

Servicios de ADU del condado de Alameda

La junta de supervisores del condado de Alameda aprobó el financiamiento para traer a Bright in Your Own Backyard al condado no incorporado. En asociación con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano del condado de Alameda (Housing and Community Development, HCD), Hello Housing proporcionará hasta 100 horas gratuitas de evaluación de la factibilidad y apoyo a la gestión de proyectos a los propietarios participantes que deseen añadir una unidad de vivienda accesoria (Accessory Dwelling Unit, ADU) o una unidad de vivienda accesoria júnior (Junior Accessory Dwelling Unit, JADU) a su propiedad. Bright in Your Own Backyard se lanzará en el condado no incorporado de Alameda a finales de 2021.

"Contar con apoyo en cada paso del camino hizo toda la diferencia en nuestro proyecto. Seguiríamos atorados si no fuera por la ayuda de Hello Housing". Mike, propietario

Estos son los fundamentos básicos:

- Su vivienda debe estar ubicada en el área no incorporada del condado de Alameda (*Ashland, Castlewood, Castro Valley, Cherryland, Fairview, Happy Valley, Hillcrest Knolls, San Lorenzo y Sunol, así como las áreas no incorporadas de otras ciudades como Hayward, East Pleasanton y South Livermore*).
- Usted debe vivir en su casa y ser el propietario.
- Debe tener acceso a recursos económicos para diseñar y construir su unidad.
- Debe celebrar un contrato de arrendamiento por escrito con su(s) inquilino(s), que puede ser un amigo, un familiar o alguien a quien usted no conozca.
- El alquiler de su nueva unidad construida está sujeto a límites de alquiler por un periodo de 3 años.
- Debe tomar un curso de capacitación para propietarios antes de alquilar su unidad.

Para más detalles acerca de la elegibilidad y los requisitos de alquiler, asegúrese de leer la letra pequeña.

¿Quisiera saber más acerca del apoyo que ofrecemos? Conozca más acerca de nuestros servicios.

¿Más preguntas? Eche un vistazo a nuestras respuestas a las preguntas frecuentes.

Qué debe esperar

Al participar en Bright in Your Own Backyard, puede esperar que nuestro equipo de Hello Housing:

- Tenga acceso a su propiedad para la evaluación de factibilidad y para ayudarlo a establecer una visión del proyecto que se ajuste a sus recursos disponibles.
- Ayude a identificar profesionales externos y coordinar el diseño, a revisar los costos potenciales asociados con propuestas y a solicitar el perfeccionamiento de las propuestas.
- Guíe su proyecto a lo largo del proceso de permisos.
- Ayude a identificar a los contratistas y proporcione apoyo de gestión de la construcción.
- Se asegure de que usted reciba capacitación para propietarios para apoyar las prácticas de vivienda justas.

Organizaremos el presupuesto de su proyecto y programaremos estas cinco fases para que pueda entender las implicaciones financieras al pasar por cada una de ellas.

Las cinco fases del desarrollo:

Factibilidad: ¿puedo hacerlo en mi propiedad?

- factibilidad de la propiedad
- visita al sitio
- ideas del proyecto
- comprensión de costos potenciales
- evaluación de la disponibilidad financiera
- resumen de propietario
- preparación emocional para decir “¡hagámoslo!”

Evaluación del diseño y costo

- selección del arquitecto
- reunión inicial con los Departamentos de Planificación o Construcción
- identificación de varios productos y acabados
- estimación detallada del costo
- licitación del contratista general (General Contractor, GC)
- perfeccionamiento del diseño

Permisos

- envío de permisos
- coordinación de observaciones de verificación del plan
- reenvíos
- coordinación de servicios públicos

Gestión de la construcción

- identificación del contratista general
- revisión del contrato
- revisión y aprobación de pagos al contratista
- inspecciones del condado
- coordinación de la garantía del producto

Alquiler

- plantillas de alquiler
- capacitación para propietarios
- contacto con el inquilino
- referencias de gestión de propiedades

La letra pequeña (o lo que los propietarios necesitan saber)

Como una organización sin fines de lucro que trabaja en viviendas del Área de la Bahía, existe una demanda por nuestros servicios mayor a los recursos con los que disponemos. Por lo tanto, trabajamos arduamente para diseñar nuestros servicios a fin de que tengan el mejor impacto en nuestras comunidades. Nuestro enfoque para Bright in Your Own Backyard ha sido equilibrar la elegibilidad del propietario con la factibilidad general y equilibrar el valor de nuestros servicios con los requisitos de alquiler que vienen con ellos al recibirlos. Idealmente, ¡podemos coincidir en que, al unir fuerzas, todos ganamos!

¿Cuáles son los requisitos de elegibilidad de Bright in Your Own Backyard?

