SOMOS GEN H



Cuestionario para Candidatos

Windsor

Alcalde | Encuentra tu Distrito | Distrito 1

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

Meredith Rennie no respondió con respecto a la carrera sin competencia por el puesto del Distrito 4.

Alcalde*

Tanya Potter
tanyapotterforwindsor@yahoo.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?

Sí, creo que la mejor manera de reducir los costos de vivienda es contar con suficientes viviendas para todos. El municipio de Windsor ha estado creciendo y construyendo viviendas durante los últimos cuatro años que he formado parte del consejo. Hemos tenido viviendas para personas de bajos ingresos y viviendas a precio de mercado, pero aún nos falta el segmento intermedio. Me gustaría seguir trabajando en políticas que creen incentivos para construir viviendas de gama media, asequibles por diseño, destinadas a la venta.

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

La construcción de viviendas es costosa y, al haber poco espacio para construir, los proyectos pequeños son difíciles de hacer rentables a menos que se vendan a precio de mercado o cuenten con el apoyo de programas de financiamiento para personas de bajos ingresos. Las regulaciones estrictas, como la exigencia de que todo sea eléctrico y los cambios en los requisitos para los electrodomésticos, generan condiciones de construcción costosas para los desarrolladores.

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. Ya he analizado ambos proyectos de ley en Windsor. Estamos evaluando si hay algún inconveniente relacionado con el tema de las asociaciones de propietarios en el proyecto de ley AB 1033. El proyecto de ley SB 10 es adecuado para un centro de transporte público y sería fácil implementarlo en Windsor.

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, Windsor ha elaborado listas de verificación y ha trabajado para garantizar que los desarrolladores no sufran retrasos en sus proyectos. También hemos adoptado las Normas de Diseño Objetivo y nos hemos asegurado de que nuestro Elemento de Vivienda esté terminado y aprobado.

***Rick Massell no respondió.**

Alcalde

Tanya Potter

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 es poner luz sobre la necesidad de más viviendas. Windsor cuenta con muchos lotes disponibles para desarrollo urbanístico y se ha caracterizado durante años por ser una ciudad ideal para las familias. Me gustaría apoyar la construcción de viviendas de nivel intermedio para la compra, con el fin de ayudar a los residentes a generar patrimonio. Además, si se propone un texto de ordenanza para ayudar a los consejos municipales a adoptar incentivos de vivienda, mi función es presentarlo para su implementación.

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, he tomado decisiones que han permitido reducir las cuotas de impacto, aplazarlas y modificar requisitos, como el soterramiento de las líneas eléctricas, para ayudar a los desarrolladores a completar sus proyectos. Además, voté a favor de crear un programa piloto que permitiera construir unidades más pequeñas en los complejos de apartamentos, con el fin de ayudar a los desarrolladores a que sus proyectos sean rentables. La vivienda es importante y, sobre todo, es fundamental que haya un equilibrio entre todos los tipos de vivienda en toda la ciudad.

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.

Quiero trabajar con Gen H para elaborar un texto normativo que ayude a incentivar la vivienda del “segmento intermedio ausente”, como los departamentos en venta, las viviendas adosadas o, mi favorita, las casas adosadas con apartamentos en los pisos superiores. Esta es una excelente manera de contar con varios tipos de vivienda en un mismo lugar, aumentar la densidad (especialmente cerca de un centro de transporte público) y permitir que los residentes y las familias sean propietarios, acumulen patrimonio y generen riqueza generacional para sus familias. Esto garantiza el acceso a la vivienda y mejora la calidad de vida.

Distrito 1 del Ayuntamiento

Evan Kubota
evan.kubota1@gmail.com

Gina Fortino Dickson
gina@ginaforwindsor.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 deben estar abiertos a nuevos estilos de vivienda y planes que brinden oportunidades a los desarrolladores para que puedan llevar a cabo sus proyectos con éxito. Se debe aprovechar la flexibilidad en materia de densidad y diseño para impulsar el desarrollo de las zonas subutilizadas. Los gobiernos locales también deben colaborar en la divulgación comunitaria para involucrar a los vecindarios afectados por el desarrollo, a fin de garantizar que tengan voz y voto y comprendan el proceso de los proyectos.

Windsor ya ha superado sus requisitos de vivienda para personas de bajos ingresos, aunque aún nos queda mucho por hacer en materia de vivienda para personas de ingresos medios y para cubrir el vacío del "segmento medio" que falta. Tengo hijos adultos, y hay pocas opciones de vivienda disponibles para ellos como jóvenes adultos que ganan demasiado para calificar para una vivienda asequible, pero no lo suficiente como para comprar una casa. Para crear un continuo de vivienda, espero ver más propuestas de vivienda enfocadas en condominios, unidades de vivienda accesorias (ADU) y casas unifamiliares para jóvenes y futuros compradores de vivienda por primera vez, a fin de que puedan alcanzar el sueño de ser propietarios.

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

El costo parece ser el mayor desafío. Muchos proyectos aprobados e incluso ya iniciados tienen dificultades para adaptarse a un mercado de la construcción en constante cambio. Al garantizar que los proyectos puedan avanzar lo más rápido posible, los gobiernos locales pueden ayudar a los constructores a terminarlos antes y a controlar su exposición a los mercados volátiles.

Reconozco los obstáculos que plantean los elevados costos de construcción y mano de obra, además de las tarifas de impacto de desarrollo, lo que dificulta que algunos proyectos sean viables desde el punto de vista financiero. Entre los aranceles sobre la madera y el acero y la escasez de materiales, los costos básicos de la construcción nunca han sido tan altos, y con el mayor costo de vida aquí, los salarios necesarios para realizar este trabajo también han aumentado. El municipio no está en condiciones de absorber las tarifas de impacto de desarrollo, pero apoyo la simplificación de los procesos y el ajuste de las tarifas de impacto según el tamaño de la unidad, en lugar de aplicar tarifas fijas sin importar el tamaño de la unidad.

