



CIUDAD DE NEWARK

2023-2031 ELEMENTO VIVIENDA

Resumen Ejecutivo

30 de enero del 2024



Introducción

Newark es una ciudad vibrante y multicultural en crecimiento, con una elevada calidad de vida, un sector comercial y empresarial diverso y un carácter comunitario inclusivo. La Ciudad se compromete a garantizar que todos los actuales y futuros residentes sigan disfrutando del carácter distintivo de comunidad de Newark mediante la implementación de pólizas y programas que ofrezcan a todos los residentes acceso a una vivienda que satisfaga la gama completa de necesidades domésticas y comunitarias.

En este contexto, la actualización del Elemento de Vivienda del Plan General de Newark para el periodo de planificación 2023-2031 (también llamado el 6^{to} Ciclo), ofrece a la Ciudad una oportunidad que sólo se presenta una vez cada diez años para planificar de forma proactiva la manera de cubrir las necesidades de vivienda de todos los segmentos de la comunidad. La ley de Elementos de Vivienda de California exige que cada ciudad y condado elabore programas locales de vivienda para satisfacer una "parte justa" definida de las necesidades existentes y futuras de vivienda, expresadas como metas de producción de unidades de vivienda, para todos los grupos de ingresos. En el Área de la Bahía, la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) es responsable de desarrollar y asignar estas necesidades regionales, o "RHNA". En Newark, la asignación RHNA para el periodo de planificación 2023-2031 - también llamado el 6^{to} Ciclo del Elemento de Vivienda - es de 1,874 unidades, de las cuales casi el 40% (732 unidades) se destinan a viviendas con precios de renta o venta accesibles para familias y personas con ingresos bajos o muy bajos:

Categoría de ingresos (Área de la Bahía, AMI)	Unidades en Newark	Porcentaje de unidades en Newark	Unidades en Alameda County	Porcentaje de unidades en Alameda County
De ingresos muy bajos (hasta 50% AMI)	464	24.8%	23,608	26.5%
De ingresos bajos (51-80% AMI)	268	14.3%	13,591	15.3%
De ingresos moderados (81-120% AMI)	318	17.0%	14,438	16.2%
De ingresos superiores (121%+ AMI)	824	44.0%	37,362	42.0%
Total	1,874	100%	88,999	100%

El núcleo de esta actualización del Elemento de Vivienda es la planificación de una oferta suficiente de sitios para satisfacer las necesidades de vivienda de la ciudad del 2023 al 2031. Al

contar con un sólido inventario de sitios, la Ciudad también ha desarrollado un amplio conjunto de estrategias y programas coherentes con la visión y las metas generales de la comunidad de Newark. Estas estrategias incluyen programas y pólizas enfocadas a:

1. Conservar y mejorar las viviendas existentes
2. Eliminar las restricciones gubernamentales y de otro tipo al desarrollo de la vivienda
3. Promover y ampliar las oportunidades de vivienda justa y equitativa
4. Ayudar en la creación de nuevas viviendas de precio accesible en Newark
5. Proporcionar terrenos para la construcción de nuevas viviendas
6. Afrontar los retos existentes y emergentes en materia de vivienda relacionados con el cambio climático

Organización del Elemento de Vivienda

El Elemento de Vivienda está organizado metódicamente no sólo para cumplir con la legislación estatal más actual y ser coherente con los demás capítulos del Plan General de Newark, sino también para que sea comprensible para diferentes audiencias, incluyendo a quienes hacen las pólizas, los promotores y el público en general. El Elemento de Vivienda abarca seis secciones (y tres anexos) e incluye los siguientes componentes principales:

- 1) **Una introducción** para evaluar los requisitos del Elemento de Vivienda, las recientes leyes estatales y el proceso de acercamiento a la comunidad
- 2) **Una evaluación de las necesidades de vivienda** que evalúa las características demográficas, familiares y de vivienda de Newark
- 3) **Un análisis de las necesidades y los resultados según la Promoción afirmativa de la vivienda justa** que aplica un enfoque de igualdad a las necesidades de vivienda y al inventario de sitios y adopta medidas significativas para tratar, combatir y revertir explícitamente las desigualdades que resulten de patrones anteriores de segregación y para fomentar comunidades más inclusivas.
- 4) **Un análisis de las limitaciones** tanto gubernamentales como no gubernamentales de la producción y el mantenimiento de viviendas
- 5) **Una evaluación de los recursos disponibles** incluyendo un análisis detallado para facilitar la producción y el mantenimiento de viviendas, incluidos los sitios de las viviendas, los recursos financieros y administrativos disponibles para las viviendas y las oportunidades de conservación de energía.
- 6) **Un plan de vivienda** para abordar las necesidades, las limitaciones y los recursos de vivienda identificados en la ciudad; incluyendo metas, pólizas y programas de vivienda.

- 7) **Anexos A.) Necesidades de vivienda** que es una presentación del análisis de las necesidades de vivienda en mayor profundidad, **B.) Acercamiento a la comunidad** que ofrece un resumen y todos los comentarios del público recibidos a través de los diferentes canales y oportunidades de acercamiento a lo largo del proceso de actualización, y **C.) Inventario de sitios** que es un análisis detallado de los sitios para dar cabida a la asignación RHNA de la ciudad para el período de planificación a nivel de parcela.

Acercamiento a la Comunidad

Newark mantiene un compromiso permanente de promover significativamente la participación de la comunidad en asociación con organizaciones comunitarias y en colaboración con otros departamentos de la Ciudad para llegar a todos los segmentos de la población.



A través de un enfoque múltiple y multilingüe, el personal de la Ciudad trabajó para ofrecer oportunidades de participación de la comunidad a lo largo del proceso de actualización del Elemento de Vivienda.

La piedra angular de la estrategia de **acercamiento digital** de la Ciudad fue la red de internet de la Actualización del Elemento de Vivienda y la encuesta sobre vivienda. La red de internet sirvió como centro de información para que la comunidad conociera mejor el proceso del Elemento de Vivienda y los eventos de acercamiento, y pudiera estudiar las versiones preliminares del Elemento de Vivienda y otros recursos. Permitió además un espacio para comentarios, preguntas e inquietudes individuales. La Ciudad elaboró una encuesta profunda, que incluía preguntas sobre justicia medioambiental y acceso a oportunidades, y la promovió a

través de sus canales en las redes sociales.

La Ciudad también utilizó una amplia campaña de carteles y folletos para conectar a la comunidad con el proceso de actualización del Elemento de Vivienda. Los carteles, que tenían componentes educativos y de acercamiento, se distribuyeron y exhibieron en una variedad de lugares públicos de la ciudad, como parques, centros comunitarios y otros edificios públicos, comercios locales y comunidades religiosas. Se tradujeron en español, chino simplificado, vietnamita y tagalo para llegar a un amplio espectro de la comunidad.

Mediante eventos **presenciales de acercamiento** por toda la ciudad y actividades de difusión en lavanderías y supermercados, el personal pudo acercarse a la comunidad directamente.

