SOMOS GEN H

Cuestionario para Candidatos

Petaluma



Alcalde | Encuentra tu Distrito
Distrito 1 | Distrito 2 | Distrito 3

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

Alcalde*

Kevin McDonnell
kmcdonnell4mayor@gmail.com

John Hanania
hanania4petaluma@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?

La construcción de viviendas se encuentra actualmente en una difícil situación. La RHNA es un objetivo fundamental impuesto por el Estado, con subobjetivos relacionados con los ingresos. Por lo tanto, las ciudades deben esforzarse por cumplir y superar los objetivos de la RHNA. Las ciudades pueden contribuir mediante el establecimiento de políticas que fomenten la construcción de viviendas adecuadas a los objetivos comunitarios de cada ciudad. Los miembros del consejo pueden ejercer su liderazgo en la definición de ese objetivo. Debe ser una política que promueva la vivienda para todos, ofreciendo incentivos a quienes tienen dificultades económicas.

Por supuesto, la ciudad de Petaluma debe cumplir con los objetivos y requisitos de la RHNA. La vivienda accesible es una prioridad en nuestra comunidad, junto con la necesidad de presupuestar y gastar los fondos de manera más eficiente y de atender las necesidades de nuestros residentes. Apoyo un continuo de vivienda, pero no creo que Petaluma deba asumir una mayor responsabilidad ni aumentar los requisitos de la RHNA para satisfacer mejor nuestras necesidades. Definitivamente apoyo un aumento en la diversidad de los nuevos residentes y la posibilidad de que Petaluma sea un lugar al que puedan llamar hogar.

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

El mayor reto a nivel local es comunicar a los residentes actuales de la ciudad la necesidad de construir nuevas viviendas. La mayoría cree que actualmente hay un crecimiento desenfrenado. Debemos reconocer ciertos problemas (el tráfico es uno de ellos), al tiempo que señalamos que el crecimiento es prácticamente inexistente (Petaluma añadió 33 viviendas a precio de mercado en 2025). Esto requiere defender enérgicamente la construcción de viviendas, presentar datos y hablar sobre las consecuencias negativas de una comunidad sin crecimiento. Todo lo cual es lo que hago.

Necesitamos que el proceso de permisos sea más sencillo, eficiente y rentable para los constructores y contratistas. Petaluma tiene una reputación negativa en cuanto a la interacción con el Departamento de Planificación, así como por los retrasos extraordinarios y las regulaciones obsoletas, tanto para los propietarios particulares que desean construir una unidad de vivienda adicional (ADU) como para los constructores y contratistas que buscan ofrecer viviendas en Petaluma. Durante más de 16 años, Petaluma ha sido administrada por un grupo consultor con intereses económicos en materia de planificación y desarrollo comunitario. Es necesario cambiar esto por un equipo interno de profesionales eficientes que atiendan a quienes buscan contribuir a la creación de viviendas en Petaluma.

***Shelina Moreda no respondió.**

Alcalde

Kevin McDonnell

John Hanania

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. Estamos finalizando una actualización del Plan General. Esta elimina la mayor parte de la zonificación excluyente. Me alegra que el Estado esté tomando la iniciativa en materia de política de vivienda, eliminando algunas barreras. Sin embargo, si no comunicamos por qué y con qué determinación queremos impulsar la construcción de viviendas, corremos el riesgo de que el público revierta los esfuerzos para construir.

AB1033: En general, apoyo el plan de que los propietarios construyan unidades de vivienda adicionales (ADU) independientes en su propiedad como una vivienda pequeña. Es probable que esto no se aplique a los garajes convertidos en ADU adosadas a una residencia unifamiliar. Petaluma es una buena comunidad para considerar y ofrecer ADU con el fin de aumentar nuestro inventario de vivienda asequible. La SB10 presenta algunos retos. La eliminación de los estacionamientos en un área de media milla alrededor de una estación de transporte público es problemática en la ciudad de Petaluma. El desarrollo de alta densidad orientado al transporte público se ha convertido en el objetivo común en el Área de la Bahía y, en una ciudad como Petaluma, las propiedades individuales y las propuestas de proyectos —para atender mejor a los futuros residentes— deberían evaluarse y construirse con el fin de satisfacer las necesidades diarias de los futuros residentes, que no necesariamente implican caminar, andar en bicicleta o depender del transporte público para desplazarse por la comunidad.

