviendas para Empleados del Estado en relación con las viviendas para trabajadores agrícolas (Código de Salud y Seguridad, sección 17021.6) especifica que cualquier vivienda para trabajadores agrícolas que consista en no más de 36 camas en un grupo de cuartos o 12 unidades se considera un uso de la tierra agrícola y, por lo tanto, se permite de manera similar donde se permiten los usos agrícolas. Además, la Ley de Viviendas para Empleados (Código de Salud y Seguridad, sección 17021.5) especifica que cualquier vivienda para empleados que ofrezca viviendas a seis o menos empleados se considerará una estructura unifamiliar con una designación de uso de suelo residencial.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: Presupuesto del Departamento

Objetivos y calendario:

- Completar las modificaciones del Código de Zonificación indicadas anteriormente para ampliar la variedad de tipos de vivienda y eliminar las restricciones gubernamentales para finales de 2023.
- Revisar anualmente el Código de Zonificación para comprobar su conformidad con la legislación estatal e identificar posibles limitaciones y modificar el Código de Zonificación según sea necesario.

Objetivo 2: Ofrecer oportunidades de vivienda a personas con necesidades especiales

Programa 8: Grupo de trabajo interinstitucional del condado de Ventura para aplicar el Plan para acabar con las personas sin hogar

La ciudad continuará siendo un miembro activo de la Alianza de Atención Continua del condado de Ventura, un grupo de colaboración dedicado a promover una comunidad segura, deseable y próspera, poniendo fin a la falta de vivienda en el condado de Ventura. La ciudad continuará proporcionando fondos para apoyar a las agencias de servicios sociales que ayudan a prevenir la falta de vivienda y asistir a las personas sin hogar. Específicamente, la ciudad ha apoyado la operación del Centro de Vida de Transición RAIN y Our Place Safe Haven con fondos CDBG. La ciudad también seguirá garantizando que los proveedores de servicios para personas sin hogar estén conectados con el programa Pathways to Home del condado de Ventura y con el Sistema de Información de Gestión de Personas sin Hogar (HMIS, por sus siglas en inglés).

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: La Subvención Comunitaria en Bloque para el Desarrollo (CDBG, por sus siglas en inglés)

Objetivos y calendario:

- Ayudar a 50 personas sin hogar/en riesgo de quedarse sin hogar durante ocho años.

Programa 9: Vivienda y servicios de apoyo

La ciudad continuará asignando fondos a los grupos locales sin fines de lucro que se ocupan de las necesidades de vivienda y servicios de apoyo de los hogares con necesidades especiales, incluyendo los discapacitados, los hogares de ancianos y las personas sin hogar o en riesgo de no tenerlo. Esto incluye alimentos de emergencia, vales de motel y asistencia para el pago del alquiler, la hipoteca o los servicios públicos.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: CDBG

Objetivos y calendario:

- Ayudar a 4.000 personas con necesidades especiales y sin hogar/en riesgo durante ocho años.

Objetivo 3: Mantener y mejorar el parque de viviendas existente en la ciudad reduciendo el deterioro de las mismas

Programa 10: Programa de reventa de viviendas

La ciudad de Thousand Oaks requiere que el vendedor de cualquier propiedad residencial, al entrar en un acuerdo de venta o intercambio, proporcione al comprador un informe de registros de construcción residencial para la propiedad. El informe proporciona al comprador el uso regular autorizado, la ocupación y la clasificación de zonificación de la propiedad junto con todos los permisos de construcción presentados ante la ciudad.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: Tasas de informe e inspección

Objetivos y calendario:

- Cuando la financiación lo permita, considere la posibilidad de restablecer las inspecciones en las propiedades de reventa.

Programa 11: Rehabilitación de viviendas móviles

La ciudad trabaja con organizaciones sin fines de lucro para llevar a cabo la rehabilitación de casas móviles que son propiedad y están ocupadas por hogares de bajos ingresos. Por ejemplo, en el año fiscal 2021, las dos organizaciones que trabajan con la ciudad son Habitat for Humanity y Senior Alliance for Empowerment (SAFE). Las mejoras críticas incluyen ventanas, puertas, techos, calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC, por sus siglas en inglés), pisos, plomería, electricidad, duchas, barras de apoyo y rampas para sillas de ruedas.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: CDBG

Objetivos y calendario:

- Continuar proporcionando ayuda a los propietarios de casas móviles para su rehabilitación con el objetivo de ayudar a 80 hogares de bajos ingresos durante ocho años.

