



**3a Junta  
Comunitaria  
Elementos de  
Vivienda**

**Housing  
Element  
Community  
Meeting #3**

City of East Palo Alto

05-05-2022

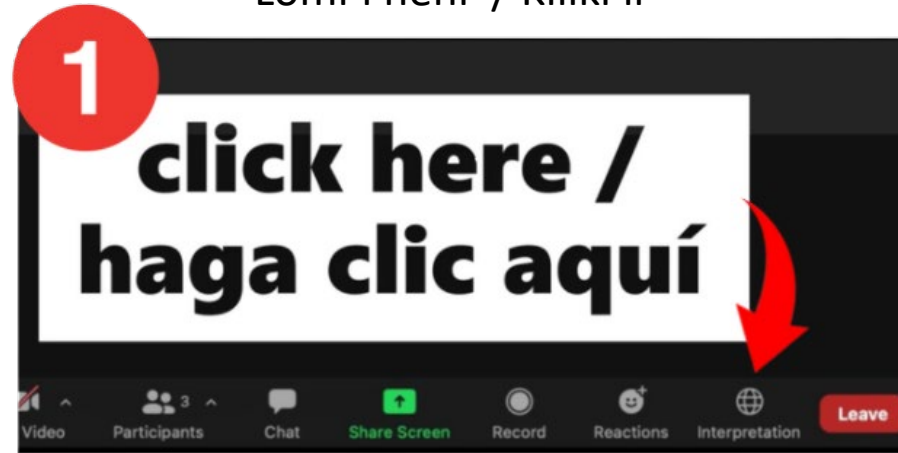
6:00pm



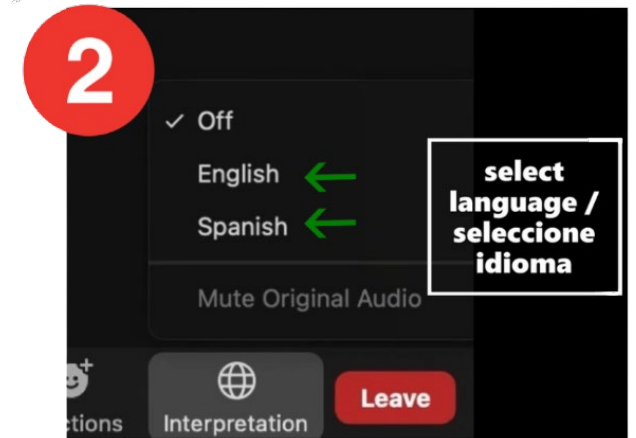
# Interpretation | Interpretación | Fakatonulea



Lomi'i heni / Kiliki ii

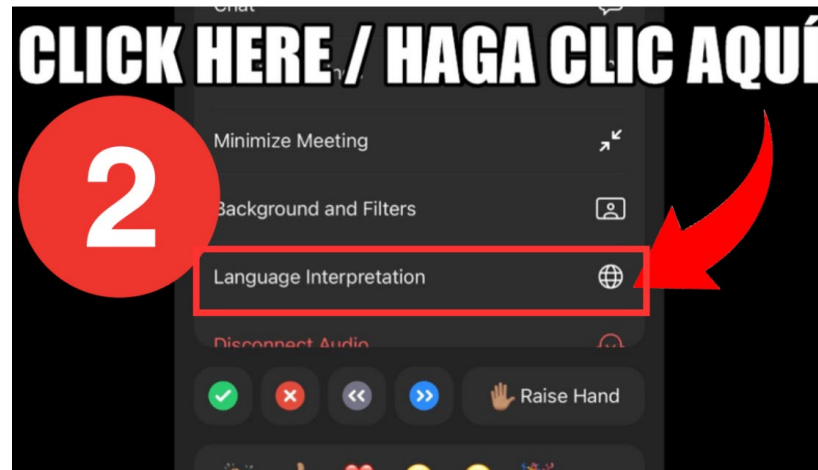


Fili 'a e lea fakafonua ke ngaue'aki / Filifili le Gagana

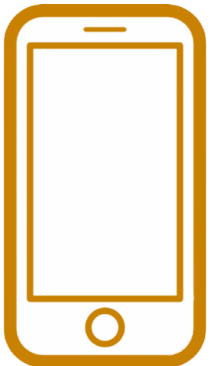
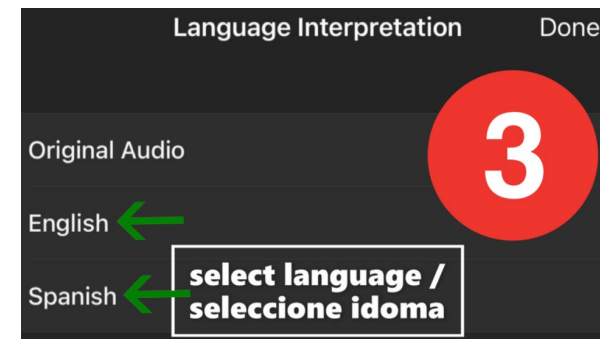


lomi'i 'a e Fakatonulea ki he lea fakafonua /  
Kiliki le "Language Interpretation"

Lomi'i heni / Kiliki ii



Fili 'a e lea fakafonua ke ngaue'aki /  
Filifili le Gagana



# Agenda

- Background | [Introducción al Tema](#)
- Policies & Programs | [Pólizas y Programas](#)
- Housing Sites Inventory | [Inventario de Sitios](#)
- Next Steps | [Próximos Pasos](#)

**Presentation in Tongan & Samoan online at: [www.cityofepa.org](http://www.cityofepa.org) > Housing > Housing Element Update > Housing Element Events**

Housing Element Events

## UPCOMING EVENTS

Attend an upcoming meeting below:

- \*Community Meeting - Thursday, May 5, 2022 at 6pm, in-person & virtually [English & Español]. [Register here](#) or visit Event page [here](#) for more details.
- **TO VIEW THE LIVE PRESENTATION IN TONGAN AND SAMOAN, [CLICK HERE](#)**

# Why are we here tonight?

# ¿Por qué estamos aquí esta noche?

- We're here to share information about the Housing Element so you can help shape this important planning documents. | [Estamos aquí para compartir información acerca del Elemento de Vivienda para que usted pueda ayudar a dar forma a este documento de planificación.](#)
- Our goal is to make this update process as inclusive and community-driven as possible. | [Nuestro objetivo es que el proceso de actualización sea inclusivo y liderado por la comunidad como sea posible.](#)