- Su propiedad debe estar en una zona residencial y debe ubicarse en las áreas no incorporadas del condado de Alameda. Esto incluye Ashland, Cherryland, Castro Valley, Castlewood, Fairview, Happy Valley, Hillcrest Knolls, Sunol y San Lorenzo, así como las áreas no incorporadas de Hayward, South Livermore y East Pleasanton.
- Debe ser propietario de su vivienda y ocuparla como su residencia principal en el momento de realizar la solicitud y durante el proceso de construcción de la ADU o JADU.
- Una vez que su ADU o JADU esté terminada, usted debe habitar una unidad (ya sea la vivienda principal o la nueva ADU o JADU) y alquilar la otra a un inquilino de buena fe, quien puede ser un familiar, un amigo o conocido, o alguien a quien no conozca.

- Debe comprometerse a alquilar una unidad (ya sea la ADU o JADU o, si elige mudarse a la ADU o JADU, alquilar la vivienda principal) por un periodo mínimo de 3 años después de que su nueva unidad esté terminada. Si se queda en la vivienda principal, la ADU o JADU terminada debe ser alquilada a un precio asequible para los inquilinos que ganen menos que el ingreso promedio de área del condado de Alameda (vea los detalles a continuación).
- Debe tener acceso a recursos económicos para financiar completamente el diseño y construcción de su ADU o JADU. Bright in Your Own Backyard ofrece servicios gratuitos de evaluación de la factibilidad y de gestión de proyectos, pero no servicios de diseño ni capital para la construcción. Esperamos conectar a los propietarios con los recursos económicos para apoyar los costos de construcción en futuras iteraciones de Bright in Your Own Backyard.
- Usted debe aceptar participar en la capacitación para propietarios y sobre vivienda justa aprobada por Hello Housing antes de firmar el contrato de alquiler con el inquilino.
- Debido a que este es un programa piloto, un aspecto importante es nuestra evaluación sobre lo que funcionó bien para los propietarios y qué se puede mejorar. Debe aceptar participar en nuestras actividades de evaluación, como llenar encuestas ocasionalmente y participar en entrevistas sobre su experiencia en el programa piloto. Los comentarios de los propietarios nos permiten mejorar los procesos y (¡esperamos!) mostrar los proyectos exitosos para inspirar a otros propietarios a construir una ADU en su propiedad.

¿Cuáles son los requisitos de alquiler de mi segunda unidad de Bright in Your Own Backyard del condado de Alameda?

- Debe aceptar celebrar un contrato de alquiler con un plazo mínimo de un año.
- Dentro de los 3 meses posteriores a que su segunda unidad reciba un certificado de ocupación (el cual emitirá su Departamento de Construcción para confirmar que su proyecto está completo y listo para habitarse) y durante un periodo mínimo de 3 años, su ASU o JADU (o su vivienda principal, en caso de que se mude a la segunda unidad) debe alquilarse a un inquilino de buena fe (que puede ser un amigo o familiar) de conformidad con un alquiler por escrito.
- Debe aceptar informar a Hello Housing siempre que inicie y finalice un contrato de alquiler dentro del periodo de desempeño de 3 años. Hello Housing debe revisar y aprobar todos los nuevos contratos de alquiler o las enmiendas al contrato de alquiler que se realicen durante el periodo de desempeño, para asegurarse de que cumplan los requisitos del programa.
- La publicidad, la selección de inquilinos solicitantes y el contrato de alquiler deben cumplir las leyes de vivienda justa.

- Su contrato de alquiler y su conducta como propietario (y cualquier agente que actúe en su nombre como propietario) deben cumplir todas las leyes aplicables entre propietarios e inquilinos, incluidas las leyes/regulaciones estatales y las ordenanzas locales.
- Usted acepta notificar a sus inquilinos que su unidad está sujeta a los requisitos de Bright in Your Own Backyard (proporcionaremos un anexo simple que se puede adjuntar a su contrato de alquiler).
- El alquiler de la nueva segunda unidad se someterá a los límites de alquiler del ingreso promedio de área del condado de Alameda por un periodo de desempeño de 3 años. Estos límites de renta están sujetos a los hogares con un ingreso promedio de área (Area Median Income, AMI) del 80 % por el tamaño de la unidad para el condado de Alameda, el cual se ajusta anualmente. A partir del 2021, los límites de renta aplicables serían \$1,918 al mes por un estudio, \$2,192 por una vivienda de una habitación y \$2,466 por una vivienda de dos habitaciones. Tome en cuenta que es posible que su mercado de alquiler específico no apoye el cobro de estos alquileres máximos. Podemos ayudarle a estimar un rango de alquiler razonable que podría esperar cobrar mientras toma decisiones sobre la ADU o JADU que está construyendo. En caso de mudarse a su ADU o JADU, y alquilar su vivienda principal, estos límites de renta no aplican a su vivienda principal; sin embargo, el resto de los requisitos sí aplican.

