



City of South San Francisco

P.O. Box 711 (City Hall,
400 Grand Avenue)
South San Francisco, CA

Special Meeting Agenda

Anti-Displacement Community Advisory Committee

Eddie Flores, Chair

Nora Alvarado, Committee Member

Michelle Alvarez, Committee Member

Bertha Benton, Committee Member

Marjorie Blen, Committee Member

Leslie Fong, Committee Member

Lee Ginsburg, Committee Member

Joseph Napoliello, Committee Member

Jennifer Siegel, Committee Member

Greg Turner, Committee Member

Karla Vides, Committee Member

Jahan Zandi, Committee Member

Tuesday, February 4, 2025

5:00 PM

City Manager's Conference Room
400 Grand Avenue, South San Francisco, CA 94080

American Disability Act:

The City Clerk will provide materials in appropriate alternative formats to comply with the Americans with Disabilities Act. Please send a written request to City Clerk Rosa Govea Acosta at 400 Grand Avenue, South San Francisco, CA 94080, or email at all-cc@ssf.net. Include your name, address, phone number, a brief description of the requested materials, and preferred alternative format service at least 24-hours before the meeting.

Accommodations: Individuals who require special assistance of a disability-related modification or accommodation to participate in the meeting, including Interpretation Services, should contact the Office of the City Clerk by email at all-cc@ssf.net, 24-hours before the meeting.

Notification in advance of the meeting will enable the City of South San Francisco to make reasonable arrangements to ensure accessibility to the meeting.

How to submit written Public Comment before the City Council Meeting:

Members of the public are encouraged to submit public comments in writing in advance of the meeting via the eComment tab by 4:00 p.m. on the meeting date. Use the eComment portal by clicking on the following link: <https://ci-ssf-ca.granicusideas.com/meetings> or by visiting the City Council meeting's agenda page. eComments are also directly sent to the iLegislate application used by City Council and staff.

CALL TO ORDER

ROLL CALL

AGENDA REVIEW

PUBLIC COMMENTS

Comments are limited to items on the Special Meeting Agenda.

If there appears to be a large number of speakers, the Mayor may reduce speaking time to limit the total amount of time for public comments (Gov. Code sec. 54954.3(b)(1)). Speakers that are not in compliance with the City Council's rules of decorum will be muted.

PRESENTATIONS

CONSENT CALENDAR

1. [Meeting Summary for January 13, 2025 / Resumen de la reunion para 13 de enero de 2025](#)

Attachments: [Att. 1 - CAC 01.13.2025 Meeting Summary_DRAFT](#)
[Att. 2 - CAC 01.13.2025 Meeting Summary_DRAFT Espanol](#)

ADMINISTRATIVE BUSINESS

2. [Administrative Business Agenda for the Anti-Displacement Community Advisory Committee for February 4, 2025 \(City Staff and Consultants\) / Agenda administrativa de trabajo para el Comité Asesor Comunitario Antidesplazamiento para el 4 de febrero de 2025 \(personal de la ciudad y consultores\)](#)

Attachments: [Att. 1 - Presentation / Presentacion](#)

MATTERS FOR CONSIDERATION

ADJOURNMENT



City of South San Francisco

P.O. Box 711 (City Hall, 400
Grand Avenue)
South San Francisco, CA

Legislation Text

File #: 25-133
Version: 1

Agenda Date: 2/4/2025
Item #: 1.

Meeting Summary for January 13, 2025 / Resumen de la reunion para 13 de enero de 2025



Community Advisory Committee: Meeting 1 Meeting Summary

Monday, January 13, 2025, 5:30-7:30 pm

South San Francisco City Hall

In Attendance

CAC Members Present	
Mayor Eddie Flores (Chair)	
Nora Alvarado	
Michelle Alvarez	
Bertha Benton	
Marjorie Blen	
Leslie Fong	
Lee Ginsburg	
Joe Napoliello	
Jennifer Siegel	
Greg Turner	
Karla Vides	

CAC Members Absent: Jahan Zandi

City of South San Francisco Staff Present	
Alvina Condon	
Geneva Mendoza	
Elia Moreno	
Tony Rozzi	

Consulting Staff Present	
Anna Gallicchio	HR&A
Sulin Carling (by video)	HR&A
Joey Goldman	Kearns & West
Jennifer Vazconcelo	Kearns & West

Interpretation Staff Present	
Annabelle Garay	
Noemi Gonzalez	

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, January 13, 2025



Call to Order

Joey Goldman from Kearns & West welcomed the Community Advisory Committee (CAC) members and introduced the interpretation services. Noemi Gonzalez demonstrated the interpretation equipment and emphasized the importance of interpretation services for language justice.

Public Comment

The floor was opened to public comment. There were no public comments.

Consent Calendar

Mayor Eddie Flores called the meeting to order, and Joey led roll call. Mayor Eddie requested a motion to approve the December meeting minutes. Committee members motioned to approve the minutes; the committee approved the minutes.

Group Agreement

Joey reminded the committee of the group agreements to:

- Respect all opinions: differences of opinion are both natural and valuable for the CAC.
- Focus on the ideas and not individuals.
- Be respectful and thoughtful when we disagree (“Don’t yuck my yums.”).
- Be open to understanding others’ experiences and viewpoints.
- Be mindful of language interpretation needs.
- Express opinions and perspectives using "I" statements to avoid sounding accusatory or confrontational.
- Encourage honesty while also being sensitive to others’ feelings and perspectives.
- Avoid interrupting others.
- “Step up and step back” to give everyone a chance to contribute.

Commercial Trend Analysis Presentation

Anna Gallicchio from HR&A provided a comprehensive overview of the Commercial Trend Analysis as part of the South San Francisco Anti-Displacement Study. The analysis focused on understanding displacement pressures on businesses over the past decade through data and outreach to small businesses. The study aims to:

1. Assess displacement risk and identify challenges facing small businesses
2. Audit existing studies, policies, and programs
3. Develop an Anti-Displacement Roadmap with identified policies and programs to mitigate displacement pressures

Anna clarified the types of displacement impacting businesses:

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, January 13, 2025



- **Forced Displacement:** Circumstances where a physical or legal force requires businesses to vacate their current location. This could be due to redevelopment or landlords declining to renew leases.
- **Pressured Displacement:** A business leaves its space because remaining is untenable due to rising rents or loss of customers as local demographics shift.
- **Voluntary Displacement:** Businesses that own their land are incentivized to sell their properties due to an increase in property values, resulting in an economic windfall for business owners, but a loss in jobs for employees. This appears to be primarily occurring with industrial businesses in South City.

HR&A identified trends across four major categories of businesses in South San Francisco:

- **Research & Development (R&D):**
 - Often associated with life sciences and new projects.
 - Includes smaller pharmaceutical companies and other research entities.
 - The term "R&D" is sometimes used interchangeably with life sciences.
 - Facilities are typically "Class A" buildings—high-end, newly constructed spaces.
- **Office:**
 - Involves standard office jobs in traditional office spaces.
 - Differs from R&D in both purpose and building design.
- **Industrial:**
 - Covers sectors such as automotive repair, maintenance, and construction contractors.
 - Broad category encompassing various operational and service industries
- **Retail:**
 - Refers to commercial spaces where consumers shop.
 - Includes general merchandising (e.g., Costco and other big-box stores).
 - Encompasses a range of businesses, from mom-and-pop shops to large retail chains.
 - Played a significant role in shaping South Beach City's commercial landscape over the past decade.