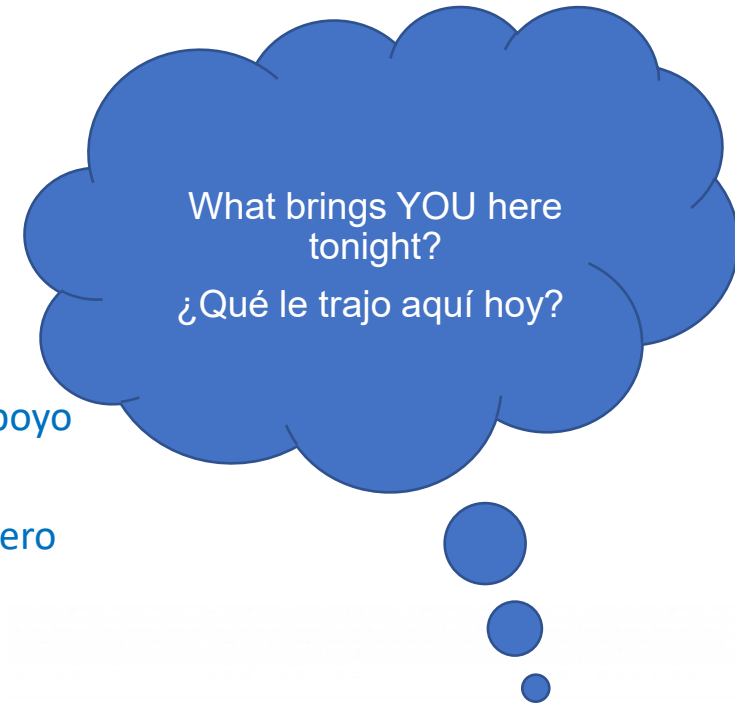
# POLL: What brings you here tonight?

## ENCUESTA: ¿Qué le trajo aquí hoy?

**Instructions:** Go to [www.menti.com](http://www.menti.com) on your phone and use the code 2816 499

**Instrucciones:** Visite [www.menti.com](http://www.menti.com) en su teléfono y use el código 2816 499

1. I want to learn more | [Quiero aprender más](#)
2. I want to voice my support or concerns to development on specific sites | [Quiero expresar mi apoyo o inquietudes al desarrollo en ciertos sitios](#)
3. I want to voice my support or concerns to certain policies or programs | [Quiero expresar mi apoyo o inquietudes a ciertas políticas o programas](#)
4. I want to raise awareness to specific issues (e.g. environment, safety, displacement, etc.) | [Quiero crear conciencia sobre temas específicos \(por ejemplo, el medio ambiente, la seguridad, el desplazamiento, etc.\)](#)
5. Other | [Otro](#)



# What is a Housing Element?

## ¿Qué es Elemento de Vivienda?

- A chapter in the City's General Plan (Vista 2035) | [Un capítulo en el Plan General de la Ciudad \(Vista 2035\)](#)
- Lays out “goals, policies, and programs” to meet community's housing needs | [Establece “objetivos, políticas, y programas” para responder a las necesidades comunitarias de vivienda](#)
- Updated every 8 years | [Actualizado cada 8 años](#)
- Sections | [Secciones](#):
  - Public Participation | [Participación pública](#)
  - Review of Current Housing Element | [Repaso del actual Elemento de Vivienda](#)
  - Housing Needs Assessment | [Evaluación de las necesidades de vivienda](#)
  - Housing Needs for Special Needs Populations | [Necesidades de vivienda para personas con necesidades especiales](#)
  - Affirmatively Furthering Fair Housing/Assessment of Fair Housing | [Promover afirmativamente la vivienda justa/evaluación de la vivienda justa](#)
  - Affordable Housing Units at Risk of Conversion to Market Rate | [Unidades asequibles en riesgo de conversión a la tasa de mercado](#)
  - Analysis of Governmental Constraints | [Análisis de las restricciones gubernamentales](#)
  - Zoning for a Variety of Housing Types | [Zonificación para una variedad de tipos de vivienda](#)
  - Sites Inventory | [Inventario de sitios](#)
  - Policies & Programs | [Políticas y programas](#)

Every California city and county adopts a Housing Element!  
[¡Cada ciudad y condado en California adopta un Elemento de Vivienda!](#)

# Regional Housing Needs Allocation (RHNA or “Ree-Nuh”) Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA o "Ri-Na")



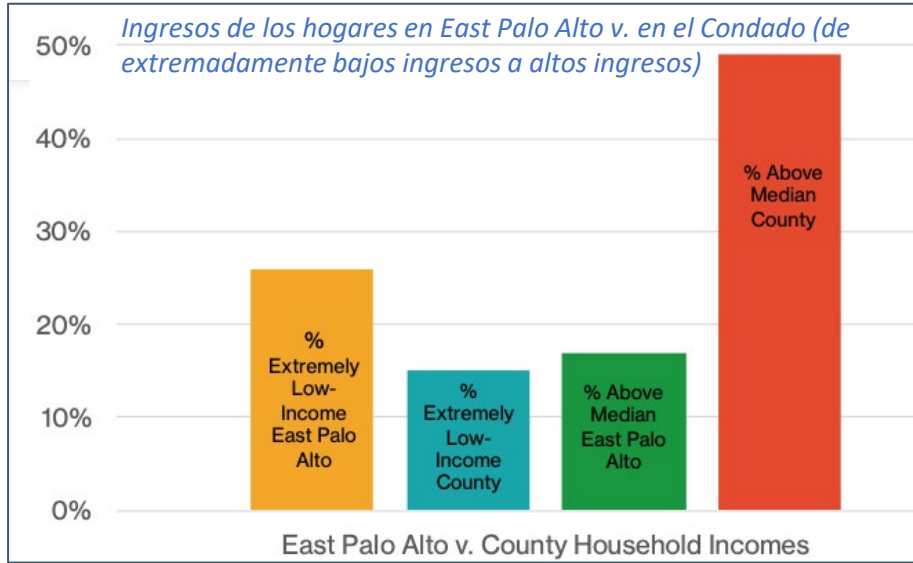
State -> Regional Housing Needs Determination (RHND) -> RHNA  
 Estado -> Determinación de Necesidades de Vivienda Regionales -> RHNA

