SOMOS GEN H



Cuestionario para Candidatos

Healdsburg

Encuentra tu Distrito | 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

El titular Chris Herrod no respondió con respecto a la carrera sin competencia por el puesto del Distrito 4.

Distrito 2 del Ayuntamiento

Scott Pratt
scott@scottpratt.org

Mathew López
letsfindoutca@gmail.com

¿Qué función cree que debería tener el gobierno local 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, una oferta diversa de viviendas para todos los niveles de ingresos que atienda a los miembros de nuestra comunidad a medida que sus necesidades y recursos en materia de vivienda y familia cambian con el tiempo?

En Healdsburg, debemos ir más allá de la RHNA fomentando una oferta diversa de viviendas ocupadas y accesibles, desde viviendas para personas de ingresos extremadamente bajos hasta viviendas para personas de ingresos medios y para la fuerza de trabajo. Debemos hacer concesiones razonables para proyectos sólidos, dar la bienvenida a los desarrolladores bien intencionados y trabajar en colaboración con ellos para dar forma a propuestas financieramente viables que sirvan a nuestros residentes y generen un beneficio tanto para el desarrollador como para nuestra ciudad.

Me gustaría ver una oferta diversa de viviendas, en concreto viviendas de ingresos mixtos y orientadas al transporte público. Me gustaría ir más allá de lo mínimo exigido por los requisitos de la RHNA; sin embargo, quiero construir viviendas con una visión a más largo plazo para que nuestra ciudad pueda cumplir con la próxima ola de requisitos sin agotar todo nuestro espacio restante para la actual.

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

Los mayores retos son: 1) los elevados costos de preconstrucción, revisión y tasas de impacto, que trabajaría para reducir en los proyectos que cumplan con los objetivos de la comunidad; 2) los costosos requisitos de diseño, que abordaría haciendo que los urbanistas colaboren con los desarrolladores en alternativas de menor costo que cumplan con las normas de la ciudad; y 3) el acceso limitado al financiamiento para la construcción, que resolvería trabajando con las instituciones financieras locales para desarrollar opciones de financiamiento para proyectos de vivienda viables.

En Healdsburg, los dos obstáculos para la construcción son el costo y la ordenanza de gestión del crecimiento (GMO). Quiero trabajar con fondos comunitarios de tierras para adquirir propiedades en nombre de la ciudad y desarrollar las viviendas que la ciudad no puede ofrecer por sí sola. En cuanto a la GMO, aunque las viviendas asequibles y para personas mayores están exentas de la ordenanza, lo que me gustaría ver más son las viviendas de nivel intermedio. Al igual que todos los jóvenes profesionales, me encuentro sin poder acceder ni a la propiedad ni a una vivienda asequible.

