

City of South San Francisco

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



Regular Meeting Agenda

Monday, December 2, 2024

5:00 PM

City Manager's Conference Room

400 Grand Avenue, South San Francisco, CA 94080

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

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. [Approval of Meeting Summary Minutes from November 4, 2024 / Aprobación del Acta Resumida de la Reunión del 4 de noviembre de 2024](#)

Attachments: [CAC 11.4.24 Meeting Summary](#)
[Resumen de la reunión del CAC 11.4.24](#)

ADMINISTRATIVE BUSINESS

2. [Administrative Business Agenda for the Anti-Displacement Community Advisory Committee for December 2, 2024 \(City Staff and Consultants\) / Agenda administrativa de trabajo para el Comité Asesor Comunitario Antidesplazamiento para el 2 de diciembre de 2024 \(personal de la ciudad y consultores\)](#)

Attachments: [Att. 1 - CAC Meeting 2_FINAL Translated](#)

ADJOURNMENT



City of South San Francisco

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

Legislation Text

File #: 24-1167
Version: 1

Agenda Date: 12/2/2024
Item #: 1.

Approval of Meeting Summary Minutes from November 4, 2024 / Aprobación del Acta Resumida de la Reunión del 4 de noviembre de 2024



Community Advisory Committee: Meeting 1 Meeting Summary

Monday, November 4, 2024, 5:00-7:00 pm

South San Francisco City Hall

In Attendance

| CAC Members Present | |
|--|--|
| Eddie Flores, Vice Mayor and CAC Chair | |
| Nora Alvarado | |
| Michelle Alvarez | |
| Bertha Benton | |
| Majorie Blen | |
| Leslie Fong (by video) | |
| Lee Ginsburg | |
| Joe Napoliello | |
| Jennifer Siegel | |
| Greg Turner (by video) | |
| Karla Vides | |
| Jahan Zandi | |

CAC Members Absent: None

| City of South San Francisco Staff Present | |
|---|--|
| Geneva Mendoza | |
| Elia Moreno | |
| Tony Rozzi | |
| Nell Selander | |

| Consulting Staff Present | |
|------------------------------|---------------|
| Anna Gallicchio | HR&A |
| Amitabh Barthakur (by video) | HR&A |
| Joey Goldman | Kearns & West |
| Sophia Thompson | Kearns & West |

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, November 4, 2025



Welcome

Vice Mayor Eddie Flores welcomed Community Advisory Committee (CAC) members and shared an overview of the history behind the implementation of the Anti-Displacement Study.

Public Comment

The floor was opened to public comment. Two members of the public introduced themselves and provided comments.

- Rhovy Antonio
 - California Apartment Association Representative
 - Rhovy introduced herself and stated that she was happy to be here and provide input on the study.
- Fernando Peña
 - Association of Realtors of SMC
 - Fernando introduced himself and explained that he represents an association that fights for private property rights and supports home ownership and that he would willing to provide any data or information that can provide data and input throughout the study.

Introductions

Joey Goldman led the committee members and project staff through introductions. Elia Moreno and Geneva Mendoza provided interpretation services.

The committee and staff members come from a wide range of backgrounds and experiences, representing both long-time residents and newcomers to South San Francisco (SSF). This diversity is reflected in their professional roles, community involvement, and personal histories, which collectively enriches the perspectives and goals of the group.

- Michelle Alvarez (she/her)

Michelle is a lifelong resident of SSF (District 1) and works as a nurse in Burlingame. She is married and has witnessed the transformation of SSF, which has shifted from being industrial to a biotech-focused area. As property values rise, she points out that the downtown area is now a great place for restaurants, and Sign Hill is a great spot for hiking.
- Leslie Fong

Leslie is single and resides in SSF (Districts 1 and 2). She is semi-retired and enjoys

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, November 4, 2025



hiking on Sign Hill. She notes the positive changes in the area, particularly in terms of outdoor spaces.

- Bertha Benton

A retired PE teacher, Bertha is a long-time advocate for tenant rights and other local issues. She lives with her daughter, who has developmental issues. Having lived in SSF for 10 years, Bertha recalls when the area was less developed with many empty lots. Originally from Palo Alto, she appreciates the family-oriented community and the wide variety of great food available in the area.

- Lee Ginsberg

Lee has been associated with SSF for over 50 years and currently lives with his wife. He works as a real estate agent in San Bruno, helping clients with buying, selling, and renting properties. Lee's background includes owning a retail store, and he's witnessed significant changes in SSF, including the rise of biotech and the increasing upscale nature of downtown.

- Greg Turner (he/him)

Greg has lived in SSF for three years with his wife. He's seen exponential growth in the quality of local restaurants and shops, as well as beautification efforts within the community. Greg enjoys the area's bike lanes, proximity to public transportation (including Caltrain), and the convenience of being near the airport. He also serves as president of his HOA community and works for Workday.

- Jahan Zandi

Jahan has been a resident of SSF for over 20 years, living in the Westborough area. A real estate broker, Jahan has seen the city evolve, particularly with the development of the ferry terminal and the growing presence of biotech companies. He describes SSF as a "modern city on the rise," with great proximity to major highways and the coast.

- Nora Alvarado

Nora has lived in SSF for 18 years with her husband and three children under 12. She worked at a dry cleaner before becoming a stay-at-home mom. Nora is actively involved in the community, particularly through her children's school. She enjoys the new library and Oyster Point.

- Jennifer Siegel

Jennifer is a new resident of SSF, having moved in March with her husband. She works for a consulting firm specializing in disaster recovery for housing. She is excited to be part of the SSF community, noting the charm of Centennial Trail and the Bocce courts in the heart of Orange Park.

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, November 4, 2025



- Joe Napoliello
Joe, originally from New Jersey, has lived in SSF for seven years. He works in commercial real estate and is familiar with the dramatic changes the city has undergone, particularly east of Highway 101. He enjoys the evolving nature of the city, particularly around Radio Hill, and is passionate about the transformation he's witnessed in the area.
- Marjorie Blen
Marjorie lives in SSF with her husband and three children. She works as a legal assistant for the elderly and is concerned about the disparity between commercial and residential development in the area, particularly how wages do not align with the cost of living. She appreciates the diverse restaurant scene in the city.
- Karla Vides (she/her)
Karla has lived in SSF for 18 years with her husband and children. She is a small business owner. She's noticed the increase in high-rise buildings and the growing employment opportunities for her children, though she shares concerns about the stagnation of wages despite the cost of living rising. Karla is also actively involved in community initiatives.

Overview of Anti-Displacement Study

Summary

Anna Gallicchio from HR&A presented an overview of the SSF Anti-Displacement Study. She explained key concepts related to both residential and commercial displacement, including the factors that contribute to forced, pressured, and feared displacement. Anna then outlined the timeline for the CAC, which will meet over the next nine months in four phases to develop an Anti-Displacement Roadmap. The CAC will play a critical role in guiding the study, identifying vulnerable populations, providing feedback on policy recommendations, and advising the City Council on solutions to mitigate displacement.

Key points from the presentation are included below:

- Displacement was a top concern of residents during the General Plan and Housing Element processes. Based on these concerns the SSF seeks to better understand displacement challenges facing the city and opportunities to mitigate displacement.
- *Residential Displacement*: Defined as the involuntary relocation or exclusion of residents, displacement can be *forced* (e.g., eviction or redevelopment) or *pressured* (e.g., affordability issues, neighborhood decline). Additionally, residents

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, November 4, 2025



may experience *fear of displacement*, feeling apprehensive about the potential loss of their homes.

- *Commercial Displacement*: Similar to residential displacement, businesses may face *forced* displacement (e.g., redevelopment or lease non-renewal) or *pressured* displacement (e.g., rising rents or changing customer bases). For businesses that own their properties, *fear of displacement* may arise when property values increase, prompting owners to sell for financial gain, often resulting in job losses.
- Timeline: The City of SSF anticipates 8 sessions with the Community Advisory Committee over the next 9 months
 - Phase 1: Review analysis and engagement community on commercial and residential displacement risks
 - Phase 2: Discuss existing studies, policies, and programs
 - Phase 3: Review best practices and develop an Anti-Displacement Roadmap with policies and programs to mitigate displacement pressures
 - Phase 4: City finalizes roadmap
- Purpose of the CAC
 - Bring together SSF business owners, residents, landlords, and subject matter experts from professional organization and advocacy communities to:
 - Identify residents and businesses susceptible to displacement.
 - Discuss and provide feedback on policies and program recommendations that address displacement.
 - Provide guidance to the City Council on resolving commercial and residential displacement pressures in SSF.