- Regional Housing Needs Allocation originates from state and is allocated to jurisdictions by regional Councils of Government (ABAG/MTC) | *Asignación Regional de Necesidades de Vivienda ("Ri-Na") viene del estado y es alocado a municipios por concilios de gobierno (ABAG/MTC)*
- Methodology based on proximity to jobs and transit and access to “high-opportunity areas” | *Metodología determinada por proximidad a trabajos y transporte y acceso a "áreas de alta oportunidad"*
- *A baseline, not a maximum | Es un mínimo, no un máximo*

Income Level   Ingresos	RHNA 5	Increase (%)	RHNA 6
Very Low Income   Muy Bajos Ingresos (50% AMI)	64	158%	165
Low Income   Bajos Ingresos (60% AMI)	54	76%	95
Moderate Income   Ingresos Moderados (80% AMI)	83	92%	159
Above Moderate Income   Ingresos sobre los Ingresos Moderados (120% AMI)	266	54%	410
<b>TOTAL:</b>	<b>467</b>	<b>78%</b>	<b>829</b>

# Housing Needs – Data

## Necesidades de Vivienda – los Datos



**65%**

% Households in neighborhoods "experiencing or susceptible to displacement"

*% Hogares en vecindarios "experimentando o a riesgo de ser desalojados"*

**160%**

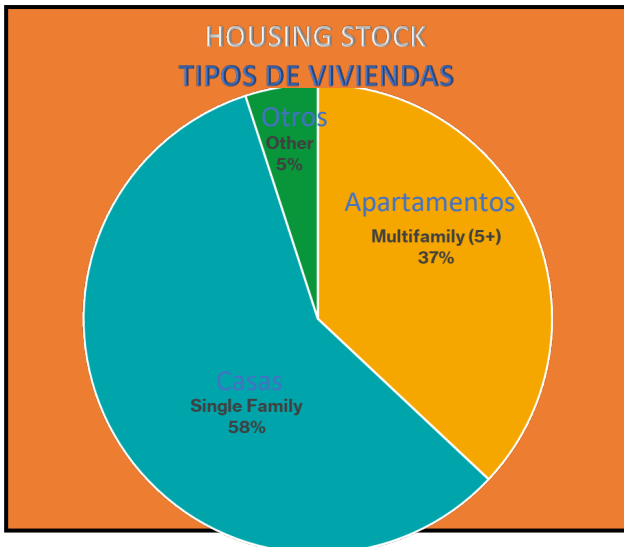
Increase in home prices since 2010

*Incremento en el costo de viviendas desde el 2010*

MEDIAN AGE

EDAD PROMEDIO

**30**



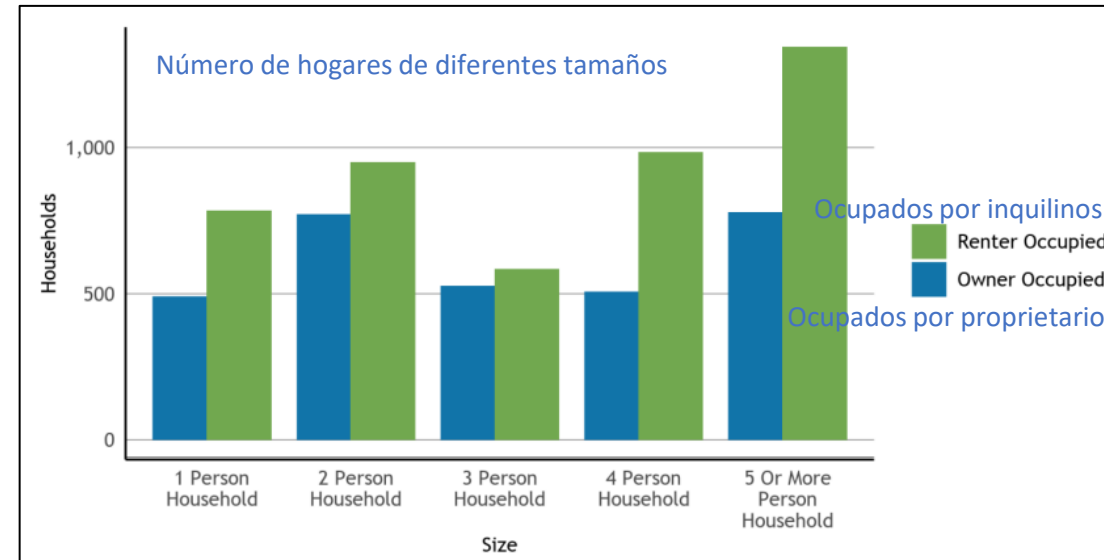
Rent v. Own

Rentar v. Comprar

60% | 40%

Compared to 40% | 60% countywide

*Comparado a 40% | 60% a lo largo del condado*





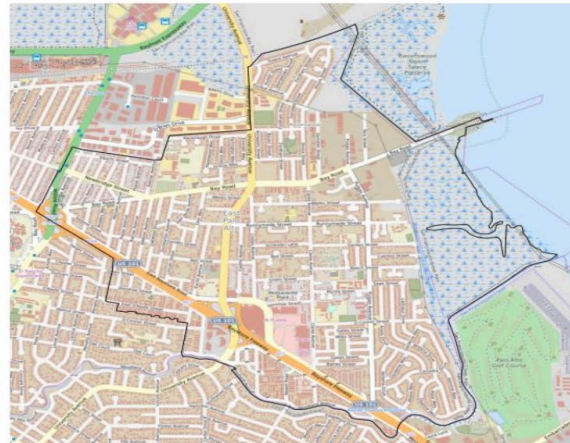
# More Housing Data | Más Datos de Vivienda

[https://www.cityofepa.org/sites/default/files/fileattachments/housing/page/19915/c2\\_abag\\_mtc\\_housing\\_needs\\_data\\_report\\_east\\_palo\\_alto\\_w\\_toc\\_1.pdf](https://www.cityofepa.org/sites/default/files/fileattachments/housing/page/19915/c2_abag_mtc_housing_needs_data_report_east_palo_alto_w_toc_1.pdf)

## HOUSING NEEDS DATA REPORT: EAST PALO ALTO

ABAG/MTC Staff and Baird + Driskell Community Planning

2021-04-02



# Policies and Programs – Input to Date

## Políticas y programas – comentarios hasta el día de hoy



### Policies & Programs

The Housing Element is a chapter in the City's General Plan, which lays out the "goals, policies and programs" to meet the community's housing needs, and is updated every 8 years. That is why YOUR input is important! We hope you can provide your input on potential policies and programs to prioritize for the next 8 years.