La realización de entrevistas con las partes interesadas y sesiones de escucha con las organizaciones, también permitió a la Ciudad conectar con aquellos con necesidades de vivienda que fueron identificadas como de alta prioridad a través del Plan de trabajo de viviendas de precio accesible de Newark.

A quién escuchamos: En una encuesta en línea, hubo 342 participantes en total, 300 de los cuales respondieron en inglés, 38 en español y 4 en chino.

LO QUE ESCUCHAMOS

- Los residentes están muy preocupados por la accesibilidad económica de la vivienda.
- Los precios de la vivienda han subido, lo que la hace inaccesible para muchos
- No todo el mundo siente que vive en un vecindario de oportunidades
- La gente está interesada en una variedad de tipos de vivienda.
- Newark debe planificar para enfrentar el cambio climático
- Los residentes quieren permanecer en sus comunidades, y en este momento es difícil, ya que muchos se enfrentan al desplazamiento.

Necesidades de Vivienda

La sección de Necesidades de Vivienda incluye un análisis de las características de la vivienda y la población de la ciudad, las necesidades de vivienda de los grupos de población vulnerables y el crecimiento y empleo de la ciudad. Este análisis sirve como base de las metas, las pólizas y los programas para satisfacer de forma eficaz y eficiente las necesidades de vivienda actuales y futuras de los residentes. Los datos utilizados en este análisis se extrajeron en gran medida de una herramienta desarrollada por la Comisión de Transporte Metropolitano (MTC) de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) con las siguientes fuentes primarias:

- US Census American Community Survey Five Year estimates (ACS 2015-2019)
- California Department of Finance (E-5 Series 2020)
- U.S. Department of Housing and Urban Development Comprehensive Housing Affordability Strategy (HUD 2013-2017)
- California Tax Credit Allocation Committee and Department of Housing and Community Development Opportunity Maps (TCAC/HCD 2022)

Al igual que muchos de los otros datos recopilados para el proceso de actualización del Elemento Vivienda, estas estadísticas representan una instantánea "puntual" de las condiciones y es probable que sean dinámicas a medida que la ciudad cambia con el tiempo. Para más información sobre fuentes de datos y metodología, consulte el capítulo Necesidades de Vivienda en el Elemento Vivienda.

Población

En general, la población de las comunidades del Área de la Bahía, incluyendo la de Newark, sigue aumentando debido al crecimiento natural y la economía fuerte que atrae a nuevos residentes a la región. La población de Newark aumentó en un 15.3% entre 2000 y 2019 hasta alcanzar los 48,966 habitantes, por encima de la tasa de crecimiento del Área de la Bahía (14.8%), pero ligeramente por debajo del condado de Alameda (15.7%). Newark tuvo un crecimiento gradual de la población del 2010 al 2016 y luego un fuerte aumento del 2017 al 2020.

Edad

Como muchas otras comunidades, la demografía de Newark ha visto un crecimiento rápido de la población de personas mayores y un descenso de la población joven. Este cambio sigue teniendo ramificaciones en los servicios de la Ciudad y el uso del suelo, como el cierre de escuelas primarias (Snow y Musick) y los tipos de vivienda, como una mayor necesidad de viviendas de precio accesible y de apoyo para personas mayores. Actualmente, el 30% de las personas mayores de Newark tienen alguna incapacidad.

Del 2000 al 2019, la población de jóvenes y adultos jóvenes (menores de 25 años) de Newark se redujo drásticamente del 37% al 29% de la población total, a la vez que la población de personas mayores (de 65 años o más) creció del 8% al 13% de la población total. La población de adultos jóvenes tuvo una tasa de crecimiento negativa del 12%, o un descenso de 709 con un total de 13,914 residentes, mientras que la población de personas mayores tuvo una tasa de crecimiento del 45%, o un aumento de 1,512 con un total de 6,038 residentes. Durante el mismo periodo, los grupos de edad de 25 a 34 años y de 45 a 54 años tuvieron tasas de crecimiento similares (alrededor del 13%), pero siguieron representando el 17% y el 13% de la población total, respectivamente.

Raza e Identidad Étnica

La población de Newark se ha vuelto cada vez más diversa desde el punto de vista racial y étnico en los últimos veinte años, debido al crecimiento de las comunidades asiática e hispana/latina y ha tenido una disminución significativa de la población de residentes que se identifican como blancos. El porcentaje de residentes que se identifican como blancos ha disminuido en los últimos 20 años, pasando de casi el 55% en 2000 a poco menos del 24% en 2019. Durante el mismo periodo, el porcentaje de residentes que se identifican como asiáticos aumentó del 23% a casi el 34% y el porcentaje de residentes que se identifican como hispanos/latinos aumentó del 30% a casi el 35%. El porcentaje de residentes que se identifican como afroamericano se mantuvo alrededor del 4% y disminuyó ligeramente en el mismo periodo de veinte años hasta el 3.8%.

Más de una tercera parte de los residentes de Newark nacieron en el extranjero, y más de la mitad

hablan en casa un idioma distinto al inglés. En cambio, una cuarta parte de los residentes de California nacieron en el extranjero y menos de una cuarta parte hablan en casa un idioma distinto al inglés. En el condado de Alameda se hablan más de 166 idiomas identificados, siendo los más frecuentes el español (16%), el chino (9%) y el tagalo (3%).

Empleo

Newark cuenta con una base sólida y estable de trabajadores y empleos de clase media, y el crecimiento más reciente se ha dado en los empleos de salarios bajos y medianos. Las industrias más comunes que emplean a residentes de Newark son la manufactura, el mayoreo y transporte, servicios de salud y educativos, y servicios financieros y profesionales, y cada sector emplea a unos 6,000 residentes. Del 2010 al 2021, Newark ha visto un descenso constante de su tasa de desempleo, que ha caído 3.7 puntos porcentuales, del 10% al 6.3%, por debajo del condado de Alameda (7.2%) y del Área de la Bahía (6.6%). Durante un período similar, la relación empleos-hogares aumentó de 1.2 en 2010 a 1.49 en 2018, que es ligeramente superior a la del condado de Alameda (1.43) y el Área de la Bahía (1.47), lo que significa que hay 1.49 empleos por cada hogar.

Tendencias de los Grupos Familiares

Un gran porcentaje de la población de Newark es dueño de una propiedad: se ha mantenido estable en los últimos 20 años, alrededor del 70%. En 2019, de las 14,047 unidades de vivienda ocupadas totales, 9,669, o el 69 por ciento, estaban ocupadas por sus dueños. Es muy elevado el índice de propietarios entre las personas mayores de 65 años de Newark: ellas representan el 22% de todos los hogares, pero casi el 38% de todos los hogares ocupados por sus propietarios. Los grupos familiares del grupo de edad de 25 a 54 años son mucho más propensos a ser inquilinos, ya que comprenden el 57% de todos los grupos familiares, pero casi el 75% de todos los hogares ocupados por inquilinos. Esta dinámica subraya el elevado costo de la vivienda y el hecho de que adquirir una propiedad suele estar fuera del alcance de los trabajadores y las familias más jóvenes y de mediana edad.

