



For Homeowners Para propietarios

Hay muchas razones por las que las Unidades de Vivienda Accesorias han capturado la imaginación de tanta gente en el Área de la Bahía en los últimos años. Historia tras historia nos muestra que agregar una ADU puede ser la mejor póliza de seguro que un propietario podría comprar.

Obtenga más información sobre Bright in Your Own Backyard, una ventanilla única que ayuda a los propietarios de viviendas en San Mateo y el condado de Alameda a agregar una unidad de vivienda accesoria (ADU) o una unidad de vivienda accesoria para jóvenes (JADU).

SSF ADU Services Servicios de SSF ADU

En diciembre de 2020, el Ayuntamiento de South San Francisco aprobó el Plan Maestro de Genentech que incluía \$ 1 millón para avanzar en la producción de Unidades de Vivienda Accesorias en el Sur de San Francisco. Bright in Your Own Backyard de SSF se lanzará en el sur de San Francisco en el verano de 2021.

Hello Housing proporcionará hasta 100 horas de viabilidad gratuita y apoyo de gestión de proyectos a propietarios de viviendas elegibles y pequeños propietarios que deseen agregar una unidad de vivienda accesoria (ADU) o una unidad de vivienda accesoria para jóvenes (JADU) a su propiedad.

"Mucha gente no sabe cómo empezar. El hecho de que Hello Housing pueda tomar las manos de las personas y guiarlas a través del proceso es realmente importante" -*Conciliado de SSF Nagales*

Here are the Basics Estos son los conceptos básicos:

- Su propiedad debe estar ubicada en un lote de zona residencial con una casa unifamiliar en la Ciudad del Sur de San Francisco.
- Debe poseer y vivir en la casa a la que está agregando una ADU / JADU o no debe poseer más de una casa unifamiliar que se alquila donde desea agregar una unidad ADU / JADU.
- Debe tener acceso a recursos financieros para diseñar y construir su unidad.
- Debe firmar un contrato de arrendamiento por escrito con su (s) inquilino (s) que puede ser con amigos o familiares.

- Debe tomar un curso de capacitación para propietarios antes de arrendar su unidad.

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

¿Más preguntas? Consulte nuestras respuestas a Las Preguntas Frecuentes.

What to Expect

Que esperar

Al participar en Bright in Your Own Backyard, puede esperar que el equipo de Hello Housing: 1) evalúe la viabilidad de su propiedad y lo ayude a establecer una visión del proyecto que se ajuste a sus recursos disponibles 2) identifique a profesionales externos, coordine el diseño y el costo estimación, licitación e ingeniería de valor 3) guiar el proyecto a través del proceso de permisos 4) brindar apoyo en la gestión de la construcción y 5) asegurarse de recibir capacitación para propietarios para apoyar las prácticas de vivienda justa.

Organizaremos el presupuesto y el cronograma de su proyecto en estas cinco fases, para que pueda comprender las implicaciones financieras de pasar por cada fase.

¿Aún interesado? Obtenga más información sobre cómo postularse.

Factibilidad

- Viabilidad de la propiedad
- Visita al sitio
- Proyección de proyectos
- Costos generales
- Evaluación financiera
- Descripción general del propietario
- Disposición emocional para decir: "¡Hagámoslo!"

Diseño y estimación de costos

- Selección de arquitectos
- Reunión inicial con planificación / construcción
- Productos y acabados
- Estimación de costos detallada
- Licitación de GC
- Refinamiento del diseño

Permiso

- Presentaciones de permisos
- Planificar la coordinación de comentarios de verificación
- Reenvíos
- Coordinación de servicios públicos

Gestión de la construcción

- Plantillas de contrato de GC
- Gestión de la construcción
- Pagos de contratistas
- Inspecciones
- Coordinación de garantía

Arrendar

- Plantillas de arrendamiento
- Capacitación para propietarios
- Emparejamiento de inquilinos
- Referencias de administración de propiedades

The Fine Print (or What Homeowners need to know)

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

Como organización sin fines de lucro que trabaja en la vivienda en el Área de la Bahía, hay mucha más demanda de nuestros servicios que recursos disponibles. Como resultado, trabajamos arduamente para diseñar nuestros servicios para que obtengan el mayor beneficio por el dinero. Nuestro enfoque para Bright in Your Own Backyard ha sido equilibrar la elegibilidad del propietario con la viabilidad general, y equilibrar el valor de nuestros servicios con los requisitos de alquiler que conlleva recibirlos. ¡Idealmente, ambos podemos estar de acuerdo en que unir fuerzas es beneficioso para todos!