Key Findings

Anna discussed the impact of growth in R&D, rising rents, and site redevelopment on industrial and retail businesses in South City. Over the past decade, R&D jobs increased by 115%, adding 11,800 jobs, while industrial jobs have declined.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, January 13, 2025



HR&A's analysis of trends in Lindenville and East of 101 revealed that East of 101 has experienced significant R&D and office space growth, with over 90% of such space located there. Since 2014, nearly 1 million square feet of industrial space has been demolished to accommodate new developments.

In contrast, Lindenville lacks substantial R&D and office space, though the Southline R&D campus, which will add 2.8 million square feet of Class A R&D space, is under development. Industrial space there has also been cleared for new buildings.

The job landscape is shifting towards R&D positions, which pay more but require a four-year degree, an education level that only 39% of South City residents possess. As a result, industrial jobs—in higher supply and paying about \$50,000—are declining, with R&D jobs offering nearly triple that pay but requiring higher qualifications. Between 2014 and 2024, South City added 6.7 million square feet of R&D and office space while losing 1.2 million square feet of industrial space.

Anna shared key findings from HR&A's interviews with an industrial business, two small R&D organizations, and several industrial/R&D brokers.

- Industrial
 - Highlighted importance of industrial businesses serving the city and providing blue collar jobs
 - Significant R&D development has driven up industrial rents and property values
 - Industrial businesses that rent are getting squeezed out
 - Some industrial businesses that own their properties are selling and relocating outside of South City
- R&D
 - Location in South City allows access to a strong R&D cluster and a broad talent pool across peninsula
 - For small businesses, access to affordable/incubator space in South City has been valuable
 - Demand for R&D space is slowing as VC investment has slowed; newly built space is slower to lease

Committee members clarifying questions, and comments about the presentation:

- Leslie Fong asked about the number of people displaced due to industrial space demolition for new R&D and office spaces.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, January 13, 2025



- Anna committed to providing data later and noted workforce shifts would be discussed further in the presentation.
- Mayor Eddie pointed out that many industrial businesses left or closed for reasons not directly tied to South San Francisco's changes.
- Leslie highlighted challenges for industrial workers transitioning to R&D, as many lack the advanced degrees required for these roles. She expressed concern about how highly specialized workforces influence policies affecting local working families, despite not reflecting the community's makeup. She also asked about how South San Francisco compares nationally in terms of costs and industrial movement. She noted that high wages on the Peninsula may not attract businesses due to the equally high cost of living.
 - Anna responded that she did not have industrial data at hand but could provide industrial rent comparisons for the area, including state-level data, to give more context.
 - Anna talked about the migration of industrial businesses to areas with lower rents, like the East Bay. She also explained that R&D demand is driving up land prices, contributing to the shift.
- Joe Napoliello noted that upzoning East of 101 increased land prices, making industrial uses less viable and pushing businesses to the East Bay or Central Valley.
- Leslie suggested that zoning policies could manage industrial shifts and mitigate traffic congestion caused by long commutes.

Commercial Trend Analysis Discussion

After a short break, Joey welcomed committee members back and opened the floor for a group discussion based on HR&A's presentation. Joey asked committee members to think about changes they have seen in South San Francisco, and some shared their observations in the discussion.

Discussion questions and key points from the conversation include:

1. Have you observed small businesses in South City closing or being displaced? What types of businesses and where?
 - Members shared observations of closures, relocations, and displacement among small businesses, especially mom-and-pop stores, citing specific examples like a barbershop and a sushi restaurant on Grand Avenue, and the closure of Lowe's.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, January 13, 2025



- Other notable examples included businesses near the Mercedes dealership being displaced to make way for new developments, closures of restaurants like Brothers, and businesses adjusting their hours and location.
 - Members expressed concerns about how rising rents, reduced foot traffic, and broader market changes have negatively impacted these businesses.
2. What challenges may have caused these businesses to close or move?
- Rising rents and the high cost of doing business were noted as major challenges, often pushing businesses to relocate to more affordable areas like the East Bay or Central Valley.
 - Lack of long-term rental contracts and increasing operational costs further strained local businesses. For example, a member talked about new businesses like an Asian restaurant on Grand Avenue that struggled to sustain operations without guaranteed foot traffic.
 - Some members highlighted the natural evolution of businesses, with older owners retiring or being unable to adapt to market shifts, such as transitioning to new industries like R&D or technology.
3. Does the data showing a shift from blue-collar to white-collar jobs in South City align with changes you've seen?
- Members noted a clear transition in South San Francisco from a historically blue-collar identity to a more white-collar, R&D-focused economy.
 - Concerns were raised about how these changes have reduced opportunities for local residents who lack the specialized skills or education required for white-collar roles, emphasizing the need to protect and support the blue-collar workforce.
4. What stood out to you? Was there anything that surprised you?
- Members expressed surprise at the stark data showing a loss of industrial space and a growing focus on R&D. This shift has significantly altered the city's workforce, land use, and community dynamics.
 - Discussions also highlighted how certain areas, such as east of 101, feel disconnected from the rest of the city, with retail spaces catering more to commuters than local residents.
5. What amenities and business types would you hope to attract to South San Francisco?

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, January 13, 2025



- Suggestions included clothing stores, late-night dining options (e.g., food trucks), more pop-ups, cocktail bars, and family-friendly venues to create a vibrant downtown experience.
 - Members emphasized the importance of attracting businesses that cater to both blue-collar workers and the growing white-collar workforce to maintain a balanced and inclusive community.
6. What other questions do you have?
- Members raised questions about how the City plans to address commercial displacement and support legacy businesses.
 - Suggestions were made to implement long-term strategies, to create resources and protections for small businesses while enhancing the city's overall infrastructure and marketing.

Outreach Discussion

Joey asked committee members for ideas on effectively connecting with South San Francisco communities to gather feedback on city initiatives.

Committee members' responses:

- Greg Turner suggested revitalizing the Orange Park Farmers Market and incorporating a night market in downtown South San Francisco. Greg emphasized that transforming the farmers market could be a major step for the city and shared that many residents in his building have expressed interest in both night markets and farmers markets as key attractions.
- Leslie proposed a monthly showcase to highlight local restaurants and businesses, which could bring more foot traffic downtown. Leslie suggested publicizing specials and including retail businesses like a hardware store to increase visibility and community engagement. Leslie emphasized that featuring one restaurant and one small business per month could add vibrancy to the area.
- Marjorie Blen recommended conducting a survey targeted at families with children in the school district to gather insights on their preferences. Marjorie suggested questions like, "What kinds of retail businesses would you like to see?" and "Have you considered becoming a small business owner?" Marjorie noted that this approach could provide valuable data while encouraging more local engagement in South San Francisco.
- Mayor Eddie advised directly addressing the school board to encourage them to hold fundraisers in South San Francisco instead of other cities. He also asked for more details about the logistics of community tabling, including how to make the setup effective and engaging for residents.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, January 13, 2025



- Joey clarified that that tabling events could include posters and boards explaining the City's efforts to reduce displacement. The setup would allow for interactive exercises to gather input on what residents value about the city and what changes they'd like to see. Joey emphasized that the goal is to broaden community input for study.
- Sulin Carling from HR&A, provided an update on discussions with the Chamber of Commerce and the Renaissance Center, which offers small business support services. Sulin announced that findings from a review of existing resources and City policies would be shared in future meetings to identify gaps and opportunities for mitigating displacement.
- Mayor Eddie praised the CEO of the Chamber of Commerce for creating more inclusive programs, such as a bingo card event during "Santa Comes to Town," which boosted foot traffic downtown. Mayor Eddie highlighted the Chamber's active promotion of businesses and suggested inviting the CEO to a future meeting to discuss additional ways to support local businesses.
- Lee Ginsburg suggested promoting South San Francisco events to neighboring cities like Millbrae to attract a broader audience. Lee noted that tapping into high-Asian demographics in nearby cities could bring new visitors to the area.