Para 2050, se anticipa que el número de grupos familiares en el sur del condado de Alameda aumente hasta 152,000, el 18% del crecimiento previsto para todo el condado. Esta creciente demanda seguirá ejerciendo presión sobre los precios de la vivienda y las rentas. Dado que más del 50% de las viviendas de Newark se construyeron antes de 1980, también será necesario modernizar las casas más antiguas. Si bien las mejoras serán esenciales para garantizar que las viviendas sean de alta calidad y seguras para los residentes, la rehabilitación o reparación a veces puede dar lugar a una pérdida de viviendas de precio accesible, especialmente en edificios más antiguos multifamiliares o de apartamentos. Esto subraya la necesidad de programas y pólizas que apoyen las reparaciones y el mantenimiento a las viviendas de precio accesible.

Tendencias del Empleo

Desde 2010, el número de puestos de trabajo ubicados en la jurisdicción ha aumentado en 4,650, es decir, un 23%, para un total de 20,213. Las dos industrias líderes en 2018, *la Manufactura y el Mayoreo* con 4,744 puestos de trabajo y *Servicios Profesionales y de Administración* con 4,584 empleos, tuvieron un crecimiento significativo de más del 25% desde 2010. En el mismo periodo, el comercio minorista ha disminuido en un 20%, con un total de 2,374 empleos restantes. Si bien no son tan significativas en términos de porcentaje del total de puestos de trabajo de la ciudad, las industrias de *Transporte y Servicios Públicos y Artes, Recreación y Otros Servicios* son dos puntos económicos brillantes, con un crecimiento del 70% y el 22%, respectivamente.

Aunque el crecimiento de casi 5,000 viviendas en la última década se considera una buena noticia, sólo se han construido 1,500 viviendas en el mismo periodo, lo que supone una presión adicional sobre los precios de adquisición y renta de la vivienda en Newark y las comunidades circundantes. Para 2050, se anticipa que el número de puestos de trabajo en el sur del condado de Alameda aumente hasta los 221,000, el 19% del crecimiento previsto para el condado. A pesar del crecimiento global del empleo previsto en el distrito, el 92% de los residentes de Newark trabaja fuera de la ciudad, y un mayor número de empleados hoy en día trabajan en la península y en Silicon Valley.

Promoción Afirmativa de Vivienda Justa: Necesidades y Resultados

La igualdad es una fuerza motriz en todo el proceso de planificación del Elemento de Vivienda. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) de California define la promoción afirmativa de la vivienda justa (AFFH) como la adopción de medidas significativas para abordar, combatir y revertir explícitamente las desigualdades resultantes de los patrones de segregación del pasado para fomentar comunidades más inclusivas. En 2018, la Legislatura del Estado de California aprobó el Proyecto de Ley de la Asamblea (AB) 686 para ampliar los requisitos y protecciones de vivienda justa descritos en la Ley de Justicia en el Empleo y la Vivienda (FEHA); y proteger el requisito de promover afirmativamente la vivienda justa (AFFH).

La actualización del Elemento de Vivienda garantiza que las pólizas, los programas y la selección de sitios reflejen la intención que impulsa la promoción afirmativa de la vivienda justa. Las pólizas y la planificación históricas y actuales del uso del suelo desempeñan un papel clave en la capacidad de las personas y las familias para vivir en vecindarios con oportunidades, incluyendo escuelas de apoyo académico y cultural, una amplia variedad de empleos con salarios dignos y un cómodo acceso al transporte público y los servicios. Esta actualización del Elemento de Vivienda adoptó un enfoque multifacético para promover la vivienda justa utilizando las siguientes estrategias:

- Alcance inclusivo y equitativo
- Evaluación de la igualdad en materia de vivienda
- Análisis del inventario de sitios
- Identificación de factores contribuyentes
- Metas y acciones significativas para la promoción afirmativa de vivienda justa (AFFH)

Vivienda Justa

La falta de viviendas de precio accesible para venta y renta es uno de los mayores problemas de vivienda justa a los que se enfrenta Newark. Debido a la reducción durante décadas del financiamiento federal para la producción de viviendas de precio accesible y a la reciente falta de producción de viviendas de precio accesible a nivel ciudad, existe una escasez de viviendas a precios y rentas que satisfagan las necesidades de los actuales y futuros residentes.

La incapacidad y la raza son los mayores casos de discriminación denunciados en Newark en los últimos cinco años. En 2020-2021, el proveedor de vivienda justa Echo Housing tuvo 10 casos de discriminación por incapacidad y cuatro por origen nacional. La Ciudad ha oído a los residentes, en concreto a la comunidad hispana/latina decir que existen importantes barreras para acceder a la vivienda.

Segregación e Integración

La segregación es la separación de distintos grupos demográficos en diferentes ubicaciones geográficas o comunidades, lo que significa que los grupos están distribuidos en forma desigual por las geografías. En toda el Área de la Bahía, los residentes blancos y los residentes con ingresos superiores a los moderados están significativamente más segregados de otros grupos de ingresos y raciales. La Ciudad examinó dos formas espaciales de segregación: segregación a nivel de vecindario dentro de una jurisdicción local y segregación a nivel de ciudad entre ciudades/jurisdicciones del Área de la Bahía. Según el análisis estatal, Newark no tiene ninguna área de afluencia de concentración racial o étnica (RCAA), que son vecindarios con altas concentraciones de grupos familiares blancos (1.25 veces más que la población blanca promedio en el Área de la Bahía) y altas tasas de ingresos familiares (1.5 veces más que el ingreso promedio del Área de la Bahía (AMI) en 2019).

Definición de integración y segregación

En general, **integración** significa que no existe una concentración elevada de personas de una raza, religión, sexo, origen nacional o situación familiar en especial, o que tienen una incapacidad o un tipo de incapacidad en especial en comparación con una zona geográfica más amplia.

En general, **segregación** significa que existe una concentración elevada de personas de una raza, religión, sexo, origen nacional o situación familiar en especial, o que tienen una incapacidad o un tipo de incapacidad en una zona geográfica en especial en comparación con una zona geográfica más amplia.

Principales conclusiones sobre la segregación y la integración:

- Según un índice de disimilitud desarrollado por el Estado, existe una segregación medible entre los residentes blancos e hispanos/latinos, con un índice de 0.229, lo que significa que el 22,9 por ciento de los residentes hispanos/latinos o blancos tendrían que mudarse para tener porcentajes iguales en todos los vecindarios de la ciudad. Aunque este índice es superior al del Área de la Bahía en general, de 0.207, el de Newark se ha reducido casi un tercio desde 2000, cuando era de 0.286.
- Los residentes hispanos/latinos se encuentran principalmente en las proximidades de las principales autopistas y rutas principales como Thornton Avenue, mientras que las poblaciones blancas y asiáticas viven predominantemente al norte y al sur de Newark Avenue. Las poblaciones no blancas más altas, entre el 80% y el 100%, se concentran a lo largo de Thornton Avenue, en Old Town.
- Los residentes asiáticos son los más aislados, ya que el residente asiático promedio vive en un vecindario que es 45.1% asiático. Los residentes asiáticos también tienen el mayor porcentaje (36.7%) de residentes que ganan más del 100% de los ingresos medios del área.
- Otros grupos étnicos de Newark tienen más probabilidades de relacionarse con personas de raza distinta a la propia. Los residentes blancos han visto la mayor reducción del aislamiento, del 43% en 2000 al 27% en 2020. Como se ha señalado anteriormente, en los últimos veinte años Newark ha visto un descenso significativo de su población blanca, con aumentos constantes procedentes de las comunidades asiática e hispana/latina.
- Aunque Newark no tiene áreas que han sido identificadas como RCCA, hay áreas de afluencia concentrada en Newark, donde los residentes ganan más de \$141,000, pero no tienen los niveles de población blanca para identificarlas como áreas de Influencia de concentración racial o étnica.