Below, you will find each of the goals, policies, and programs from our current Housing Element. We want you to share with us:

- How we are doing
- Which policies we should keep
- Which new policies we should consider



### Políticas y Programas

El Elemento de Vivienda es un capítulo en el Plan General de la Ciudad, que establece las "metas, políticas y programas" para satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad, y se actualiza cada 8 años. ¡Por eso sus comentarios son importantes! Esperamos que pueda dar sus comentarios sobre potenciales políticas y programas que debamos priorizar en los próximos 8 años.

A continuación, encontrará cada una de las metas, políticas y programas de nuestro Elemento de Vivienda actual. Queremos que compartan con nosotros:

- Cómo nos va
- Qué políticas debemos mantener
- Qué nuevas políticas debemos considerar

**Surveys are open until the end of May! | Encuestas disponibles hasta el fin de mayo!**

- Preliminary results | **Resultados preliminares:**
  - More than 1/2 indicated "low" performance on | **Más de la mitad indicó un desempeño "bajo":**
    - GOAL 2: Link jobs + housing | **Balancear trabajos y viviendas**
    - GOAL 5: Adequate housing for special needs groups | **Viviendas adecuadas para grupos con necesidades especiales**
    - GOAL 7: Increased homeownership opportunities | **Más oportunidades para ser dueños de casa**
    - GOAL 8: Minimized tenant displacement | **Menos desplazamiento de los inquilinos**
    - GOAL 9: Improved housing & neighborhood conditions | **Mejor condiciones de hogares y vecindarios**
  - More than 1/2 indicated "good" or "ok" performance on | **Más de la mitad indicó un desempeño "bueno" o "adecuado":**
    - GOAL 1: Meet the RHNA & produce all housing types | **META 1: Satisfacer el RHNA y producir viviendas de todos los tipos**
    - GOAL 3: Available sites for the development of housing | **Sitios disponibles para desarrollar viviendas**
    - GOAL 4: Reduced constraints & enhanced incentives for housing development | **Limitaciones reducidas e incentivos mejorados para el desarrollo de viviendas**
    - GOAL 6: Financial or policy assistance for low-income households | **Asistencia política o financiera para hogares de bajos ingresos**
    - GOAL 10: Fair Housing & decent, safe living environments for all | **Vivienda Justa y condiciones decentes donde vivir para todos**
    - GOAL 12: Increased energy efficiency | **Eficiencia en uso de energía**
- **More than half indicated Goals #8-10 to be the most important. | Más de la mitad indicó que las metas #8-10 son las más importantes.**

# Policies and Programs – Input to Date

## Políticas y programas – comentarios hasta el día de hoy

### Preliminary survey themes | Temas mencionados en los resultados preliminares:

- Improved housing & neighborhood conditions | Mejores condiciones de vivienda y vecindarios
- Deeper housing affordability | más asequibilidad
- More homeownership opportunities | Más oportunidades de ser dueños de casas
- Reduced constraints to affordable housing | Limitaciones reducidas e incentivos mejorados para el desarrollo de viviendas
- Environmentally sustainable development | Desarrollo ambientalmente sostenible
- Anti-displacement | Antidesplazamiento



# Policies and Programs – Input to Date

## Políticas y programas – comentarios hasta el día de hoy

### Housing Element Community Meeting

#### What does affordable mean? Que significa accesible? +

Affordable meaning everyone low,middle income are able to purchase a home +0	Safe, quality housing that can be accessed by people of all income levels without fear of rent-burden +1	Looking at varying income levels, ESPECIALLY for college students returning home and want to rent an apartment +0
Attainable +0	Attainable +0	Our diversity +0
I hope that all of the major races that make up epa get to stay here and live in stable conditions not in rvs down the street +0	viviendas para todos ,viviendas al alcance de las personas con bajos ingresos +0	

#### What is the City doing well? Que esta haciendo bien la ciudad? +

Well motivated staff that recognizes the importance of housing for EPA +0	muchas gracias por la interpretación +0	The city prioritizes housing for extremely low income families. +0
--	--	---

#### What does the City need to do better? Que necesita hacer la ciudad mejor? +

How does UC Berkeley's Displacement Study IMPACT EPA council's goals around lessening displacement? +0	Partner with Housing Authority to increase availability of housing affordable to people on fixed incomes such as SSI which is well below ELI limits +0	Workforce housing +0
housing where families can live, grow and be able to pass on to the next +0	City needs to provide housing for higher low income families and housing for single individuals. +0	

#### What are the housing needs? Cual son las necesidades de vivienda? +

Affordable and good quality housing that is attainable +0	Increase of accessible affordable housing for people with intellectual and developmental disabilities who need coordinated services to live independently in the community as well as housing that is affordable to +0	Housing should also be available for those who have been displaced. +0
Housing needs to be made available to those who are earning more than \$30K per year. +0		

#### What do you love about your community? Que es lo que amas de tu comunidad? +

It is home for so many +0	One of the most diverse communities in San Mateo County +0	somos una ciudad multicultural y unida , +0
The fact that people have long term roots in the community. There is a strong active element to the community. EPA cares about each other. +0		

#### What do you envision for East Palo Alto housing over the next 5-10 years? / ¿Qué imagina para las viviendas de East Palo Alto durante los próximos 5 a 10 años? +

I envision that those who have been displaced can find a path back. +0	I envision a jobs-housing balance in EPA +0	In-fill development and overlay zones that encourage density +0
Una casita para Victor +0	Rezoning SFH to allow for apartments +0	A place where those who graduated from college and grew up here can live here again. +0
Increase of affordable, accessible housing +0	que todos los que estamos aqui sigamos en nuestra ciudad +0	

# Policies and Programs – Input to Date

## Políticas y programas – comentarios hasta el día de hoy

### Feedback from City Council and Planning Commission Joint Study Session (April 26th)

Comentarios hechos en la Sesión de Estudio por el Concejo Municipal y la Comisión de Planificación (26 de abril)