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. Es necesario simplificar el proceso porque, con frecuencia, los meses de reuniones reflejan un deficiente Plan General. Los asuntos que se han desviado del curso previsto, como las preocupaciones relacionadas con el acceso y las inundaciones, ya deberían haberse resuelto antes de la etapa de concesión de permisos para el desarrollo. Las normas de diseño objetivas protegerán los intereses locales durante la revisión del desarrollo.

Apoyo este llamado a la acción siempre y cuando el carácter de la ciudad de Petaluma y las propuestas se ajusten al espíritu de la comunidad y mejoren la calidad de vida de todos los residentes actuales y futuros. Necesitamos una planificación creativa y la simplificación de los procesos de obtención de permisos para lograr el objetivo de ofrecer más viviendas asequibles en Petaluma.

Alcalde

Kevin McDonnell	John Hanania
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. Una iniciativa de bonos será parte del proceso de campaña electoral. Todos los funcionarios electos deben reconocer esto y sumarse al llamado para encontrar una solución. Un bono puede contribuir a la protección, la preservación y la producción. Los funcionarios deben ayudar a elaborar y a dar a conocer la iniciativa de bonos.	Necesitaría entender mejor en qué consiste una nueva medida de bonos para vivienda. Sin duda, estoy abierto a medidas que respalden nuestra capacidad para aumentar nuestro parque habitacional y brindar oportunidades de vivienda a quienes las necesitan.
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?	
Como representante electo, voté a favor de la exención de las cuotas por impacto urbanístico para la vivienda accesible. Me interesan el EIFD y otras ideas que permitan destinar ingresos del impuesto a la propiedad a cubrir el costo de los proyectos.	La ciudad de Petaluma no ha administrado el presupuesto anual y los gastos de manera eficiente y responsable, desperdiciando con frecuencia cerca de $1,000,000 en un experimento relacionado con las fechas festivas y otros errores. Nuestra ciudad necesita una mejor administración de los fondos y, en este sentido, sería posible destinar los recursos de manera más eficiente a la prioridad de la vivienda. Me comprometo con los votantes de Petaluma a conducir el Ayuntamiento de manera que se priorice la administración eficiente del presupuesto y la prestación de servicios que contribuyan a la calidad de vida de nuestros residentes. Ofrecer más oportunidades de vivienda y fomentar la diversidad en nuestra población son prioridades para mí como posible futuro alcalde de Petaluma.

Distrito 1 del Ayuntamiento*

Janice Cader Thompson
janice4council@gmail.com

Nate Martin
natesmartin707@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?

El gobierno local debe asumir el liderazgo en la lucha contra la escasez de vivienda. Si queremos que Petaluma sea un lugar donde nuestros hijos puedan establecer raíces y formar una familia, donde los trabajadores puedan vivir cerca de sus empleos y donde las personas mayores puedan permanecer en la comunidad que ayudaron a construir, necesitamos más viviendas —y necesitamos opciones de vivienda diversas que satisfagan las necesidades de las personas en cada etapa de la vida.

El gobierno local tiene la responsabilidad de defender una vivienda justa y equitativa para todas las personas.

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

Tenemos una falta de viviendas porque construirlas se ha vuelto demasiado difícil y costoso. Necesitamos eliminar las barreras innecesarias, agilizar los procesos de aprobación y revisar las tarifas para reducir los costos de construcción y promover más viviendas que sean accesibles por diseño. En Petaluma, estamos actualizando nuestro código de zonificación para facilitar la construcción de proyectos más pequeños y viviendas para quienes compran por primera vez, al tiempo que seguimos invirtiendo en viviendas accesibles con restricciones en la escritura.

El costo y la ubicación son los dos mayores retos. Necesitamos encontrar una manera de mantener bajos los costos y ofrecer viviendas de calidad. La ubicación también es muy importante. Las viviendas deben construirse en un lugar que sea adecuado tanto para la ciudad como para sus residentes.