Acceso a Oportunidades

Históricamente, y hasta el día de hoy, la vivienda de precio accesible se ha desarrollado de forma desproporcionada en vecindarios de afroamericanos, indígenas y personas de color (BIPOC) que han recibido poca inversión con altos índices de pobreza, reforzando así la concentración de la

pobreza y la segregación racial en zonas de escasas oportunidades y recursos. Varias agencias estatales, entre ellas HUD y HCD, en coordinación con el Comité de Asignación de Créditos Fiscales de California (TCAC), desarrollaron metodologías para evaluar y medir el acceso geográfico a las oportunidades a nivel de región censal, que se han aplicado los vecindarios de Newark. En 2022, todas las regiones de Newark fueron designadas como de recursos moderados o altos, sin áreas de recursos bajos ni áreas de alta segregación y pobreza, como se aprecia en la Figura B.

¿Qué es el acceso a oportunidades? El acceso a oportunidades es un concepto que relaciona el lugar de residencia con los resultados vitales fundamentales.

El acceso a oportunidades muchas veces significa tanto mejorar la calidad de vida de los residentes de comunidades con bajos ingresos, como apoyar la movilidad y el acceso a vecindarios de "altos recursos". Para determinar las oportunidades se toman en cuenta la educación, el empleo, el desarrollo económico, una vivienda segura y digna, un bajo índice de delitos violentos, el transporte y otras oportunidades, como la recreación, la alimentación y un medio ambiente saludable. (aire, agua, un vecindario seguro, protección ante riesgos medioambientales, Servicios sociales, e instituciones culturales).

Principales conclusiones sobre el acceso a las oportunidades:

- En general, Newark consta de dos regiones censales que se consideran zonas de altos recursos (New Park Place y Birch Grove) mientras que las seis regiones restantes (Lake-Rosemont, Mirabeau, Mayhews Landing, Bayside/Old Town, Central Newark/Old Town) se consideran zonas de recursos moderados.
- Las zonas de altos recursos de la ciudad tienen poblaciones dominantes y secundarias de raza blanca o asiática. En New ParkPlace casi el 51% de la población es asiática y el 23% es blanca. En Birch Grove, el 35% es blanca, mientras que casi el 29% es asiática.
- Cinco de las seis áreas de recursos moderados de la ciudad tienen poblaciones dominantes hispanas/latinas, que van desde casi el 34% en Mayhews Landing hasta casi el 53% en Central Newark/Old Town. En la restante zona de recursos moderados, Lake-Rosemont, el 40% de la población es blanca, lo que la convierte en la población dominante, mientras que casi el 29% es hispana/latina.
- Existen grandes desigualdades en los resultados medioambientales en Newark, con resultados bajos en el centro de Newark y en una parte del área de Old Town que también alberga a una mayoría de residentes hispanos/latinos y con ingresos más bajos.

Necesidades de Vivienda Relacionadas con la AFFH

Utilizando herramientas y recursos estatales, se llevó a cabo un análisis de las necesidades de vivienda desde el punto de vista de la vivienda justa. Este enfoque pretende comprender y abordar las necesidades de vivienda desproporcionadas de los grupos familiares con ingresos más bajos y los grupos familiares con necesidades especiales (personas con incapacidades, personas mayores, grupos familiares grandes, familias de un solo padre/madre, trabajadores agrícolas, y las personas sin hogar).

Aglomeración

Las poblaciones BIPOC sienten la mayor carga de los costos y sufren índices desproporcionados de aglomeración, que afectan a más del 30% de los grupos familiares hispanos/latinos y mestizos. En el centro de Newark, en el vecindario de Old Town, el nueve por ciento de los hogares sufre aglomeración en su vivienda, y el cinco por ciento de los hogares sufre aglomeración extrema en la esquina noroeste de la ciudad.

Hogares con Carga Económica Excesiva

La población no blanca con ingresos bajos y moderados y los inquilinos de Newark son los que sufren los niveles más altos de carga de costos. Las comunidades BIPOC, los residentes afroamericanos (41%), indígenas (46%), multirraciales (46%) e hispanas/latinas (47%) son las que llevan las cargas económicas más elevadas y son las más vulnerables al desplazamiento, la aglomeración y la falta de vivienda. Los residentes asiáticos y blancos son los que llevan menos carga económica, con un 27% y un 21% respectivamente. Los inquilinos tienen más probabilidades de llevar una carga económica, ya que dos veces más inquilinos que propietarios gastan más del 30% de sus ingresos en vivienda; el porcentaje de propietarios que lo hace es del 16%.

Familias

Los grupos familiares con niños se enfrentan a dificultades adicionales para acceder a una vivienda que satisfaga sus necesidades tanto de tamaño como de precio. Los grupos familiares encabezados por mujeres representan el 17% de todos los grupos familiares y el 22.8% de los grupos familiares con mujeres como jefes de familia con hijos se sitúan por debajo del nivel federal de pobreza.

Personas sin Hogar

Hay una población significativa de familias sin hogar, con cerca del 5% de todos los estudiantes en Newark, lo que subraya aún más la falta de viviendas de precio accesible. Cabe destacar que cerca del 96% de los estudiantes sin hogar de Newark son estudiantes de color, de los cuales más del 167 son hispanos o latinos. Si bien el distrito escolar unificado de Newark sólo tiene un pequeño número de estudiantes de las islas del Pacífico (98 estudiantes), alrededor del 28% de ellos sufre la

falta de vivienda.

Restricciones en Materia de Vivienda

La Ciudad revisó las restricciones gubernamentales y no gubernamentales para el mantenimiento y la producción de viviendas de personas de todos los niveles de ingresos. Ejemplos de estas limitaciones son las normas de desarrollo, los procedimientos locales de tramitación y permisos, las cuotas por desarrollo, los costos de construcción y el cumplimiento de diferentes leyes estatales para facilitar la vivienda para grupos familiares con ingresos más bajos y necesidades especiales.