Theme   Tema	Policy or Program   Política o Programa
Environmental constraints   <a href="#">Limitaciones ambientales</a>	Use environmental “overlay” to avoid housing in at-risk areas   <a href="#">Usar la "superposición" ambiental para evitar viviendas en áreas de riesgo</a>
Environmental constraints   <a href="#">Limitaciones ambientales</a>	Resolve issues with EPASD to improve sanitary sewer infrastructure   <a href="#">Resolver problemas con el distrito sanitario para mejorar la infraestructura hídrica</a>
Incentives for affordable housing development   <a href="#">Incentivos para el desarrollo de viviendas asequibles</a>	Affordable housing overlay zone   <a href="#">Zona superpuesta de viviendas asequibles</a>
Encouraging smaller-scale, “missing middle” housing like duplexes/triplexes and (market-rate) ADUs   <a href="#">Fomentar viviendas de menor escala, "intermedias" como dúplex/tríplex y unidades de vivienda accesorias (ADU a precio de mercado)</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Streamlining   <a href="#">La optimización del proceso</a></li> <li>Fee reductions   <a href="#">Reducciones de tarifas</a></li> <li>Outreach targeting smaller developers   <a href="#">Alcance dirigido a desarrolladores más pequeños</a></li> </ul>
ADUs as lower-income affordable housing   <a href="#">Unidades de vivienda accesorias como viviendas asequibles para personas de bajos ingresos</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amnesty and legalization of unpermitted second units   <a href="#">Amnistía y legalización de segundas unidades no permitidas</a></li> <li>Public/private partnerships to fund rehab/repairs   <a href="#">Asociaciones públicas/privadas para financiar la rehabilitación y reparaciones</a></li> <li>Additional loan programs to build deed-restricted affordable ADUs   <a href="#">Programas de préstamos adicionales para construir ADUs restringidos a ser asequibles</a></li> </ul>
Promote homeownership opportunities   <a href="#">Promover oportunidades de ser dueños de casa</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leverage all available federal funding support for downpayment and first-time homebuyer assistance   <a href="#">Aprovechar todo el apoyo financiero federal disponible para el pago inicial y la asistencia para compradores de casa por primera vez</a></li> <li>Advocate for these programs at regional level   <a href="#">Abogar por estos programas a nivel regional</a></li> </ul>
Anti-displacement   <a href="#">Antidesplazamiento</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jobs-housing linkage that links production of commercial office space to affordable housing production   <a href="#">Vincular la producción de oficinas comerciales y viviendas asequibles</a></li> <li>Strengthen housing replacement requirements   <a href="#">Fortalecer los requisitos de reemplazo de viviendas</a></li> <li>Preservation/rehabilitation   <a href="#">Preservación/rehabilitación</a></li> </ul>

**Instructions: Go to [www.menti.com](http://www.menti.com) on your phone and use the code 2816 499**

**Instrucciones: Visite [www.menti.com](http://www.menti.com) en su teléfono y use el código 2816 499**

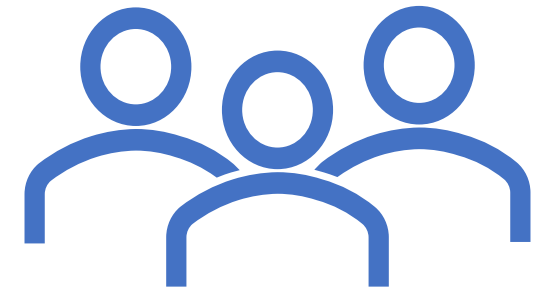
**Goals from 2015-23 Housing Element included:**

Los objetivos del Elemento de Vivienda de 2015-23 incluyeron:

- ✓ **Meet the RHNA & produce all housing types** | Satisfacer el RHNA y producir todos tipos de viviendas
- ✓ **Link jobs + housing: ensuring there is a balance between new jobs and new affordable housing** | Equilibrar trabajos y viviendas: asegurar hay balance entre nuevos trabajos y nuevas viviendas asequibles
- ✓ **Reduced constraints and enhanced incentives for housing development** | Reducción de las limitaciones y aumento de los incentivos para el desarrollo de viviendas
- ✓ **Special Needs Housing: Create housing opportunities for special needs groups** | Viviendas para Necesidades Especiales: Crear oportunidades de vivienda para grupos con necesidades especiales
- ✓ **Provide financial or policy assistance to low-income households** | Proporcionar asistencia financiera o crear pólizas que ayuden a hogares de bajos ingresos
- ✓ **Increase homeownership opportunities** | Aumentar las oportunidades de ser dueños/as de casa
- ✓ **Minimize displacement of renters** | Minimizar el desplazamiento de los inquilinos
- ✓ **Improve housing/neighborhood conditions** | Mejorar las condiciones de vivienda y de vecindarios
- ✓ **Fair Housing** | Vivienda Justa
- ✓ **Improve information to public and decisionmakers about housing / greater transparency** | Mejorar la información al público y a los tomadores de decisiones sobre la vivienda / más transparencia
- ✓ **Increase energy efficiency in housing** | Aumentar eficiencia energética en las viviendas

What policies & programs do you want to see?

¿Qué programas y pólizas le gustaría ver?



# Policies and Programs Whiteboard Activity | Actividad de Pizarra de Políticas y Programas

Write your input on a sticky note and place it on the board!

¡Escriba su comentario en una nota adhesiva y colóquela en la pizarra!

Place it under the appropriate category or create a new category.  
Colóquelo en la categoría adecuada o cree una nueva categoría.

If you're online, visit Jamboard | Si está en línea, visite Jamboard:  
[www.tinyurl.com/HousingElementJamboard](http://www.tinyurl.com/HousingElementJamboard)

# Sites Inventory – *where can new housing go?*

## Inventario de Sitios – *¿dónde pueden ir las viviendas nuevas?*

When choosing a housing site | **Al elegir un sitio de vivienda :**

- **Vacant / Vacante**
- **Nonvacant but Underutilized a / No vacante pero poco utilizado**
- **City-owned / Propiedad municipal**
- **Re-zoned / Redesignado**



Income Level/Nivel de Ingresos	RHNA 6
Very Low Income (50% AMI) Muy Bajos (50% AMI)	165
Low Income (60% AMI) Bajos (60% AMI)	95
Moderate Income (80% AMI) Moderados (80% AMI)	159
Above Moderate Income (120% AMI) Por encima del moderado (120% AMI)	410
<b>TOTAL:</b>	<b>829</b>

Sites with the most potential have | **Los sitios con más potencial tienen:**

- **Transit / Tránsito**
- **High-performing schools / Escuelas de alto rendimiento**
- **Jobs / Trabajos**
- **Amenities, like parks, healthcare, grocery stores / Servicios como parques, atención médica, mercados**
- **Sufficient infrastructure / Infraestructura suficiente**
- **No environmental mitigation needed / No se necesita mitigación ambiental**
- **Minimum 35 du/acre / Mínima densidad de 35 unidas cada acre**

NOTE: Developments that have not received a *Certificate of Occupancy* before June 2022 count towards the next RHNA

NOTA: Los desarrollos que no han recibido un *Certificado de Ocupación* antes de junio de 2022 cuentan para el próximo RHNA

“This site is not vacant...”  
"Este sitio no está vacante ..."