***Alan LaPierre no respondió.**

Distrito 1 del Ayuntamiento

Janice Cader Thompson	Nate Martin
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?	
Apoyo la creación de más oportunidades para viviendas más pequeñas y asequibles. Me entusiasma especialmente la posibilidad de permitir que las unidades de vivienda accesorias (ADU) se vendan por separado, lo que ofrece a las personas mayores otra forma de permanecer en las comunidades que ayudaron a construir, al tiempo que se crean oportunidades de acceso a la vivienda para quienes están dando sus primeros pasos. También me intriga ver si el proyecto de ley SB 1123 puede ayudar a Petaluma a crear más viviendas para familias trabajadoras y compradores primerizos, y de qué manera lo haría.	Sí
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?	
Por supuesto. Si un proyecto sigue nuestras reglas y cumple con normas objetivas, el proceso para construir debe ser transparente y predecible. Esto es importante para apoyar a los propietarios locales que tal vez quieran construir unas cuantas viviendas, pero que no tienen dinero para contratar a un equipo de abogados como lo hacen los grandes desarrolladores. A través de la actualización de nuestro código de zonificación, Petaluma está trabajando para ampliar las aprobaciones automáticas para los proyectos que cumplan con normas objetivas de diseño.	Sí

Distrito 1 del Ayuntamiento

Janice Cader Thompson	Nate Martin
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?	
Me gustaría revisar las disposiciones de la medida para asegurarme de que esté estructurada de manera responsable, brinde beneficios significativos a Petaluma e incluya una rendición de cuentas sólida sobre cómo se gastan los fondos públicos. Para abordar nuestra falta de viviendas es necesario tanto eliminar las barreras a la construcción de viviendas como realizar inversiones públicas en viviendas que el mercado no puede proporcionar por sí solo.	Sí
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?	
La vivienda no puede ser simplemente algo que los representantes electos digan que es una prioridad; tenemos que gobernar como si lo fuera. En Petaluma, estamos actualizando nuestro código de zonificación para que la construcción de viviendas sea más rápida y menos costosa. Apoyo estos esfuerzos y también estoy dispuesta a realizar inversiones en vivienda asequible. Si queremos resultados diferentes en materia de vivienda, los funcionarios electos locales deben defender la causa. También debemos participar a nivel estatal; Petaluma fue la primera ciudad de California en apoyar el proyecto de ley AB 1903, presentado por la asambleísta Wicks.	Sí
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.	
A principios de este año escribí un editorial junto con la Consejera Municipal Nau sobre este tema. El argumento principal es que queremos que nuestros nietos puedan vivir aquí, y no somos los únicos que pensamos así. Sin embargo, el hecho de que cada año se gradúen 700 alumnos en nuestras escuelas secundarias, pero solo se construyan 100 viviendas, está haciendo subir los precios y expulsando a las familias. No me voy a quedar de brazos cruzados viendo cómo sucede esto ni voy a pasarle la responsabilidad a otros. Voy a trabajar para darle a la gente la oportunidad con la que yo tuve la suerte de contar.	Necesitamos seguir desarrollando nuestra comunidad y, para ello, debemos ofrecer viviendas seguras y asequibles a personas de todos los ámbitos de la vida.

Distrito 2 del Ayuntamiento

Brent Newell
brent@brentforpetaluma.com

John Shribbs
jshribbspcc@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?

Los gobiernos locales no solo tienen un rol, sino también el deber de cumplir con los requisitos de la RHNA en sus planes de vivienda. La ciudad de Petaluma cuenta con un plan de vivienda aprobado, pero debe redoblar sus esfuerzos para alcanzar las metas de vivienda destinadas a los hogares de ingresos muy bajos, bajos y moderados. Por lo tanto, considero que Petaluma debería enfocarse en ofrecer más opciones de vivienda asequible para las familias trabajadoras, los adultos jóvenes y las personas mayores.