Restricciones Gubernamentales

Las regulaciones gubernamentales pueden restringir potencialmente la oferta de viviendas en una comunidad si dichas regulaciones limitan las oportunidades de desarrollar viviendas, imponen requisitos que aumentan innecesariamente el costo de desarrollar viviendas o complican excesivamente el proceso para los desarrolladores. La ley estatal exige que los elementos de vivienda contengan un análisis de las restricciones gubernamentales para el mantenimiento, la mejora o el desarrollo de viviendas para personas con todos los niveles de ingresos, incluidos los grupos familiares con necesidades especiales y las personas con incapacidades. En Newark, las posibles restricciones gubernamentales a la vivienda identificadas en el elemento de vivienda incluyen los controles del uso del suelo, los procedimientos de tramitación y las cuotas por el desarrollo, las tasas de impacto, los requisitos de mejora dentro y fuera del sitio, y los códigos de construcción y vivienda y su aplicación.

En los últimos años, la Ciudad ha trabajado de forma proactiva para abordar las limitaciones al desarrollo de la vivienda, en particular mediante la adopción de cuatro (4) planes específicos. Estos planes han aumentado significativamente la capacidad de la Ciudad para dar cabida a nuevas viviendas durante el 6^{to} ciclo y más allá. Se espera que estos planes guíen el desarrollo de nuevas viviendas durante el periodo del Elemento de Vivienda 2023-2031 y se describen en profundidad en el Elemento de Vivienda. Además, una serie de pólizas y programas revisados y nuevos han sido incluidos en el Elemento de Vivienda para abordar las restricciones gubernamentales identificadas.

Limitaciones no Gubernamentales

Además de las limitaciones gubernamentales, puede haber factores no gubernamentales que restringen la producción de nuevas viviendas. Estas podrían incluir las condiciones del mercado, como la disponibilidad de financiamiento y los costos del terreno y la construcción, así como la oposición de la comunidad al nuevo desarrollo. En Newark, los costos del terreno y de la

construcción, así como la disponibilidad de financiamiento, se han identificado como restricciones clave no gubernamentales para la producción de viviendas. A través de una serie de esfuerzos detallados en el Elemento de Vivienda, la Ciudad seguirá trabajando con asociados públicos, privados y sin fines de lucro para superar estas restricciones.

Recursos de Vivienda

Los recursos clave de Newark para hacer frente a las necesidades de vivienda incluyen los sitios de viviendas (Figura A), los recursos financieros, los recursos administrativos y los recursos sin fines de lucro. Además de un sólido inventario de sitios disponibles para el desarrollo de viviendas durante el período de planificación del Elemento de Vivienda, la Ciudad también está aplicando un ambicioso plan de trabajo de viviendas de precio accesible que incluye la prestación de asistencia financiera regular a patrocinadores sin fines de lucro de viviendas de precio accesible a través de un "Aviso de Disponibilidad de Financiamiento" (NOFA) anual. Aprovechando el fondo de tarifas de impacto de vivienda de precio accesible de la Ciudad, la Ciudad continuará empleando importantes recursos financieros para apoyar la producción de viviendas de precio accesible durante el período de planificación. Además, la Ciudad aplicará pólizas para agilizar la aprobación de viviendas de precio accesible y continuará asociándose con desarrolladores de viviendas de precio accesible como se detalla en la siguiente sección, Plan de Vivienda.

Plan de Vivienda

Newark ha desarrollado un Plan exhaustivo con siete metas principales para fomentar la producción de viviendas de precio accesible y la movilidad de la vivienda, aumentar las oportunidades y proteger a los residentes frente al desplazamiento. Las pólizas y los programas que acompañan al plan tienen un calendario de implementación inmediata (0-3 años), a medio plazo (3-5 años), a largo plazo (5-8 años); y algunos programas ya están en curso. La Ciudad dará seguimiento a los avances de los programas mediante la identificación de los departamentos responsables y los parámetros de desempeño a lo largo del 6^{to} ciclo. A continuación se resume cada meta y póliza importante y se describen los programas de implementación y los objetivos cuantificados en el Elemento de Vivienda completo.

META H1: CONSERVAR Y MEJORAR LAS VIVIENDAS EXISTENTES

PÓLIZA H1: Hacer uso de los fondos locales para complementar el financiamiento del condado, estatal y federal con el fin de apoyar el mantenimiento, la rehabilitación y la conservación de las viviendas existentes de renta y de propiedad.

META H2: FACILITAR EL DESARROLLO DE MÁS VIVIENDAS PARA MÁS PERSONAS

PÓLIZA H2.1: Crear oportunidades de nuevas viviendas para grupos familiares con ingresos

moderados mediante ajustes en la zonificación para promover los tipos de vivienda media "missing middle", como las viviendas multifamiliares con patio compartido, los dúplex y las viviendas multifamiliares pequeñas.

PÓLIZA H2.2: Segundas unidades. Reconocer las segundas unidades (también conocidas como unidades de vivienda anexas (ADU) y apartamentos integrados) como una parte importante de la oferta de viviendas de Newark y seguir otorgando permisos para dichas unidades, sujeto a normas de estacionamiento, propiedad y tamaño que sean coherentes con la legislación estatal.

PÓLIZA H2.3: Promover y facilitar nuevas asociaciones de vivienda de precio accesible con diversas organizaciones con diferentes necesidades de vivienda que incluyan, entre otras, las siguientes

- Organizaciones sin fines de lucro al servicio de la comunidad
- Distrito escolar unificado de Newark
- Distritos de colegios comunitarios

PÓLIZA H2.4: Trabajar con los socios de la comunidad y los propietarios de vivienda para revisar un plan de visión de la comunidad para el vecindario/zona comercial comunitaria de Four Corners.

PÓLIZA H2.5: Apoyar programas destinados para poblaciones vulnerables y con necesidades especiales. Supervisar la necesidad de viviendas para personas mayores en todos los grupos de ingresos y para diversos niveles de atención, y apoyar programas e incentivos que fomenten el desarrollo de una variedad de opciones de viviendas diseñadas para personas mayores.

PÓLIZA H2.6: Desarrollar y adoptar una Ordenanza de Diseño Universal para garantizar que las nuevas construcciones sean accesibles a los residentes en todas las fases de la vida, independientemente de sus capacidades físicas.

PÓLIZA H2.7: Actualizar los requisitos existentes sobre adaptaciones razonables en la Ordenanza de Zonificación.

PÓLIZA H2.8: Apoyar las iniciativas regionales para las personas sin hogar y desarrollar respuestas locales sólidas y equitativas para las personas sin hogar.

PÓLIZA H2.9: Aumentar las viviendas para familias numerosas, tal y como se establece en el plan de trabajo de vivienda de precio accesible (que podría modificarse periódicamente). Los grupos familiares numerosos se definen como aquellos con cinco o más personas. La Ciudad analizará las normas actuales de desarrollo de sitios y las reglas generales de diseño para garantizar que la Ciudad no restrinja involuntariamente los diseños de viviendas que satisfacen las necesidades de familias extendidas, multigeneracionales o numerosas, como las unidades de más de 2 dormitorios, para reducir el aglomeramiento y ayudar a mantener el precio accesible de las viviendas existentes.

PÓLIZA H2.10: Evaluar los objetivos anuales de producción de viviendas para garantizar que la Ciudad cumple las metas de la RHNA.