Discussion

- 1) A committee member asked whether the general plan will be revised, and if so, what is the timeline?
 - a. Vice Mayor Flores clarified that the general plan is a living document and is revised as needed with updates to state laws and guidance.
- 2) Vice Mayor Flores emphasized the importance of considering cultural displacement when discussing displacement, discussing the importance of identity and the feeling of community in SSF.
- 3) HR&A staff clarified that specific numbers/statistics on displacement would be shared at the following two meetings (December and January).

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, November 4, 2025



Group Agreement

Joey facilitated a discussion on establishing a Group Communication Agreement to ensure productive and respectful dialogue throughout the project. The following guidelines were brainstormed by members, discussed, and agreed upon:

- Respect All Opinions
 - Acknowledge that differences of opinion are both natural and valuable.
 - It's important to separate ideas from individuals—opinions are not personal attacks.
 - It's okay to disagree, but we must do so respectfully and thoughtfully.
- Empathy and Respect
 - Put yourself in others' shoes and show respect for each other's perspectives.
 - Don't internalize or take others' opinions personally.
- Focus on Ideas, Not Individuals
 - Discussions should be centered on ideas, not on individuals.
- Don't yuck my yums!
 - The phrase "Don't yuck my yums" was used to remind participants not to disparage others' opinions or experiences.
- Openness to Diverse Perspectives
 - Be open to understanding others' experiences and viewpoints and be mindful of language interpretation.
- Use "I" Statements
 - Express opinions and perspectives using "I" statements to avoid sounding accusatory or confrontational.
- Balance Honesty and Sensitivity
 - Encourage honesty while also being sensitive to others' feelings and perspectives.
- No Interrupting
- Step Up, Step Back
 - If someone is speaking frequently, others are encouraged to "step back" and allow space for quieter participants to "step up."

Additional Discussion:

- A member asked if questions to staff may be emailed in advance of a meeting.
 - It was noted that questions can be submitted and instructions for doing so will be included in the next packet.
- Written Responses

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, November 4, 2025



- Some members prefer to express ideas in writing. If this applies to you, feel free to share your thoughts in advance, and we will make sure they're considered.
- Respecting the Agreement
 - If anyone feels that one of the communication agreements is not being respected, please let us know so we can address it.
- There was consensus that the Group Agreement could be carried forward and used by the CAC.

Preview: Initial Findings on Displacement Pressures

Summary

Anna presented initial findings on displacement pressures in SSF. She explained how the city's commercial areas, once dominated by heavy industry, have shifted towards a thriving biotech sector, contributing to rising demand for both residential and commercial spaces. The shortage of new housing development in the Bay Area has driven up home prices, making it harder for lower-income households to remain in the city. Cost pressures are also impacting retail and food service businesses, with rising expenses threatening their stability.

Anna highlighted the significant shifts in the city's demographics and job market, noting increases in median household income and growth in high-earning households. At the same time, the job market has expanded, particularly in research and development, while industrial jobs have declined. These changes are putting additional pressure on both residential and commercial spaces, contributing to the overall displacement challenges facing SSF.

Key Points:

- Initial findings on displacement pressures
 - Once typified by heavy industry, SSF's commercial areas have transformed into a significant biotech cluster.
 - New home development throughout the Bay Area has not kept up with demand, driving up real estate prices in SSF and making it more difficult for lower-income households to stay.
 - Cost demands for both residential and commercial spaces have begun to put pressure on retail and food service businesses.
- Residential displacement pressures

South San Francisco Anti-Displacement Roadmap CAC Meeting Summary, November 4, 2025



- SSF has experienced significant shifts in income, with a 67.5% increase in median household income from 2012.
- SSF had an 83% greater increase in households earning over \$150K compared to the increase in San Mateo County.
- Commercial displacement pressures
 - Total jobs in SSF have grown by 33% since 2013, with almost 74,000 jobs today. Industrial jobs have historically been the dominant sector, but have declined since 2017, while R&D jobs grew by 11,800 in the past 10 years.

Discussion

Committee members asked what types of businesses have been displaced and if the City has thought of releasing a small business survey to determine what businesses are at risk of being displaced.

- This information will be shared at future meetings.

It was suggested that the survey be included within the group recommendations for next steps.

Adjournment

The next meeting will be held on December 2, 5 -7pm. Please expect each meeting to be held on the first Monday of each month.

Discussion

The group briefly discussed adding 30 minutes to the next meeting. The group agreed to keep the meeting scheduled for 2 hours at this time.



Comité Asesor Comunitario : Reunión 1 Resumen de la reunión

Lunes 4 de noviembre de 2024, 17:00-19:00 horas

Ayuntamiento de South San Francisco

En asistencia

| Miembros del CAC presentes |
|--|
| Eddie Flores, vicealcalde y presidente del CAC |
| Nora Alvarado |
| Michelle Álvarez |
| Bertha Benton |
| Mayoría Blen |
| Leslie Fong (en vídeo) |
| Lee Ginsburg |
| Joe Napoliello |
| Jennifer Siegel |
| Greg Turner (en vídeo) |
| Karla Vides |
| Jahan Zandi |

Miembros del CAC ausentes: Ninguno

| Personal de la ciudad de South San Francisco presente |
|--|
| Ginebra Mendoza |
| Elia Moreno |
| Tony Rozzi |
| Nell Selander |

| Personal consultor presente | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Ana Gallicchio | Recursos humanos y asistencia técnica |
| Amitabh Barthakur (en vídeo) | Recursos humanos y asistencia técnica |
| Joey Goldman | Kearns y Oeste |
| Sofía Thompson | Kearns y Oeste |

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

Resumen de la reunión del CAC, 4 de noviembre de 2025



Bienvenido

El vicealcalde Eddie Flores dio la bienvenida a los miembros del Comité Asesor Comunitario (CAC) y compartió una descripción general de la historia detrás de la implementación del Estudio Antidesplazamiento.

Comentario público

Se abrió el debate para que el público hiciera comentarios. Dos miembros del público se presentaron y ofrecieron sus comentarios.

- Antonio Rhovy
 - Representante de la Asociación de Apartamentos de California
 - Rhovy se presentó y dijo que estaba feliz de estar allí y de aportar su opinión sobre el estudio.
- Fernando Peña
 - Asociación de Agentes Inmobiliarios de SMC
 - Fernando se presentó y explicó que representa a una asociación que lucha por los derechos de propiedad privada y apoya la propiedad de la vivienda y que estaría dispuesto a proporcionar cualquier dato o información que pueda aportar datos y aportaciones a lo largo del estudio.

Introducciones

Joey Goldman dirigió las presentaciones de los miembros del comité y del personal del proyecto. Elia Moreno y Geneva Mendoza brindaron servicios de interpretación.

El comité y los miembros del personal provienen de una amplia gama de orígenes y experiencias, y representan tanto a residentes de larga data como a recién llegados a South San Francisco (SSF). Esta diversidad se refleja en sus funciones profesionales, participación comunitaria e historias personales, lo que enriquece colectivamente las perspectivas y los objetivos del grupo.

- Michelle Alvarez (ella)

Michelle ha sido residente de SSF (Distrito 1) durante toda su vida y trabaja como enfermera en Burlingame. Está casada y ha sido testigo de la transformación de SSF, que ha pasado de ser una zona industrial a una zona centrada en la biotecnología. A medida que aumentan los valores de las propiedades, señala que el centro de la ciudad es ahora un gran lugar para restaurantes y Sign Hill es un gran lugar para practicar senderismo.
- Leslie Fong

Leslie es soltera y reside en SSF (distritos 1 y 2). Está semi-jubilada y disfruta de

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

Resumen de la reunión del CAC, 4 de noviembre de 2025



hacer caminatas en Sign Hill. Destaca los cambios positivos en la zona, en particular en términos de espacios al aire libre.