Meeting Schedule and What's Next

Joey encouraged committee members to continue sharing ideas for public outreach events or opportunities to gather community feedback. Joey reminded members about the next meeting on February 3rd [changed after the meeting to February 4], which will focus on residential policies.

Anna previewed the next meeting's focus on residential programs and policies, which will include an overview of City, County, and State initiatives. The discussion will establish a baseline for future policy considerations.

Mayor Eddie promoted the upcoming Lunar New Year Night Market on February 7th as a community-building event and assured that public safety measures would be in place, while Joey distributed flyers for the event. He also announced Coffee with the Mayor events, or "Cafécito" with the Mayor, at six different local businesses in South San Francisco. The first is Saturday, January 18 at 10:00 am at Antigua. The next event will be at Starbucks and other locations across the Council Districts. Committee Members are welcome to attend.

The meeting concluded at 7:37 pm.



Comité Asesor Comunitario : Reunión 1 Resumen de la reunión

Lunes 13 de enero de 2025, 17:30-19:30 horas
 Ayuntamiento de South San Francisco

En asistencia

Miembros del CAC presentes
Alcalde Eddie Flores (Presidente)
Nora Alvarado
Michelle Álvarez
Bertha Benton
Marjorie Blen
Leslie Fong
Lee Ginsburg
Joe Napoliello
Jennifer Siegel
Greg Turner
Karla Vides

Miembros del CAC ausentes: Jahan Zandi

Personal de la ciudad de South San Francisco presente
Alvina Condon
Ginebra Mendoza
Elia Moreno
Tony Rozzi

Personal consultor presente	
Ana Gallicchio	Recursos humanos y asistencia técnica
Sulin Carling (en vídeo)	Recursos humanos y asistencia técnica
Joey Goldman	Kearns y Oeste
Jennifer Vazconcelo	Kearns y Oeste

Personal de interpretación presente	
Annabelle Garay	
Noemí González	

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco Resumen de la reunión del CAC, 13 de enero de 2025



Llamar al orden

Joey Goldman, de Kearns & West, dio la bienvenida a los miembros del Comité Asesor Comunitario (CAC) y presentó los servicios de interpretación. Noemi Gonzalez hizo una demostración del equipo de interpretación y enfatizó la importancia de los servicios de interpretación para la justicia lingüística.

Comentario público

Se abrió el debate para que el público formulara comentarios. No hubo comentarios públicos.

Calendario de consentimiento

El alcalde Eddie Flores dio inicio a la reunión y Joey pasó lista. El alcalde Eddie solicitó una moción para aprobar las actas de la reunión de diciembre. Los miembros del comité hicieron una moción para aprobar las actas; el comité aprobó las actas.

Acuerdo de grupo

Joey recordó al comité los acuerdos grupales para:

- Respetar todas las opiniones: las diferencias de opinión son naturales y valiosas para el CAC.
- Centrarse en las ideas y no en los individuos.
- Sea respetuoso y considerado cuando no estemos de acuerdo (“No critiques mis cosas”).
- Esté abierto a comprender las experiencias y puntos de vista de los demás.
- Tenga en cuenta las necesidades de interpretación del idioma.
- Exprese opiniones y perspectivas utilizando declaraciones en primera persona para evitar sonar acusador o confrontativo.
- Fomente la honestidad y al mismo tiempo sea sensible a los sentimientos y perspectivas de los demás.
- Evite interrumpir a los demás.
- “Dar un paso adelante y un paso atrás” para darle a todos la oportunidad de contribuir.

Presentación del análisis de tendencias comerciales

Anna Gallicchio de HR&A brindó una descripción general completa del análisis de tendencias comerciales como parte del estudio antidesplazamiento en el sur de San Francisco. El análisis se centró en comprender las presiones de desplazamiento sobre las empresas durante la última década a través de datos y la divulgación a las pequeñas empresas. El estudio tiene como objetivo:

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 13 de enero de 2025



1. Evaluar el riesgo de desplazamiento e identificar los desafíos que enfrentan las pequeñas empresas
2. Auditar estudios, políticas y programas existentes
3. Desarrollar una hoja de ruta contra el desplazamiento con políticas y programas identificados para mitigar las presiones del desplazamiento

Anna aclaró los tipos de desplazamiento que afectan a las empresas:

- **Desplazamiento forzoso** : circunstancias en las que una fuerza física o legal obliga a las empresas a desalojar su ubicación actual. Esto podría deberse a reurbanizaciones o a que los propietarios se niegan a renovar los contratos de alquiler.
- **Desplazamiento presionado**: una empresa abandona su espacio porque permanecer allí es insostenible debido al aumento de los alquileres o la pérdida de clientes a medida que cambia la demografía local.
- **Desplazamiento voluntario**: las empresas que poseen sus tierras se ven incentivadas a vender sus propiedades debido al aumento de los valores inmobiliarios, lo que resulta en una ganancia económica inesperada para los dueños de las empresas, pero en una pérdida de puestos de trabajo para los empleados. Esto parece estar ocurriendo principalmente en las empresas industriales de South City.

HR&A identificó tendencias en cuatro categorías principales de empresas en el sur de San Francisco:

- **Investigación y desarrollo (I+D)**:
 - A menudo asociado con las ciencias de la vida y nuevos proyectos.
 - Incluye compañías farmacéuticas más pequeñas y otras entidades de investigación.
 - El término “I+D” a veces se utiliza indistintamente con el de ciencias de la vida.
 - Las instalaciones suelen ser edificios de “clase A”: espacios de alta gama y de nueva construcción.
- **Oficina**:
 - Implica trabajos de oficina estándar en espacios de oficina tradicionales.
 - Se diferencia de I+D tanto en el propósito como en el diseño del edificio.
- **Industrial**:
 - Cubre sectores como reparación de automóviles, mantenimiento y contratistas de construcción.

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 13 de enero de 2025



- Categoría amplia que abarca diversas industrias operativas y de servicios.
- Minorista:
 - Se refiere a los espacios comerciales donde los consumidores compran.
 - Incluye comercialización general (por ejemplo, Costco y otras grandes tiendas).
 - Abarca una variedad de negocios, desde pequeñas tiendas familiares hasta grandes cadenas minoristas.
 - Desempeñó un papel importante en la configuración del panorama comercial de la ciudad de South Beach durante la última década.

