

**PARTNERSHIP FOR  
THE  
BAY'S  
FUTURE**

Buy Back The Jets:  
Las Deltas Updates

Compremos The Jets de nuevo:  
informes sobre Las Deltas

# Introductions / Presentaciones



Fellow for 2 years  
(January 2025-26) /  
Becaria por 2 años (de  
enero de 2025 a 2026)

Coordinates across  
partner organizations  
and residents / Coordina  
a organizaciones aliadas  
y a habitantes



Creates processes for  
selling the land &  
prioritizing Las Deltas  
families

Crea procesos para  
vender terrenos y darles  
prioridad a las familias  
de Las Deltas



**RCF Connects**



**RichmondLAND**

LOCAL ACTION IN NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT



# LAS DELTAS

## OFFICE HOURS



Get 1:1 support and resources from the four Below Market Rate Developers (RLAND, RCF, RNHS, CHDC) and HACCC in your journey to owning a former Las Deltas property!

To make an appointment, contact Bee Coleman at [bcoleman@coronorcal.org](mailto:bcoleman@coronorcal.org) or 925-407-5304

# LAS DELTAS

## HORARIOS DE OFICINA



Reciba apoyo personalizado y recursos de los cuatro promotores inmobiliarios con precios por debajo del mercado (RCF, RNHS, CHDC, Richmond LAND) y HACCC en su camino hacia la propiedad de una antigua propiedad en Las Deltas.

Para agendar una cita, hable con Bee Coleman en [bcoleman@coronorcal.org](mailto:bcoleman@coronorcal.org) o al (925) 407-5304.

## Eligibility To Buy Las Deltas Property / Elegibilidad para comprar propiedad de Las Deltas

A local preference policy applies to sales of the redeveloped Las Deltas homes. Buyers will be prioritized according to this preference:

- People who lived at Las Deltas and were relocated at the time it closed
- People who currently live or work in North Richmond or used to live there
- General public

Se aplica una política de preferencia local a la venta de hogares de Las Deltas re-desarrollados. Se les dará prioridad a los compradores de acuerdo al siguiente orden de preferencia:

- Personas que vivieron en Las Deltas y fueron reubicadas cuando esta se cerró
- Personas que actualmente viven o trabajan en el norte de Richmond o que solían vivir ahí
- Público en general



AVAILABLE BEGINNING  
SUMMER 2025

CONTACT SPARKPOINT:  
510-779-3200

- CONVERTING 3 DUPLEXES INTO 4 BR SINGLE FAMILY HOMES AT
  - 1730 THIRD STREET
  - 1744 FOURTH STREET
  - 1710 GIARAMITA STREET
- REPAIRING ONE DUPLEX W/3 BRs IN EACH HALF AT
  - 1709 FIFTH STREET AND 423 SILVER AVENUE



AVAILABLE BEGINNING  
SPRING 2026

CONTACT ERIC MILLS:  
510-237-6459 X 1604

- REHABILITATING 4 DUPLEXES TO BE SPLIT AND SOLD AS INDIVIDUAL DWELLINGS
  - 3 BR HOMES AT 1549/1547 AND 1932/1930 SIXTH STREET; 1527/1525 GIARAMITA STREET
  - 4 BR HOME AT 1814 SIXTH STREET
  - 2 BR HOME AT 611 MARKET AVENUE

MAKE SURE YOU'RE READY FOR HOMEOWNERSHIP WITH SERVICES AVAILABLE FROM CHDC, RNHS AND SPARKPOINT.

IMPROVE YOUR CREDIT, APPLY FOR DOWN PAYMENT ASSISTANCE AND ACCESS RESOURCES FOR FIRST TIME HOMEBUYERS!



AVAILABLE BEGINNING  
FALL 2026

CONTACT GRACIELA CARRILLO  
510-221-2552

- CONVERTING 4 DUPLEXES INTO 3-4 BR SINGLE FAMILY HOMES AT
  - 114 WEST RUBY AVENUE
  - 121 CHESLEY DRIVE
  - 1511 & 1529 SECOND STREET
  - 1558/1560 & 1572/1574 FIRST STREET



AVAILABLE BEGINNING  
SUMMER 2028

CONTACT DILLON HARP  
510-734-7280

- CONVERTING 5 DUPLEXES INTO 16-22 COTTAGE HOME (350-400 SQFT) ECOVILLAGE AT
  - 1934/1932 & 1925/1927 GIARAMITA STREET
  - 1923/1925, 1931/1929 AND 1943 /1945 SIXTH STREET
- ROBUST SHARED AMENITIES AND ECOLOGICAL FEATURES IN A COMMUNITY LAND TRUST



DISPONIBLE: A INICIOS DEL VERANO DE 2025

CONTACTE A SPARKPOINT: 510-779-3200

- CONVERSIÓN DE 3 DÚPLEX A HOGARES UNIFAMILIARES DE 4 RECÁMARAS EN:
  - 1730 THIRD STREET
  - 1744 FOURTH STREET
  - 1710 GIARAMITA STREET
- REPARACIÓN DE UN CON 3 RECÁMARAS EN CADA MITAD EN:
  - 1709 FIFTH STREET AND 423 SILVER AVENUE



DISPONIBLE A INICIOS DEL OTOÑO DE 2026

CONTACTE A GRACIELA CARRILLO: 510-221-2552

- CONVERSIÓN DE 4 DÚPLEX A HOGARES UNIFAMILIARES DE 3 A 4 RECÁMARAS UBICADOS EN:
  - 114 WEST RUBY AVENUE
  - 121 CHESLEY DRIVE
  - 1511 & 1529 SECOND STREET
  - 1558/1560 & 1572/1574 FIRST STREET