“This site is too small...”  
"Este sitio es muy reducido"



“This site is too big...”  
"Este sitio es muy grande ..."

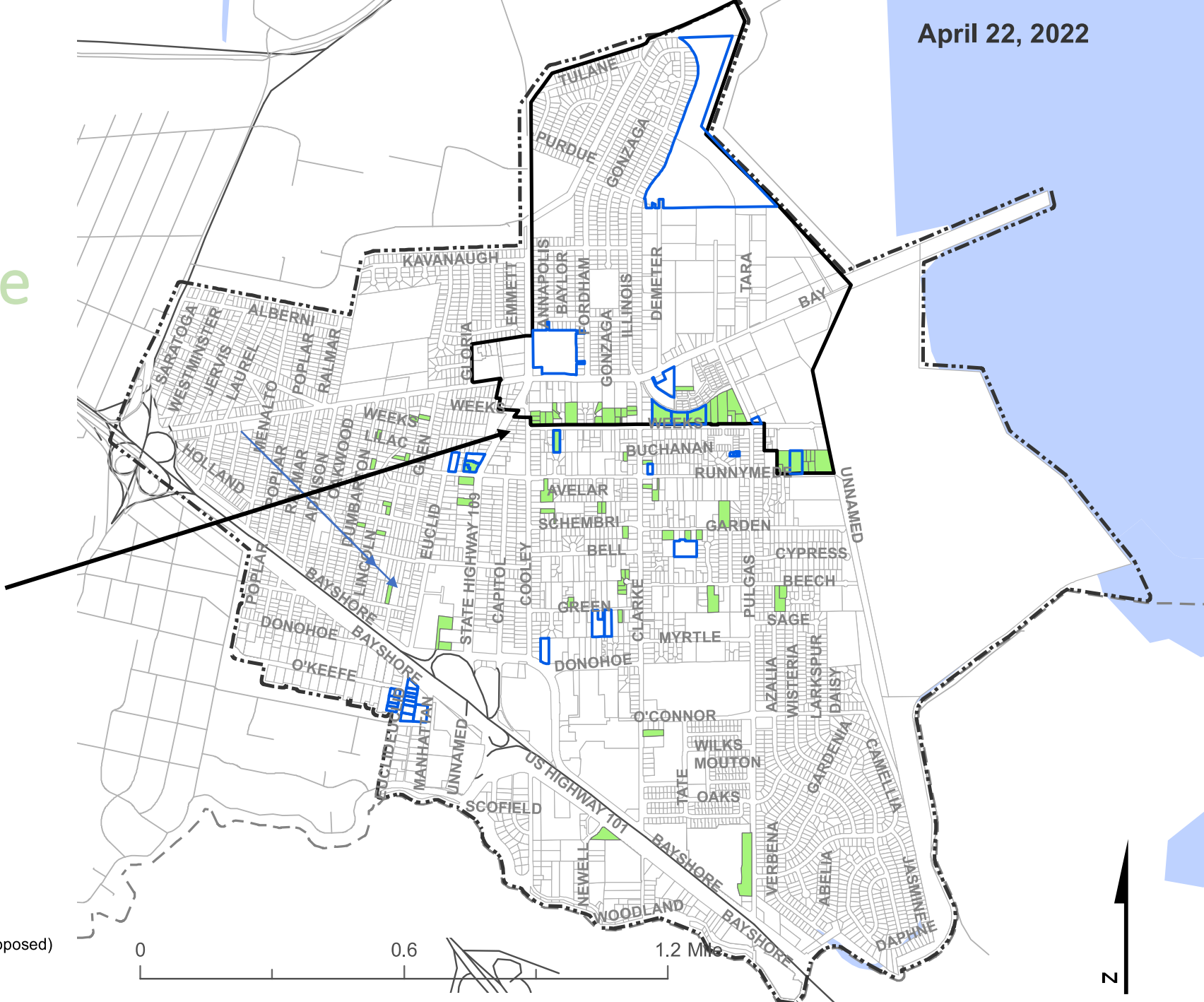


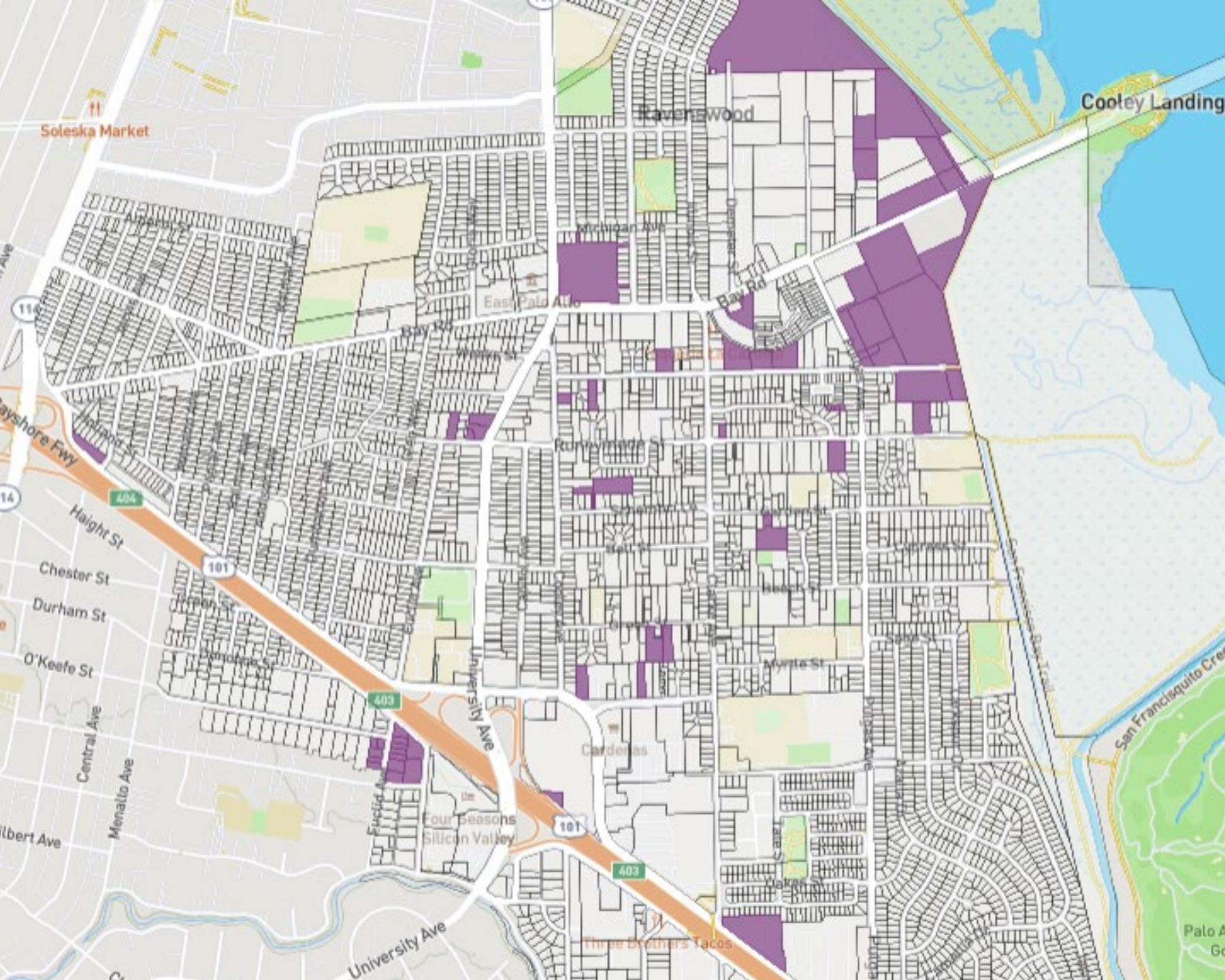


# RHNA 5 + Major Development Projects | RHNA 5 + Grandes Proyectos de Desarrollo

- The RHNA 5 sites inventory included 79 sites | El RNA 5 incluye 79 sitios
- Delay on residential projects everywhere due to water moratorium (until 2018) | Retraso en proyectos residenciales en todas partes debido a la moratoria del agua (hasta 2018)

 Major Development Projects (Active/Proposed)  
 Housing Element Parcels





Pipeline Projects  
Citywide: ~1571  
Units

No major rezoning  
effort needed  
(outside RBD)

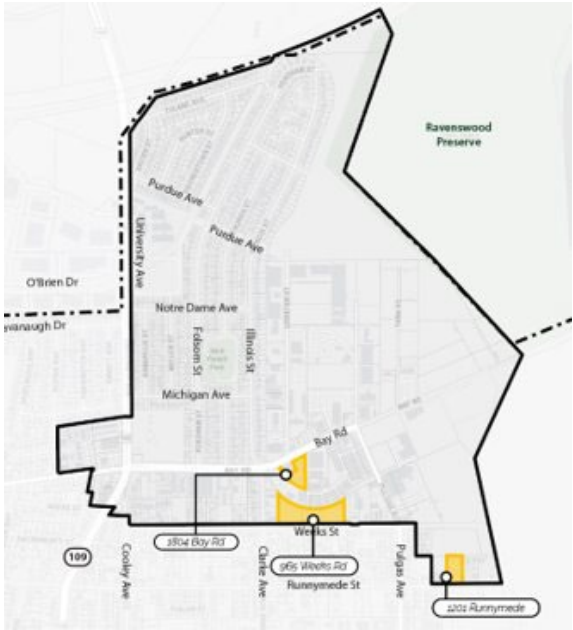
Proyectos en proceso  
en la ciudad:  
~1571 unidades

Rezonificación  
significante no  
necesaria

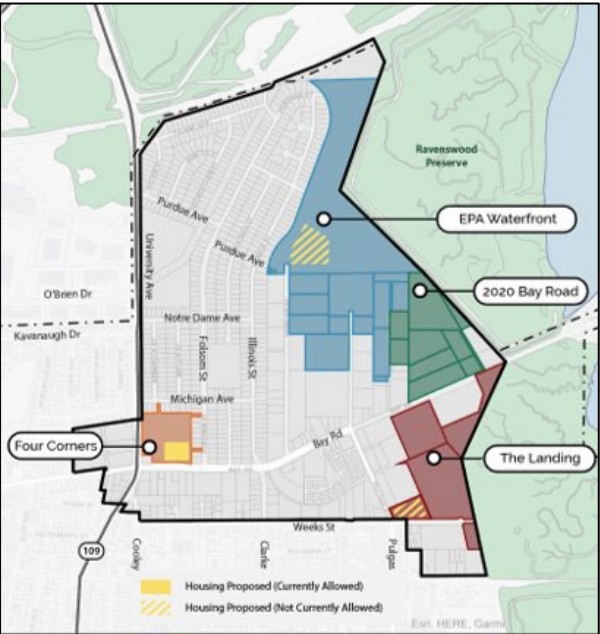
# Sites Inventory – Intersection with RBD | Inventario de Sitios – Intersección con RBD

- City conducting analysis for RBD Specific Plan update (see February 1, 2022 staff report) | La ciudad está haciendo un análisis del Plan Específico de RBD (consulte el informe del personal del 1 de febrero de 2022)