Programa 12: Rehabilitación de viviendas de alquiler

La ciudad sigue trabajando con organizaciones de vivienda sin fines de lucro para llevar a cabo la rehabilitación de propiedades de viviendas de alquiler multifamiliares destinadas a personas con bajos ingresos. Entre las subvenciones concedidas recientemente para la mejora de proyectos se encuentran los Árboles Apartments (12 unidades), propiedad de la Autoridad de la Vivienda del condado de Ventura, y los Shadow Hills Apartments (100 unidades), propiedad de Many Mansions.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: CDBG y otros fondos estatales y federales disponibles

Objetivos y calendario:

- Seguir proporcionando ayuda para rehabilitar viviendas multifamiliares de alquiler con el objetivo de ayudar a 400 hogares de bajos ingresos en ocho años.
- Seguir alentando a los propietarios a buscar financiación adicional a nivel estatal y federal para ampliar la ayuda a la rehabilitación de viviendas de alquiler y extender el plazo asequible.

Objetivo 4: Preservar las oportunidades de vivienda asequible existentes

Programa 13: Seguimiento de las viviendas asequibles y conservación de las viviendas en riesgo

La ciudad cuenta con un inventario de más de 1.100 viviendas asequibles que atienden las necesidades críticas de los hogares con menores ingresos. La preservación de las viviendas asequibles existentes en la comunidad es un objetivo importante de la ciudad. Entre el inventario de unidades asequibles, tres propiedades con un total de 173 unidades pueden estar en peligro de perder la asequibilidad durante los próximos diez años. Estas propiedades son Arroyo Villas, Conejo Future y Los Árboles Apartments. Conejo Future y Los Árboles siguen apoyando los programas de la sección 8 del HUD, por lo que su riesgo de conversión es limitado. La propiedad restante, Arroyo Villas, se

desarrolló con una bonificación de densidad y un total de 40 unidades que vencen en los próximos diez años y que se distribuyen en todo el desarrollo.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: HOME; Fondos fiduciarios para la vivienda; PLHA; y otros fondos estatales y federales disponibles

Objetivos y calendario:

- Ponerse en contacto anualmente con la empresa de gestión de la propiedad o con el propietario para evaluar el riesgo de conversión a tarifa de mercado. Si se ve amenazado por la conversión al tipo de mercado:
 - Ayudar al propietario a encontrar fuentes alternativas de financiación para preservar las unidades asequibles;
 - Proporcionar a los propietarios la información de contacto de la Autoridad de Vivienda del condado de Ventura y de United Way del condado de Ventura para el programa de vales de inquilinos de la Sección 8 del HUD;
 - Facilitar la venta de la propiedad a un promotor/operador de viviendas asequibles para preservar las unidades asequibles; y
 - Considerar la posibilidad de recibir asistencia financiera de la ciudad para evitar la conversión a precio de mercado.
- Garantizar que los propietarios conozcan los nuevos requisitos de notificación del Estado antes de renunciar al uso de bajos ingresos (se requiere una notificación de tres años, un año y seis meses).
- Ayudar a los grupos de vivienda a conseguir fondos locales y de otro tipo para ampliar los pactos de asequibilidad existentes a las viviendas multifamiliares existentes con el fin de preservar las unidades potencialmente en riesgo.

Objetivo 5: Fomentar la igualdad de oportunidades en materia de vivienda.