DISPONIBLE A INICIOS DE LA PRIMAVERA DE 2026

CONTACTE A ERIC MILLS: 510-237-6459 X 1604

- REHABILITACIÓN DE 4 DÚPLEX PARA DIVIDIRLOS Y VENDERLOS COMO RESIDENCIAS INDIVIDUALES
- HOGARES DE 3 RECÁMARAS EN:
  - 1549/1547 Y 1932/1930 SIXTH STREET;
  - 1527/1525 GIARAMITA STREET
- UN HOGAR DE 4 RECÁMARAS EN:
  - 1814 SIXTH STREET
- UN HOGAR DE 2 RECÁMARAS EN:
  - 611 MARKET AVENUE

CERCIÓRESE DE ESTAR LISTO PARA SER DUEÑO DE SU PROPIA CASA CON SERVICIOS DISPONIBLES DE CHDC, RNHS Y SPARKPOINT

MEJORE SU CRÉDITO, ¡SOLICITE ASISTENCIA PARA EL ENGANCHE Y RECIBA ACCESO A RECURSOS PARA PERSONAS QUE COMPRAN SU PRIMERA CASA!



DISPONIBLE A INICIOS DEL VERANO DE 2028

CONTACTE A DILLON HARP: 510-734-7280

- CONVERSIÓN DE 5 DÚPLEX A 16-22 CASITAS ESTILO "COTTAGE" (350 A 400 PIES CUADRADOS) EN UN PUEBLITO ECOLÓGICO UBICADO EN:
  - 1934/1932 Y 1925/1927 GIARAMITA STREET
  - 1923/1925, 1931/1929 Y 1943 /1945 SIXTH STREET
- SERVICIOS COMPARTIDOS ROBUSTOS Y DETALLES ECOLÓGICOS DENTRO DE UN FIDEICOMISO DE TIERRAS COMUNITARIAS

# Below Market Value (\$1) Sales

## Ventas por debajo del valor de mercado (\$1)

Developers will have 3 years (until mid 2028) to renovate the units and then sell them as affordable homeownership opportunities. **Las promotores inmobiliarios tendrán tres años (hasta 2028) para renovar las unidades y venderlas como viviendas asequibles.**

Entities **MUST** give **priority to former public housing residents of Las Deltas, then current and former North Richmond residents**, and lastly the general public. **Las entidades DEBEN dar prioridad a antiguos habitantes de las viviendas públicas de Las Deltas, después a habitantes actuales y a antiguos habitantes de North Richmond** y, por último, al público en general.

**Only households making below 80% of the Area Median Income can purchase the homes. This restriction will last 20 years**, which means the homeowners must only sell it to income eligible families if they choose to sell within 20 years. **Solo los hogares con ingresos inferiores al 80% de la mediana de los ingresos de la zona pueden comprar las viviendas. Esta restricción durará 20 años**, lo cual significa que si los dueños de esas casas deciden vender durante ese periodo de 20 años, deben vender solo a familias cuyos ingresos son elegibles.

## Area Median Income & Relationship to Affordable Housing

Area Median Income (AMI) is used to describe an area's income distribution. The Department of Housing and Urban Development (HUD) calculates AMI annually.

**“Affordable” housing are units available below the market rate**, normally determined by the **income level** of residents. Affordable housing also has support behind it, such as nonprofit organizations and government subsidies.

Eligibility for affordable housing is impacted by AMI and is to cost no more than 30 percent of a household's monthly income.

## El ingreso medio de la zona y cómo se relaciona a la vivienda asequible

El Ingreso medio de la zona (AMI) se utiliza para describir la distribución de ingresos de un área. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) calcula anualmente el AMI.

**Las unidades de vivienda “asequible” son aquellas cuyo precio es más bajo que el precio del mercado**, lo cual se determina según el nivel de ingresos de los habitantes. La vivienda asequible también cuenta con apoyo, tal como de organizaciones sin fines de lucro y subsidios del gobierno.

La elegibilidad para la vivienda asequible es afectada por el ingreso medio de la zona (AMI) y no debe de costar más del 30 por ciento de los ingresos mensuales del hogar.

# Oakland-Fremont Area Median Income

## La mediana de los ingresos del área de Oakland-Fremont

Family Size (# of persons)	Maximum Income to be Eligible (2025)
01	\$87,550
02	\$100,050
03	\$112,550
04	\$125,050
05	\$135,010
06	\$145,100
07	\$155,100
08	\$165,100

\*These limits change every year. These numbers are for 2025. By the time the units are ready, they will be different (but likely similar)

\*Estos límites cambian cada año. Estas cifras corresponden a 2025. En 2028, cuando las unidades estén listas, serán diferentes (pero posiblemente similares)

Número de miembros de una familia	Ingresos máximos para ser elegible (2025)
01	\$87,550
02	\$100,050
03	\$112,550
04	\$125,050
05	\$135,010
06	\$145,100
07	\$155,100
08	\$165,100

# Market Rate Sales

## Ventas a precios del mercado

The second phase of Las Deltas sales offered a selection of the scattered sites (18 parcels/25 structures) for sale at the fair market value. *La segunda fase de las ventas de Las Deltas ofrece una selección de sitios dispersos (18 parcelas/25 estructuras) de venta a valor justo del mercado.*

Units were sold in as-is condition and will need significant repair to be inhabitable. *Las unidades se venden en la condición en la que estén y necesitarán reparaciones considerables para ser habitables.*

The priority offer period was open from June 10th to October 10th, where offers are only accepted from relocated Las Deltas residents and the North Richmond community. During that time, qualified offers were received and accepted on 16 of the 18 properties, with one offer accepted from an individual buyer with strong ties to North Richmond. None of the market rate parcels were sold to external or foreign interests.