- Bertha Benton

Bertha, profesora de educación física jubilada, es una defensora de los derechos de los inquilinos y otros asuntos locales desde hace mucho tiempo. Vive con su hija, que tiene problemas de desarrollo. Bertha, que ha vivido en SSF durante 10 años, recuerda cuando la zona estaba menos desarrollada y había muchos terrenos vacíos. Originaria de Palo Alto, aprecia la comunidad orientada a la familia y la amplia variedad de buena comida disponible en la zona.

- Lee Ginsberg

Lee ha estado asociado con SSF durante más de 50 años y actualmente vive con su esposa. Trabaja como agente inmobiliario en San Bruno, ayudando a los clientes con la compra, venta y alquiler de propiedades. La experiencia de Lee incluye ser propietario de una tienda minorista y ha sido testigo de cambios significativos en SSF, incluido el auge de la biotecnología y la creciente naturaleza exclusiva del centro de la ciudad.

- Greg Turner (él)

Greg ha vivido en SSF durante tres años con su esposa. Ha visto un crecimiento exponencial en la calidad de los restaurantes y tiendas locales, así como en los esfuerzos de embellecimiento dentro de la comunidad. Greg disfruta de los carriles para bicicletas de la zona, la proximidad al transporte público (incluido Caltrain) y la comodidad de estar cerca del aeropuerto. También se desempeña como presidente de su comunidad de propietarios y trabaja para Workday.

- Jahan Zandi

Jahan ha sido residente de SSF durante más de 20 años y vive en el área de Westborough. Jahan, un corredor de bienes raíces, ha visto la evolución de la ciudad, en particular con el desarrollo de la terminal de ferry y la creciente presencia de empresas de biotecnología. Describe a SSF como una "ciudad moderna en ascenso", con gran proximidad a las principales autopistas y la costa.

- Nora Alvarado

Nora ha vivido en SSF durante 18 años con su esposo y tres hijos menores de 12 años. Trabajó en una tintorería antes de convertirse en ama de casa. Nora participa activamente en la comunidad, en particular a través de la escuela de sus hijos. Disfruta de la nueva biblioteca y de Oyster Point.

- Jennifer Siegel

Jennifer es una nueva residente de SSF, se mudó en marzo con su esposo. Trabaja para una empresa de consultoría especializada en recuperación de desastres para

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco Resumen de la reunión del CAC, 4 de noviembre de 2025



viviendas. Está emocionada de ser parte de la comunidad de SSF y destaca el encanto de Centennial Trail y las canchas de bochas en el corazón de Orange Park.

- Joe Nap oliello

Joe, originario de Nueva Jersey, ha vivido en SSF durante siete años. Trabaja en el sector inmobiliario comercial y está familiarizado con los cambios drásticos que ha experimentado la ciudad, en particular al este de la autopista 101. Disfruta de la naturaleza cambiante de la ciudad, en particular alrededor de Radio Hill, y le apasiona la transformación que ha presenciado en la zona.

- Marjorie Blen

Marjorie vive en SSF con su esposo y sus tres hijos. Trabaja como asistente legal para personas mayores y le preocupa la disparidad entre el desarrollo comercial y residencial en la zona, en particular la falta de adecuación de los salarios al costo de vida. Aprecia la variada escena gastronómica de la ciudad.

- Karla Vides (ella)

Karla ha vivido en SSF durante 18 años con su esposo y sus hijos. Es propietaria de una pequeña empresa. Ha notado el aumento de los edificios de gran altura y las crecientes oportunidades de empleo para sus hijos, aunque comparte sus inquietudes sobre el estancamiento de los salarios a pesar del aumento del costo de vida. Karla también participa activamente en iniciativas comunitarias.

Descripción general del estudio antidesplazamiento

Resumen

Anna Gallicchio, de HR&A, presentó una descripción general del estudio antidesplazamiento de la SSF . Explicó los conceptos clave relacionados con el desplazamiento residencial y comercial, incluidos los factores que contribuyen al desplazamiento forzado, presionado y temido. Luego, Anna describió el cronograma del CAC, que se reunirá durante los próximos nueve meses en cuatro fases para desarrollar una hoja de ruta antidesplazamiento. El CAC desempeñará un papel fundamental en la orientación del estudio, la identificación de las poblaciones vulnerables, la retroalimentación sobre las recomendaciones de políticas y el asesoramiento al Ayuntamiento sobre soluciones para mitigar el desplazamiento.

A continuación se incluyen los puntos clave de la presentación:

- El desplazamiento fue una de las principales preocupaciones de los residentes durante los procesos del Plan General y del Elemento de Vivienda. Con base en

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

Resumen de la reunión del CAC, 4 de noviembre de 2025



estas preocupaciones, el SSF busca comprender mejor los desafíos que enfrenta la ciudad en materia de desplazamiento y las oportunidades para mitigarlo.

- *Desplazamiento residencial*: definido como la reubicación o exclusión involuntaria de los residentes, el desplazamiento puede ser *forzado* (por ejemplo, desalojo o remodelación) o *voluntario* (por ejemplo, problemas de asequibilidad, deterioro del vecindario). Además, los residentes pueden sentir *miedo al desplazamiento* y sentirse aprensivos ante la posible pérdida de sus hogares.
- *Desplazamiento comercial*: de manera similar al desplazamiento residencial, las empresas pueden enfrentar un desplazamiento *forzado* (por ejemplo, por remodelación o por no renovar el contrato de arrendamiento) o un desplazamiento *voluntario* (por ejemplo, por aumento de los alquileres o por cambios en la base de clientes). En el caso de las empresas que son propietarias de sus propiedades, *el temor al desplazamiento* puede surgir cuando los valores de las mismas aumentan, lo que incita a los propietarios a venderlas para obtener ganancias financieras, lo que a menudo resulta en la pérdida de puestos de trabajo.
- Cronología: La ciudad de SSF anticipa 8 sesiones con el Comité Asesor Comunitario durante los próximos 9 meses
 - Fase 1: Revisión, análisis y participación de la comunidad sobre los riesgos de desplazamiento comercial y residencial
 - Fase 2: Discutir estudios, políticas y programas existentes
 - Fase 3: Revisar las mejores prácticas y desarrollar una hoja de ruta contra el desplazamiento con políticas y programas para mitigar las presiones del desplazamiento
 - Fase 4: La ciudad ultima la hoja de ruta
- Propósito del CAC
 - Reunir a propietarios de empresas, residentes, propietarios y expertos en la materia de SSF de organizaciones profesionales y comunidades de defensa para:
 - Identificar residentes y negocios susceptibles de desplazamiento.
 - Debatir y brindar retroalimentación sobre políticas y recomendaciones de programas que aborden el desplazamiento.
 - Brindar orientación al Concejo Municipal sobre la solución de las presiones de desplazamiento comercial y residencial en SSF.

Discusión

- 1) Un miembro del comité preguntó si se revisará el plan general y, de ser así, ¿cuál es el cronograma?

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

Resumen de la reunión del CAC, 4 de noviembre de 2025



- a. El vicealcalde Flores aclaró que el plan general es un documento vivo y se revisa según sea necesario con actualizaciones a las leyes y orientaciones estatales.
- 2) El Vicealcalde Flores enfatizó la importancia de considerar el desplazamiento cultural cuando se habla de desplazamiento, discutiendo la importancia de la identidad y el sentimiento de comunidad en SSF.
- 3) El personal de HR&A aclaró que se compartirían cifras y estadísticas específicas sobre el desplazamiento en las siguientes dos reuniones (diciembre y enero).

Acuerdo de grupo

Joey facilitó un debate sobre el establecimiento de un Acuerdo de comunicación grupal para garantizar un diálogo productivo y respetuoso durante todo el proyecto. Los miembros intercambiaron ideas sobre las siguientes pautas, las analizaron y las acordaron:

- Respetar todas las opiniones
 - Reconozca que las diferencias de opinión son naturales y valiosas.
 - Es importante separar las ideas de los individuos: las opiniones no son ataques personales.
 - Está bien estar en desacuerdo, pero debemos hacerlo con respeto y consideración.
- Empatía y respeto
 - Ponte en el lugar del otro y muestra respeto por las perspectivas de los demás.
 - No internalices ni tomes como algo personal las opiniones de los demás.
- Centrarse en las ideas, no en los individuos
 - Las discusiones deben centrarse en ideas, no en individuos.
- ¡No me jodas!
 - Se utilizó la frase "No critiques mis delicias" para recordar a los participantes que no deben menospreciar las opiniones o experiencias de los demás.
- Apertura a perspectivas diversas
 - Esté abierto a comprender las experiencias y puntos de vista de los demás y sea consciente de la interpretación del lenguaje.
- Utilice declaraciones en primera persona
 - Exprese opiniones y perspectivas utilizando declaraciones en primera persona para evitar sonar acusador o confrontativo.