Principales hallazgos

Anna analizó el impacto del crecimiento de la I+D, el aumento de los alquileres y la renovación de los emplazamientos en las empresas industriales y minoristas de South City. Durante la última década, los puestos de trabajo en I+D aumentaron un 115 %, lo que sumó 11.800 puestos de trabajo, mientras que los puestos de trabajo industriales disminuyeron.

El análisis de HR&A sobre las tendencias en Lindenville y East of 101 reveló que East of 101 ha experimentado un importante crecimiento en I+D y espacio de oficinas, con más del 90 % de dicho espacio ubicado allí. Desde 2014, se han demolido casi 1 millón de pies cuadrados de espacio industrial para dar cabida a nuevos desarrollos.

En cambio, Lindenville carece de un importante espacio de I+D y de oficinas, aunque el campus de I+D de Southline, que añadirá 2,8 millones de pies cuadrados de espacio de I+D de clase A, está en desarrollo. También se ha despejado espacio industrial allí para nuevos edificios.

El panorama laboral está cambiando hacia puestos de I+D, que pagan más pero requieren un título de cuatro años, un nivel de educación que solo posee el 39% de los residentes de South City. Como resultado, los empleos industriales, cada vez más disponibles y con un salario de unos 50.000 dólares, están disminuyendo, y los empleos de I+D ofrecen casi el triple de ese salario pero requieren mayores cualificaciones. Entre 2014 y 2024, South City añadió 6,7 millones de pies cuadrados de espacio de I+D y de oficinas, mientras que perdió 1,2 millones de pies cuadrados de espacio industrial.

Anna compartió hallazgos clave de las entrevistas de HR&A con una empresa industrial, dos pequeñas organizaciones de I+D y varios corredores industriales y de I+D.

- Industrial

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 13 de enero de 2025



- Se destacó la importancia de las empresas industriales que prestan servicios a la ciudad y brindan empleo a los trabajadores manuales
- El importante desarrollo de la I+D ha hecho subir los alquileres industriales y los valores de las propiedades
- Las empresas industriales que alquilan se ven excluidas
- Algunas empresas industriales que poseen sus propiedades las están vendiendo y reubicándose fuera de South City
- I+ D
 - La ubicación en South City permite el acceso a un sólido grupo de I+D y a un amplio grupo de talentos en toda la península.
 - Para las pequeñas empresas, el acceso a espacios asequibles/de incubación en South City ha sido valioso
 - La demanda de espacio para I+D se está desacelerando a medida que la inversión de capital riesgo se ha desacelerado; el espacio de nueva construcción se alquila más lentamente

Miembros del comité aclarando dudas y comentarios sobre la presentación:

- Leslie Fong preguntó sobre el número de personas desplazadas debido a la demolición de espacios industriales para nuevos espacios de investigación y desarrollo y de oficinas.
 - Anna se comprometió a proporcionar datos más adelante y señaló que los cambios en la fuerza laboral se discutirían más a fondo en la presentación.
- El alcalde Eddie señaló que muchas empresas industriales se marcharon o cerraron por razones que no estaban directamente relacionadas con los cambios en South San Francisco.
- Leslie destacó los desafíos que enfrentan los trabajadores industriales en transición hacia la investigación y el desarrollo, ya que muchos carecen de los títulos avanzados necesarios para estos puestos. Expresó su preocupación por la forma en que la fuerza laboral altamente especializada influye en las políticas que afectan a las familias trabajadoras locales, a pesar de no reflejar la composición de la comunidad. También preguntó cómo se compara South San Francisco a nivel nacional en términos de costos y movimiento industrial. Señaló que los altos salarios en la península pueden no atraer a las empresas debido al costo de vida igualmente alto.
 - Anna respondió que no tenía datos industriales a mano, pero que podía proporcionar comparaciones de alquileres industriales para el área, incluidos datos a nivel estatal, para brindar más contexto.

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 13 de enero de 2025



- Anna habló sobre la migración de empresas industriales a zonas con alquileres más bajos, como East Bay. También explicó que la demanda de I+D está haciendo subir los precios de los terrenos, lo que contribuye a ese cambio.
- Joe Napoliello señaló que la rezonificación al este de la 101 aumentó los precios de la tierra, haciendo que los usos industriales sean menos viables y empujando a las empresas hacia el Este de la Bahía o el Valle Central.
- Leslie sugirió que las políticas de zonificación podrían gestionar los cambios industriales y mitigar la congestión del tráfico causada por los largos desplazamientos.

Análisis de tendencias comerciales

Después de un breve descanso, Joey dio la bienvenida a los miembros del comité y abrió el debate grupal basado en la presentación de HR&A. Joey pidió a los miembros del comité que pensarán en los cambios que habían visto en el sur de San Francisco y algunos compartieron sus observaciones en el debate.

Las preguntas de debate y los puntos clave de la conversación incluyen:

1. ¿Ha observado que pequeñas empresas en South City están cerrando o siendo desplazadas? ¿Qué tipos de empresas y dónde?
 - Los miembros compartieron observaciones sobre cierres, reubicaciones y desplazamientos de pequeñas empresas, especialmente tiendas familiares, y citaron ejemplos específicos como una barbería y un restaurante de sushi en Grand Avenue, y el cierre de Lowe's.
 - Otros ejemplos notables incluyen negocios cercanos al concesionario de Mercedes que fueron desplazados para dar paso a nuevos desarrollos , cierres de restaurantes como Brothers y negocios que ajustaron sus horarios y ubicación.
 - Los miembros expresaron su preocupación por el impacto negativo que el aumento de los alquileres, la reducción del tráfico peatonal y los cambios más amplios en el mercado han tenido en estos negocios.
2. ¿Qué desafíos pudieron haber provocado que estas empresas cerraran o se mudaran?
 - El aumento de los alquileres y el alto costo de hacer negocios se señalaron como desafíos importantes, que a menudo empujan a las empresas a mudarse a áreas más asequibles como East Bay o Central Valley.

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 13 de enero de 2025



- La falta de contratos de alquiler a largo plazo y el aumento de los costos operativos presionaron aún más a los negocios locales. Por ejemplo, un miembro habló de nuevos negocios, como un restaurante asiático en Grand Avenue, que luchaba por mantener sus operaciones sin tráfico peatonal garantizado.
 - Algunos miembros destacaron la evolución natural de las empresas, con propietarios mayores que se jubilan o son incapaces de adaptarse a los cambios del mercado, como la transición a nuevas industrias como I+D o tecnología.
3. ¿Los datos que muestran un cambio de empleos de cuello azul a empleos de cuello blanco en South City se alinean con los cambios que usted ha visto?
- Los miembros observaron una clara transición en el sur de San Francisco desde una identidad históricamente de trabajadores manuales a una economía más centrada en los trabajadores de cuello blanco y en la I+D.
 - Se expresaron inquietudes sobre cómo estos cambios han reducido las oportunidades para los residentes locales que carecen de las habilidades especializadas o la educación requeridas para los puestos de trabajo de cuello blanco, enfatizando la necesidad de proteger y apoyar a la fuerza laboral de cuello azul.
4. ¿Qué fue lo que más te llamó la atención? ¿Hubo algo que te sorprendió?
- Los miembros expresaron su sorpresa ante los datos contundentes que muestran una pérdida de espacio industrial y un enfoque creciente en la investigación y el desarrollo. Este cambio ha alterado significativamente la fuerza laboral, el uso del suelo y la dinámica comunitaria de la ciudad.
 - Los debates también destacaron cómo ciertas áreas, como al este de la 101, se sienten desconectadas del resto de la ciudad, con espacios comerciales que atienden más a los viajeros que a los residentes locales.
5. ¿Qué servicios y tipos de negocios le gustaría atraer al sur de San Francisco?
- Las sugerencias incluyeron tiendas de ropa, opciones para cenar hasta tarde (por ejemplo, camiones de comida), más locales temporales, bares de cócteles y lugares familiares para crear una experiencia vibrante en el centro.
 - Los miembros destacaron la importancia de atraer empresas que atiendan tanto a los trabajadores manuales como a la creciente fuerza laboral de cuello blanco para mantener una comunidad equilibrada e inclusiva.