*El plazo de oferta prioritaria estuvo abierto del 10 de junio al 10 de octubre, durante el cual solo se aceptaron ofertas de residentes reubicados de Las Deltas y de la comunidad de North Richmond. Durante ese periodo, se recibieron y aceptaron ofertas válidas para 16 de las 18 propiedades, y se aceptó una oferta de un comprador particular con fuertes vínculos con North Richmond. Ninguna de las parcelas a precio de mercado se vendió a interesados externos o extranjeros.*

# Main Campus Update

## Informe sobre el campus principal

The developer for the 11+ acre Main Campus was chosen by a selection panel in March and approved by Board of Commissioners in June.

HACCC is preparing to enter an Exclusive Negotiating Agreement with the chosen team: CHDC and Eden Housing.

El desarrollador del campus de más de 11 acres fue elegido en marzo por un panel de selección y fue aprobado por una comisión en junio.

HACCC se prepara para firmar un Acuerdo de Negociación Exclusiva con el equipo seleccionado: CHDC y Eden Housing.

# Main Campus Update

## Informe sobre el campus principal

The approved project includes 240 total units and amenities such as a park, fitness center, basketball court, and daycare facility:

- 58 planned 2 bedroom homes for sale
- 67 planned 3 bedroom homes for sale
- 115 senior affordable rental units
- Over 400 off-street parking spaces

The project will be completed in 5 phases. The first phase projected to begin at the end of 2027 with construction of the senior rentals and 26 of the for sale homes. The entire project is projected to be completed by early 2034.

El proyecto aprobado incluye 240 unidades en total y servicios como un parque, gimnasio, cancha de baloncesto y centro de cuidado infantil:

- Se proyectan poner a la venta 58 hogares de 2 recámaras
- Se proyecta poner a la venta 67 hogares de 3 recámaras
- 115 unidades de alquiler asequible para adultos mayores
- Más de 400 espacios de estacionamiento en la propiedad

El proyecto se completará en 5 fases. Se proyecta que la primera fase iniciará a fines de 2027 con la construcción de las unidades de alquiler para adultos mayores y 26 unidades de venta. Se proyecta que la totalidad del proyecto se completará para principios de 2034.



# Las Deltas Community Presentation

## Presentación Comunitaria de Las Deltas

# Property Addresses

## Direcciones de las propiedades

**1740 Fred Jackson Way - 4bdr, 1.5 bath/ 3 recámaras, 1.5 baños**

**1744 Fourth Street - 4bdr, 1.5 bath/ 3 recámaras, 1.5 baños**

**1710 Giaramita Street - 4brd, 1.5 bath/3 recámaras, 1.5 baños**

**Duplex: 423 Silver Avenue & 1709 5<sup>th</sup> Street - each - 3bdr, 1 bath / 4 recámaras, 2 baños**



# Special CRA Financing / Financiación especial de CRA

## Example from California Bank and Trust / Ejemplo de California Bank and Trust

- Up to 97% loan to value / Relación préstamo valor de hasta 97%
- **No Mortgage Insurance to borrowers ~ Bank pays for it!** / **Los prestatarios no pagan el seguro de hipoteca ~ ¡el banco lo paga!**
- **Reduced Lender Fees** / **Cuotas de prestamista reducidas**
- Established credit history is required / Se requiere tener un historial crediticio establecido
- Two (2) months of house payments are required in reserves / Se requiere tener en reserva (2) meses del pago de la casa

**Sonya Wyland**

**(925) 639-1444**

nmls #632029

sonya.wyland@calbt.com



# Special CRA Financing / Financiación especial de CRA

## Example from Mechanics Bank

Mechanics Bank has partnered with RCF Connects to help people in local communities achieve the goal of homeownership. Through this partnership, applicants can: /

Mechanics Bank se ha asociado con RCF Connects para ayudar a las personas de las comunidades locales a alcanzar el objetivo de ser propietarios de una vivienda. A través de esta colaboración, los solicitantes pueden:

- Get a mortgage with as low as 3% down / Obtener una hipoteca con un pago inicial de tan solo el 3 %
- Qualify for a WISH Grant for a maximum amount of \$32,099\* to go towards your down payment / Optar a una subvención WISH por un importe máximo de 32 099 \$\* para destinarlo al pago inicial
- Speak to dedicated Lending Advisors throughout the home buying process / Hablar con asesores de préstamos especializados durante todo el proceso de compra de la vivienda

James V. Espana, MBA

(925) 586-3671 | [mechanicsbank.com/jamesespana](http://mechanicsbank.com/jamesespana)

amlis #502250



# Duplex Home / Dúplex

Purchase Price / Precio de compra \$790,000.

\$23,700	3% down payment/ <u>Enganche es 3%</u>
\$22,876	Est. closing costs/ <u>Costos de cierre aproximados</u>
<u>\$ 2,765</u>	<u>Est. city transfer tax/ Impuesto de transferencia municipal aproximado</u>
<b>\$49,341</b>	<b>Est. Closing Costs/<u>Costos de cierre aproximados</u></b>
(\$3,000)	Possible lender credit from California Bank & Trust / <u>Posible crédito del prestamista de California Bank &amp; Trust</u>
(\$786)	Using Atlas Title Company (savings in title fees) / <u>Uso de Atlas Title Company (ahorros en las cuotas del título)</u>
(10,000)	RCF Connects US Bank Grant Money / <u>Fondos de subvención de Richmond Community Foundation (RCF) Connects US Bank</u>
(20,000)	RCF Connects Black Wealth Builder Fund / <u>Fondos de subvención de Richmond Community Foundation (RCF) Black Wealth Builder Fund</u>
<b>\$16,341</b>	<b>Est. closing funds + required 2 months PITI in reserves \$7,200 / <u>Fondos de cierre aproximados + 2 meses obligatorios de PITI en reserva \$7,200</u></b>

# Duplex Home / **Dúplex**

**Purchase Price / Precio de compra \$790,000.**

\$2,593      Est. P+I payment at 6.625% / **Interés y principal**  
(P+I) aproximado a una tasa de interés de 6.625%

