



Public Draft - Oktubre 2019

Community Stabilization (Pagpapatatag sa Lungsod)

Buod ng Executive



Nakararanas ang San Francisco ng lalo pang hindi pagkakapantay-pantay sa kita at ng kakalungan sa abot-kayag pabahay. Nagdudulot ang mga realidad na ito ng pagkawala ng panggitnang uri o middle class, at ng pagkawala rin ng tinitirhan at pinagnenegosyohang lugar sa maraming komunidad, habang bigla namang lumalakas ang ekonomiya para sa iba. Nahihirapan ang mga nasa laylayan upang manatili sa lungsod, at lalo pang mahirap ang pag-asenso, at nakikipaglaban ding tulad nila ang mga organisasyong nagbibigay ng suporta. Kasabay ng pag-unlad ng ekonomiya, lumaki rin ang populasyon, at hindi na makahabol ang naririyang pabahay sa pagdami ng trabaho, kung kaya't tumataas ang presyo ng limitadong suplay ng mga unit. Sa maraming larangan, nagtatrabaho na ang Lungsod upang matugunan ang masamang epekto ng pagkawala ng mga lugar sa mga bulnerableng populasyon at negosyo. Gayon pa man, dahil sa laki ng kasalukuyang hamon, kailangang palawakin pa ng Lungsod ang pagsusumikap nito upang matugunan ang pangangailangan.

Ang inisyatiba para sa Community Stabilization (Pagpapatatag sa Lungsod) ay pagsusumikap ng ilang ahensiya upang magawan ng pagtatasa ang naririyang pangkat ng mga kasangkapan ng Lungsod, pag-isahin ang mga pagsusumikap tungo sa iisang komprehensibong imbentaryo, at tukuyin ang Mahahalagang Prayoridad (Key Priorities). Layunin ng inisyatibang ito na mabawasan ang mga epekto ng kasalukuyang nagaganap na pagkawala ng tinitirhan at pinagnenegosyohang mga lugar, at tulungan ang mga bulnerableng populasyon na umasenso at makapag-ambag sa ekonomiya at kultura ng Lungsod. Makatutulong ito upang makagawa ang mga nagdedesisyon ng mga stratehikong pagpapasya at upang masuportahan ang koordinasyon sa pagitan ng mga ahensiya, at sa gayon, mapatatag ang ating mga komunidad na higit na naapektuhan ng pagkawala ng tinitirhan o pinagnenegosyohang lugar.

Kasama sa komprehensibong imbentaryong ito ang pagtatasa ng mga proteksiyon sa umuupa at pagpapatatag ng pabahay, pagpapatatag ng kultura, at pagsusumikap para sa pang-ekonomiyang pag-unlad ng Lungsod, pati na rin ang mga katapat na ideya na posibleng maisaalang-alang sa hinaharap, dahil may potensiyal ang mga ito na lalo pang mapatatag ang komunidad (makukuha sa format na interactive o kung saan kasali ang gumagamit, at nakukuha online). Pangunahing nakatuon ang inisyatiba sa trabaho ng Lungsod upang maprotektahan ang mga umuupa at mapanatiling maayos ang mga pabahay; ang mga pagsusumikap ng Lungsod sa paggawa ng pabahay ay tinutugunan ng Housing Affordability Strategy and Housing Element (Stratehiya sa Pagiging Abot-kaya ng Pabahay at Elemento ng Pabahay) 2022.

Isinagawa ang inisyatibang ito nang may pakikipagkolaborasyon sa 20 ahensiya ng Lungsod, at nabigyan ito ng impormasyon ng mga opinyong mula sa 40 organisasyong pangkomunidad at mahigit sa 2,300 residente, sa pamamagitan ng mga porum sa komunidad, focus group (pangkat na nagsasagawa ng may gabay na diskusyon), miting ng may interes o stakeholder, miting ng working group (pangkat na nag-aaral ng espisipikong tanong), interbyu, at pampublikong sarbey. Batay sa mga opinyon ng komunidad, at sa pamamagitan ng mahigpit na pakikipagkoordinasyon sa mga ahensiya ng Lungsod at sa Opisina ng

Mayor, nakapagtukoy ng Mahahalagang Prayoridad, na siyang makapagpapalakas sa mga pagsusumikap ng Lungsod upang maging mapatatag ang komunidad.

Mahahalagang Prayoridad

Nakatuon ang mga sumusunod na Mahahalagang Prayoridad sa 1. pagpapalakas sa mga polisiya at programa na kasalukuyan nang isinasagawa; at 2. pagtatasa o paggawa ng ebalwasyon sa mga potensiyal na programa at polisiya nang may intensiyon na matingnan nang mabuti ang mga posibilidad ng pagpapatupad sa loob ng susunod na taon.