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 13 de enero de 2025



6. ¿Qué otras preguntas tienes? ¿tener?
 - Los miembros plantearon preguntas sobre cómo la Ciudad planea abordar el desplazamiento comercial y apoyar a las empresas tradicionales.
 - Se hicieron sugerencias para implementar estrategias a largo plazo, crear recursos y protecciones para las pequeñas empresas y, al mismo tiempo, mejorar la infraestructura y el marketing general de la ciudad.

Discusión de divulgación

Joey pidió a los miembros del comité ideas para conectarse de manera efectiva con las comunidades del sur de San Francisco para recopilar comentarios sobre las iniciativas de la ciudad.

Respuestas de los miembros del comité:

- Greg Turner sugirió revitalizar el mercado de agricultores de Orange Park e incorporar un mercado nocturno en el centro de South San Francisco. Greg enfatizó que transformar el mercado de agricultores podría ser un paso importante para la ciudad y compartió que muchos residentes en su edificio han expresado interés en los mercados nocturnos y los mercados de agricultores como atracciones clave.
- Leslie propuso una muestra mensual para destacar los restaurantes y negocios locales, lo que podría atraer más tráfico peatonal al centro. Leslie sugirió publicitar ofertas especiales e incluir negocios minoristas como una ferretería para aumentar la visibilidad y la participación de la comunidad. Leslie enfatizó que presentar un restaurante y un pequeño negocio por mes podría agregar dinamismo a la zona.
- Marjorie Blen recomendó realizar una encuesta dirigida a familias con niños en el distrito escolar para recabar información sobre sus preferencias. Marjorie sugirió preguntas como: "¿Qué tipo de comercios minoristas le gustaría ver?" y "¿Ha considerado convertirse en propietario de una pequeña empresa?" Marjorie señaló que este enfoque podría proporcionar datos valiosos y, al mismo tiempo, fomentar una mayor participación local en el sur de San Francisco.
- El alcalde Eddie recomendó dirigirse directamente a la junta escolar para alentarlos a realizar eventos de recaudación de fondos en South San Francisco en lugar de en otras ciudades. También pidió más detalles sobre la logística de las mesas comunitarias, incluido cómo hacer que la instalación sea eficaz y atractiva para los residentes.
- Joey aclaró que los eventos de presentación podrían incluir carteles y tableros que expliquen los esfuerzos de la ciudad para reducir el desplazamiento. La configuración permitiría ejercicios interactivos para recopilar información sobre lo que los residentes valoran de la ciudad y qué cambios les gustaría ver. Joey enfatizó que el objetivo es ampliar la participación de la comunidad para el estudio.

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco

Resumen de la reunión del CAC, 13 de enero de 2025



- Sulin Carling, de HR&A, brindó una actualización sobre las conversaciones con la Cámara de Comercio y el Renaissance Center, que ofrece servicios de apoyo a las pequeñas empresas. Sulin anunció que los hallazgos de una revisión de los recursos existentes y las políticas de la ciudad se compartirían en futuras reuniones para identificar brechas y oportunidades para mitigar el desplazamiento.
- El alcalde Eddie elogió al director ejecutivo de la Cámara de Comercio por crear programas más inclusivos, como un evento de bingo durante "Santa Comes to Town", que impulsó el tráfico peatonal en el centro de la ciudad. El alcalde Eddie destacó la promoción activa de las empresas por parte de la Cámara y sugirió invitar al director ejecutivo a una reunión futura para analizar formas adicionales de apoyar a las empresas locales.
- Lee Ginsburg sugirió promover los eventos del sur de San Francisco en ciudades vecinas como Millbrae para atraer a un público más amplio. Lee señaló que aprovechar la demografía altamente asiática en las ciudades cercanas podría atraer nuevos visitantes a la zona.

Programa de reuniones y próximos pasos

Joey animó a los miembros del comité a seguir compartiendo ideas para eventos de divulgación pública u oportunidades para recopilar comentarios de la comunidad. Joey recordó a los miembros sobre la próxima reunión del 3 de febrero [cambiada después de la reunión al 4 de febrero], que se centrará en las políticas residenciales.

Anna anticipó que la próxima reunión se centrará en los programas y políticas residenciales, que incluirán una descripción general de las iniciativas de la ciudad, el condado y el estado. El debate establecerá una base para futuras consideraciones de políticas.

El alcalde Eddie promocionó el próximo Mercado Nocturno del Año Nuevo Lunar el 7 de febrero como un evento de desarrollo comunitario y aseguró que se implementarían medidas de seguridad pública, mientras que Joey distribuyó volantes para el evento. También anunció eventos de Café con el Alcalde, o "Cafécito" con el Alcalde, en seis negocios locales diferentes en South San Francisco. El primero será el sábado 18 de enero a las 10:00 a. m. en Antigua. El próximo evento será en Starbucks y otras ubicaciones en los distritos del Consejo. Los miembros del comité están invitados a asistir.

La reunión concluyó a las 19:37 horas.



Legislation Text

File #: 25-134

Version: 1

Agenda Date: 2/4/2025

Item #: 2.

Administrative Business Agenda for the Anti-Displacement Community Advisory Committee for February 4, 2025 (*City Staff and Consultants*) / *Agenda administrativa de trabajo para el Comité Asesor Comunitario Antidesplazamiento para el 4 de febrero de 2025 (personal de la ciudad y consultores)*

Agenda | Puntos del orden del día

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Call to Order and Public Comment <i>Llamado al orden y Comentario Público</i> | 5:00 - 5:15 |
| 2. Consent Calendar <i>Calendario de Consentimiento</i> | 5:15 - 5:20 |
| 3. Administrative Business <i>Negocios Administrativos</i> | 5:20 - 5:25 |
| 4. Recap and Introduction <i>Resumen y introducción</i> | 5:25 - 5:30 |
| 5. Policy Analysis <i>Análisis de Políticas</i> | 5:30 - 6:15 |
| 6. Break <i>Descanso</i> | 6:15 - 6:25 |
| 7. Discussion <i>Discusión</i> | 6:25 - 6:45 |
| 8. Next Steps <i>Próximos Pasos</i> | 6:45 - 7:00 |