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

- Su propiedad debe ser un lote de zona residencial con una casa unifamiliar que pueda acomodar una ADU / JADU ubicada dentro del sur de San Francisco.
- Debe ser dueño de su casa y ocupar la casa a la que está agregando una nueva unidad o, no es dueño de más de una casa unifamiliar que se alquila donde desea agregar una unidad ADU / JADU.

- Una vez que haya completado su ADU / JADU, debe alquilar la vivienda principal o la nueva ADU / JADU a un inquilino de buena fe, que puede ser un miembro de la familia, un amigo / conocido o alguien nuevo para usted.
- Debe estar dispuesto a aceptar ciertas restricciones de escritura del sur de San Francisco que afecten a la nueva unidad. En el sur de San Francisco, las ADU / JADU no se pueden alquilar por menos de 30 días. ADU / JADU
- Debe tener acceso a recursos financieros para financiar completamente el diseño y la construcción de su segunda unidad. Bright in Your Own Backyard ofrece servicios gratuitos de viabilidad y gestión de proyectos, pero no capital de construcción. Esperamos conectar a los propietarios con recursos financieros para respaldar los costos de construcción en futuras versiones de Bright in Your Own Backyard.
- Debe aceptar participar en la capacitación para propietarios y vivienda justa aprobada por Hello Housing antes de firmar un contrato de arrendamiento con un inquilino.
- Un aspecto importante de los servicios de nuestro programa es una evaluación de lo que funcionó bien para los propietarios de viviendas y lo que podría mejorarse. Los propietarios de viviendas participantes deben aceptar participar en nuestras actividades de evaluación, como completar encuestas ocasionales y participar en una o más entrevistas sobre su experiencia en el piloto. Los comentarios de los propietarios nos permiten mejorar los procesos y (¡esperamos!) Mostrar proyectos exitosos para inspirar a otros propietarios a construir una ADU en su propiedad.

¿Cuáles son los requisitos de alquiler de Bright in Your Own Backyard de SSF para mi segunda unidad?

- Acepta celebrar un contrato de arrendamiento con un plazo mínimo de arrendamiento de un año.
- Dentro de los 3 meses posteriores a que su segunda unidad reciba un Certificado de ocupación (que su departamento de construcción emitirá para confirmar que su proyecto está completo y listo para ser ocupado), su nueva unidad (o su casa principal si se muda a la segunda unidad) debe ser alquilada a un inquilino de buena fe (que puede ser un amigo o un miembro de la familia) de conformidad con un contrato de arrendamiento por escrito.
- Acepta proporcionar a Hello Housing una copia del contrato de arrendamiento firmado.
- El marketing, la selección de solicitantes de inquilinos y el arrendamiento deben cumplir con las leyes de vivienda justa.

- Su contrato de arrendamiento y su conducta como propietario (y cualquier agente que actúe en su nombre como propietario) deben cumplir con todas las leyes aplicables de propietarios e inquilinos, incluidas las leyes / reglamentos estatales y las ordenanzas locales.

How to Apply **Cómo aplicar**

¡Gracias por su interés en postularse para Bright In Your Own Backyard de SSF! Si es seleccionado, será elegible para recibir hasta 100 horas de viabilidad gratuita y apoyo de gestión de proyectos de Hello Housing para ayudarlo a agregar una Unidad de Vivienda Accesorio (ADU) o una Unidad de Vivienda Accesorio Junior (JADU) a su propiedad.