Mga Pagpapahusay sa mga Naririyang Programa at Polisiya ng Lungsod

- **Pagtibayin ang mga Proteksiyon sa Umuupa o Tenant at ang mga Programa para sa Pagpapatatag ng Pabahay (Housing Stabilization Program)**
 - Ipatupad, gawan ng ebalwasyon, pondohan nang buo, at siyasatin ang mga mapagkukunan ng matatag na pagpopondo para sa Tenant Right to Counsel (Karapatan ng mga Umuupa na Magkaroon ng Abogado, TRC) ng San Francisco, na nagkaloob ng legal na representasyon sa mga umuupa na posibleng mapaaalis sa tirahan.
 - Palawakin at siyasatin ang mga mapagkukunan ng matatag na pagpopondo para sa mga programa ukol sa pagbibigay ng edukasyon at pagpapayo sa mga umuupa, at mga programa para sa pamamagitan o mediation.
 - Palawakin at siyasatin ang mapagkukunan ng matatag na pagpopondo para sa mga programa para sa subsidyo sa upa (rent subsidy) at nang matulungan ang mga espesipikong populasyon na hindi nakakukuha ng sapat na serbisyo at ang mga kabahayang nahihirapan sa upa.
 - Paghusayin pa ang proseso ng pamamagitan o mediation para sa maliliit na paglabag sa kasunduan sa pag-upa (lease) at siyasatin ang mga pagbabago sa proseso ng pag-aabiso ukol sa pagpapaalis sa tinitirhan (eviction notification process).
- **Panatiliing nasa Maayos na Kondisyon ang mga Pabahay na Nagliingkod sa mga Kabahayang Mababa ang Kita**
 - Palawakin ang kapasidad ng mga nonprofit na para sa abot-kayang pabahay upang makabili ng residensiyal na gusali para sa mahigit sa isang pamilya (multifamily), palawakin ang naririyang pagpopondo, at tukuyin ang mga potensiyal na hindi nagbabago-bagong mapagkukunan ng pondo para sa Small Site Program (programa para sa pagkakaroon at rehabilitasyon ng maliliit na pinaupahang gusali).
 - Magkaroon ng higit na pagkaunwa sa bilang ng hindi awtorisadong mga unit (unauthorized units, UDUs) at siyasatin ang mga oportunidad para sa low-interest loan program (programang maliliit na pagpapautang na mababa ang interes) at sa grant program (tulong pinansiyal), at nang magawang legal ang mga UDU.

- Palawakin pa ang pagkakaroon ng mga pabahay at ang katayuan ng master lease (kontrata sa pag-upa na nagbibigay ng karapatan sa pagpapaupa sa iba), tugunan ang mga problema sa pagpapanatili sa mga gusali sa maayos na kondisyon, pagbutihin ang mga proteksiyon sa umuupa, at isaayos ang mga itinatakda sa ulat tungkol sa pag-aabiso sa pagbebenta ng mga Single Room Occupancy (mga paupahang kuwarto sa isang gusali, SRO) na Hotel.
- **Lubos na Paramihin ang Produksiyon ng Pabahay na Sumusuporta sa Pagiging Matatag ng Komunidad**
 - Siyasatin ang mga pagkakaroon ng mga pagbabago sa programang HOME-SF upang matiyak na nalulubos nito ang produksiyon ng pabahay, at sa partikular, ng mga permanenteng abot-kaya na unit.
 - Bigyan ng insentiba ang konstruksiyon ng mga Accessory Dwelling Unit (Nakakabit o Kalapit na Pinauupahang Unit sa Tirahan, ADU) sa pamamagitan ng pinansiyal na insentiba, teknikal na tulong, at patuloy na suporta sa pamamahala ng ari-arian, kung saan tinatarget ang matatanda at mababa ang kita na may-ari ng single-family home (gusali na para lamang sa iisang pamilya).
 - Palawakin ang mga opsiyon para sa pagde-develop ng pabahay upang masuportahan ang mga pangangailangan ng mga kabahayan na lumalaki, at kung saan ilang henerasyon ang nakatira, kasama na ang mga pabahay na multifamily (para sa mahigit sa isang pamilya) at pag-aayon sa bilang ng tao na nakatira (density adjustment).
 - Ipagpatuloy ang mga pagsusumikap upang malubos ang pondo mula sa Estado at Pederal na gobyerno para sa produksiyon ng abot-kayang pabahay.
- **Suportahan ang Pagpapatatag sa Sining at Kultura**
 - Patuloy na higitan pa ang naririyang nang oportunidad sa pagpopondo, teknikal na tulong, at pakikipag-partner upang lalo pang magkaroon ng kapasidad at mabawasan ang pagkawala ng lugar ng mga artista at organisasyong pansining.
 - Palawakin ang preserbasyon at suporta para sa naririyang nang mga espasyo para sa sinig at kultura.
- **Hikayatin ang Pakikipag-partner ng Lungsod at Komunidad sa Isa't Isa upang Mapanatili ang Pamanang Kultura sa Komunidad**
 - Suportahan ang mga pagsusumikap ng Inisyatiba ng mga Cultural District (Pangkulturang Distrito) upang mapanatiling buhay ang mayamang sinig, kultura, tradisyon, pamamaraan ng pamumuhay, kasaysayan, at pangkalahatang ecosystem ng komunidad.
 - Gawan ng koordinasyon at pasimplehin ang mga mapagkukunan ng tulong at impormasyon sa Lungsod at ang mga oportunidad para sa pakikipag-partner, at nang maipatupad ang mga stratehiyang natukoy sa bawat report ng mga Cultural District.
- **Suportahan ang Maliliit na Negosyo at ang mga Komersiyal na Distrito ng Komunidad**