El Elemento de Vivienda de Petaluma, incluido en el nuevo Plan General, ha establecido la zonificación y la cartografía para tres ciclos consecutivos de 8 años de la RHNA. Aumentamos la altura máxima permitida de 4 a 6 pisos en nuestros corredores. Contamos con diversas políticas que apoyan la construcción de nuevas viviendas para todos los niveles económicos y la renovación de edificios antiguos. También estamos ampliando el Límite de Crecimiento Urbano (UGB) en la estación SMART del norte para viviendas orientadas al transporte público, con el fin de incluir unidades de vivienda asequible y servicios esenciales para crear una comunidad de 15 minutos que sume entre 3 mil y 5 mil residentes.

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

Los mayores retos para que las familias trabajadoras, los adultos jóvenes y las personas mayores tengan opciones de vivienda asequibles son el costo del terreno y las restricciones de zonificación. Como miembro de la comisión de planificación, apoyé una actualización del Plan General que amplía las designaciones de zonificación para permitir viviendas más pequeñas y asequibles cerca de la estación SMART del centro de la ciudad. Pondré en práctica el Plan General y apoyaré un plan específico similar para la estación SMART de North Petaluma. También creo que los terrenos de propiedad pública deberían destinarse a la construcción de viviendas asequibles.

La mayoría de los retos están fuera de nuestro control: la economía nacional y mundial, las tasas de interés, los aranceles y las regulaciones estatales y federales. Podemos reducir o aplazar las tarifas, agilizar la tramitación de permisos, ser más flexibles en materia de zonificación, ayudar a los desarrolladores a obtener financiamiento y subsidios, y colaborar con la divulgación y la comunicación con la comunidad local. Podríamos presentar una visión de lo que queremos en diversos lugares y fomentar el desarrollo de manera proactiva.

Distrito 2 del Ayuntamiento

Brent Newell

John Shribbs

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?

Apoyo la implementación de la actualización propuesta del plan general, la cual, en mi opinión, va más allá de la SB 10 en cuanto al aumento de la densidad de construcción cerca del transporte público en Petaluma. No apoyo la adhesión a la ley AB 1033 ni permitir la venta de unidades de vivienda adicionales (ADU) como condominios. Considero que las ADU ofrecen opciones de vivienda fundamentales para personas de bajos ingresos, adultos jóvenes y personas mayores que no cuentan con ingresos y/o crédito suficientes para obtener financiamiento y comprar un condominio en una ADU. En Petaluma ya hay muy pocas opciones de vivienda que un recién graduado de preparatoria pueda pagar.

Sí. Construí una unidad de vivienda adicional (ADU) en mi garaje para mi hijo, con el apoyo de la ciudad. Me encargué del diseño, la tramitación de permisos y los planos con lápiz y papel cuadriculado. Investigué sobre las casas pequeñas y apoyo totalmente la construcción de este tipo de viviendas y de casas prefabricadas. La legislación local actual no me permite alquilarlas a corto plazo ni venderlas. Esto supondría enormes beneficios para la construcción de ADU.

Creo que reemplazar algunas de nuestras viviendas unifamiliares (el 80 % de nuestras parcelas) cercanas al transporte público por unidades multifamiliares es nuestra mejor manera de dar vivienda al “clase media ausente”.

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. Creo que los gobiernos locales pueden ayudar a reducir el costo de la construcción al disminuir los gastos de bolsillo y reducir los retrasos en la construcción.

Sí. El tiempo y el esfuerzo que requiere revisar las solicitudes parecen ser un obstáculo. Las expectativas, especialmente las regulaciones locales, deben ser más genéricas y uniformes en todas las ciudades e incluso en todos los condados.

Recomendé al departamento de permisos que considerara el uso de un programa de inteligencia artificial para los solicitantes (por ejemplo, Clarity) con el fin de mejorar el proceso y reducir el número de ciclos y el tiempo, lo que ahorraría al personal dinero y tiempo, más allá del costo del programa.

Después de la construcción de mi ADU, recomendé al personal que simplificara los procesos y aumentara la eficiencia. Y así lo hicieron.