\$145      Est. homeowner insurance / **Monto aproximado de**  
seguro de la casa

\$1,606      Est. RE property taxes (county is showing  
2.444%) / **Impuesto de la propiedad aproximado (el condado**  
muestra 2.444%)

**\$6,658**      **Est. monthly PITI payment / Pago mensual**  
**aproximado que incluye Principal, Interés, Impuestos y Seguro (PITI)**

# Single Family Homes / Hogares unifamiliares

## Purchase Price / Precio de compra \$417,500.

\$12,525	3% down payment / 3% de enganche
\$14,406	Est. closing costs / Costos de cierre aproximados
<u>\$ 1,461</u>	<u>Est. city transfer tax / Impuesto de transferencia de propiedad municipal</u>
<b>\$28,392</b>	<b>Est. Closing Costs / Costos de cierre aproximados</b>
(\$3,000)	Possible lender credit from California Bank & Trust / Posible crédito del prestamista de California Bank & Trust
(\$786)	Using Atlas Title Company (savings in title fees) / Uso de Atlas Title Company (ahorros en las cuotas del título)
<u>(10,000)</u>	RCF Connects US Bank Grant Money / Fondos de subvención de Richmond Community Foundation (RCF) Connects US Bank
<b>\$14,606</b>	<b>Est. closing funds + required 2 months PITI in reserves = \$7,200 / Fondos de cierre aproximados + 2 meses obligatorios de PITI en reserva = \$7,200</b>

# Hogares unifamiliares

## Precio de compra \$417,500.

\$12,525	3% de enganche
\$14,406	Costos de cierre aproximados
<u>\$ 1,461</u>	<u>Impuesto de transferencia de propiedad municipal</u>
<b>\$28,392</b>	<b>Costos de cierre aproximados</b>
(\$3,000)	Posible crédito del prestamista de California Bank & Trust
(\$786)	Uso de Atlas Title Company (ahorros en las cuotas del título)
<u>(10,000)</u>	Fondos de subvención de Richmond Community Foundation (RCF) Connects US Bank
<b>\$14,606</b>	<b>Fondos de cierre aproximados + 2 meses obligatorios de PITI en reserva</b>
	<b>\$7,200</b>

# Site Design

## Advanced Energy Homes

### Advanced Electric Homes are:



**Efficient.** The walls, windows, roof, and appliances are designed to make the home comfortable while using less energy and water than other homes of the same size.



**Outage-prepared.** The homes will be able to have emergency electricity during power outages with a battery for critical needs such as lighting, WiFi, medical equipment, and refrigeration. The roofs are equipped with solar panels that can recharge the battery each day to maintain emergency power during longer outages.



**Safe & Healthy.** All-electric home design helps make these homes safer, have cleaner indoor air, and be friendlier to the environment. Configurations will vary by home, but all will have smart thermostats and state-of-the-art all-electric appliances such as induction stoves and heat pumps for water heating, clothes drying, and space conditioning.



**Electric Vehicle-Ready.** Homes will come with a Level 2 EV charger to accommodate high-speed charging.

# Diseño del sitio

## Hogares de energía avanzada

### Hogares eléctricos avanzados

**Eficientes:** las paredes, las ventanas, el techo y los electrodomésticos están diseñados para que el hogar sea cómodo a la vez que usa menos energía y agua que otros hogares del mismo tamaño.

**Preparados contra los apagones:** los hogares podrán tener electricidad de emergencia durante los apagones, con una batería para las necesidades críticas, como la iluminación, el Wifi, equipo médico y refrigeración. Los techos están equipados con paneles solares que pueden recargar la batería a diario para mantener la corriente de energía durante apagones más largos.

**Seguros y saludables:** el diseño del hogar totalmente eléctrico ayuda a hacer estos hogares más seguros, a tener aire más limpio en el interior y es mejor para el medioambiente. La configuración varía según el hogar, pero todos tendrán un termostato inteligente y electrodomésticos completamente eléctricos de última generación, como estufas de inducción y bombas de calor para calentar el agua, secar la ropa y acondicionar el ambiente.

**Listos para vehículos eléctricos:** los hogares vienen con cargador de vehículos eléctricos de Nivel 2 para propiciar la carga rápida.

# Site Design

## Advanced Energy Homes

## Diseño del sitio

## Hogares de energía avanzada

### Estufa de inducción:

- Calienta más rápido
- Más segura para cocina: menos quemadas
- Reduce el riesgo de un incendio
- Aire más limpio en el interior
- Mantiene el hogar más fresco en el verano

### Batería

- Se carga automáticamente con paneles solares para almacenar energía que usará durante los apagones y en momentos específicos
- Al agruparse con otras baterías en el VPP, esto puede brindarle corriente a la red en momentos críticos para aumentar su dependabilidad.
- El dueño del hogar recibe créditos en la factura mensual por darle acceso a la pila a MCE.

### Los hogares también tendrán

#### Calentón de agua con bomba de calor (eléctrico)

- De 3 a 4 veces más eficiente que los calentones de agua de gas..
- Menor riesgo de incendios.

#### Calefacción (eléctrica)

- Aire más limpio en el interior
- Un menor riesgo de incendios.

