SOMOS GEN H



Cuestionario para Candidatos

La Junta de Supervisores del Condado de Sonoma, Distrito 2

Generation Housing busca crear comunidades dinámicas donde todos tengan un lugar que puedan llamar hogar y puedan contribuir a un condado de Sonoma equitativo, saludable y resiliente. Esa visión se hace realidad a través de las acciones de nuestros líderes electos y designados en las diez jurisdicciones de nuestra comunidad. La vivienda es una prioridad para cada líder, cada sector y cada miembro de la comunidad que considera al condado de Sonoma su hogar.

Este cuestionario está diseñado para ofrecer a los residentes del condado de Sonoma la oportunidad de escuchar directamente a sus candidatos hablar sobre su visión del futuro de la vivienda.

Todos los candidatos tuvieron las mismas oportunidades para responder al cuestionario; la inclusión en el cuestionario no se debe considerar como un respaldo por parte de Generation Housing. Este documento sirve como recurso educativo para los residentes y votantes del condado de Sonoma.

Sobre Generation Housing

Desde enero del 2020, Generation Housing ha creado una prestigiosa colección de recursos sobre la vivienda que es utilizada y compartida por representantes electos, funcionarios públicos, altos ejecutivos y miembros de la comunidad de un público diverso. Las respuestas de los candidatos se publicarán en nuestras redes sociales, nuestro sitio web y nuestra lista de correo, que cuenta con más de 5,000 contactos.

Generation Housing no respalda a ningún candidato que se postule para un cargo público. Este documento es un recurso educativo para los votantes, todas las respuestas son compartidas de forma imparcial.

Más información

La Junta de Supervisores, Distrito 2

Sylvia Lemus
sylvia@votelemus.com

Joanna Paun
paun4supervisor@gmail.com

¿Qué función cree que debería tener el gobierno local (la Junta de Supervisores) para cumplir con los requisitos de la RHNA? ¿Cree que debería ir más allá de la RHNA para desarrollar un verdadero "continuo de vivienda", es decir, oportunidades de vivienda diversas para todos los niveles de ingresos, con el fin de atender a los miembros de nuestra comunidad a medida que sus necesidades y recursos en materia de vivienda y familia cambian con el tiempo?

Como miembro del Concejo Municipal de Cotati, hemos superado nuestros requisitos de la RHNA en 2.5 veces el número de unidades requeridas. Como supervisora del condado, también estoy dispuesta a ir más allá de los requisitos de la RHNA, pero reconozco que hay más consideraciones y limitaciones para ubicar viviendas en zonas rurales que pueden carecer de la infraestructura y la capacidad para recibir más viviendas. Una opción para abordar esto es considerar acuerdos de transferencia entre el condado y las ciudades para apoyar la vivienda de relleno.

Creo que el gobierno local/la Junta de Supervisores debe tratar la RHNA como el mínimo, no el máximo, y debe ayudar a crear un verdadero continuo de vivienda con opciones diversas para personas mayores, familias, adultos jóvenes, viviendas accesibles conforme a la ADA para personas con discapacidades, etc.

Deben apoyar opciones de vivienda asequible para que nuestras comunidades sigan siendo sostenibles, diversas y económicamente sanas.

¿Cómo describiría los principales obstáculos que enfrenta la construcción de viviendas? ¿Y qué piensa hacer para ayudar a superar estos obstáculos?

El costo de construir nuevas viviendas es demasiado alto: la construcción de nuevas viviendas asequibles supera los $700,000 u $800,000 por una sola unidad nueva, más que el costo de algunas casas de 3 recámaras y 2 baños. Los costos de mano de obra y construcción están más altos que nunca, y los requisitos de construcción del condado y del estado empeoran la situación. El condado va en la dirección correcta al basar las tarifas de impacto en el tamaño de la unidad en lugar de cobrarlas por unidad, y en el futuro se pueden considerar más medidas de eficiencia como esta para reducir el costo de la vivienda de todo tipo.

La falta de construcción de viviendas ha creado una grave escasez de vivienda y ha agravado la crisis de asequibilidad. Además, están los altos costos de construcción, la falta de infraestructura, los problemas con los permisos y la oposición vecinal. Apoyaría procesos de aprobación ágiles y predecibles, inversión en infraestructura y políticas que fomenten la vivienda para la fuerza laboral y asequible, manteniendo al mismo tiempo las normas ambientales y la participación de la comunidad.