Distrito 2 del Ayuntamiento

Brent Newell	John Shribbs
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. Si resulto elegido para el Ayuntamiento de Petaluma, considero que mi función será ayudar a conseguir el mayor apoyo financiero posible para ofrecer opciones de vivienda más accesibles a las familias trabajadoras, los adultos jóvenes y las personas mayores. En ese sentido, apoyaría una medida que garantizara que los fondos públicos logren esos resultados de manera equitativa, al tiempo que asegure beneficios laborales locales con garantías de salarios prevalecientes.	Sí. Este bono regional no solo será una solución a corto plazo, sino que también ofrecerá recuperaciones a más largo plazo, de modo que el dinero pueda reutilizarse para generar una construcción continua.
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?	
Articularé una narrativa y promoveré resultados que cumplan con mi prioridad de ofrecer opciones de vivienda más accesibles para las familias trabajadoras, los adultos jóvenes y las personas mayores. Como miembro de la Comisión de Planificación, lideré la recomendación al Concejo Municipal para que revocara la decisión de no aumentar la densidad de uso del suelo en una gran parcela adyacente a la estación SMART del centro de la ciudad. En la reunión, expresé mi apoyo al aumento de la densidad de uso del suelo, mientras que John Shribbs se opuso. El Concejo siguió la recomendación de la Comisión de Planificación y aumentó la densidad de uso del suelo de la parcela.	Nuestro nuevo Plan General y el Elemento de Vivienda reflejan un cambio de mentalidad, pasando de una actitud NIMBY a una YIMBY. Además, seguiremos apoyando los espacios verdes y comunitarios, junto con la construcción de viviendas en terrenos baldíos. Una mayor densidad de viviendas en los terrenos vacíos y más espacios abiertos cerca del río. Las decisiones difíciles no son tanto de carácter presupuestario, sino que consisten en fomentar un crecimiento propio de una gran ciudad en una localidad que la mayoría de los ciudadanos quieren que siga siendo un pequeño pueblo de campo.
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.	
También creo que es necesario contar con opciones de vivienda más accesibles en las comunidades desfavorecidas que se encuentran dentro de las jurisdicciones de los gobiernos locales.	Estoy viendo cómo se construyen edificios de apartamentos de 17 y 24 pisos en San Rafael, aprovechando leyes estatales que le quitan el control a la ciudad. San Rafael necesita hacer esto para cumplir con los requisitos de la RNHA, pero nosotros no. La construcción en espacios vacíos de hasta 6 pisos, la transformación de lotes unifamiliares en viviendas multifamiliares y las unidades de vivienda adicionales (ADU) cubrirán fácilmente nuestras necesidades de vivienda asequible. También contamos con suficientes áreas para la construcción en espacios vacíos destinadas a viviendas a precio de mercado. Nuestros residentes, literalmente, quieren mantener una menor densidad de viviendas para conservar nuestro carácter de pueblo rural.

Distrito 3 del Ayuntamiento

Eric Vazquez
info@ericvazquez.com

Karen Nau
Kpetersonnau@aol.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?

El gobierno local debería considerar la RHNA como un mínimo, no como una meta. Cumplir con nuestras metas es una obligación legal que debemos respetar, pero eso no nos impide crear nuestros propios indicadores municipales para medir el número de unidades que necesitamos con base en los ingresos reales de las familias. Un verdadero continuo significa dar prioridad a los terrenos públicos para un desarrollo 100 % accesible y desarrollar modelos de vivienda social como los de Europa y Singapur: viviendas financiadas con fondos públicos, administradas a largo plazo por organizaciones sin fines de lucro con una misión clara que puedan brindar servicios en el lugar.

La ciudad de Petaluma está aprobando su nuevo Plan General, que incluye planes para las necesidades futuras de nuestra comunidad, desde quienes compran su primera vivienda hasta las personas mayores que desean mudarse a una casa más pequeña. Al modificar algunas de las designaciones de zonificación y uso del suelo, la ciudad puede aprobar más proyectos de vivienda y de mayor diversidad.