### Induction stove

- ✓ Faster heating
- ✓ Safer cooking—lower risk of burns
- ✓ Reduces risk of home fire
- ✓ Cleaner indoor air
- ✓ Keeps homes cooler in summer

### Smart thermostat

- ✓ Automatic temperature control
- ✓ Key to heating and cooling at least expensive times

### Solar panels

- ✓ Clean, on-site energy
- ✓ Potential to make power during blackouts

### Battery

- ✓ Automatically charged from solar panels to store energy for use during outages and at specified times
- ✓ When grouped with other batteries in the VPP, can provide power to the grid at critical times to improve reliability
- ✓ Homeowner gets monthly bill credits for providing battery access to MCE

### Electric vehicle charger

- ✓ Level 2 for faster charging
- ✓ Automatically charges when power is least expensive

#### Homes will also come with:

##### Heat Pump Water Heater (Electric)

- ✓ 3-4x more efficient than gas water heaters
- ✓ Lower fire risk

##### Space Heating (Electric)

- ✓ Cleaner indoor air
- ✓ Lower fire risk

##### High Efficiency Dryer & Washer

- ✓ Lower fire risk

##### Insulation

- ✓ Increased comfort and efficiency
- ✓ Better indoor air quality
- ✓ Easier to heat or cool home

##### Energy-Efficient Windows

- ✓ Increased comfort and noise control

### Termostato inteligente:

- Control automático de la temperatura.
- Crítico para calentar y enfriar, por lo menos en épocas caras.

### Paneles solares

- Energía limpia, desde el mismo sitio.
- Con el potencial de crear corriente durante los apagones

### Cargador de vehículos eléctricos

- De Nivel 2 para una carga más rápida.
- Carga automáticamente cuando la electricidad es menos cara..

### Lavadora y secadora de alta eficiencia:

- Menor riesgo de incendios

### Insulación.

- Mayor comodidad y eficiencia.
- Mejor calidad del aire interior
- Es más fácil calentar o enfriar el hogar

### Ventanas de uso eficiente de la energía

- Mayor comodidad y control del ruido



Armond Lee, Senior  
Director/**Director Sénior**  
[alee@richmondcf.org](mailto:alee@richmondcf.org)  
510-234-1200



We look forward to welcoming you  
to your new home  
**Será un gusto darle la bienvenida a  
su nuevo hogar**



# RESTORING NEIGHBORHOODS LAS DELTAS NORTH RICHMOND, CA



- Richmond Neighborhood Housing Services:
  - Serving Richmond Since 1981
- Community-Driven Origins
- Changing the Narrative of Homeownership
- HUD-Certified Pre-Purchase Program
- Innovative Programs for Growth
- Expanding Affordable Housing Opportunities
- Committed to Reinvestment

"Restoring Neighborhoods: A Mission Rooted in Richmond Neighborhood Housing Services"





# RESTAURACIÓN DE VECINDARIOS LAS DELTAS NORTH RICHMOND, CA



- Richmond Neighborhood Housing Services:
  - Atendiendo a Richmond desde 1981
- Origen impulsado por la comunidad
- Cambiando la narrativa en torno a ser dueño de su propia casa
- Programa de preparación para la compra certificado por HUD
- Programas innovadores para crecer
- Expandingo las oportunidades de vivienda asequible
- Comprometidos a la reinversión

“Restaurando vecindarios: Una misión con raíz en Richmond Neighborhood Housing Services



# ORGANIZATION CHART

## Organigrama



**Nikki Beasley**  
**Executive Director**  
*Directora ejecutiva,*  
RNHS



**Ria Cotton-Landry**

**Project Manager,  
EDP Alumni**  
*Gestora de proyectos,  
graduada de EDP*



**Ashley Garner**

**Project Manager,  
EDP Alumni**  
*Gestora de proyectos,  
graduada de EDP*



**Delvin Hall**

**Consultant**  
*Consultor*



**Erica Dixon**

**Housing Counselor**  
*Consejera de vivienda*  
RNHS



**Eric Mills**

**Housing Counselor Lead**  
*Consejero de vivienda  
principal*  
RNHS



**Nai Hin Saelee**

**Compliance Officer,**  
*Oficial de  
cumplimiento*  
RNHS



**Cymone Goree**

**Property Manager**  
*Gestora de propiedad*  
RNHS



**Ivan Cerpas-Arreola**

**Finance Manager**  
*Gerente de finanzas,* RNHS

# THE LAS DELTAS REDEVELOPMENT PROJECT OVERVIEW

## OBJECTIVE

To renovate and subdivide existing duplexes into affordable Below Market Rate (BMR) homes available for purchase.

## SCOPE

Renovation and Conversion of (4) Residential Duplexes into (8) Affordable Homes for Sale in North Richmond.

## TARGET AUDIENCE

Low- to moderate-income homebuyers currently or formerly North Richmond, relocated Las Deltas residents. (typically families earning at or below 80% of Area Median Income).

## SUSTAINABILITY

Incorporating green building practices, energy-efficient solutions, and strategies that support generational wealth by reducing long-term living costs and building equity.

## PARTNERSHIPS

Collaboration with, Community Development Financial Institution (CDFIs), community organizations, & emerging developers.



# RESUMEN

## PROYECTO DE RENOVACIÓN DE LAS DELTAS

### OBJETIVO

Renovar y subdividir dúplex convirtiéndolos en hogares asequibles a precios por debajo del precio del mercado (BMR) disponibles a la venta

### ALCANCE

Renovación y conversión de cuatro (4) dúplex residenciales a (8) hogares asequibles de venta en el Norte de Richmond.

### PÚBLICO META

Compradores de casa de ingresos bajos a moderados que vivan o hayan vivido en el Norte de Richmond, residentes reubicados de Las Deltas . (Típicamente familias cuyos ingresos sean de 80%, o menos, del ingreso medio de la zona).

### SOSTENIBILIDAD

Incorporación de prácticas de edificios verdes, soluciones de eficiencia energética y estrategias que fomenten la riqueza generacional reduciendo los costos de vida y la equidad habitacional a largo plazo.

### COLABORACIONES

Colaboración con Community Development Financial Institution (CDFIs), organizaciones comunitarias y desarrolladores emergentes.