Programa 14: Divulgación y aplicación de la política de vivienda justa

La ciudad continuará contratando con agencias externas apropiadas como el Centro de Derechos de Vivienda (HRC, por sus siglas en inglés) en colaboración con el condado de Ventura y otras jurisdicciones locales para proporcionar servicios de vivienda justa.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: CDBG

Objetivos y calendario:

- Proporcionar información sobre la vivienda justa en toda la ciudad a través del sitio web de la ciudad, el Ayuntamiento, las bibliotecas y los centros comunitarios.
- Organizar un seminario anual de vivienda justa para aumentar la conciencia pública de las leyes y servicios de vivienda justa, llevando a cabo un mayor alcance a los barrios que se ven afectados por la concentración de ingresos bajos y moderados, los riesgos de desplazamiento,

y las necesidades de vivienda desproporcionada.

- Llevar a cabo periódicamente pruebas de vivienda justa para evaluar la naturaleza y el alcance de la discriminación en materia de vivienda.

Programa 15: Movilidad en la vivienda

El programa de Vales de Elección de Vivienda (HCV, por sus siglas en inglés) representa un importante recurso de vivienda asequible para los hogares de ingresos extremadamente bajos y muy bajos, especialmente aquellos que son personas mayores y discapacitados. En junio de 2021, 545 hogares de Thousand Oaks (incluyendo aproximadamente 246 hogares con discapacidades, 138 hogares de adultos mayores y 161 hogares familiares) estaban recibiendo Vales de Elección de Vivienda. Entre los receptores de vales, el 25 por ciento son personas mayores y el 45 por ciento son hogares con personas con discapacidades. La ciudad continuará promoviendo el uso de los HCV para mejorar la asequibilidad de la vivienda y ampliar las opciones de vivienda/ubicación para estos segmentos vulnerables de la comunidad.

Organismo responsable: Desarrollo comunitario/vivienda; Autoridad de la Vivienda del condado de Ventura; United Way del condado de Ventura

Fuentes de financiación: Fondos de la sección 8 del HUD

Objetivos y calendario:

- A partir del año fiscal 2022, ampliar la divulgación y la educación de la nueva Protección de la Fuente de Ingresos del Estado (SB 329 y SB 222), que define la asistencia pública, incluidos los VHC, como fuente legítima de ingresos para la vivienda.
- Aumento de la divulgación y la educación en los tramos censales con una mayor concentración de usuarios de VHC mediante la conexión de los promotores con la Autoridad de Vivienda del condado de Ventura y United Way del condado de Ventura para el programa de VHC.

Programa 16: Nuevas oportunidades en zonas de altos recursos

El alto costo de la vivienda limita el tipo de vivienda y las opciones de ubicación para los hogares de ingresos bajos y moderados. A través de la actualización del Plan General 2045, la ciudad de Thousand Oaks propone nuevas designaciones de uso del suelo para albergar tipos de vivienda de mayor intensidad:

- Barrio medio (10-20 du/ac)
- Barrio medio-alto (20-30 du/ac)
- Uso mixto bajo (20-30 du/ac)

Además, la ciudad actualizará sus programas de inclusión de viviendas y de tasas de vinculación, mejorando potencialmente la capacidad de la ciudad para ampliar el desarrollo de viviendas asequibles en toda la ciudad.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: Presupuesto del Departamento

Objetivos y calendario:

- Para octubre de 2024, adoptar la actualización del Código de Zonificación para implementar el Plan General 2045. Específicamente, asegurar que se pueda albergar una variedad de tipos de vivienda, incluyendo, entre otros, covivienda, vivir/trabajar, vivienda para personas mayores, y vivienda asistida.
- Para 2023, actualizar los programas de inclusión de viviendas y de vinculación de la ciudad. Si se recauda la cuota de inclusión, considerar la posibilidad de establecer una prioridad de financiación para atender las necesidades de vivienda especial y de ingresos extremadamente bajos y el primer derecho de retorno para los residentes desplazados.
- Proporcionar a los promotores la información de contacto de la Autoridad de Vivienda del condado de Ventura y de United Way del condado de Ventura para el programa de vales de inquilinos de la sección 8 del HUD.

Programa 17: Programa de Mejora de Barrios

Anualmente, a través del programa CDBG de la ciudad, la ciudad identifica los barrios de ingresos bajos y moderados para las mejoras de desarrollo de la comunidad, incluyendo la rehabilitación de viviendas asequibles.

