SOMOS GEN H



Cuestionario para Candidatos

La Junta de Supervisores del Condado de Sonoma, Distrito 4

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 4

Melanie Bagby
m@melaniebagby.com

Tom Schwedhelm
tomschwedhelm@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?

La Junta de Supervisores debe ser un socio activo en el cumplimiento de la RHNA, no un guardián pasivo. Trabajaré con las ciudades para ubicar las unidades de la RHNA asignadas al condado dentro de los límites de las ciudades, cerca de los servicios. Pero la RHNA es el mínimo, no el máximo. Un verdadero continuo de vivienda incluye unidades de muy bajo costo, fideicomisos comunitarios de tierras, ADU, desarrollo de relleno de vivienda intermedia ("missing middle") y vivienda para la fuerza laboral. Apoyo la implementación de normas objetivas de diseño y desarrollo en Permit Sonoma para agilizar las aprobaciones y construir la vivienda adecuada en los lugares adecuados.

La Junta de Supervisores debe cumplir con los requisitos de la RHNA y, al mismo tiempo, impulsar un verdadero "continuo de vivienda": opciones diversas para todos los niveles de ingresos que evolucionen con las necesidades de nuestra comunidad. Dentro del marco de nuestro Plan General y de zonificación, podemos ampliar de manera responsable la vivienda asequible, para la fuerza laboral y a precio de mercado. Un crecimiento inteligente y conforme a la normativa garantiza que cada residente tenga una vía hacia una vivienda estable en cada etapa de la vida.

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

Los mayores obstáculos para la construcción de viviendas son el costo, los procesos y la voluntad política. Las tarifas, los retrasos en la obtención de autorizaciones y las capas redundantes de revisión encarecen los proyectos hasta hacerlos inviables antes de que empiece la construcción. Permit Sonoma necesita plazos de tramitación obligatorios, una estructura de tarifas escalonada que proteja a los proyectos más pequeños y una cultura que trate a los solicitantes como socios. En el norte del condado, la capacidad de agua y/o alcantarillado suele ser el verdadero límite, y las ciudades necesitan que el condado sea su socio para financiar mejoras en la infraestructura. La actualización del Plan General es nuestra oportunidad para habilitar terrenos de relleno cerca de empleos y del transporte público, con normas objetivas para que los proyectos que cumplan los requisitos se aprueben por derecho propio.

Los mayores obstáculos son los retrasos burocráticos, los altos costos de construcción y la falta de opciones asequibles para las familias trabajadoras. Como mencioné anteriormente, como alcalde trabajé para eliminar trámites innecesarios durante el mayor esfuerzo de reconstrucción de viviendas del condado de Sonoma. Como supervisor, daré prioridad a agilizar los permisos, concentrar el crecimiento en zonas de relleno, ampliar los programas para compradores de primera vivienda e impulsar la vivienda intermedia ("missing middle"), equilibrando la producción con la infraestructura necesaria para sostener comunidades prósperas.

La Junta de Supervisores, Distrito 4

Melanie Bagby	Tom Schwedhelm
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?	
Ambas leyes son adecuadas para el condado de Sonoma. La nueva ley estatal de densidad cerca del transporte público, la SB 79, no nos alcanza porque solo se aplica a condados con más de 15 estaciones de tren. Eso convierte a la SB 10 en nuestra herramienta para construir viviendas cerca de las estaciones de SMART en nuestros propios términos. La AB 1033 permite que las ADU se vendan como viviendas pequeñas, lo que ofrece una verdadera vía hacia una primera vivienda para familias jóvenes, trabajadores y personas mayores. Son formas prácticas de aumentar la vivienda sin expansión urbana descontrolada. Apoyé la ampliación de las ADU en el Concejo Municipal de Cloverdale y promoveré ambas estrategias en el condado.	Considero que la SB 10 y la AB 1033 coinciden con mi compromiso con la vivienda intermedia (“missing middle”) y la vivienda asequible por diseño. Aumentar la densidad cerca del transporte público y permitir la “conversión en condominios” de las ADU son soluciones inteligentes y conscientes de la infraestructura que protegen la agricultura y los espacios abiertos, al tiempo que amplían el acceso a la vivienda propia para familias jóvenes, hogares trabajadores y personas mayores. Como supervisor, pueden contar con mi apoyo a ambas medidas si fuera necesario.
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?	
Sí, con cautela.	No
¿Cuál sería tu visión al respecto?	
La vivienda para trabajadores agrícolas y familias agricultoras debe ubicarse en las tierras productivas: en colaboración con los empleadores, tanto de temporada como durante todo el año. Las personas que sostienen nuestra economía agrícola necesitan vivir cerca de ella. Esa política corresponde al Elemento de Recursos Agrícolas del Plan General. Debe proteger las tierras agrícolas de primera calidad y funcionar en conjunto con la Ley Williamson, no sortearla. A medida que los productores diversifiquen sus cultivos o dejen descansar la tierra, el condado debe ayudarles a seguir dedicándose a la agricultura, no abrir la puerta a subdivisiones rurales. El objetivo es una vivienda que sirva a la agricultura, no una expansión urbana disfrazada de política agrícola.	La zonificación agrícola existe para proteger las tierras de cultivo y nuestro carácter rural. Sin embargo, apoyo firmemente que las granjas y los ranchos puedan ofrecer vivienda en el lugar para sus empleados. Las industrias lechera y vitivinícola del condado de Sonoma han sido durante mucho tiempo un ejemplo de cómo hacerlo de forma responsable. La vivienda para trabajadores agrícolas proporcionada por el empleador es un uso agrícola legítimo y debe apoyarse dentro de nuestro marco de zonificación. Sin embargo, probablemente no apoyaría vivienda en tierras agrícolas más allá de la destinada a los empleados y propietarios de las granjas.