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

Resumen de la reunión del CAC, 4 de noviembre de 2025



- Equilibrar honestidad y sensibilidad
 - Fomente la honestidad y al mismo tiempo sea sensible a los sentimientos y perspectivas de los demás.
- Sin interrupciones
- Un paso adelante, un paso atrás
 - Si alguien habla con frecuencia, se anima a los demás a "dar un paso atrás" y dejar espacio para que los participantes más tranquilos "den un paso al frente".

Discusión adicional:

- Un miembro preguntó si las preguntas al personal se pueden enviar por correo electrónico antes de una reunión.
 - Se señaló que se pueden enviar preguntas y que las instrucciones para hacerlo se incluirán en el próximo paquete.
- Respuestas escritas
 - Algunos miembros prefieren expresar sus ideas por escrito. Si este es tu caso, no dudes en compartir tus ideas con antelación y nos aseguraremos de que se tengan en cuenta.
- Respetando el acuerdo
 - Si alguien considera que no se está respetando alguno de los acuerdos de comunicación, por favor háganoslo saber para que podamos solucionarlo.
- Hubo consenso en que el Acuerdo de Grupo podría llevarse adelante y ser utilizado por el CAC.

Avance: Hallazgos iniciales sobre las presiones de desplazamiento

Resumen

Anna presentó los hallazgos iniciales sobre las presiones de desplazamiento en SSF. Explicó cómo las áreas comerciales de la ciudad, alguna vez dominadas por la industria pesada, han cambiado hacia un próspero sector biotecnológico, lo que contribuye a la creciente demanda de espacios residenciales y comerciales. La escasez de nuevos desarrollos inmobiliarios en el Área de la Bahía ha hecho subir los precios de las viviendas, lo que dificulta que los hogares de bajos ingresos permanezcan en la ciudad. Las presiones de costos también están afectando a los negocios minoristas y de servicios de alimentos, con gastos crecientes que amenazan su estabilidad.

Hoja de ruta contra el desplazamiento en el sur de San Francisco Resumen de la reunión del CAC, 4 de noviembre de 2025



Anna destacó los cambios significativos en la demografía y el mercado laboral de la ciudad, y destacó los aumentos en los ingresos familiares medios y el crecimiento de los hogares con altos ingresos. Al mismo tiempo, el mercado laboral se ha expandido, en particular en investigación y desarrollo, mientras que los empleos industriales han disminuido. Estos cambios están ejerciendo una presión adicional sobre los espacios residenciales y comerciales, lo que contribuye a los desafíos generales de desplazamiento que enfrenta la SSF.

Puntos clave:

- Hallazgos iniciales sobre las presiones de desplazamiento
 - Las áreas comerciales de SSF, que en el pasado se caracterizaban por la industria pesada, se han transformado en un importante conglomerado biotecnológico.
 - El desarrollo de nuevas viviendas en toda el Área de la Bahía no ha podido satisfacer la demanda, lo que ha aumentado los precios de los bienes raíces en SSF y ha dificultado la permanencia de los hogares con ingresos más bajos.
 - Las demandas de costos para los espacios residenciales y comerciales han comenzado a ejercer presión sobre los negocios minoristas y de servicios de alimentación.
- Presiones de desplazamiento residencial
 - La SSF ha experimentado cambios significativos en los ingresos, con un aumento del 67,5% en el ingreso familiar promedio desde 2012.
 - SSF tuvo un aumento del 83% mayor en hogares que ganaron más de \$150 000 en comparación con el aumento en el condado de San Mateo.
- Presiones de desplazamiento comercial
 - El empleo total en la industria de la pesca artesanal ha crecido un 33% desde 2013, y en la actualidad hay casi 74.000 puestos de trabajo. Los empleos industriales han sido históricamente el sector dominante, pero han disminuido desde 2017, mientras que los empleos en I+D crecieron en 11.800 en los últimos 10 años.

Discusión

Los miembros del comité preguntaron qué tipos de empresas han sido desplazadas y si la Ciudad ha pensado en publicar una encuesta de pequeñas empresas para determinar qué empresas corren el riesgo de ser desplazadas.

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

Resumen de la reunión del CAC, 4 de noviembre de 2025



- Esta información se compartirá en futuras reuniones.

Se sugirió que la encuesta se incluya dentro de las recomendaciones del grupo para los próximos pasos.

Aplazamiento

La próxima reunión se llevará a cabo el 2 de diciembre, de 5 a 7 p. m. Se espera que cada reunión se realice el primer lunes de cada mes.

Discusión

El grupo discutió brevemente la posibilidad de añadir 30 minutos a la próxima reunión. El grupo acordó mantener la reunión programada para 2 horas en este momento.



Legislation Text

File #: 24-1166
Version: 1

Agenda Date: 12/2/2024
Item #: 2.

Administrative Business Agenda for the Anti-Displacement Community Advisory Committee for December 2, 2024 (*City Staff and Consultants*) / Agenda administrativa de trabajo para el Comité Asesor Comunitario Antidesplazamiento para el 2 de diciembre de 2024 (personal de la ciudad y consultores)

Agenda / *Puntos del orden del día*

1. **Welcome and Introductions of Team / *Bienvenida y presentaciones del equipo*** 5:00-5:10
 - a. Group Agreement / *Acuerdo de grupo*
 - b. Roles and Responsibilities of CAC members / *Funciones y responsabilidades del CAC*
2. **Public Comment / *Comentario público*** 5:10-5:20
3. **Residential Analysis / *Análisis residencial*** 5:20-6:10
 - a. Residential Displacement Factors / *Factores de desplazamiento residencial*
 - b. Residents Most Vulnerable to Displacement / *Los residentes más vulnerables al desplazamiento*
 - c. Areas of Higher Residential Displacement Risk / *Áreas de mayor riesgo de desplazamiento residencial*
 - d. CAC Questions / *Preguntas del CAC*
4. **BREAK / DESCANSO** 6:10-6:15
5. **Discussion / *Discusión*** 6:15-6:40
 - a. Group Discussion / *Discusión en grupo*
6. **Meeting Schedule and What's Next / *Horario de reuniones y cual es el siguiente paso*** 6:40-7:00
 - a. Preview of Future Meeting Topics / *Vista previa de los temas de futuras reuniones*
 - b. Meeting Schedule / *Calendario de reuniones*

Attachments / *Lista de archivos adjuntos*

1. Presentation for December 2, 2024 / *Presentación para el 2 de Diciembre de 2024*

South San Francisco
Anti-Displacement
Study

CAC Meeting #2

December 2024

Estudio de
Desplazamiento en
South San Francisco

Reunión de CAC #2



Agenda

- | | |
|---|-------------|
| 1. Welcome and Team Introductions <i>Bienvenida y Presentaciones del Equipo</i> | 5:00 – 5:10 |
| 2. Public Comment <i>Comentario Público</i> | 5:10 – 5:15 |
| 3. Residential Analysis <i>Análisis Residential</i> | 5:15 – 5:40 |
| 4. Break <i>Descanso</i> | 5:40 – 5:50 |
| 5. Discussion <i>Discusión</i> | 5:50 – 6:45 |
| 6. Meeting Schedule and What's Next <i>Calendario de Reuniones y Que Sigue</i> | 6:45 – 6:50 |
| 7. Next Steps <i>Próximos Pasos</i> | 6:50 – 7:00 |



01

Welcome and Team Introductions

*Bienvenida y Presentaciones del
Equipo*

Purpose: Bring together South San Francisco business owners, residents, landlords, and subject matter experts from professional organization and advocacy communities to:

Reúna a propietarios de empresas, residentes, propietarios y expertos en la materia de South San Francisco de organizaciones profesionales y comunidades de defensa para:

1. Identify residents and businesses susceptible to displacement;
2. Discuss and provide feedback on policies and program recommendations that address displacement; and
3. Provide guidance to the City Council on resolving commercial and residential displacement pressures in South San Francisco.