Attachments | Lista de archivos adjuntos

1. Presentation | *Presentación*



South San Francisco Anti-Displacement Study

CAC Meeting #4

February 4, 2025

Estudio de Desplazamiento en South San Francisco

Reunión de CAC #4



Agenda

- | | |
|---|-------------|
| 1. Call to Order and Public Comment Llamado al orden y Comentario Público | 5:00 – 5:15 |
| 2. Consent Calendar Calendario de <i>Consentimiento</i> | 5:15 – 5:20 |
| 3. Administrative Business <i>Negocios Administrativos</i> | 5:20 – 5:25 |
| 4. Recap and Introduction <i>Resumen y introducción</i> | 5:25 – 5:30 |
| 5. Policy Analysis Análisis de Políticas | 5:30 – 6:15 |
| 6. Break <i>Descanso</i> | 6:15 – 6:25 |
| 7. Discussion <i>Discusión</i> | 6:25 – 6:45 |
| 8. Next Steps <i>Próximos Pasos</i> | 6:45 – 7:00 |

01

Call to Order and Public Comment

Comentario Público

02

Consent Calendar Calendario de Consentimiento

03

Administrative Business

Negocios Administrativos

04

Recap and Introduction

Resumen y Introducción

Anti-Displacement Study Outreach Wrap-Up

Resumen del alcance del estudio contra el Desplazamiento

Share **one** idea for outreach in the community.

- A location to host a pop-up?
- A community meeting to attend?
- A question to ask at the first pop-up event?
- A recommended way to communicate this study in the community?

Comparta una idea para la divulgación en la comunidad.

- *¿Una ubicación para albergar una ventana emergente?*
- *¿Una reunión comunitaria a la que asistir?*
- *¿Una pregunta para hacer en el primer evento emergente?*
- *¿Una forma recomendada de comunicar este estudio en la comunidad?*

This presentation focuses on understanding the existing policy context regarding residential displacement in South San Francisco.

Esta presentación se centra en comprender el contexto político existente con respecto al desplazamiento residencial en South San Francisco.

Through the South San Francisco Anti-Displacement Study Commercial Workstream:

- 1 Assess displacement risk and identify challenges facing small businesses.
- 2 Audit existing studies, policies, and programs.
- 3 Develop an Anti-Displacement Roadmap with identified policies and programs to mitigate displacement pressures.

A través del flujo de trabajo comercial del Estudio Antidesplazamiento del South San Francisco:

- 1 *Evaluar el riesgo de desplazamiento y identificar los desafíos que enfrentan las pequeñas empresas.*
- 2 *Auditar estudios, políticas y programas existentes.*
- 3 *Desarrollar una hoja de ruta contra el desplazamiento con políticas y programas identificados para mitigar las presiones de desplazamiento.*

As a recap, HR&A's residential analysis identified the following key findings.

A modo de resumen el análisis residencial de HR&A identifico los siguientes hallazgos clave

There is an **insufficient number of affordable units** for households making less than \$150K.

*Hay una **cantidad insuficiente de unidades asequibles para hogares que ganan menos de \$150 mil.***

Renters, seniors, single parent households, and Hispanic/Latino families are the highest cost burdened populations in South City.

*Los **inquilinos, las personas mayores, los hogares monoparentales y las familias Hispánicas/Latinas** son las poblaciones con mayores costos en South City.*

From 2012-2022, the number of **Hispanic/Latino and Black populations and in households earning below <\$150k decreased.**

*Entre 2012 y 2022, disminuyó el número de poblaciones **Hispánicas/Latinas y negras y de hogares que ganan menos de \$150 mil.***

This presentation focuses on existing policies and programs that combat residential displacement in South San Francisco.

Esta presentación se centra en las políticas y programas existentes que combaten el desplazamiento residencial en South San Francisco.

POLICY REVIEW GOALS | OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DE POLÍTICAS

1. Review existing policies and programs in South San Francisco, San Mateo County, and California that combat residential displacement
 2. Understand successes and limitations of existing programs
 3. Utilize current context to inform new strategies and ideas to prevent displacement
-
1. *Revisar las políticas y programas existentes en South San Francisco, el condado de San Mateo y California que combaten el desplazamiento residencial.*
 2. *Comprender los éxitos y las limitaciones de los programas existentes.*
 3. *Utilizar el contexto actual para informar nuevas estrategias y ideas para prevenir el desplazamiento.*

The policy review identifies existing policies that can help prevent displacement through the “three P’s”: **Protecting**, **Preserving**, and **Producing** more affordable housing units.

*La revisión de políticas indentifica políticas existentes que pueden ayudar a prevenir el desplazamiento a través de las "tres Ps": **Proteger**, **Preservar** y **Producir** unidades de vivienda mas asequibles.*

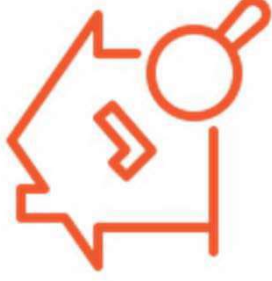


PROTECT

current residents from displacement where neighborhoods are changing rapidly

PROTEGER

residentes actuales provenientes de desplazamientos donde los vecindarios están cambiando rápidamente



PRESERVE

the affordable housing that already exists

PRESERVAR

las viviendas asequibles que ya existen



PRODUCE

enough housing for residents at all income levels

PRODUCIR

Suficientes viviendas para residentes de todos los niveles de ingresos

We have categorized policies according to different challenges renters and homeowners may be experiencing in South San Francisco.

Hemos categorizado las pólizas según los diferentes desafíos que los inquilinos y propietarios de viviendas pueden estar experimentando en South San Francisco.

Discussion Questions | Preguntas de discusión

- Have you or someone you know heard of or used any of the policies presented?
- What policies presented resonate most with your community's needs?
- ¿Usted o alguien que conoce ha oído hablar o ha utilizado alguna de las políticas presentadas?
- ¿Qué políticas presentadas resuenan más con las necesidades de su comunidad?

Instructions | Instrucciones

Please utilize the hand-out provided to you for detailed descriptions of each policy and to write notes and questions.

Por favor utilice el folleto que se le proporcionó para obtener descripciones detalladas de casa política y para escribir notas y preguntas.

05

Policy Analysis Overview

Análisis de Políticas

What policies protect current residents?

Que políticas protegen a las residentes actuales?

I'm at risk of eviction.

Estoy en riesgo de desalojo

City | Ciudad

Single Room Occupancy Hotel Conversion Ordinance | Ordenanza de conversión de hoteles para ocupación de habitaciones individuales

Mobile Home Park Conversion Ordinance | Ordenanza de conversión de parques de casas móviles

State | Estado

California Tenant Protection Act of 2019 (AB 1482) | Ley de Protección de Inquilinos de California de 2019 (AB 1482)

Costa-Hawkins Rental Housing Act | Ley de viviendas de alquiler Costa-Hawkins

Keep Californians Housed Act (SB 18) | Ley para mantener a los Californianos alojados (SB 18)

Rent Increase Noticing (AB 1110) | Aviso de Aumento de Alquiler (AB 1110)

Learn more about your protections at: <https://www.smcgov.org/housing/tenants-protections-and-rights>

I don't understand my rights or need legal assistance.