Cómo postularse

¡Gracias por su interés en postular a los servicios del programa de ADU de Bright in Your Own Backyard del condado de Alameda! Estamos aceptando solicitudes de los propietarios que viven en las áreas no incorporadas del condado y que están interesados en añadir una ADU o JADU a sus propiedades con viviendas unifamiliares. En caso de ser seleccionado, usted será elegible para recibir 100 horas gratuitas de evaluación de factibilidad y de apoyo a la gestión de proyectos por parte de Hello Housing para ayudarle a añadir una unidad de vivienda accesoria (ADU) o una unidad de vivienda accesoria júnior (JADU) a su propiedad.

Tome en cuenta que, en este momento, esta oferta está disponible solo para los propietarios que viven en las áreas no incorporadas del condado. Estas áreas incluyen:

Ashland, Cherryland, Castro Valley, Castlewood, Fairview, Happy Valley, Hillcrest Knolls, Sunol y San Lorenzo, así como las áreas no incorporadas de Hayward, South Livermore y East Pleasanton.

Para determinar si postular a este programa es una buena opción para usted, tome un momento para revisar el proceso de solicitud y selección:

PASO 1. Solicitud en línea

Fecha límite: 27 de noviembre

Antes de las 5 p. m. del **27 de noviembre**, usted enviará una solicitud en línea que (1) determinará su elegibilidad inicial, (2) proporcionará a Hello Housing información básica acerca de su visión y su

preparación para la ADU o JADU y (3) se le pedirá que confirme su comprensión en cuanto a lo que Bright in Your Own Backyard puede y no puede hacer por usted.

PASO 2. Sorteo

Semana del 29 de noviembre

Si cumple con los requisitos básicos para Bright in Your Own Backyard, recibirá un correo electrónico con un número de sorteo. Si no cumple con los requisitos iniciales de elegibilidad, recibirá un correo electrónico explicando por qué no ingresó al sorteo.

Hello Housing organizará un sorteo la semana del 29 de noviembre. Le comunicaremos los resultados del sorteo por correo electrónico. Anticipamos que habrá más personas interesadas en postular que puestos disponibles en el Programa. El propósito del sorteo es establecer un orden de clasificación para que Hello Housing lleve a cabo una evaluación a distancia y establecer una lista de espera de solicitantes en el orden de clasificación del sorteo.

PASO 3. Evaluación a distancia y entrevista telefónica

De diciembre de 2021 a enero de 2022

Una evaluación a distancia implica (1) una revisión de la información disponible de manera remota específica para su dirección y (2) una entrevista telefónica con las personas que toman las decisiones de su hogar. Si nuestra evaluación a distancia concluye que su proyecto es un buen candidato potencial para Bright in Your Own Backyard del condado de Alameda, y usted todavía está interesado en el programa, lo invitaremos a presentar la documentación que respalde su capacidad financiera para construir una ADU o JADU.

PASO 4. Envío de documentos financieros

De diciembre de 2021 a enero de 2022

La documentación financiera puede incluir, por ejemplo, una carta de aprobación previa para un préstamo con garantía hipotecaria, un estado de cuenta bancaria o una carta de regalo. (En este momento, Bright in Your Own Backyard del condado de Alameda no cuenta con el financiamiento disponible para el desarrollo de su ADU o JADU; sin embargo, podemos remitirlo a los prestamistas que sí cuenten con él). Una vez que hayamos determinado que su documentación financiera es suficiente, programaremos una visita en persona al sitio.

PASO 5. Visita al sitio

De diciembre de 2021 a febrero de 2022

Las visitas al sitio se programarán entre semana de 9 a. m. a 5 p. m. Esperamos que todos quienes toman decisiones en su hogar participen, ¡lo que nos ayudará a largo plazo! En la visita al sitio, recorreremos la propiedad con usted, conoceremos más sobre su visión, revisaremos

cualquier bosquejo o plano que tenga a la fecha (si está disponible), tomaremos medidas, localizaremos las conexiones de servicios públicos, identificaremos las condiciones del sitio que podrían afectar la factibilidad y los costos de construcción, y hablaremos sobre los enfoques alternativos.

PASO 6. Envío de paquete de participante

De diciembre de 2021 a febrero de 2022

Si después de la visita al sitio, usted y Hello Housing acuerdan mutuamente avanzar, se le invitará a enviar un paquete de participación que incluirá un acuerdo de participación del propietario, una prueba de propiedad y cualquier otro documento que durante la visita del sitio se le haya indicado que es necesario para que Hello Housing haga una selección final.

PASO 7. ¡Selección de los participantes!

De enero de 2022 a marzo de 2022

Para finales de marzo de 2022, esperamos haber seleccionado a los 18 propietarios para el Programa, y habremos creado una lista de espera para que, si alguno de los 18 propietarios seleccionados en algún punto decide no proceder, podamos redirigir nuestros recursos al siguiente propietario en la lista de espera.