# THE LAS DELTAS REDEVELOPMENT PROJECT

## 18 MONTH TENTATIVE TIMELINE

### MONTHS 1-8 PLANNING & APPROVALS

MAY 2025 - APRIL 2026

- Site Acquisition
- Design & Planning
- Permit Approvals

### MONTHS 8-12 RENOVATION

JUNE 2026 - JANUARY 2027

- Demolition & Renovation
- Subdivision Infrastructure
- Identify Finishes

### MONTHS 13-14 FINALIZATION & SALES

JANUARY 2027 - MARCH 2027

- Certificate of Occupancy
- Staging & Marketing
- Sales & Closures

- ✓ **Property Acquisition - MAY 2025**
- ✓ **Permit & Entitlement Package Submitted - JULY 2025**
- ✓ **Financing Secured - April 2026**
- ✓ **Construction groundbreaking - June 2026**



MILESTONE

# PROYECTO DE RENOVACIÓN DE LAS DELTAS

## CRONOLOGÍA PROYECTADA A 18 MESES



DEL MES 1 AL 8  
PLANEACIÓN Y APROBACIONES

MAYO 2025 - ABRIL 2026

- Adquisición del sitio
- Diseño y planeación
- Aprobación de los permisos

DEL MES 8 AL 12  
RENOVACIONES

JUNIO 2026 - ENERO 2027

- Demolición y renovación
- Infraestructura de la subdivisión
- Identificar acabados

DEL MES 13 AL 14  
FINALIZACIÓN Y VENTAS

ABRIL 2026 - ENERO 2027

- Constancia de habitabilidad
- Decorar para la venta y marketing
- Venta y cierre

- ✓ Adquisición de la propiedad - MAYO 2025
- ✓ Presentar el paquete de permisos de uso de suelo y aprobaciones - JULIO 2025
- ✓ Financiación obtenida - ABRIL 2026
- ✓ Inicio de las obras - JUNIO 2026

LOS HITOS

# HOUSING MARKET SHORTAGE

## ESCASEZ EN EL MERCADO DE VIVIENDA



Contra Costa County Median Sales Price  
El precio medio de venta en el Condado de Contra Costa

\$720,000



80,000  
Housing Production  
Viviendas producidas



180,000  
Housing Need  
Viviendas necesitadas

**CA Dept. of Housing & Community Development States:**

During the last ten years, housing production averaged fewer than 80,000 new homes each year, and ongoing production continues to fall far below the projected need of 180,000 additional homes annually.

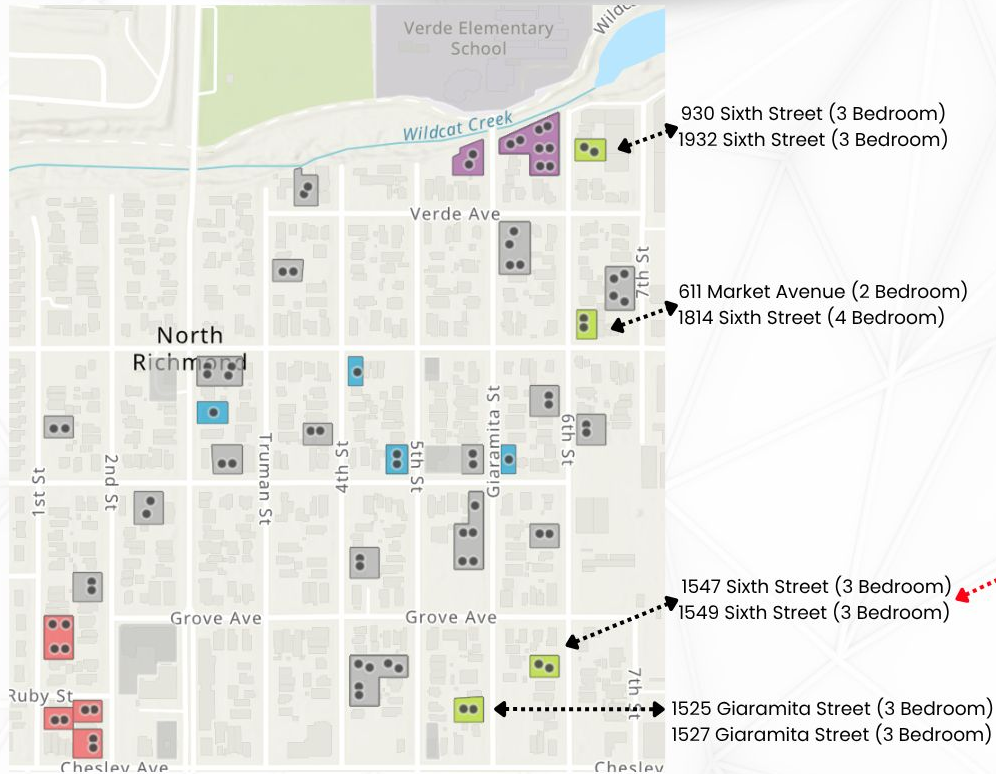
**El Departamento de Vivienda y Fomento Comunitario de California señala que:**

Durante los últimos 10 años, la producción promediaba unos 80,000 nuevos hogares al año, y la producción continua sigue disminuyendo hasta caer muy por debajo de la necesidad proyectada de 180,000 hogares adicionales al año.

Reference/Fuente:  
C.A.R.  
[www.hcd.ca.gov](http://www.hcd.ca.gov)

# UNINCORPORATED NORTH RICHMOND, CA 8 HOUSING MARKET OPPORTUNITIES

ZONA NO  
INCORPORADA DEL  
NORTE DE  
RICHMOND, CA  
8 OPORTUNIDADES  
EN EL MERCADO DE  
VIVIENDA



1st Project  
Primer  
proyecto

# SOLUTION



80% AMI \$125,050  
Contra Costa County  
\*Assuming a 4 Person Household  
per HUD 2025 Income Limits



BMR Sales Price  
\$500,000



Example\*  
Interest Rate 6.5%  
3.5% Down Payment



3 Bedroom Rental  
\$3432.00 per month  
C.C.C. Fair Market Rent\*

**VS.**



Mortgage  
\$3049.73 per month  
Excluding Taxes & Insurance

## Affordability Impact:

By addressing both immediate housing needs and long-term financial stability, this project provides a comprehensive solution to bridging the income gap in the community.