- Tukuyin ang mga potensiyal na mapagkukunan ng pagpopondo upang mapalawak ang suporta para sa grant (tulong pinansiyal) sa maliit na negosyo, pagpapautang, at pagpapatatag sa ekonomiya ng komunidad.
- Panatilihin ang mga Legacy Business (Negosyong Pamana) sa pamamagitan ng nakatarget na suporta, gamit ang proseso ng nominasyon at aplikasyon.
- Panatilihin ang pagpepreserba at pagbibigay ng insentiba upang makalikha ng mga espasyong Production, Distribution, and Repair (Produksiyon, Distribusyon, at Pagkukumpuni, PDR) at siyasatin ang opsyon na singil na kapalit (in-lieu fee).
- Gawing mas simple ang proseso ng pagkuha ng permit ng mga negosyo sa Lungsod.
- Paghusayin pa ang mga stratehiyang mayroon na ang komersiyal na distrito ng komunidad, na nakasentro sa pagkakaiba-iba (diversity), katarungan sa pagkakapantay-pantay (equity), at inklusyon, at sa gayon, maisulong ng mga ito ang mga oportunidad para sa lahat, sa pamamagitan ng pagpapabuti pa sa kalidad ng buhay at mga oportunidad sa ekonomiya.
- **Palawakin ang Workforce Development Programs (Programa para sa Pagpapaunlad ng mga Nagtatrabaho)**
 - Patuloy na bigyan ng prayoridad ang mga rekurso sa pag-eempleyo at pagsasanay para sa mga komunidad kung saan may malalaking hadlang sa pag-eempleyo.
 - Palawakin ang mga oportunidad sa pagsasanay at pag-eempleyo sa mga umuusbong at lumalaking industriya na tulad ng Cannabis at Komersiyal na Pagmamaneho, partikular na sa pamamagitan ng modelong pag-aaprentis, at mga programang tulad ng CityDrive, ng pinaka-unang programa o pilot na pagsasanay sa Advanced Manufacturing (Abanteng Pagmamanupaktura), at Opportunities for All (Mga Oportunidad para sa Lahat) .
 - Palawakin ang mga oportunidad para sa mga landas sa karera sa mga industriyang hindi pangkonstruksiyon, tulad ng pangangalaga sa kalusugan, teknolohiya, at hospitalidad para sa mga nadedehadong mga miyembro ng komunidad, sa pamamagitan ng paggamit sa mas mataas na pamumuhunan ng lungsod sa First Source Hiring Program (programang nagbibigay ng unang oportunidad sa mga indibidwal na nasa dehadong posisyon ang kalagayang pang-ekonomiya).

Mga Potensiyal na Programa at Polisiya ng Lungsod

Bagamat komplikado at mahirap ang pagpapatupad sa mga bagong polisiya at programang ito, posibleng malaki ang maging kontribusyon ng mga ito sa pagiging matatag ng komunidad. Sa susunod na taon, gagawan ng Lungsod ng pagtatasa ang nasasakop ng mga ito, ang epekto ng bawat rekomendasyon, at ang posibilidad ng pagpapatupad.