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

El mayor reto para la construcción de viviendas, especialmente de viviendas accesibles, es el financiamiento. Cerca de 40,000 unidades de vivienda asequible aprobadas y listas para comenzar a construirse en California se encuentran paralizadas debido a un déficit de financiamiento de casi $4 mil millones. Además, el costo del terreno, el financiamiento de la construcción y los permisos fragmentados también influyen en el costo. Como miembro del consejo, promovería la creación de un fondo rotatorio de préstamos para vivienda asequible que ofrezca préstamos puente a baja interés directamente a los desarrolladores sin fines de lucro, ya sea de manera independiente o en conjunto con el condado.

Muchos de los proyectos de vivienda recientes, tras recibir la aprobación y los permisos necesarios, enfrentan problemas con el financiamiento del proyecto. La ciudad de Petaluma está apoyando a los desarrolladores con ajustes en las tarifas y consejos, además de facilitar el proceso de obtención de permisos. Un ejemplo perfecto es el de un propietario que desea construir una unidad de vivienda adicional (ADU). Se está simplificando el proceso de obtención de permisos y se están reduciendo las tarifas.

Distrito 3 del Ayuntamiento

Eric Vazquez

Karen Nau

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?

Estoy de acuerdo con la AB 1033 y con la SB 10, con reservas. Ninguna de las dos se ha adoptado en Petaluma, y el plazo de la SB 10 vence el 1 de enero de 2029, así que me gustaría que actuáramos con rapidez. Para empezar, me gustaría que se aprobara la SB10 con al menos edificios de cuatro departamentos, y luego aumentar el número cerca de nuestras estaciones SMART y corredores de transporte público, así como en zonas menos congestionadas, en lugar de 10 departamentos en todas partes al mismo tiempo. También combinaría ambas con nuestras propias normas laborales y de asequibilidad.

Necesito leer el texto de la propuesta de ley y familiarizarme con ella antes de poder tomar una decisión. En términos conceptuales, me preocupan un poco las parcelas pequeñas en los barrios históricos del centro de la ciudad, que, en teoría, tendrían derecho a contar con hasta 10 unidades en ciertas parcelas de barrios históricos con viviendas unifamiliares cerca de la estación de tren SMART del centro de Petaluma. Puede que sea apropiado en algunas parcelas, pero tengo sentimientos mezclados sobre permitir este nivel de densidad en todas las parcelas. Sí me gusta la idea de las unidades de vivienda adicionales (ADU) en venta para crear más oferta de vivienda y oportunidades de acceso a la propiedad para residentes solteros o parejas que buscan mudarse a una vivienda más pequeña.

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?

Estoy a favor de esto, siempre y cuando se garantice la protección de los trabajadores y nuestro medio ambiente. Apoyo firmemente la agilización de los trámites para desarrolladores sin fines de lucro, cooperativas y aquellos que ofrecen viviendas 100 % accesibles, donde los plazos predecibles reducen los costos que se trasladan a los residentes. Estoy en contra de una simplificación generalizada que sacrifique las normas laborales, la evaluación ambiental o la participación pública a cambio de rapidez. La rapidez no debe venir a costa de los sueldos de los trabajadores, punto. Por otro lado, propondría adoptar una política de Acuerdos de Fuerza Laboral Comunitaria (PLA) para las grandes obras de construcción financiadas por la ciudad, siguiendo el modelo del Acuerdo de Fuerza Laboral Comunitaria de las Escuelas de la Ciudad de Petaluma, y seguir defendiendo las normas salariales predominantes.

Sí, ya lo mencioné en mi respuesta anterior sobre los obstáculos en materia de vivienda, y puedo confirmar que la ciudad de Petaluma está avanzando en este ámbito.

Distrito 3 del Ayuntamiento

Eric Vazquez

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, y voy a apoyar la Propuesta 1 este noviembre: el Bono de 11,25 mil millones de dólares para veteranos y vivienda accesible de 2026. Una medida para 2028 debería incluir equidad geográfica para que cada parte del condado reciba su parte. Pero los bonos son fondos de una sola vez. La base debe ser una fuente de financiamiento estatal dedicada y continua. Como asociado de Promoción Educativa y Relaciones Gubernamentales de EAH Housing, di testimonio de primera mano en apoyo de la ACA 4 (2025), que habría destinado el 5 % de los ingresos del Fondo General a la construcción, conservación y protección de viviendas asequibles.