# SOLUCIÓN



80% del ingreso medio de la zona (AMI) \$125,050

Condado de Contra Costa

\*Asumiendo que es un hogar de 4 personas de acuerdo a los límites de ingresos de HUD de 2025



Precio de venta por debajo del precio del mercado (BMR) \$500,000



Ejemplo\*

Tasa de interés de 6.5%  
3.5% de enganche



**VS.**



Unidad de alquiler de 3 recámaras \$3432.00 al mes  
Precio justo del mercado en el Condado de Contra Costa \*

Hipoteca \$3049.73 al mes  
No incluye impuestos ni seguro

## El impacto de la asequibilidad:

Al abordar tanto la necesidad inmediata de vivienda como la estabilidad financiera a largo plazo, este proyecto ofrece una solución integral para cerrar la brecha en los ingresos que existe en la comunidad.



**SCAN ME**



# THANK YOU! ATTEND OUR AUGUST 19 LAS DELTAS INFO SESSION

**¡GRACIAS!  
ASISTE A NUESTRA  
SESION INFORMATIVA  
SOBRE LAS DELTAS EL  
19 DE AGOSTO**



**Nikki Beasley**  
Executive Director  
Directora ejecutiva,  
RNHS



**Ria Cotton-Landry**  
Project Manager,  
EDP Alumni  
Gestora de proyectos,  
graduada de EDP



**Ashley Garner**  
Project Manager,  
EDP Alumni  
Gestora de proyectos,  
graduada de EDP



**Delvin Hall**  
Consultant  
Consultor



**Eric Mills**  
Housing Counselor Lead  
Consejero de vivienda  
principal



**Cymone Goree**  
Property Manager  
Gestora de propiedad  
RNHS



**Ivan Cerpas-Arreola**  
Finance Manager  
Gerente de finanzas, RNHS

# North Richmond Las Deltas Rehabilitation of 4 Duplexes

## Nuevo desarrollo de Las Deltas en North Richmond de 4 Dúplex a 4 hogares unifamiliares

1529 Second Street (3br/1ba) / 114 West Ruby Avenue (3br/2ba)  
1558 First Street (3br/2ba) / 1560 First Street (4br/1ba)  
1572 First Street (4br/1ba) / 1574 First Street (3br/2ba)  
121 Chesley Avenue (2br/1ba) / 1511 Second Street (3br/2ba)

Community Housing Development Corporation of North Richmond(CHDC)  
1535-A Fred Jackson Way, Richmond, CA 94801



# Community Housing Development Corporation Las Deltas Redevelopment Team

- Executive Director: Donald Gilmore
- Chief Operations Officer: Shane Sutherland
- Homeownership Center & Asset Building
  - Katrina Vizinau, Director
- Real Estate Development
  - Joanna Griffith, Asst. Director
  - Norma Thompson, Garry Hill-Thomas
- Community Building & Engagement
  - Dr. Darrell Davis, Director

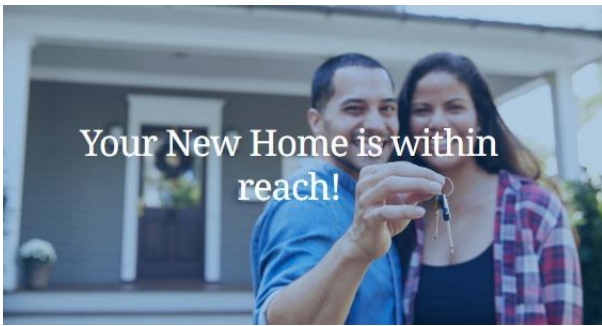


# Community Housing Development Corporation

## Equipo de restauración de Las Deltas

- Director ejecutivo: Donald Gilmore
- Director de operaciones: Shane Sutherlanc
- Centro para propietarios de sus propias casas y desarrollo de recursos (Homeownership Center & Asset Building)
  - Katrina Vizinau, directora
- Desarrollo inmobiliario
  - Joanna Griffith, subdirectora
  - Norma Thompson, Rebecca Kilmartin  
Garry Hill-Thomas
- Desarrollo y participación comunitarios
  - Dr. Darrell Davis, director





# CHDC Mission, Vision & Services

**Mission:** To create and sustain vibrant communities for low to moderate income individuals, seniors, and families by providing high-quality affordable housing, economic development and supportive services.

**Misión:** Crear y mantener comunidades vibrantes para personas con ingresos bajos o moderados, adultos mayores y familias, proporcionándoles viviendas asequibles de alta calidad, desarrollo económico y servicios de apoyo.

**Vision:** We envision vibrant, safe, diverse communities throughout our region where people of all ages can thrive — Communities free of blight, crime and pollution where involved residents have access to affordable housing, education, healthcare and economic opportunity.

**Visión:** Aspiramos a comunidades vibrantes, seguras y diversas en toda nuestra región, en las que puedan prosperar personas de todas las edades. Comunidades libres de deterioro, delincuencia y contaminación, en las que los residentes que las integran tengan acceso a viviendas asequibles, educación, atención de la salud y oportunidades económicas.

**Services:** Community Building & Engagement, Homebuying/Homeownership, Property Management, Real Estate Development, REDI (Racial Equity in Housing), Driving Clean Assistance Program

**Servicios:** Desarrollo y participación comunitaria, [facilitar la] compra/adquisición de vivienda, administración de propiedades, desarrollo inmobiliario, Equidad Racial en la Vivienda (REDI, por sus siglas en inglés), Driving Clean Assistance Program (programa de asistencia para la compra de vehículos de energía limpia).