- **Higit na Intindiin at Subaybayan ang Pabahay sa pamamagitan ng Imbentaryo at Census (sarbey ukol sa populasyon) ng Pabahay**

Magkakaloob ang imbentaryo ng mga unit ng pabahay (umuupa, tinitirhan ng may-ari, at bakante) sa Lungsod ng napakahalagang impormasyon upang higit na maintindihan kung paano nagagamit ang kabuuang bilang ng mga bahay at apartment sa lugar (housing stock). Sa pamamagitan ng imbentaryo at census ng pabahay, higit na makagagawa ng naka-angkop na programa para sa katatagan at preserbasyon ng pabahay, kung saan matutugunan ang mga espesipikong pangangailangan.

- **Palakasin ang Awtoridad ng Lokal na Gobyerno upang Makapagkaloob ng mga Polisiya para sa Proteksiyon ng Umuupa o Tenant**

Sa pamamagitan ng pakikipagkolaborasyon sa iba pang lungsod, at batay sa Assembly Bill (mungkahing pagbabago sa batas) 1482, masusuportahan ang lehislyasyon ng Estado upang magawan ng reporma ang Costa-Hawkins Act (batas ng estado ukol sa pinauupang bahay na naglilimita sa mga ordinansa ng lungsod ukol sa pagtatataas ng upa) at Ellis Act (batas ng estado na nagpapahintulot sa mga nagpapaupa o landlord na umalis sa negosyo ng pagpapaupa), at nang mapahintulutan ang mga lokal na hurisdiksiyon upang iayon ang mga lokal na kontrol sa upa at pagpapaalis sa tinitirhan, at sa gayon, matugunan ang mga kinakaharap na hamon.

- **Dagdagan pa ang mga Pagsusumikap sa Pagkakaloob ng Pabahay, Nagbibigay ng Suportang mga Serbisyo, at Inklusibo o Para sa Lahat na Pampublikong Espayo sa mga Nakararanas ng Homelessness o Kawalan ng Tahanan**

Bukod sa naririyang mga nagbibigay ng suportang pabahay at tumatakbo nang mga navigation center (sentrong tumutulong sa mga taong homeless), makatutugon sa puwang sa mga pangangailangan para sa pabahay at masisilungan ang iba pang inobatibong diskarte sa pabahay. Ilang halimbawa, na kabilang sa marami pang ibang paraan, ang paggamit ng pansamantala o hindi tradisyonal na pabahay upang mabigyan ng akomodasyon ang mga residente, at paghahandog ng espasyong hindi masyadong nagagamit at pag-aari ng publiko bilang masisilungan o shelter. Magbibigay din ng suporta sa buhay ng mga taong nakararanas na kawalan ng tahanan ang pagdisenyo ng inklusibong mga pampublikong espasyo.

Mga Susunod na Hakbang

Sa taglagas ng 2019, titipunin ng Lungsod sa burador na ulat (draft report) ang mga opinyong mula sa Komisyon sa Pagpapalano (Planning Commission), mga may interes o stakeholder sa komunidad, at ahensiya ng Lungsod. Ilalabas ang pinal na report, at ipapaskil online ang kompletong pinal na imbentaryo sa pagtatapos ng 2019.

Makikipagtrabaho ang Lungsod sa mga komunidad upang maipatupad ang mga pagpapahusay sa naririyang mga polisiya at programa. Susuriin ng Lungsod ang mga potensiyal na programa at

polisiya ng Lungsod na nasa Mahahalagang Prayoridad (Key Priorities) na nasa itaas. Sa pamamagitan ng proseso ng pagsusuri, mapag-aalaman ang posibilidad ng pagpapatupad ng mga potensiyal na programa at polisiya,, ang antas ng epekto ng mga ito, at ang mga oportunidad para sa pagpapatatag sa komunidad. Magkakaroon ng mahalagang papel ang paglikha ng bagong Office of Racial Equity (Opisina para sa Katarungan sa Pagkakapantay-pantay ng mga Lahi) sa patuloy na pakikipagkolaborasyon sa iba't ibang ahensiya ng Lungsod, at sa gayon, maisulong ang katurungan sa pagkakapantay-pantay ng mga lahi (racial equity) at ang katarunan sa pagkakapantay-pantay sa lipunan (social equity). Gagamitin ng pitong Cultural District na ilulunsad sa taglagas ng 2019, ang ulat na ito bilang sanggunian sa pagbuo ng kanilang mga stratehikong plano.

Sa hinaharap, patuloy na sisiyasatin ng Lungsod ang mga ideyang isasaalang-alang sa kinabukasan, na nasa Imbentaryo ng mga Polisiya at Programa (Policy and Program Inventory), at ang mga usaping nangangailangan ng karagdagang pananaliksik, kasama na ang suporta para sa pagmamay-ari ng tahanan, pagtanda sa lugar, at para sa pag-aangkop ng bahay sa pangangailangan (right-sizing housing) ng mga residente.