1. *Identificar residentes y negocios susceptibles de ser desplazados;*
2. *Discutir y proporcionar comentarios sobre políticas y recomendaciones de programas que abordan el desplazamiento; y*
3. *Proporcionar orientación al Concejo Municipal sobre cómo resolver las presiones de desplazamiento comercial y residencial en South San Francisco.*



02

Public Comment

Comentario Público



03

Residential Analysis Overview

Descripción general del Análisis Residencial

Displacement Definitions Reminders:

Recordatorios de Definiciones de Desplazamiento

Forced Displacement

Circumstances where a move is spurred **by a physical or legal force** that requires a household to vacate their current home.

Desplazamiento Forzado

Circunstancias en las que una mudanza es impulsada **por una fuerza física o legal** que requiere que una familia abandona su hogar.

Displacement Definitions Reminders:

Recordatorios de Definiciones de Desplazamiento

Pressured Displacement

A household leaves their home because **remaining is untenable**. This may occur due to decreasing affordability, weakened sense of belonging, economic investment or disinvestment, or worsening environmental conditions.

Desplazamiento Presionado

Una familia abandona su hogar porque **quedarse es insostenible**. Esto puede ocurrir debido a una menor asequibilidad, un debilitado sentido de pertenencia, inversión o desinversión económica o un empeoramiento de las condiciones ambientales.

Displacement Definitions Reminders:

Recordatorios de Definiciones de Desplazamiento

Fear of Displacement

Apprehension that individuals or communities feel about being displaced (pressured or forced) from their home.

Miedo al Desplazamiento

Aprensión que sienten los individuos o comunidades al verse desplazados (presionados u obligados) de su hogar.

HR&A's analysis identified the below key findings.

El Análisis de HR&A identificó 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 Hispanas/Latinas son las poblaciones con mayores costos en South City.

From 2012-2022, there has been **a decrease in Hispanic/Latino and Black populations** and **in households earning below <\$150k.**

Entre 2012 y 2022, ha habido **una disminucion en las poblaciones Hispanas/Latina y Negra** y **en los hogares que ganan menos de \$150 mil.**

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



05

What are factors leading to residential displacement?

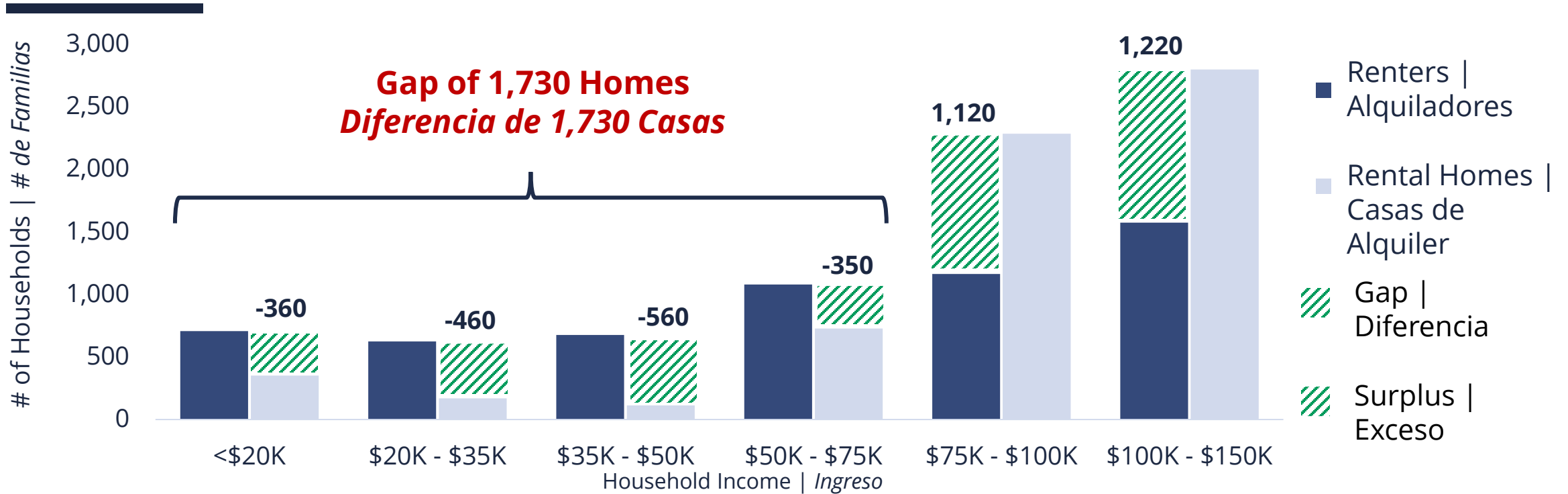
¿Cuáles son los factores que conducen al desplazamiento residencial?

There are not enough homes for renters earning less than \$75K.

No hay suficientes viviendas para inquilinos que ganen menos de \$75 mil.

Rental Housing by Affordability (2022)

TRANSLATION



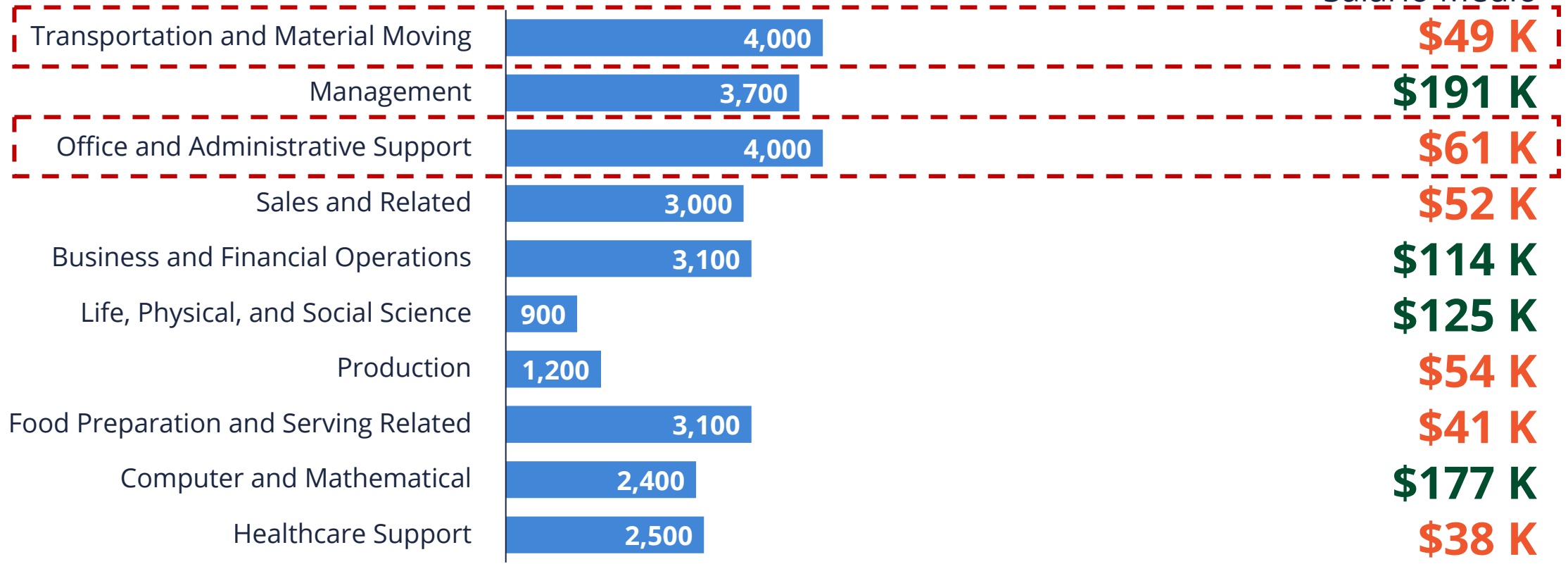
Source: American Communities Survey (5-Year)

Affordable rents are calculated assuming a 4-person household spending 30% of their income on rent and utilities. In addition to this deficit, South San Francisco needs 3,960 new units by 2030, over a third of which affordable to low-income households according to RHNA.