No entiendo mis derechos ni necesito asistencia legal.

City | Ciudad

Promotores Program | Programa de Promotores

Tenant-Landlord Mediation and Fair Housing Assistance by Project Sentinel | Mediación entre Inquilinos y Propietarios y Asistencia de Vivienda Justa por parte de Project Sentinel

Legal Aid Society of San Mateo | Sociedad de Ayuda Legal de San Mateo

I can't afford to pay my rent and utilities.

No puedo pagar mi alquiler y los servicios públicos.

City | Ciudad

Rental Assistance Program | Programa de Asistencia de Alquiler

Guaranteed Basic Income Pilot* | Piloto de Renta Básica Garantizada*

Housing Authority | Autoridad de Vivienda

Housing Vouchers | Vales de Vivienda

**Policies with asterisks are currently inactive.*

Existing City policies to **protect** current residents from displacement where neighborhoods are changing rapidly.

Políticas municipales existentes para proteger a los residentes actuales del desplazamiento donde los vecindarios están cambiando rápidamente.

Rental Assistance Program | *Programa de Asistencia de Alquiler*

Short to mid-term support for South San Francisco families in poverty to prevent displacement. 270+ families supported to date.

Apoyo a corto y mediano plazo para familias pobres de South San Francisco para evitar el desplazamiento. Mas de 270 familias apoyadas hasta la fecha.

Promotores | *Promotores*

Promotores provide culturally and linguistically competent support to help community members access services.

Los promotores brindan apoyo cultural y lingüísticamente competente para ayudar a los miembros de la comunidad a acceder a los servicios.

Questions for discussion.

Preguntas para discusión.

Write on your handout:

- Which programs that we reviewed have benefitted you or someone you know?
- Which programs or policies presented could be most effective in addressing local needs?

Escribe en tu folleto:

- *¿Qué programas que revisamos le han beneficiado a usted o a alguien que conoce?*
- *¿Qué programas o políticas presentadas podrían ser mas efectivas para abordar las necesidades locales?*

To discuss:

- Which challenges have we discussed that do not appear to be addressed through these programs?

Para Discutir

- *¿Qué desafíos hemos discutido que no parecen abordarse a través de estos programas?*

**What policies preserve existing
affordable housing?**

***¿Qué políticas preservan las viviendas
asequibles existentes?***

My unit was previously subsidized affordable or was naturally affordable, now it is at risk of becoming unaffordable.

Mi unidad anteriormente era asequible subsidiada o era asequible por naturaleza, pero ahora corre el riesgo de volverse inasequible.

City | Ciudad

Affordable Unit Monitoring | Monitoreo de Unidades Asequible

For-Sale Below Market Rate (BMR) Unit Preservation | Preservación de Unidades a la Venta por Debajo de la Tasa de Mercado (BMR)

Low-Interest Housing Rehabilitation Loans* | Préstamos para rehabilitación de Viviendas a Bajo Interés*

State | Estado

State Preservation Notice Law (AB 1521) | Ley de Aviso de Preservación Estatal (AB 1521)

Homes for Homeowners, Not for Corporations (SB 1079 and AB 1837) | Viviendas para Propietarios, No Para Corporaciones (SB 1079 and AB 1837)

**Policies with asterisks are currently inactive.*

I'm a senior and need help keeping up with my rent or mortgage payments.

Soy una persona mayor y necesito ayuda para mantenerme al día con mis pagos de alquiler o hipoteca.

I can't afford needed home improvements or my landlord refuses to make them.

No puedo costear las mejoras necesarias en mi hogar o mi arrendador se niega a realizarlas.

City | Ciudad

HIP Housing Homesharing Program | Programa de Vivienda Compartida HIP

Rental Assistance Program | Programa de Asistencia de Alquiler

State | Estado

Base Year Value Transfer (Prop 60/90) | Transferencia de Valor del Año base (Prop 60/90)

City | Ciudad

Red-Tag Ordinance | Ordenanza de Eitiqueta Roja

Minor Home Repair Program | Programa de Reparaciones Menores de Viviendas

Debris Voucher Program* |

Programa de Vales para Escombros*

Emergency Voucher Program* | Programa de Vales de Emergencia

**Policies with asterisks are currently inactive. Minor Home Repair Program is administered by Rebuilding Together Peninsula.*

Existing City policies to **preserve** current residents from displacement where neighborhoods are changing rapidly.

Políticas municipales existentes para preservar a los residentes actuales del desplazamiento donde los vecindarios están cambiando rápidamente.

Red-Tag Ordinance | Ordenanza de Etiqueta Roja

Addresses unsafe living conditions. If a renter must vacate, the landlord must pay for relocation or provide a comparable unit.

Aborda las condiciones de vida inseguras. Si un inquilino debe desalojar, el propietario debe pagar la reubicación o proporcionar una unidad comparable.

Affordable Unit Monitoring | Monitoreo de Unidades Asequible

City staff administered tracking of homes to maintain affordability.

El personal de la ciudad administra el seguimiento de las viviendas para mantener la asequibilidad.

What policies produce more housing for residents?

¿Qué políticas producen más viviendas para los residentes?

As a developer, what funding is available to build affordable homes?

Como desarrollador, ¿qué financiación hay disponible para construir viviendas asequibles?

City | Ciudad

Commercial Linkage Fee | Tarifa de Vinculación Comercial

Former Redevelopment Agency Funds | Fondos de Antiguas Agencias de Reurbanización

Inclusionary In-Lieu Fee | Tarifa Inclusiva en- Lugar

City Administered State and Federal Funds | Fondos Estatales y Federales Administrados por la Ciudad

County | Condado

San Mateo County Measure K (Half-Cent Sales Tax) | Medida K del Condado de San Mateo

County Administered State and Federal Funds | Fondos Estatales y Federales Administrados por el Condado

What laws and policies require me to build new affordable homes?

¿Qué leyes y políticas me exigen construir nuevas viviendas asequibles?

City | Ciudad

Inclusionary Housing Ordinance | Ordenanza de Vivienda Inclusiva

State | Estado

Housing Element Law (RHNA - Regional Housing Needs Allocation) | Ley del Elemento de Vivienda (RHNA - Asignación Regional de Necesidades de Vivienda)

What is the City doing to help develop more housing?

¿Qué está haciendo la Ciudad para ayudar a desarrollar más viviendas?

City Ciudad
Partner to Develop Affordable Housing Socio para Desarrollar Viviendas Asequibles
Securing and Maintaining Property for Future Affordable Housing Development Asegurar y Mantener la Propiedad para el Futuro Desarrollo de Viviendas Asequibles
San Mateo County ADU Resource Center Centro de Recursos ADU del Condado de San Mateo

What is the State doing to incentivize use of land for housing?

¿Qué está haciendo el Estado para incentivar el uso de suelo para vivienda?

State (Implemented Locally) Estado (Implementado Localmente)
Streamlined Approval Process (SB 35) Proceso de Aprobación Simplificado (SB 35)
Surplus Land Act Ley de Tierras Excedentes
Lot Splits and Small-Scale Housing in Single Family Zones (SB 9) División de Lotes y Viviendas de Pequeña Escala en Zonas Unifamiliares (SB 9)

Existing City policies to **produce** enough housing for residents at all income levels.