- The RBD is where the most new housing is expected (up to 1,600 units) | El distrito de RBD es donde se espera la mayoría de las viviendas nuevas (hasta 1,600 unidades)

Current Minor Projects in RBD



Current Major Projects in RBD



Staff Recommendations for New Housing Locations | Recomendación de Sitios para Nuevas Viviendas



Parcels with chance of redeveloping into housing in next 10-20 yrs



Sites Inventory - Input to Date |  
Inventario de sitios: – comentarios hasta el día de hoy

**Feedback at City Council and Planning Commission Joint Study Session on April 26th | Comentarios hechos en la Sesión de Estudio por el Concejo Municipal y la Comisión de Planificación (26 de abril):**

- Yes to higher density (up to 1,600 units in RBD area) | **Sí a mayor densidad (hasta 1,600 unidades en zona de RBD)**
- Explore building affordable housing on church lots | **Explorar la construcción de viviendas asequibles en lotes de iglesias**
- Explore mixed-use with housing at Ravenswood Shopping center (housing above retail) | **Explorar sitios mixtos con uso comercial y de viviendas en el centro comercial Ravenswood (viviendas por encima de tiendas)**
- ***What do you think? | ¿Qué piensas?***

What types of housing do you want to see?  
What locations/sites do you want to see explored?