Many families do not earn enough to be able to pay for the average home cost in SSF.
Muchas familias no ganan lo suficiente para poder pagar el costo promedio de una Vivienda en SSF.

Top 10 Jobs (2024) | Los 10 Mejores Empleos (2024)

Median Wage
Salario Medio



■ Resident Workers | Trabajadores residentes

Source: Lightcast (2024)

06

Who is at most risk for further displacement?

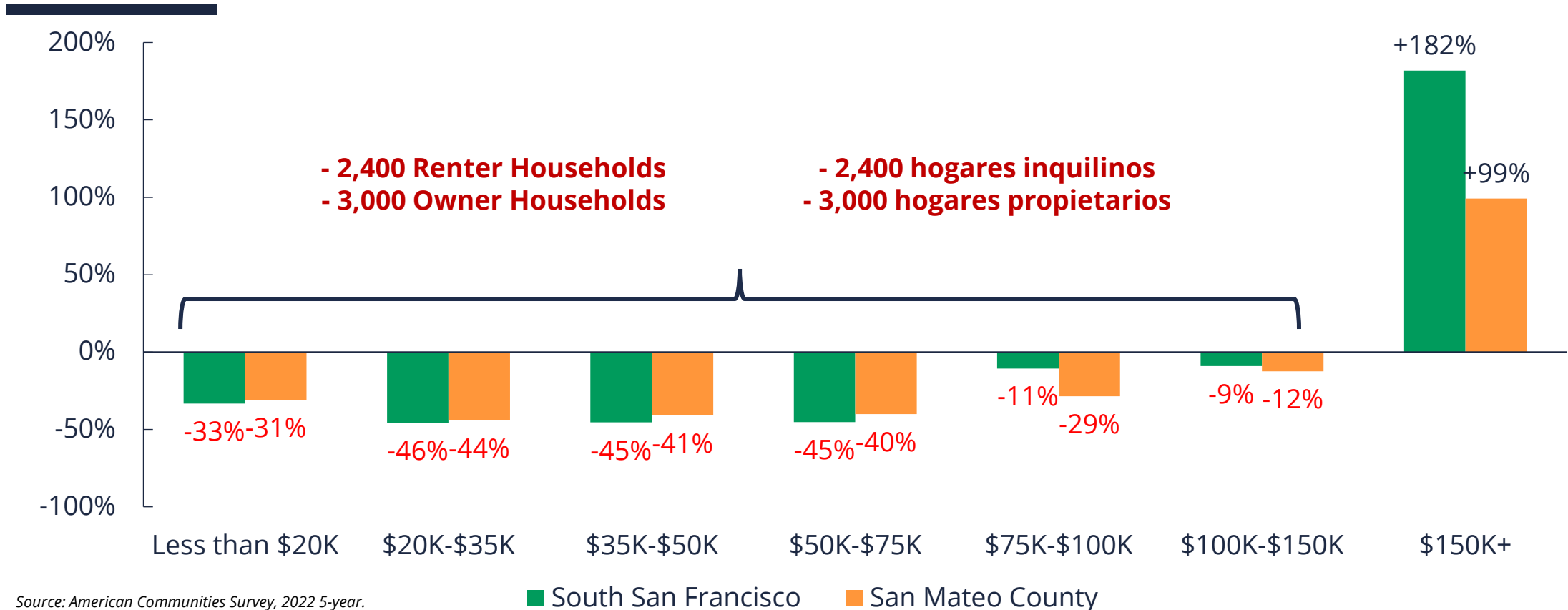
¿Quién corre mayor riesgo de sufrir más desplazamientos?

There was an increase of 6,100 households earning above \$150K and a decrease of 5,400 households earning below \$150K.

Hubo un aumento de 6,100 hogares que ganaban más de \$150 mil y una disminución de 5,400 hogares que ganaban menos de \$150 mil.

Percent Change in Number of Households by Income and Tenure (2012 – 2022)

Cambio Porcentual en el Número de Hogares por Ingresos y Tenencia (2012-2022)



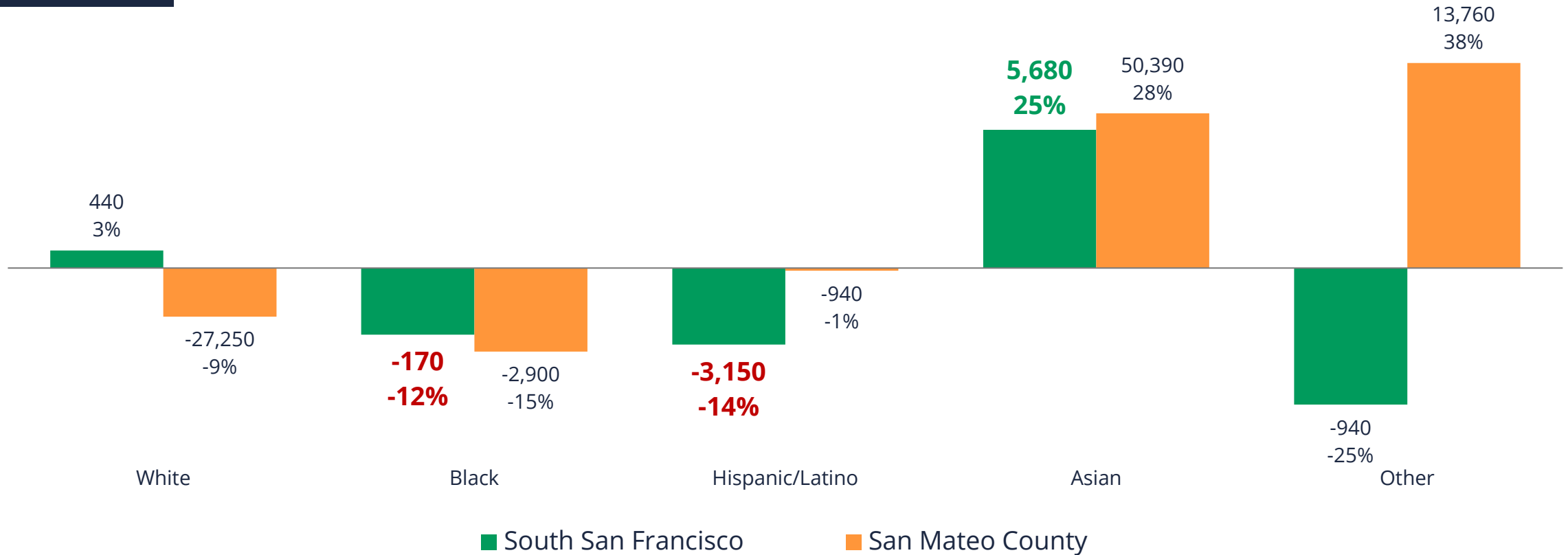
Source: American Communities Survey, 2022 5-year.

There was a decrease in both Black and Hispanic/Latino residents, 12% and 14%, respectively in SSF.

Hubo una disminución tanto de residentes Negros como Hispanos/Latinos, 12% and 14% respectivamente, en SSF.

Percent Change in Population for Race and Ethnicity (2012-2022)

Cambio Porcentual en la Población por Raza y Origen Étnico (2012-2022)



Source: American Communities Survey, 2022 5-year.
 Note: Other represents Some Other Race or Two or More Races.

HR&A also looked at cost-burden as an indication of populations at risk of displacement.

HR&A también analizó la carga de costos como una indicación de las poblaciones en riesgo de desplazamiento.

Definition of Cost-Burden

A household is considered **cost burdened** when it spends more than 30% of its gross income on housing costs.

Definición de Carga de Costos

Se considera que un hogar tiene una carga de costos cuando gasta más del 30% de sus ingresos brutos en costos de Vivienda.

Example

A household in South San Francisco needs to earn **more than \$106,000 annually** to **afford the median gross rent of \$2,650.**

Ejemplo

Un hogar en South San Francisco necesita ganar más de \$106,000 al año para pagar el alquiler bruto medio de \$2,650.

Source: American Communities Survey (2022)

Renters who are also seniors, single-parent households, Black, and Hispanic/Latino households face higher affordability challenges.