La Junta de Supervisores, Distrito 2

Sylvia Lemus	Joanna Paun
La iniciativa actual de Generation Housing, Vivienda para Comunidades Saludables, es parte de nuestro esfuerzo de seguir alejándonos de la zonificación excluyente, y se centra en dos leyes estatales, la SB 10 y la AB 1033, que consideramos perfectas para el North Bay. La SB 10 permite aumentar la densidad hasta 10 unidades en todas las parcelas situadas en un radio de media milla de los centros de transporte público y en parcelas de relleno. La AB 1033 permite la venta separada de unidades de vivienda accesorias (ADU) como viviendas pequeñas por medio de la conversión en condominios. Las dos son grandes oportunidades para aumentar la oferta de viviendas asequibles por diseño, tanto en alquiler como en venta, perfectas para familias jóvenes, trabajadores de ingresos medios y personas mayores. Ambas están previstas para someterse a consideración este año, pero si se extienden hasta 2027, ¿podríamos contar con su apoyo para la adopción de estos proyectos de ley?	
Sí	Sí
¿Por qué sí o por qué no?	
Apoyo ambas: recientemente voté a favor de aprobar la zonificación de Comunidades Orientadas al Transporte Público en Cotati, y apoyo ubicar más viviendas a menos de media milla del transporte público para cumplir este objetivo, fomentando la vivienda a 10 minutos a pie de los centros de transporte. También apoyo las ADU en venta como una forma creativa de ofrecer más vivienda asequible, lo que podría ser especialmente atractivo para personas que viven solas, parejas y personas mayores que buscan viviendas más pequeñas u opciones de vivienda más asequibles.	Apoyo las leyes y políticas que puedan ampliar de manera responsable las opciones de vivienda y ayudar a enfrentar la escasez de vivienda en el condado de Sonoma. Tanto la SB 10 como la AB 1033 crean oportunidades para construir viviendas aprovechando mejor la infraestructura existente y el desarrollo de relleno. Y creo que cualquier adopción debe incluir una participación comunitaria a fondo, planificación y mejoras de infraestructura, cuidado del medio ambiente y normas de diseño acordes con los vecindarios locales.
Como parte de la actualización del Plan General, la Junta de Supervisores ha considerado ampliar las opciones de vivienda en las zonas de uso agrícola. ¿Apoya usted esta iniciativa?	
No	(Sin respuesta)
¿Cuál sería tu visión al respecto?	
Creo que cualquier propuesta para desarrollar tierras agrícolas solo debe considerarse en circunstancias muy limitadas. Me opongo a abrir la puerta a desarrollos importantes en tierras con zonificación agrícola y en zonas rurales remotas, lo que podría erosionar nuestro carácter rural. Podría haber un desarrollo limitado que yo apoyaría en tierras agrícolas, por ejemplo, vivienda en el lugar para los empleados de operaciones agrícolas. La industria lechera lo ha hecho, y si es de bajo perfil y no afecta nuestro carácter rural, podría funcionar si se hace bien.	Aunque reconozco la necesidad de vivienda en todas las áreas del condado, cualquier cambio debe proteger la viabilidad agrícola, los espacios abiertos y los recursos ambientales. Esto debe hacerse con cuidado y con una expansión limitada para ayudar a enfrentar la asequibilidad sin socavar la preservación a largo plazo de la agricultura y del paisaje rural que todos hemos llegado a querer y apreciar en nuestro condado.