Distrito 2 del Ayuntamiento

Scott Pratt	Mathew López
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 viviendas 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. ¿Podríamos contar con su apoyo para la aprobación y/o implementación de estos proyectos de ley? ¿Por qué sí o por qué no?	
Sí. Healdsburg debe trabajar para superar algunas de las restricciones de vivienda que se ha impuesto a sí misma y modificar su propio GMO. Esto es esencial para crear un modelo sólido y replicable que se ajuste a las leyes estatales. Actualmente, Healdsburg debe abordar y modificar las barreras que plantea el GMO. Aunque no sea popular entre los votantes, es algo que hay que hacer.	Sí. Pronto llegaremos a un punto en el que nos quedaremos sin terreno para desarrollar. Los costos de los servicios públicos y los daños ambientales causados por la expansión urbana descontrolada no compensan el crecimiento. Por lo tanto, eventualmente tendremos que buscar ese espacio adicional en nuestro propio territorio, ya sea mediante unidades de vivienda adicionales (ADU), la división de lotes o cualquier otra opción.
Agilizar el desarrollo de viviendas en los procesos de autorización y obtención de permisos es una herramienta poderosa para atraer a los desarrolladores, garantizar la aprobación oportuna de los proyectos y acelerar la producción general de viviendas. ¿Apoyas este llamado a la acción? ¿Por qué sí o por qué no?	
Sí. Por supuesto. Ya lo he mencionado en una respuesta anterior. Probablemente sea la solución más sencilla que la municipalidad pueda poner en práctica de inmediato.	Sí, pero no me gustaría una simplificación generalizada que pudiera atraer proyectos indeseables que, en realidad, no proporcionen vivienda a las personas de la zona que están a punto de verse excluidas por los altos precios. Me gustaría que el consejo conservara cierta discrecionalidad.
Hay propuestas para una Medida de Ingresos para financiar viviendas que estará en la boleta electoral de 2028. ¿Apoya esta iniciativa? ¿Que crees que es tu rol en ese esfuerzo?	
Sí. Mi función no solo consiste en apoyar la iniciativa del bono para vivienda, sino también en ayudar a informar a los votantes sobre sus objetivos, beneficios y costos. Las medidas de bonos suelen fracasar cuando los votantes desconocen la información y, por defecto, se oponen a una nueva deuda pública. Trabajaría para garantizar que los residentes comprendan cómo se utilizarían los fondos, qué medidas de protección se implementarían y cómo la medida podría ampliar las oportunidades de vivienda en nuestra comunidad.	Sí. Mi función sería conectarme con los electores y aprovechar mis propias dificultades para seguir viviendo y trabajando en mi ciudad natal. De esta manera, podré aportar el contexto y la motivación personal que sustentan mi optimismo respecto a la ayuda para el pago inicial, el mantenimiento de rentas accesibles y la creación de viviendas verdaderamente asequibles.

Distrito 2 del Ayuntamiento

Scott Pratt

Mathew López

La vivienda es una de los temas más importantes aquí en el condado de Sonoma. ¿Qué significa para usted gobernar de manera coherente con sus prioridades? Por ejemplo, ¿está dispuesto a tomar decisiones presupuestarias difíciles que sean coherentes con esa prioridad? Si ya ha ocupado un cargo electivo, ¿podría dar un ejemplo?

Gobernar de manera coherente con mis prioridades significa guiarme por los datos y nuestros objetivos establecidos, no simplemente por lo que está de moda en este momento. También significa explicar el razonamiento para que los residentes puedan entender y respaldar las decisiones acertadas. Creo que cuando las personas cuentan con la misma información, podemos llegar a un acuerdo negociado. Estoy preparado para tomar decisiones presupuestarias difíciles, pero el equilibrio es importante: no se pueden sacrificar la infraestructura crítica y los servicios básicos de la ciudad mientras buscamos viviendas accesibles. Podemos lograr ambas cosas.

Quiero pensar a más largo plazo en los costos de los proyectos dentro de nuestro presupuesto. En lugar de cómo se hace actualmente, en que el Ayuntamiento elabora presupuestos de uno o dos años, quiero plantearme elaborar un presupuesto a aún más largo plazo para que podamos destinar más recursos de capital y así lograr hacer más cosas. No quiero cerrar ninguna conversación diciendo que no tenemos dinero para nada. En el consejo quiero preguntar: "¿Cómo podríamos hacer que esto funcione?", en lugar de decir que nunca funcionará. Decir que no todo el tiempo es fácil, perezoso y de mala fe.

A los candidatos se les dio la oportunidad de agregar cualquier comentario adicional sobre el tema de la vivienda. A continuación se presentan las respuestas sustantivas.

Mientras formaba parte de la junta directiva de Anderson Valley Housing, aprendí que las necesidades de vivienda se vuelven más claras cuando identificamos a quienes intentamos ayudar. Centrarnos en el "segmento medio ausente"—maestros, personal de primeros auxilios, familias trabajadoras, quienes compran su primera vivienda y los jóvenes—ayuda a los votantes a ver a las personas detrás del tema. En todo el condado de Sonoma, ser específicos sobre quiénes necesitan vivienda humaniza el desafío y genera un apoyo más sólido que simplemente decir: "Necesitamos vivienda accesible".