¿Qué tipos de vivienda le gustaría ver?  
¿Qué lugares/sitios quiere ver explorados?

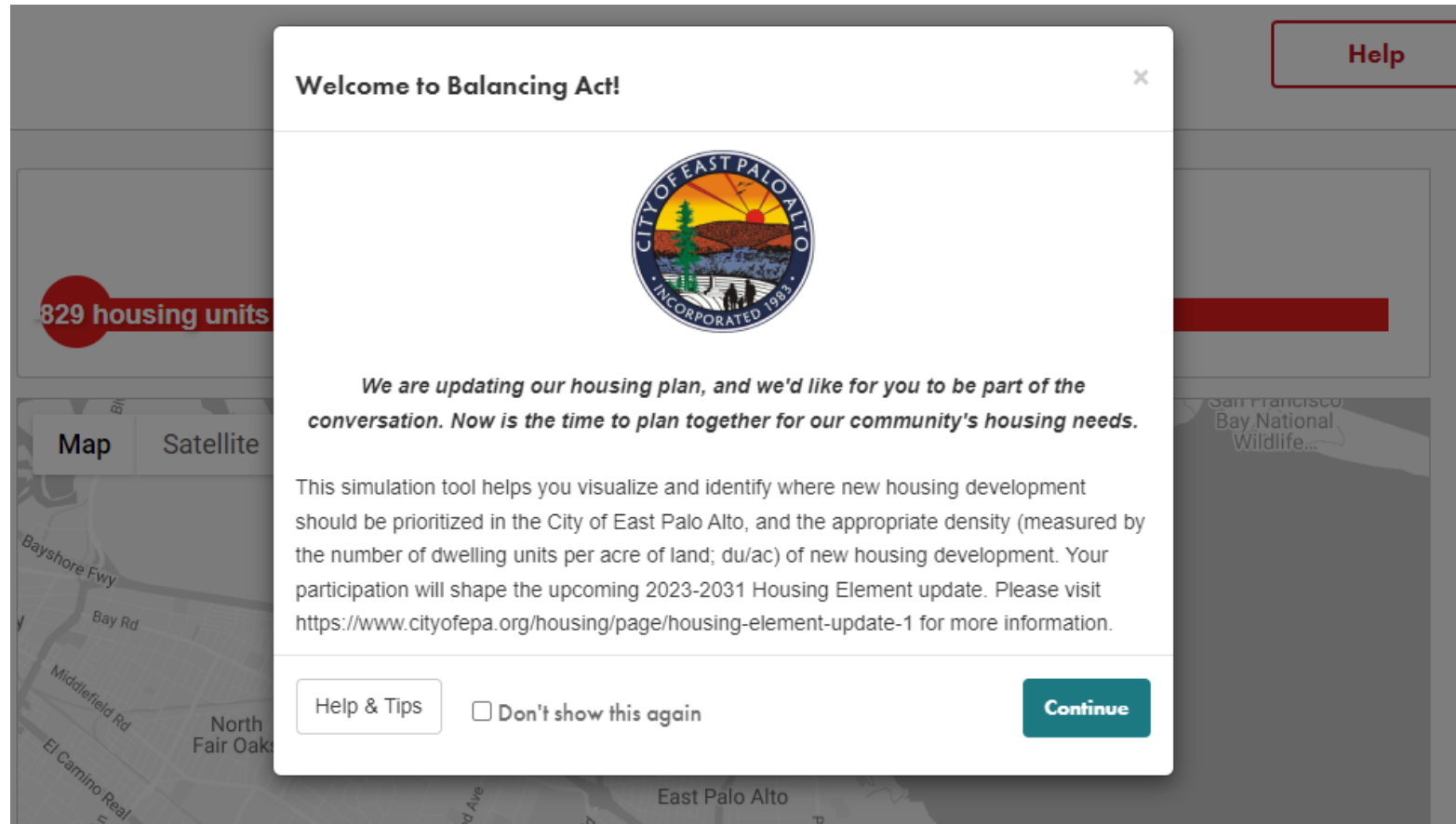


<https://tinyurl.com/HousingElementJamboard>

# Balancing Act coming soon!

## Viene pronto la página de "Balancing Act"

[www.tinyurl.com/EastPaloAlto-HousingElement](https://www.tinyurl.com/EastPaloAlto-HousingElement)



829 housing units


Map Satellite

Bayshore Fwy  
Bay Rd  
Middlefield Rd  
North Fair Oaks  
El Camino Real  
East Palo Alto

San Francisco Bay National Wildlife...

Help

### Welcome to Balancing Act!



*We are updating our housing plan, and we'd like for you to be part of the conversation. Now is the time to plan together for our community's housing needs.*

This simulation tool helps you visualize and identify where new housing development should be prioritized in the City of East Palo Alto, and the appropriate density (measured by the number of dwelling units per acre of land; du/ac) of new housing development. Your participation will shape the upcoming 2023-2031 Housing Element update. Please visit <https://www.cityofepa.org/housing/page/housing-element-update-1> for more information.

Help & Tips  Don't show this again [Continue](#)

# Where are we in this process? ¿Dónde estamos en el proceso?



- Community meetings **through Spring 2022**  
Juntas comunitarias **hasta la Primavera 2022**
- Full draft Housing Element by **Fall 2022**  
Borrador completo del Elemento de Vivienda hasta **El Otoño de 2022**
- Submit to HCD by **December 2022**  
Entregar a HCD hasta **Diciembre del 2022**
- HCD approval by **January 2023**  
Aprobación del HCD hasta **Enero 2023**



# What do YOU think? | ¿Qué piensa USTED?

- We need your feedback! | ¡Necesitamos sus comentarios!

<https://tinyurl.com/EastPaloAlto-HousingElement>

Contact us! | Contáctenos!

[housing@cityofepa.org](mailto:housing@cityofepa.org)

Rachel Horst, Housing & Economic Development Manager

Karen Camacho, Housing Project Manager

THANK YOU! ¡GRACIAS!