Los inquilinos que también son personas mayores, hogares monoparentales, hogares Negros, y Hispanos/Latinos enfrentan mayores desafíos de esquilidad.

Proportion of Renters who are Cost-Burdened (2022)

Propoción de Inquilinos con Costos Elevados (2022)

72%

Senior Households
Hogares de Personas
Mayores

69%

Single-Parent Households
Hogares
Monoparentales

56%

Black Households
Hogares Negras

56%

Hispanic/Latino Households
Hogares
Hispanos/Latinos

**Note, there are overlaps between these segments of population. | *Tenga en cuenta que existen superposiciones entre estos segmentos de población.*

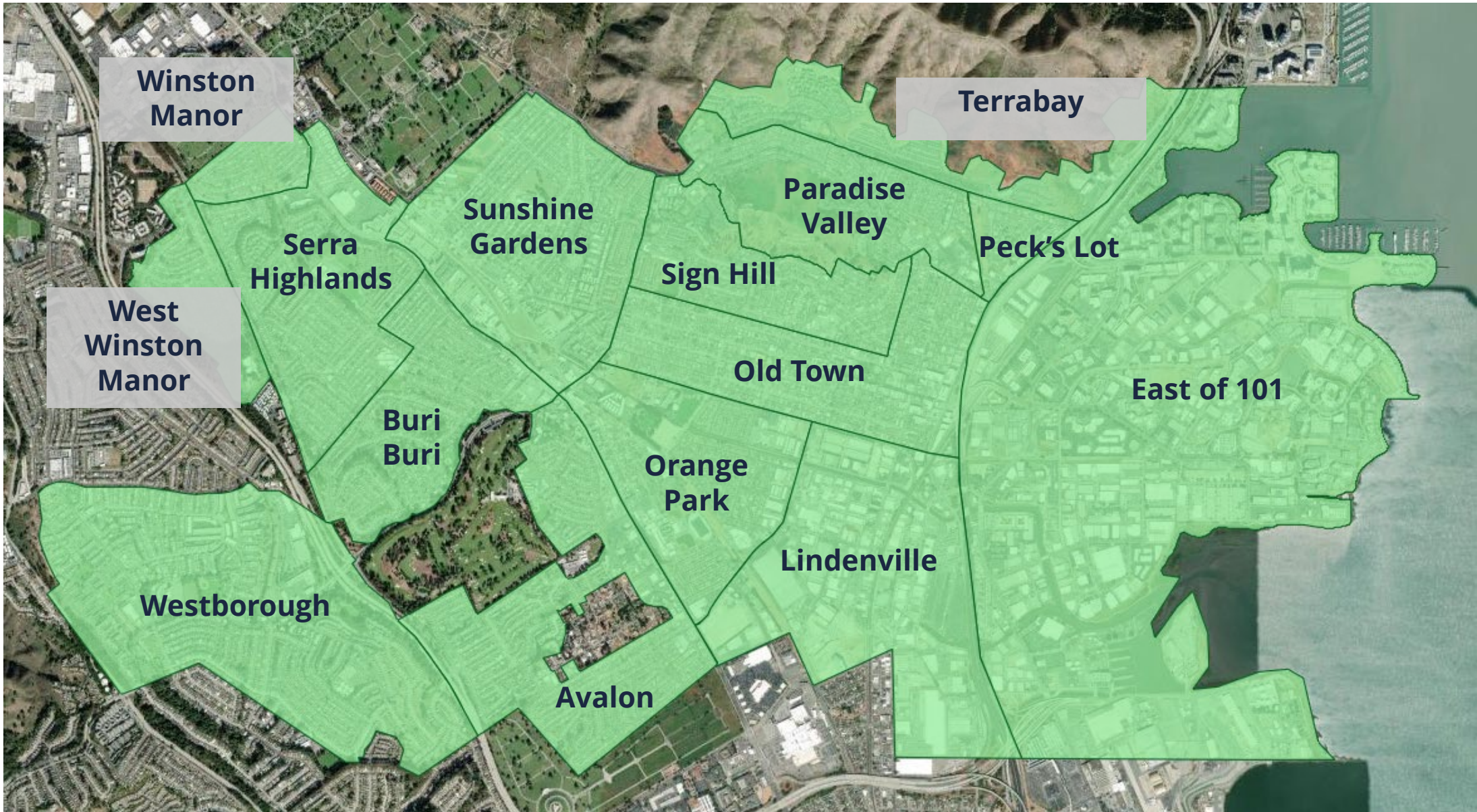
Source: American Communities Survey, 2022 5-year. Low-Income Renter Households are defined as renter households making < \$150K or approximately 80% of Area Median Income. \$149,280 is the Income Limit for 80% AMI Household Family of 4 in South San Francisco. Senior households are defined as households with at least one member over the age of 65.



07

Where is there higher displacement risk?

¿Dónde existe mayor riesgo de despazamiento?

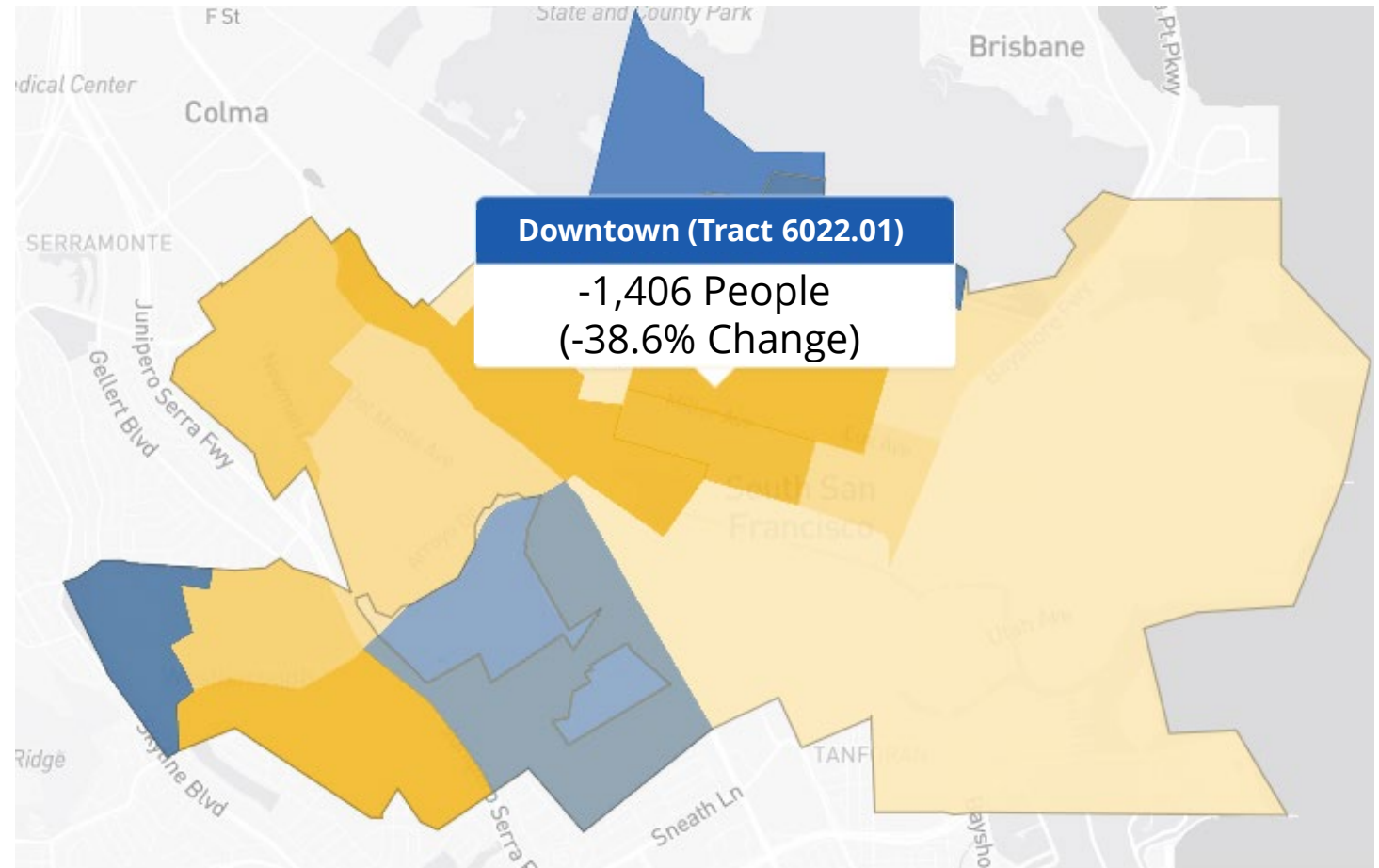


Across the whole City of South San Francisco, Hispanic /Latino households decreased by 36% (-3,150) and in the old town area by 38% (-1,406) between 2012 and 2022.