La Junta de Supervisores, Distrito 4

Melanie Bagby	Tom Schwedhelm
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	Sí
¿Por qué sí o por qué no?	
Las capas redundantes de revisión aumentan los costos y los retrasos sin mejorar los resultados para los residentes. Agilizar los procesos de aprobación es esencial para acelerar la producción de viviendas. En Permit Sonoma, impulsaré normas objetivas de diseño para que los proyectos no se estanquen en revisiones de diseño subjetivas. Integrar la revisión en las Comisiones de Planificación—con normas y plazos claros respeta el tiempo y el sustento de los solicitantes y permite construir viviendas más rápido para las familias que las necesitan.	Como alcalde, eliminé barreras burocráticas para acelerar la reconstrucción después de los incendios. Integrar la Revisión de Diseño en las Comisiones de Planificación reduce la duplicación, agiliza las aprobaciones y permite construir viviendas más rápido. Agilizar nuestro proceso de permisos es coherente con mi compromiso de eliminar obstáculos a la producción de vivienda asequible e intermedia (“missing middle”) sin comprometer un desarrollo bien pensado y centrado en la comunidad. Dicho esto, sí necesitamos mantener normas de revisión de diseño en cualquier posible integración.
Se está trabajando en una Medida de Bonos para Vivienda que se incluiría en la boleta electoral de 2028. ¿Apoya usted esta iniciativa?	
Sí, en teoría.	Depende.
¿Cuál crees que es tu papel en esa iniciativa?	
Apoyaría un bono de vivienda diseñado para el condado de Sonoma que se gane la confianza de los votantes. Mi papel es ayudar a darle forma antes de que llegue a la boleta. Los altos precios de los bienes raíces suelen ser el mayor obstáculo para el desarrollo en el condado de Sonoma. Antes de pedir a los votantes que aprueben un bono, debemos haber hecho todo lo posible para destinar los terrenos públicos al beneficio público, aprovechar los fideicomisos comunitarios de tierras y usar todas las herramientas disponibles para reducir el costo del terreno en los posibles proyectos. Esto maximizará la inversión de los contribuyentes y generará confianza pública. La medida también necesita un plan de gastos claro, una distribución justa de los fondos en todas las partes del condado y supervisión y revisión independientes.	Apoyo que se explore un bono de vivienda similar a la propuesta de la Autoridad de Financiamiento de Vivienda del Área de la Bahía (BAHFA). Aunque la junta de BAHFA decidió no incluir la medida en la boleta en 2024, apoyé su marco de las “3 P”: Producción, Preservación y Protección. La propuesta final debe definir claramente su alcance, el retorno de fondos a nivel local y el respaldo de los votantes. Me reservaré mi opinión hasta ver la propuesta final y sus beneficios para el condado de Sonoma. Quiero asegurarme de que beneficie a nuestros residentes, no solo a los de los centros urbanos. Estoy dispuesto e interesado en participar en la elaboración de un texto adecuado para la Medida de Bonos que beneficie al condado de Sonoma.

La Junta de Supervisores, Distrito 4

Melanie Bagby

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?

Sí. Gobernar de acuerdo con una prioridad significa que el presupuesto, el personal y la cultura de otorgamiento de permisos la reflejen. En el Concejo Municipal de Cloverdale, impulsé el crecimiento centrado en la ciudad dentro de nuestro Límite de Crecimiento Urbano e invertí en la infraestructura de agua de la que dependemos, incluidos sistemas SCADA y medidores de agua en tiempo real. En el condado, apoyaré la reducción de tarifas para la vivienda asequible y financiaré personal para Permit Sonoma a fin de reducir los tiempos de tramitación, aunque eso signifique decir que no en otras áreas. Y no permitiré que los procesos se usen como un arma contra proyectos necesarios.

Utilice este espacio para compartir cualquier otra reflexión relacionada con la vivienda en el condado de Sonoma que no se haya mencionado anteriormente.

La vivienda está relacionada con todos los demás temas de mi campaña: el transporte, el agua, las familias trabajadoras y la resiliencia climática. No podemos resolver ninguno de ellos por separado. Estoy a favor de la vivienda y a favor de los trabajadores, y esos valores se refuerzan mutuamente. Las personas que cultivan nuestros alimentos, trabajan en nuestros hospitales, enseñan a nuestros hijos y sirven nuestro vino merecen vivir en las comunidades que sostienen, desde Cloverdale y Geyserville hasta Healdsburg, Windsor y el norte de Santa Rosa. Ese es el criterio que usaré en cada decisión sobre vivienda que tome como supervisora.

Tom Schwedhelm

Como alcalde, tomé decisiones difíciles para eliminar trámites innecesarios y encabezar nuestro mayor esfuerzo de reconstrucción después de los incendios. Nuestro trabajo fue reconocido por la presidenta de la Cámara de Representantes, Pelosi, cuando visitó Coffey Park y comentó: “Es un modelo para la nación. Es de importancia nacional que se hayan unido como comunidad”. Como supervisor, y si el presupuesto lo permite, trabajaré para ampliar los programas para compradores de primera vivienda dirigidos a familias trabajadoras locales y apoyaré la vivienda asequible e intermedia (“missing middle”) donde tenga sentido.

El condado de Sonoma debe seguir siendo un lugar donde nuestros hijos y nietos puedan permitirse vivir, trabajar y echar raíces. Tenemos la obligación de crear vías de acceso a la vivienda tanto para los residentes actuales como para las generaciones futuras. Al ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda propia, apoyar la vivienda intermedia (“missing middle”) y enfocarnos en un desarrollo de relleno inteligente, podemos asegurar que nuestra comunidad siga siendo asequible y dinámica para todos los que consideran el condado de Sonoma su hogar.