Tenga en cuenta que en este momento, esta oferta solo está disponible para los propietarios de viviendas en el sur de San Francisco que viven en la casa que desean agregar y ADU / JADU o no son propietarios de más de una casa unifamiliar que alquilan donde desea agregar una ADU / JADU. Habrá un segundo período de solicitud que se lanzará en el otoño de 2022, así que suscríbase a The Bright Spot para recibir actualizaciones y complete este formulario de solicitud de expansión para informarnos su ciudad y el tipo de servicios que le gustaría ver disponibles.

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

PASO 1. Solicitud en línea **Fecha límite 13 de Agosto**

Envíe su solicitud en línea que (1) determinará su elegibilidad inicial (2) proporcionará a Hello Housing información básica sobre su visión de ADU / JADU y su preparación y (3) le pedirá que confirme su comprensión de lo que es Bright in Your Own Backyard de SSF puedo y no puedo hacer por ti. Esto debería tardar entre 15 y 20 minutos, y puede guardar y volver al formulario si es necesario.

PASO 2. Lotería **Semana del 16 de Agosto**

Si cumple con la elegibilidad básica para Bright in Your Own Backyard de SSF, recibirá un correo electrónico con un número de lotería. Si no cumple con los requisitos de elegibilidad iniciales, recibirá un correo electrónico en el que se le explicará por qué no participa en la lotería.

El propósito de la lotería es establecer un orden de clasificación para que Hello Housing realice una evaluación remota y establecer una lista de espera para todas las solicitudes elegibles que soliciten esta primera ronda de financiación.

PASO 3. Evaluación remota y entrevista telefónica

Agosto – Octubre 2021

Una evaluación remota implica (1) una revisión de la información disponible de forma remota específica para su dirección y (2) una entrevista telefónica con los tomadores de decisiones de su hogar. Si nuestra evaluación remota concluye que su proyecto es un buen candidato potencial para Bright in Your Own Backyard de SSF y aún está interesado en el programa, lo invitaremos a enviar documentación que respalde su capacidad financiera para construir una ADU / JADU.

PASO 4. Envío de documentos financieros

Agosto - Octubre 2021

La documentación financiera puede incluir, por ejemplo, una carta de aprobación previa para un préstamo con garantía hipotecaria, un extracto bancario y / o una carta de regalo. (En este momento, Bright in Your Own Backyard de SSF no tiene financiamiento disponible para el desarrollo de su ADU / JADU, sin embargo, podemos recomendarlo a los prestamistas que sí lo tienen). Una vez que hayamos determinado que su documentación financiera es suficiente, programaremos una Visita al sitio en persona.

PASO 5. Visita al sitio

Septiembre -Noviembre

Las visitas al sitio se programarán durante un día laborable entre las 9 a. M. Y las 5 p. M. Esperamos que participen todos los responsables de la toma de decisiones en su hogar, lo que nos servirá a todos a largo plazo. En la visita al sitio, recorreremos su propiedad juntos, aprenderemos más sobre su visión, revisaremos los bocetos o dibujos hasta la fecha (si están disponibles), tomaremos medidas, ubicaremos las conexiones de servicios públicos, identificaremos las condiciones del sitio que pueden afectar la viabilidad y el costo de construcción, y discutiremos Aproximaciones alternativas.

PASO 6. Envío del paquete del participante

Septiembre -Noviembre

Si, después de la Visita al sitio, usted y Hello Housing acuerdan mutuamente seguir adelante, se le invitará a enviar un Paquete de participación que incluirá un Acuerdo de participación del propietario, prueba de propiedad de la propiedad y cualquier otro documento identificado en la Visita al sitio que sea necesario para que Hello Housing haga una selección final.

PASO 7. ¡Selección de participantes!

Septiembre - Diciembre de 2021

Para fines de 2021, habremos seleccionado hasta 18 propietarios para continuar y habremos creado una lista de espera antes del segundo ciclo de financiamiento para que si alguno de los participantes en el primer ciclo de financiamiento decide en algún momento no continuar,

podemos redirigir nuestros recursos al próximo propietario en la lista de espera. En el otoño de 2022 se abrirá un nuevo período de solicitud y se invitará a todos los miembros restantes de la lista de espera a volver a presentar una solicitud.