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?

Sí. La vivienda es una de mis principales prioridades porque es lo que más se relaciona con mis experiencias de la vida real. Como mencioné anteriormente, en los proyectos importantes, me gustaría que se realizara una evaluación del impacto económico en cuanto a los empleos generados, los salarios, los beneficios y si el trabajo se asigna a trabajadores locales, antes de que el consejo vote, en lugar de después. También buscaría aumentar las fuentes de ingresos antes de considerar recortes, promoviendo políticas como impuestos sobre las viviendas desocupadas y/o sobre parcelas, y tarifas de impacto para desarrollos de mayor escala, en lugar de un impuesto sobre las ventas que afecta más duramente a los residentes de menores ingresos.

Karen Nau

No he leído el texto de la medida sobre bonos para vivienda, y me reservaré mi opinión al respecto hasta que se den a conocer y se ultimen los detalles de la propuesta electoral. En el caso de cualquier medida regional sobre bonos para vivienda, especialmente una que abarque toda el Área de la Bahía, quiero asegurarme de que sea equitativa para todas las comunidades, de modo que los residentes de Petaluma no estén subsidiando proyectos en centros urbanos densamente poblados como San Francisco, San José y Oakland.

La ciudad de Petaluma ya ha reducido muchas cuotas de desarrollo, lo que disminuye los ingresos que la ciudad recibiría normalmente, como medida de compromiso para permitir la construcción de viviendas muy necesarias en un momento en que los costos de los préstamos, la mano de obra y los materiales necesarios para la construcción son elevados. La infraestructura tiene costos cuando se lleva a cabo un desarrollo, por lo que deben existir otras formas de financiarla si se quiere que los desarrolladores reciban incentivos que les garanticen poder construir las viviendas que buscan crear. En la ciudad de Petaluma, para ayudar a que los proyectos accesibles sigan siendo viables, solicitamos y obtuvimos fondos de subvenciones; el dinero de las subvenciones se destinó a pagar reparaciones de calles y medidas de seguridad muy necesarias para ciclistas y peatones.

Distrito 3 del Ayuntamiento

Eric Vazquez	Karen Nau
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.	
Los parques de casas móviles son una de las últimas opciones verdaderamente accesibles para acceder a la vivienda propia que quedan en el condado de Sonoma. Agradezco que la mayoría de los miembros de nuestro Ayuntamiento hayan seguido trabajando para mantener estas protecciones al limitar los aumentos en el alquiler de los lotes al 4 % o al 70 % del IPC, al implementar la normativa especial para parques de personas mayores y al exigir un informe de impacto de reubicación antes de cualquier cierre. Defendería ese trabajo y ayudaría a los líderes estatales a aprobar una ley de derecho de preferencia para que los residentes tengan una oportunidad real de comprar su parque.	La asequibilidad es una preocupación real y, como miembro del Ayuntamiento de Petaluma, hemos tomado medidas decisivas para hacer todo lo que podamos como ciudad a fin de reducir las barreras que impiden la construcción de viviendas tan necesarias. Petaluma ha sido líder en la creación de viviendas, pero los desafíos a los que se enfrenta la producción de viviendas en nuestra ciudad son complejos, requieren un liderazgo con experiencia para seguir abordándolos, y sé que aún nos queda mucho trabajo por delante. He sido un defensor tanto de la creación de nuevas viviendas como de la preservación de las viviendas asequibles existentes, particularmente en los parques de casas móviles, y de buscar formas de garantizar que los proyectos aprobados puedan construirse realmente, sabiendo que contar con más unidades es clave para satisfacer la demanda acumulada. Al mismo tiempo, debemos equilibrar estas necesidades con el carácter de los vecindarios y asegurarnos de que los nuevos proyectos estén en la ubicación adecuada, cuenten con estacionamiento suficiente y se encuentren cerca del transporte público y de los servicios esenciales.