*Políticas municipales existentes para **producir** suficientes viviendas para residentes de todos los niveles de ingresos.*

Commercial Linkage Fee | Tarifa de Vinculación Comercial

Fee on new commercial developments to raise funds for affordable housing.

Tarifa sobre nuevos desarrollos comerciales para recaudar fondos para viviendas asequibles.

Inclusionary Housing Ordinance | Ordenanza de Vivienda Inclusiva

Ordinance that sets a minimum requirement for affordable housing units within each development.

Ordenanza que establece un requisito mínimo de unidades de vivienda asequible dentro de cada desarrollo.

Site Acquisition for Affordable Housing | Adquisición de Terreno para Viviendas Asequibles

The City will work with housing developers to acquire underutilized sites for the development of affordable housing.

La Ciudad trabajara con desarrolladores de viviendas para adquirir sitios subutilizados para el desarrollo de viviendas asequibles.

Questions for discussion.

Preguntas para discusión.

Write on your handout:

- Which programs that we reviewed have benefitted you or someone you know?
- Which programs or policies presented could be most effective in addressing local needs?

Escribe un tu folleto:

- *¿Qué programas que revisamos le han beneficiado a usted o a alguien que conoce?*
- *¿Qué programas o políticas presentadas podrían ser más efectivas para abordar las necesidades locales?*

To discuss:

- Which challenges have we discussed that do not appear to be addressed through these programs?

Para discutir:

- *¿Qué desafíos hemos discutido que no parecen abordarse a través de estos programas?*

04

Break

Descanso

| 05

Discussion

Discusión

HR&A identified areas where South City already implements programs but may need some adjustments.

HR&A identificó áreas en las que South City ya implementa programas pero que podrían necesitar algunos ajustes.

Protect	Produce
<p>Direct Assistance For Renters</p> <p>Improve Red Tag Ordinance</p>	<p>Expand Tenant Preference Policy for New Construction</p> <p>Establish Clear Mechanisms to Use Funds To Develop Housing</p>
Proteger	Producir
<p><i>Asistencia directa para inquilinos</i></p> <p><i>Mejorar la ordenanza de etiqueta roja</i></p>	<p>Ampliar la política de preferencia de inquilinos para nuevas construcciones</p> <p>Establecer mecanismos claros para utilizar fondos para desarrollar viviendas</p>

HR&A identified a preliminary list of opportunities for stronger interventions.
 HR&A identificó una lista preliminar de oportunidades para intervenciones más fuertes.

Protect	Preserve	Produce
<p>Expanded Renters Protections For Legal Assistance</p> <p>Proactive Communications Of Renters' Rights Around Affordability And Housing Quality</p>	<p>Address Housing Quality</p> <p>Protect Existing Naturally Affordable Rental Homes</p>	<p>Pursue Additional Revenue Sources</p>
<p><i>Protecciones ampliadas para inquilinos mediante asistencia legal</i></p> <p><i>Comunicaciones proactivas sobre los derechos de los inquilinos en relación con la asequibilidad y la calidad de la vivienda</i></p>	<p><i>Abordar la calidad de la vivienda</i></p> <p><i>Proteger las viviendas de alquiler existentes que son naturalmente asequibles</i></p>	<p><i>Buscar fuentes de ingresos adicionales</i></p>

Primary questions for discussion.

Preguntas primarias para la discusión.

- Are there additional opportunities that should be added to this list?
- *¿Existen oportunidades adicionales que deberían agregarse a esta lista?*
- Which of these opportunities would you want to see prioritized?
- *¿Cuál de estas oportunidades le gustaría ver priorizada?*

06

Meeting Schedule and What's Next *Calendario de Reuniones y Lo Que Sigue*

The City of South San Francisco anticipates 4 more sessions with the Community Advisory Committee over the next 6 months.

La ciudad de South San Francisco anticipa 8 sesiones con el Comité Asesor Comunitario durante los próximos 9 meses.

Phase 1

November - January

Review analysis and engagement community on commercial and residential displacement risks.

Revisar el análisis y la participación de la comunidad sobre los riesgos de desplazamiento comercial y residencial.

Phase 2

February - March

Discuss existing studies, policies, and programs.

Discutir estudios, políticas y programas existentes.

Phase 3

April - July

Review best practices and develop an Anti-Displacement Roadmap with policies and programs to mitigate displacement pressures.

Revisar las mejores prácticas y desarrollar un plan de antidesplazamiento con políticas y programas para mitigar las presiones de desplazamiento.

Phase 4

August - September

City Finalizes Roadmap.

La ciudad finaliza el informe.

In March, we will have our next meeting and additional community engagement sessions.
En Marzo, tendremos nuestra próxima reunión y sesiones adicionales de participación comunitaria.

- Next Meeting on Monday March 3rd
- ***La próxima reunión es Lunes, 3 de Marzo***
- Community Engagement Sessions in February and March (more information to follow)
- ***Sesiones de participación comunitaria en Febrero y Marzo (más información a continuación)***
- Do you have any recommendations on community engagement/outreach for these sessions?
- ***¿Tiene alguna recomendación sobre participación/divulgación comunitaria para estas sesiones?***

07

Appendix Apéndice

Assuming a 4-person household at 100% Area Median Income (AMI) allocate 30% of their income towards rent and utilities, the affordable rents would be \$5,040 per month.

Suponiendo que un hogar de 4 personas con un ingreso medio del área (AMI) del 100% destine el 30% de sus ingresos al alquiler y los servicios públicos, los alquileres asequibles serían de \$5,040 por mes.

	Income Limits*	Affordable Rents per Unit**
30% AMI	\$58,750	\$2,200
50% AMI	\$97,900	\$2,840
60% AMI	\$117,480	\$3,020
80% AMI	\$156,650	\$3,530
100% AMI	\$186,600	\$5,040

* Income limits for 4-person household

** Affordable rents are shown for assuming a 4-person household spending 30% of their income on rent and utilities.

Source: [2024 San Mateo County Income and Rents Limits](#)

Since 2012 there was a 67.5% increase in median income in SSF.

Desde 2012 hubo un aumento del 67,5% en el ingreso medio en SSF.



\$127K

MEDIAN HOUSEHOLD INCOME

+67.5% since 2012

*Ingreso Familiar Medio
+67,5% desde 2012*



38.4%

RENTER HOUSEHOLDS

-2.4% since 2012

*Arrendadores
-2,4% desde 2012*

From 2012 – 2022, for-sale home values and rents increased by over 80% in SSF. This is greater than 10% annual increases.

Entre 2012 y 2022, el valor de las viviendas en venta y los alquileres aumentaron más del 80% en SSF. Esto supone un aumento anual superior al 10%.



\$1.1M

MEDIAN HOME VALUES

+84% since 2012

*Valores Medios de las Viviendas
+84% desde 2012*



\$2,650

MEDIAN GROSS RENT

+82% since 2012

*Alquiler Bruto Medio
+82% desde 2012*



+ KEARNS & WEST

South San Francisco Anti-Displacement Study

Estudio de Desplazamiento en South San Francisco

CAC Meeting #4

Reunión de CAC #4

February 4, 2025