La Junta de Supervisores, Distrito 2

Sylvia Lemus	Joanna Paun
Agilizar el desarrollo de viviendas es una de las herramientas más eficaces con las que contamos para ayudar a garantizar la aprobación oportuna de los proyectos y acelerar la producción general de viviendas. Generation Housing ha demostrado que integrar las Juntas de Revisión de Diseño en las Comisiones de Planificación puede producir resultados inmediatos en cuanto al número de permisos obtenidos para proyectos de vivienda. ¿Apoya usted integrar el Comité de Revisión de Diseño en la Comisión de Planificación?	
Sí	(Sin respuesta)
¿Por qué sí o por qué no?	
En cuanto a esta posibilidad, la apoyo en principio, siempre y cuando la revisión del diseño se aborde cuidadosamente a nivel de la Comisión de Planificación, en caso de que existan órganos separados de Revisión de Diseño y de Comisión de Planificación. Las mejoras de eficiencia en el proceso son muy buenas, siempre y cuando se sigan aplicando normas de diseño acordes y en armonía con su entorno. Cotati cuenta con normas objetivas de diseño para viviendas unifamiliares y de tipo dúplex o multiplex, lo que da más previsibilidad al proceso.	Apoyo que se evalúe la integración del Comité de Revisión de Diseño en la Comisión de Planificación antes de llegar a una conclusión final. Entiendo que la intención es agilizar las aprobaciones, reducir los retrasos, etc., en los proyectos de vivienda. También creo que debemos mantener normas de diseño de alta calidad y la participación del público sin frenar la producción de vivienda. Ese es el resultado que se busca, pero querría evaluarlo para detectar posibles consecuencias negativas no deseadas.
Se está trabajando en una Medida de Bonos para Vivienda que se incluiría en la boleta electoral de 2028. ¿Apoya usted esta iniciativa?	
Sí	Sí
¿Cuál crees que es tu papel en esa iniciativa?	
Sin conocer los detalles del bono de vivienda de 2028, es difícil responder esta pregunta de forma definitiva, pero si es similar al que se consideró en 2024 y que nunca llegó a la boleta, podría apoyarlo, aunque querría saber cuánto y por cuánto tiempo los contribuyentes estarían obligados a pagar los bonos antes de formalizar mi postura. También creo que debe haber control local sobre el uso de los fondos, para garantizar que los ingresos generados localmente no subsidien la vivienda en otros condados del Área de la Bahía.	Mi papel en este esfuerzo sería generar confianza pública y colaboración regional, garantizando la transparencia y la responsabilidad fiscal, y destacando los beneficios para la comunidad. Trabajaría para involucrar a los residentes, nuestras ciudades, organizaciones sin fines de lucro, negocios locales, etc., a fin de identificar prioridades, aprovechar fondos externos y asegurar que las inversiones apoyen la vivienda para la fuerza laboral, asequible, para personas mayores y con servicios de apoyo que fortalezca la salud económica y comunitaria a largo plazo del condado de Sonoma.

La Junta de Supervisores, Distrito 2

Sylvia Lemus	Joanna Paun
La vivienda suele señalarse como una de las principales prioridades aquí en el condado de Sonoma. ¿Qué significa para usted gobernar de manera coherente con sus prioridades? Por ejemplo, ¿está en disposición de tomar decisiones presupuestarias difíciles que sean coherentes con esa prioridad? Si ya ha ocupado un cargo electo, ¿podría dar un ejemplo?	
En el Concejo Municipal de Cotati, he apoyado oportunidades de vivienda de todo tipo, y la Ciudad de Cotati ha aprobado 2.5 veces el número de unidades de vivienda requeridas por los mandatos estatales. Aunque muchas unidades aún no se han construido, hemos sido líderes en permitir la vivienda, que es una prioridad y que se ha atendido con acciones para crear vivienda, aunque ni Cotati ni ninguna otra entidad gubernamental puede "obligar" a un desarrollador a construir la vivienda que se le aprobó.	Uno de los temas más difíciles que ha enfrentado nuestra comunidad son los recortes al presupuesto escolar. Sabíamos que los fondos temporales estatales y federales se acabarían, pero los estudiantes seguían necesitando consejería, programas de intervención y apoyo en el aula. Retrasamos los recortes lo más posible y en dos ocasiones pedimos a los votantes que siguieran financiando muchos de esos servicios a nivel local. Los votantes dijeron que no y, aunque fue difícil, tuvimos que respetar esa decisión y ajustar nuestro presupuesto en consecuencia.
Utilice este espacio para compartir cualquier otra reflexión relacionada con la vivienda en el condado de Sonoma que no se haya mencionado anteriormente.	
La asequibilidad de la vivienda es una prioridad. Tengo hijos adultos y sé que a la generación actual y a las futuras les será cada vez más difícil pagar para vivir aquí. Aunque apoyo los límites al desarrollo en zonas rurales y en áreas que no cuentan con el agua, el estacionamiento y la infraestructura física necesarios para más viviendas, en las zonas de relleno y otros lugares adecuados debemos buscar cómo crear más opciones para nuestros residentes, tanto mediante nuevas viviendas como haciendo más asequibles las viviendas existentes.	La vivienda es un tema económico determinante en el condado. En las últimas dos décadas, los precios han aumentado mientras que el número de familias ha disminuido. Las personas mayores tienen dificultades y no estamos construyendo suficientes viviendas para la próxima generación. En Petaluma, se gradúan cientos de estudiantes cada año, pero recientemente solo se construyeron unas 100 viviendas nuevas. Esta brecha afecta a nuestra fuerza laboral, nuestras escuelas y nuestra economía. Debemos aumentar la producción de vivienda, principalmente en las ciudades, para impulsar la asequibilidad y las oportunidades a largo plazo.