La ciudad ha establecido una serie de juntas y comisiones, además de la Comisión de Planificación, que participan en el proceso de toma de decisiones en materia de vivienda y desarrollo comunitario. Entre ellas se encuentran:

- **Comité de Revisión de la Financiación Comunitaria:** actúa en calidad de asesor del Ayuntamiento en relación con las cuestiones de financiación de las subvenciones para la mejora de la comunidad (apoya los proyectos que tienen un beneficio medioambiental en una amplia sección de Thousand Oaks), las subvenciones para eventos comunitarios (apoya los eventos y actividades artísticas y culturales), las subvenciones para servicios sociales (subvenciones de apoyo operativo a las agencias sin fines de lucro que ayudan principalmente a los residentes de la ciudad con menores ingresos) y las subvenciones para instalaciones deportivas (apoya la construcción o mejora de los campos o instalaciones deportivas existentes y la compra de equipos para su uso por la comunidad).
- **Consejo sobre el Envejecimiento:** actúa como órgano consultivo del Ayuntamiento en cuestiones relacionadas con los adultos mayores de la comunidad. El Consejo sobre el Envejecimiento pone en marcha los premios anuales a las personas mayores del año y el Plan Maestro de Adultos Mayores de la ciudad.
- **Comisión de la Juventud:** actúa como órgano asesor del Ayuntamiento en cuestiones relacionadas con la juventud y organiza varios servicios/eventos para jóvenes en la comunidad, incluyendo el Plan Maestro para la Juventud. La Comisión de la Juventud está formada por 13 miembros (de 13 a 19 años) y representantes adultos del Distrito de Parques y Recreación de Conejo y del Servicio de Empleo Juvenil de Conejo.
- **Junta consultiva y de apelación sobre el acceso de los discapacitados:** actúa en calidad de asesor en relación con las medidas y métodos utilizados para promover la accesibilidad de los discapacitados en la ciudad.
- **Plan de ayuda a los centros escolares de Thousand Oaks:** asiste al Distrito Escolar en la obtención de financiación y en el uso de los beneficios del fondo de dotación creado para ayudar a la construcción de mejoras de capital en las escuelas designadas.

Organismo responsable: Departamento de Desarrollo Comunitario

Fuentes de financiación: CDBG

Objetivos y calendario:

- Identificar anualmente los barrios que necesitan mejoras con el objetivo de ejecutar al menos un proyecto de desarrollo comunitario al año.
- Animar a los residentes de los barrios de ingresos bajos y moderados y de las zonas afectadas por necesidades de vivienda desproporcionadas y riesgos de desplazamiento a participar en el proceso de toma de decisiones a través de las juntas y comisiones apropiadas.

III. OBJETIVOS CUANTIFICADOS

A continuación, se resume el objetivo cuantificado para el periodo de planificación del Elemento de Vivienda 2021-2029.

Cuadro 41: Objetivos cuantificados 2021-2029

	Nueva construcción	Rehabilitación	Conservación
Ingresos extremadamente bajos ¹	367	0	0
Ingresos muy bajos ¹	368	0	0
Ingresos bajos	494	480 ²	40 ³
Ingresos moderados	532	0	0
Por encima de los ingresos moderados	860	0	0
Totales	2.621	480	40

¹ La ciudad tiene una asignación RHNA de 735 unidades de muy bajos ingresos (incluyendo las unidades de ingresos extremadamente bajos). De acuerdo con la ley estatal (AB 2634), la ciudad debe proyectar el número de necesidades de vivienda de ingresos extremadamente bajos basándose en la distribución de ingresos del censo o asumir que el 50% de las unidades de ingresos muy bajos son extremadamente bajas. Asumiendo una división equitativa, la asignación de la RHNA de la ciudad de 735 unidades de muy bajos ingresos puede dividirse en 368 unidades de muy bajos ingresos y 367 de extremadamente bajos ingresos. Sin embargo, a los efectos de identificar los terrenos adecuados para la asignación de la RHNA, la ley estatal no obliga a contabilizar por separado la categoría de ingresos extremadamente bajos.

² Programa 11 y Programa 12

³ Programa 13