META H3: REDUCIR Y ELIMINAR LAS RESTRICCIONES AL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE PRECIO ACCESIBLE

PÓLIZA H3.1: Permitir la aprobación por derecho propio de proyectos con un 20% de unidades de precio accesible en sitios "reutilizados". De conformidad con el proyecto de la ley AB 1397, enmendar la Ordenanza de Zonificación para requerir la aprobación por derecho propio del desarrollo de viviendas que incluya el 20 por ciento de las unidades como viviendas de precio accesible para grupos familiares de bajos ingresos, en los sitios que se utilizan para cumplir con la RHNA del 6^{to} Ciclo que representan "sitios de reutilización" previamente identificados en el Elemento de Vivienda del 4^{to} y 5^{to} Ciclo, y en los sitios que están sujetos a una enmienda de texto para dar cabida a la RHNA para personas de bajos ingresos.

PÓLIZA H3.2: Aumentar la seguridad de los procedimientos de autorización y la accesibilidad a la información sobre recursos para los desarrolladores. Preparar un conjunto extenso de reglas generales y un diagrama de procesos asociados con todos los procesos y las tarifas de la Ciudad relacionados con el desarrollo residencial en general y la vivienda de precio accesible en particular.

PÓLIZA H3.3: Garantizar que haya una oferta suficiente de terrenos zonificados para viviendas multifamiliares y unifamiliares para satisfacer las necesidades de vivienda identificadas en la RHNA.

META H4: AYUDAR A LAS PERSONAS A PERMANECER EN SUS HOGARES Y COMUNIDADES

PÓLIZA H4.1: Desarrollar programas que ayuden a los propietarios y los inquilinos a permanecer en sus hogares y comunidades, enfocándose en los residentes con ingresos bajos y moderados y en los grupos familiares BIPOC.

PÓLIZA H4.2: Conservación de unidades de precio accesible no subsidiadas. Muchos residentes con bajos ingresos dependen de viviendas no subsidiadas a precios inferiores a los del mercado, que son vulnerables a la inversión y la especulación. Trabajar con organizaciones sin fines de lucro que puedan adquirir proyectos en riesgo para ampliar la accesibilidad económica de las viviendas existentes con precio accesible no subsidiadas para los grupos familiares con ingresos bajos. Estas pólizas son con el propósito de evitar el desplazamiento de las comunidades BIPOC de bajos ingresos, inquilinos de larga duración y otros residentes marginados, conservando las viviendas que actualmente tienen precio accesible y creando vías para mantener la accesibilidad de precios de forma permanente.

PÓLIZA H4.3: Adquisición de sitios para viviendas de precio accesible. La Ciudad trabajará de forma proactiva para identificar oportunidades de asociación con otras agencias locales del sector

público y propietarios privados para adquirir terrenos destinados a viviendas de precio accesible, así como para buscar formas creativas de asociación con desarrolladores para incluir unidades de precio accesible en proyectos a precio de mercado.

META H5 : AUMENTAR EL ACCESO A LA VIVIENDA DE PRECIO ACCESIBLE

PÓLIZA H5.1: Seguir generando financiamiento para viviendas de precio accesible y buscar oportunidades adicionales de financiamiento a medida que surjan.

PÓLIZA H5.2: Procurar que los residentes de Newark tengan la posibilidad de adquirir una vivienda. Desarrollar un programa de adquisición de viviendas por debajo del precio de mercado (BMR) y programas de ayuda con el pago inicial, con especial atención a los compradores de primera vivienda.

PÓLIZA H5.3: Priorizar el uso de bienes propiedad de la Ciudad para viviendas de precio accesible sobre otros usos (si los sitios son viables y adecuados para viviendas), y dar prioridad a la vivienda para grupos familiares con ingresos extremadamente bajos.

PÓLIZA H5.4: Enmendar la Ordenanza de Viviendas Inclusivas existente para exigir la producción allí mismo de unidades en lugar de permitir el pago de una cuota de impacto o de sustitución, para apoyar un mayor acceso a oportunidades de vivienda de precio accesible en toda la Ciudad y en zonas de grandes oportunidades.

PÓLIZA H5.5: Desarrollar una notificación de disponibilidad de financiamiento accesible (NOFA) que se publicará periódicamente para incentivar nuevos desarrollos coherentes con las metas de la Ciudad de aumentar las oportunidades de vivienda de precio accesible para los residentes que son familias, personas mayores de bajos ingresos y residentes con incapacidades.

META H6: MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA | IGUALDAD Y JUSTICIA MEDIOAMBIENTAL

PÓLIZA H6.1: Identificar las diversas fuentes de financiamiento existentes y potenciales para las necesidades de infraestructuras / instalaciones públicas, incluyendo los fondos locales, estatales y federales.

PÓLIZA H6.2: Centros urbanos. Implementar los planes específicos existentes para NewPark Place y Old Town, creando en Newark lugares de carácter más urbano y más orientado a los peatones de lo que están en la actualidad. Estas áreas se transformarán con el tiempo en centros de uso mixto con usos comerciales, de oficinas, cívicos y de vivienda de mayor densidad.

PÓLIZA H6.3: Pólizas de uso del suelo y transporte que fomenten el transporte activo y el desarrollo orientado al transporte público. Tomar decisiones sobre el uso del suelo y el transporte que reduzcan las emisiones, incluyendo animar a la gente a caminar, a montar en bicicleta, mejoras al transporte público y un equilibrio entre empleos y viviendas que reduzca las millas recorridas en

vehículo.

PÓLIZA H6.4: En colaboración con organizaciones sin fines de lucro locales y departamentos de la Ciudad, trabajar para promover la eficiencia energética y el uso racional del agua en edificios residenciales nuevos y existentes con el fin de reducir los costos energéticos, proporcionar viviendas resistentes y de calidad, mejorar la comodidad de los edificios y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.

PÓLIZA H6.5: Permitir y fomentar las prácticas de construcción ecológica y eficiencia energética, como los edificios de madera contralaminada, las instalaciones solares, y la electrificación de los edificios.

PÓLIZA H6.6: Efecto isla de calor urbano. Desarrollar normas y requisitos para los proyectos municipales que puedan incorporar técnicas de refrigeración natural para reducir el efecto de isla de calor urbana.

PÓLIZA H6.7: Desarrollo residencial en la llanura de inundación. Limitar el desarrollo en áreas bajas con alto riesgo de inundación. Exigir que todo nuevo desarrollo residencial, incluidas las calles y otras mejoras de superficie, se construya por encima del terreno de inundación de 100 años.

META H7: PROMOVER LA VIVIENDA JUSTA EN TODA LA CIUDAD

PÓLIZA H7.1: Mejorar la concientización, el acceso y el uso de los servicios de educación, entrenamiento, investigación de quejas y mediación del proveedor de servicios de vivienda justa, especialmente en áreas sensibles al desplazamiento, los bajos ingresos, la concentración racial/étnica y la incapacidad, u otras consideraciones de vivienda justa.

PÓLIZA H7.2: Promover la mercadotecnia afirmativa en los programas de vivienda de precio accesible para permitir la movilidad de los residentes con ingresos bajos y de color en áreas de pobreza y vecindarios segregados.