Distrito 1 del Ayuntamiento

Evan Kubota

Gina Fortino Dickson

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. La ventaja de este proceso es que, cuando se determina que un terreno o proyecto es adecuado para la ubicación, los planes y la aprobación pueden avanzar más rápido sin necesidad de recurrir a la CEQA, lo cual retrasaría los proyectos y posiblemente los convertiría en inasequibles.

Es importante destacar que la decisión de utilizarlos recae en el gobierno local. Esto es importante y beneficioso siempre y cuando el gobierno local se esfuerce de buena fe por identificar proyectos y ubicaciones que beneficien a la comunidad en su conjunto.

No estoy a favor de permitir automáticamente 10 unidades en todas las parcelas ubicadas a menos de media milla de los centros de transporte público. Creo que el municipio debería tener la discreción de evaluar esas solicitudes caso por caso. En algunas parcelas, podría ser viable, pero si hay viviendas unifamiliares históricas en ellas, tal vez no sea apropiado.

En cuanto a las unidades de vivienda accesorias (ADU) en venta, apoyo esta iniciativa para crear más oportunidades de acceso a la propiedad de viviendas más pequeñas para quienes compran su primera vivienda y para las personas mayores que buscan mudarse a una casa más pequeña. Esto genera más oportunidades de vivienda sin aumentar necesariamente la densidad en los barrios residenciales existentes.

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. Windsor ya ha hecho un excelente trabajo al crear iniciativas como nuestra lista de verificación de emisiones de carbono, que agiliza el proceso de obtención de permisos y aprobaciones. Apoyo que sigamos trabajando con los constructores para crear procesos bien pensados que beneficien a todas las partes involucradas.

Apoyo la simplificación hasta cierto punto. Sigo pensando que es importante mantener la revisión discrecional, es decir, mantener el control local, dado que demasiadas obligaciones estatales han afectado negativamente la calidad de vida de Windsor, como las reducciones de estacionamiento y las bonificaciones de densidad impulsadas por el estado y a las que se oponen pueblos pequeños como Windsor. Shiloh Terrace es un ejemplo paradigmático de esto, y es el resultado de que el estado haya permitido que el proyecto cuente con menos lugares de estacionamiento de los requeridos. Por eso apoyo la revisión discrecional, aunque hay algunas disposiciones técnicas que podrían pasar de la revisión discrecional a la revisión administrativa.

Distrito 1 del Ayuntamiento

Evan Kubota

Gina Fortino Dickson

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. Un bono es una forma adicional de obtener financiamiento que ayudará no solo a completar proyectos, sino también a crear proyectos más atractivos para quienes buscan viviendas accesibles, tanto en alquiler como en venta. Apoyo el uso de los recursos fiscales para seguir apoyando los proyectos de vivienda accesible que se llevan a cabo en Windsor.

No estoy familiarizado con el trabajo que se está realizando para una posible medida de bonos para vivienda en 2028. Me gustaría entender su impacto en Windsor antes de tomar una postura.

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?

Al revisar nuestro presupuesto, el impacto más significativo sería la reducción del personal de planificación. Esto aumentaría la carga de trabajo y retrasaría la procesamiento de las solicitudes de construcción. El personal de planificación, si bien forma parte del presupuesto, representa una porción menor que la de otros departamentos, que podrían considerarse menos esenciales. Yo daría prioridad a mantener los servicios esenciales cuando se aborde el tema del presupuesto.

Como mamá, la asequibilidad de la vivienda es importante para mí y para mis hijos adultos. Como miembro de la Comisión de Planificación, he apoyado la construcción de nuevas viviendas, tanto casas unifamiliares en venta como viviendas de alquiler asequibles. Seguiré apoyando la construcción de viviendas siempre que se adapte al carácter de Windsor y no tenga un impacto negativo en los vecindarios alrededor. Reconozco que necesitamos viviendas para nuestros hijos y para nuestro futuro, y aunque no siempre diré que sí para lograr este objetivo, valoraré a los desarrolladores inmobiliarios que trabajen con la comunidad para mejorar sus proyectos en respuesta a las inquietudes de la comunidad.

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.

Me preocupa la pérdida de control local sobre todos los aspectos del desarrollo urbanístico. Lamentablemente, confiar en las buenas intenciones de los desarrolladores no parece haber dado resultado y ha afectado negativamente a nuestra comunidad. Tenemos proyectos sobredimensionados, proyectos inconclusos y muy pocas viviendas asequibles en venta. La vivienda es un derecho humano fundamental. Espero recuperar algo de control local, sin dejar de hacer nuestra parte para ofrecer viviendas asequibles a quienes las necesitan.

Windsor ha sido líder en la construcción de nuevas viviendas; sin embargo, al analizar nuestras cifras de la RHNA, queda claro que las viviendas para personas de ingresos medios—casas unifamiliares para quienes compran su primera vivienda, unidades de vivienda accesorias (ADU) y departamentos—son el tipo de vivienda que Windsor realmente necesita. Hemos construido muchos departamentos, y creo que el aumento en la construcción de nuevos departamentos ha generado frustración en la comunidad por el exceso de un solo tipo de vivienda; por lo tanto, debemos diversificar nuestra oferta de viviendas en el futuro. Me esforzaré por satisfacer esas necesidades no cubiertas: viviendas para personas de ingresos medios y viviendas verdaderamente accesibles para los residentes vulnerables y de ingresos muy bajos.