En toda la ciudad de South San Francisco, los hogares Hispanos/Latinos disminuyeron un 36% (-3,150) y en el área del casco antiguo un 38% (-1,406) entre 2012 y 2022.

Total Change in Hispanic/Latino Population in Old Town (2012-2022)

Cambio Total en la Población Hispana/Latina en el Casco Antiguo (2012-2022)

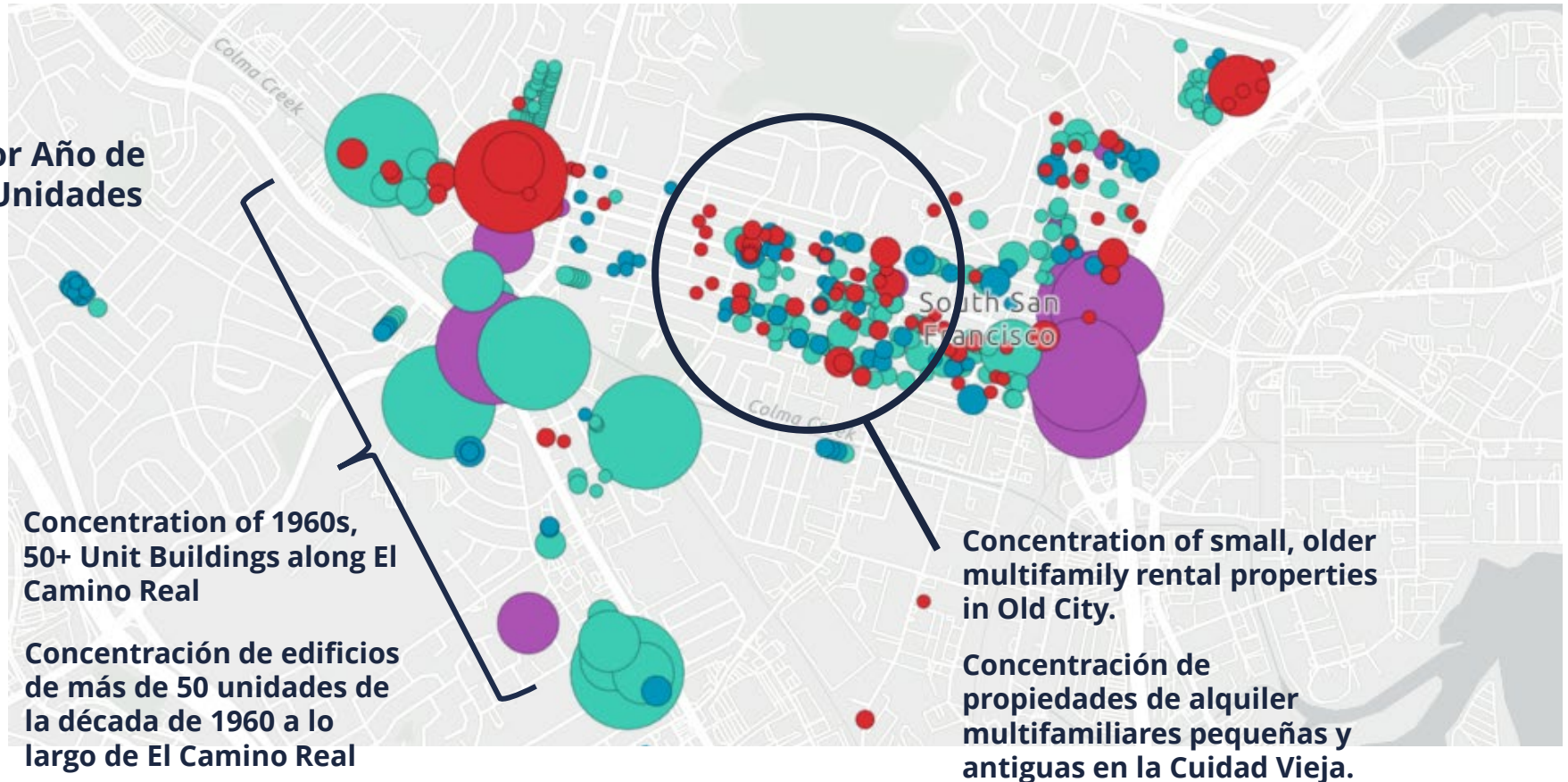
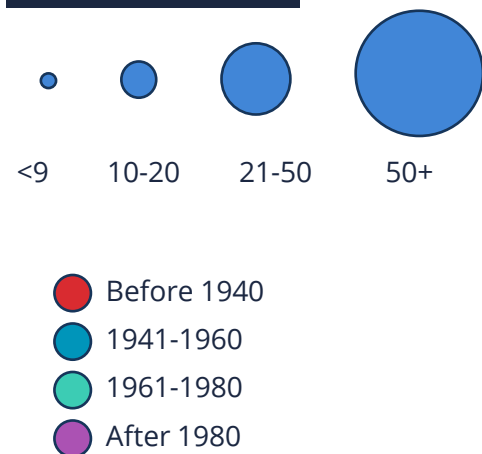


Older rental homes tend to be the most affordable. While most are protected under statewide rent control, these properties are concentrated where most substantial change in population has occurred.

Las casas del alquiler más antiguas tienden a ser las más asequibles. Si bien la mayoría están protegidas por el control de alquileres a nivel Estatal, estas propiedades se concentran donde los cambios más sustanciales en la población.

Multifamily Units by Year Built and Number of Units (2024)

Unidades Multifamiliares por Año de Construcción y Número de Unidades (2024)



Source: Costar, 2024



04

Break

Descanso



05

Discussion

Discusión

Primary questions for discussion.
Preguntas primarias para la discusión.

- What stood out to you? Was there anything that surprised you?
- From your experience, what “displacement pressures” may cause South San Franciscans to feel they must move homes?
 - Rising housing costs
 - Job opportunities elsewhere
 - Loss of community
- ¿Qué te llamó la attention? ¿Hubo algo que te sorprendió?
- Según su experiencia, ¿qué “presiones de desplazamiento” pueden hacer que los habitantes de South San Francisco sientan que deben mudarse de casa?
 - Aumento de los costos de la Vivienda
 - Oportunidades laborales en otros lugares
 - Pérdida de comunidad

Additional questions for discussion.
Preguntas adicionales para discusión.

- Do you know anyone who has moved out of South San Francisco for any reasons? What led them to move? Where did they go?
- What are barriers make it difficult to remain in the city? What makes it hard to live in South San Francisco?
- What questions do you have?
- ¿Conoce a alguien que se haya mudado fuera de South San Francisco por algún motivo? ¿Qué los llevó a mudarse? ¿A dónde fueron?
- ¿Cuáles son las barreras que dificultan la permanencia en la ciudad? ¿Qué hace que sea difícil vivir en South San Francisco?
- ¿Qué preguntas tienes?



06

Meeting Schedule and What's Next

Calendario de Reuniones y Lo Que Sigue

The City of South San Francisco anticipates 8 sessions with the Community Advisory Committee over the next 9 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 January, we will have our next meeting and additional community engagement sessions.

En Enero, tendremos nuestra próxima reunión y sesiones adicionales de participación comunitaria.

- Next Meeting on Monday January 9th
- Community Engagement Sessions in January (more information to follow)
- Do you have any recommendations on on community engagement/outreach for these sessions?
- La próxima reunión es Lunes, 9 de Enero
- Sesiones de participación comunitaria en Enero (más información a continuación)
- ¿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](#)

South San Francisco Anti-Displacement Study

CAC Meeting #2

December 2024

Estudio de Desplazamiento en South San Francisco

Reunión de CAC #2