PÓLIZA H7.3: Abordar los obstáculos para la vivienda de renta y aumentar el apoyo a los inquilinos. Los grupos familiares con bajos ingresos y las personas sin hogar se enfrentan a obstáculos que les impiden tener acceso a una vivienda de precio accesible.

Inventario de Sitios

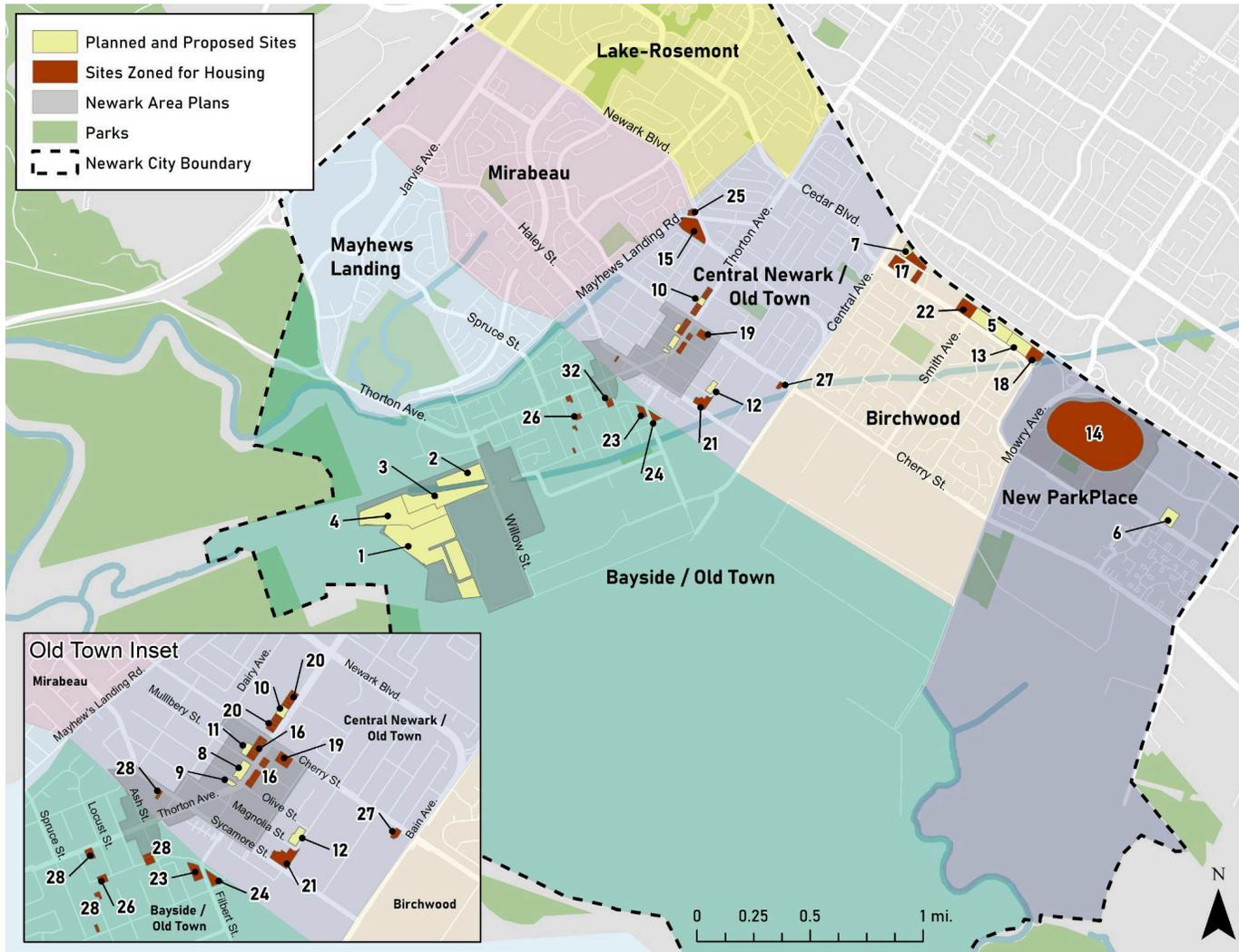
El Elemento de Vivienda debe incluir un inventario de terrenos aptos y disponibles para el desarrollo residencial con el fin de satisfacer las necesidades regionales de vivienda según los ingresos de la localidad. Para la Ciudad de Newark, la Asignación Regional de Necesidades de

Vivienda del 6^{to} ciclo es de 1,874 unidades en total. La Figura A ofrece un mapa general de los sitios identificados en toda la ciudad que se corresponden por número de sitio con la Tabla 1, mientras que la Figura B muestra las ubicaciones de los sitios por tipo de precio accesible con los niveles de recursos y superposición de las paradas y líneas de transporte público existentes y futuras. El inventario de lugares cumple los siguientes objetivos principales:

- **Acceso a oportunidades:** Los sitios trabajan para ampliar el acceso a las oportunidades situando el 48% de las unidades de precio accesible en áreas identificadas como de alta oportunidad por el Comité de Asignación de Créditos Fiscales.
- **Conectar la vivienda con el transporte público:** Las áreas de desarrollo prioritario planean conectar las nuevas viviendas con las opciones de transporte regional y local en comunidades existentes y nuevas transitables a pie; el 27% de los sitios para viviendas nuevas está situado en dos áreas de desarrollo prioritario de Newark y el 12% de estas unidades están previstas para residentes con ingresos muy bajos o bajos.
- **Revitalización de vecindarios:** Mediante la implementación del Plan Específico de New ParkPlace, el antiguo centro comercial Newpark Mall se transformará en un vecindario de uso mixto, con 1,490 viviendas nuevas, incluyendo viviendas nuevas para personas con ingresos bajos y moderados. También se realizarán mejoras en la infraestructura para peatones y ciclistas mediante una remodelación en varias fases. Esfuerzos de revitalización similares se reflejan en los sitios identificados en otras áreas clave del plan específico de Newark en la zona de Old Town y Bayside Newark.

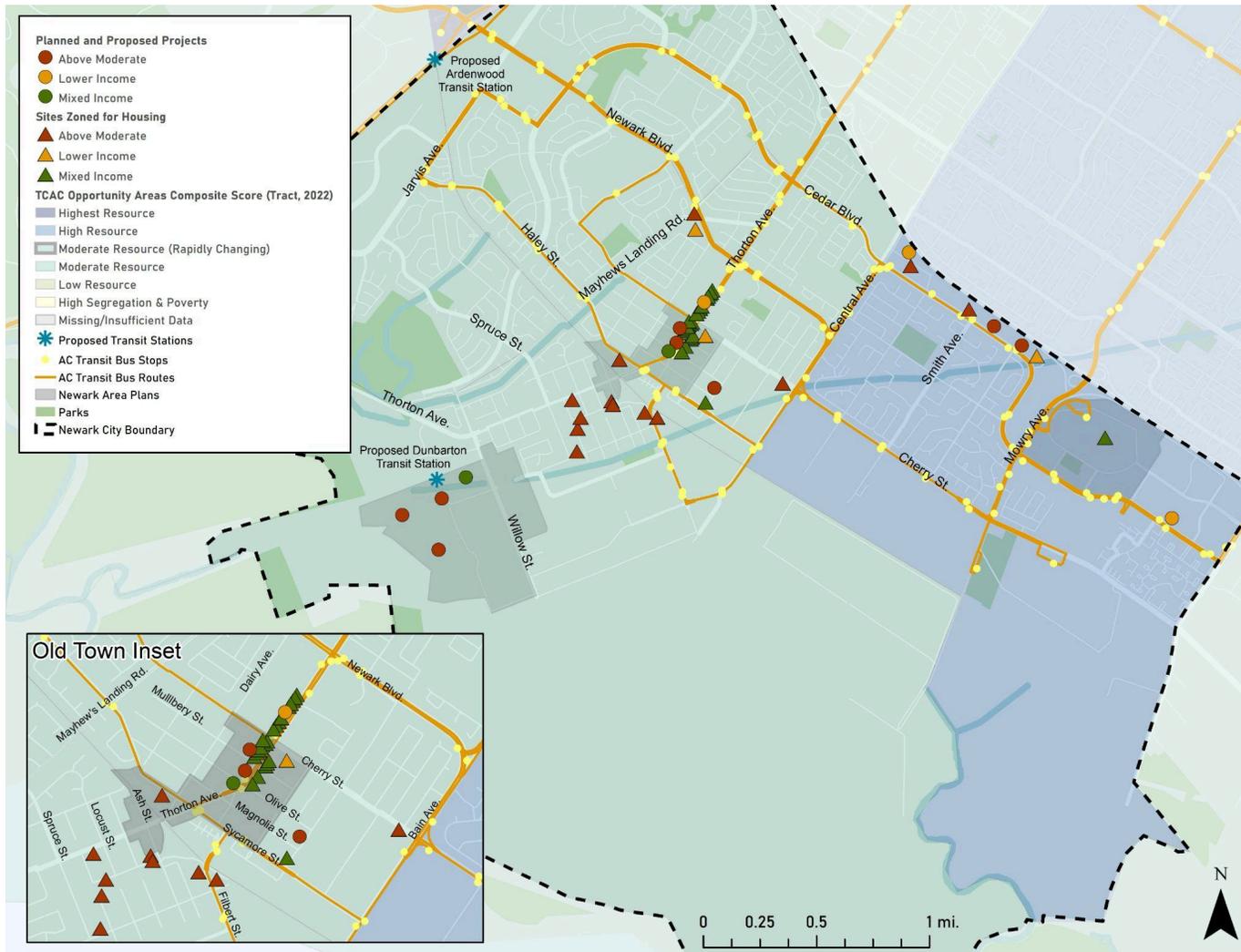
El Anexo C del Elemento de Vivienda ofrece un análisis detallado de los sitios identificados para viviendas de precio accesible y de precio de mercado.

Figura A: Sitios de viviendas para el 6^{to} ciclo de la RHNA



Fuente: Adaptado por CPC, 2023. HCD AFFH Data Resources and Mapping Tool.

Figura B: Sitios de viviendas por nivel de ingresos y recursos



Fuente: Adaptado por Community Planning Collaborative, 2022. HCD AFFH Data Resources and Mapping Tool

Tabla 1: Inventario de sitios de la Ciudad de Newark

Sitio	Nombre	Nivel de ingresos				Total de unidades
		Muy bajos	Bajos	Moderados	Por encima de los moderados	
Proyectos previstos y propuestos (También conocidos como proyectos en curso son los sitios 1 a 13)						
1	Bridgeway / Gateway (bajo construcción)	0	0	0	134	134
2	FMC Willow - North (Parcel C) (autorizado)	47	23	21	64	155
3	FMC Willow - South (autorizado)	0	0	0	215	215
4	Harbor Pointe (bajo construcción)	0	0	0	192	192
5	Cedar Homes- 38478 Cedar Boulevard (autorizado)	0	0	0	118	118
6	Cedar Community Apts. (completo)	124	0	0	1	125
7	Timber St. Senior Living (autorizado)	39	39	1	0	79
8	Lepakshi Homes - Building A, 6781 Thornton Ave. (solicitud activa)	0	0	0	60	60
9	Lepakshi Homes - Building B, 6781 Thornton Ave. (solicitud activa)	8	4	3	13	28
10	SAHA Development- 6347 -6375 Thornton Ave. (solicitud activa)	56	0	1	0	57
11	Mulberry Residential 36952 Mulberry Street (autorizado)	0	0	0	8	8
12	Bain Ave. & Magnolia St. - 37280 Magnolia Street (bajo construcción)	0	0	0	10	10
13	Waymark Homes - Cedar Blvd (autorizado)	0	0	0	76	76
Subtotal previsto y propuesto		274	66	26	891	1,257

Sitio	Nombre	Nivel de ingresos				Total de unidades
		Muy bajos	Bajos	Moderados	Por encima de los moderados	
Sitios con zonificación para viviendas (Los sitios vacantes y no vacantes son los sitios 14 a 28)						
14	NewPark Mall (Fases A a D)	36	18	18	535	607
15	Grocery Outlet Shopping Center	27	26	0	0	53
16	Sitios de Thornton Ave. (dentro de los límites del Plan Específico de Old Town Newark)	41	41	40	40	162
17	Sitios industriales de Cedar Blvd. y Timber St.	0	0	0	61	61
18	E-Z 8 Motel	39	38	0	0	77
19	Cherry Plaza	15	15	0	0	30
20	Sitios de Thornton Ave. (fuera de los límites del Plan Específico de Old Town Newark)	18	18	18	17	71
21	Terreno baldío en Sycamore St.	25	25	24	0	74
22	Almacenes públicos en Cedar Blvd.	0	0	0	41	41
23	Filbert Villas - 37243 & 37257 Filbert St. (autorización caducada)	0	0	0	16	16
24	Filbert Ave. Sites	0	0	0	7	7
25	Mayhews Place - 36589 Newark Boulevard (autorización caducada)	0	0	0	9	9
26	Locust St. & Railroad - 37093 Locust St. (autorización caducada)	0	0	0	6	6
27	Fahmy Homes - 37503 & 37511 Cherry St. (autorización caducada)	0	0	0	6	6
28	Parcelas para relleno	0	0	0	17	17
	Unidades de vivienda anexas (ADUs)	48	48	48	16	160
	Unidades de vivienda media	0	0	200	0	200
Subtotal de sitios con zonificación para vivienda		249	229	348	771	1,597
Capacidad total		523	295	374	1,662	2,854
RHNA de Newark		464	268	318	824	1,874

Sitio	Nombre	Nivel de ingresos				Total de unidades
		Muy bajos	Bajos	Moderados	Por encima de los moderados	
	% excedente	113%	110%	118%	202%	152%
	Unidades excedentes	59	27	56	838	980

Fuente: Ciudad de Newark; Community Planning Collaborative, 2023.