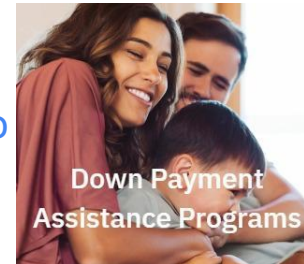
# Las Deltas Single Family Home Details & Development Update / Detalles de los hogares unifamiliares en Las Deltas e informe del desarrollo

- 2-4 bedrooms / de 2 a 4 recámaras
- 1-2 bathrooms / de 1 a 2 baños
- Potential accessible dwelling unit (ADU) attached / Posibilidad de que tenga una unidad de vivienda accesoria (ADU, por sus siglas en inglés) adjunta
- Construction start and completion schedule estimated 18 months / Desde la fecha de inicio a la fecha de conclusión se calcula que tomará 18 meses
- Marketing and sales projected Q3 of 2026 to Q2 of 2027/ La fase de marketing y ventas se espera tomar lugar del tercer trimestre de 2026 al segundo trimestre de 2027
  
- Escrow Closed April 2025 / El periodo de depósito en garantía [escrow] termina en Abril de 2025
- Architect RFQ released, Architect Selected July 2025 / Publicación de la Convocatoria a precalificación (RFQ, por sus siglas en inglés), Selección de firma arquitectónica, Julio de 2025
- Securing funding for development activities / Se aseguran los fondos para el desarrollo



# Homeownership Center & Asset Building / Centro para la adquisición de su casa y desarrollo de recursos

- First Time Homebuyer Program / Programa para compradores de casa primerizos
  - Workshops / Talleres
  - Credit Counseling / Asesoría de crédito
  - Loan Qualification Analysis / Análisis de elegibilidad para préstamos
  - Loan Document Review / Revisión de los documentos del préstamo
  - Budget Planning / Planificación del presupuesto
  - Down Payment Assistance Program and Referrals / Programa de asistencia con el enganche y derivaciones
  - Deed Restriction Counseling / Asesoría en materia de restricciones de las escrituras
  - Lender Referrals / Derivaciones a prestamistas
  - Real Estate Referrals / Derivaciones a empresas inmobiliarias
- Home Buying Education / Educación para la compra de su propia casa
- Las Deltas Homebuyer Club / Club de compradores de Las Deltas
- Black Wealth Initiative
- Visit CHDC website or email/call us to access resources available / Visite el sitio web de CHDC o envíenos un email/llámenos para acceso a los recursos disponibles
  - <https://communityhdc.org/community-wealth-building/>
  - [admin@communityhdc.org](mailto:admin@communityhdc.org) 510-412-9290



# Updated Monthly Calendar

Thank you!

Questions or  
Comments?

¡Gracias!

¿Preguntas o  
comentarios?

Point of Contact / **Punto de contacto**

Katrina Vizinau,

Director of Homeownership / **Directora de  
adquisición de casa propia**

[kvizinau@communityhdc.org](mailto:kvizinau@communityhdc.org)

(510)221-2527 ext.=227

# North Richmond Eco Village ecológico de casitas pequeñas

A project by/un proyecto de **Richmond LAND**



As Contra Costa County's first Community Land Trust, we build grassroots power for community controlled land-use through community organizing, land acquisition, development, and stewardship of land and affordable housing for longterm community benefit.

Siendo el primer fideicomiso comunitario del Condado de Contra Costa, construimos poder popular a favor del uso de la tierra controlado por la comunidad, [y lo hacemos] mediante la organización comunitaria, la adquisición de terrenos, el desarrollo [de esos terrenos], y la administración de los terrenos y de viviendas asequibles para el beneficio comunitario a largo plazo.

[staff@richmondland.org](mailto:staff@richmondland.org)



# What is a Community Land

## ¿Qué es un fideicomiso de tierras comunitarias (CLT)?

Shared Ownership, Shared Stability / Propiedad compartida, Estabilidad compartida



### RESIDENTS

- Control their homes
- Lease the land from the CLT
- Purchase below market value
- Get back what they put in + some appreciation
- Are low-moderate income
- Have agency to make decisions

### Ground Lease

#### The CLT

- Retains ownership of land
- 99 year ground lease ensures permanent affordability
- Gives support and partnership to residents
- Stewardship of residents, structure, land, public subsidy, and private investment
- Keeps land in community hands!

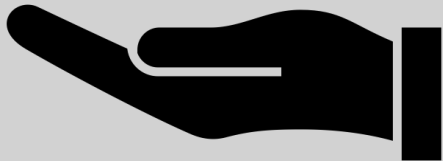
### LOS HABITANTES

- Controlan sus casas
- Arrendan el terreno al fideicomiso de tierras comunitario (CLT)
- Compran por debajo del valor de mercado
- Recuperar lo que invirtieron + apreciación del valor de la vivienda
- Son de ingresos bajos o moderados.
- Tienen agencia para tomar decisiones

### Arrendamiento de terrenos

#### El Fideicomiso de Tierras Comunitario (CLT)

- Se mantiene como propietario de la tierra
- Arrienda el terreno por 99 años para garantizar su asequibilidad de forma permanente
- Brinda apoyo y colaboración a los habitantes
- Gestor para los habitantes, estructura, tierra, subsidio público e inversión privada
- ¡Mantiene la tierra en manos de la comunidad!



# Site Plan

## Phase 1: 8 duplexes

**3BR/1BA (1200 sqft)/ Fase 1: 8  
dùplexes con 3 recamaras/1 baño**

## Phase 2: 4-5 cottage homes

**1BR/1BA (400-600 sq ft)/ Fase 2: 4-5  
casitas con 1 recamara/1 baño**

12-13 casitas, range /de 12 a 13 casitas, estufa

Bicycle parking Estacionamiento de bicicletas

1:1 car parking

Estacionamiento para autos, 1:1

Community Spaces

Espacios comunes

Outdoor living amenities

Servicios para actividades de ocio al aire libre

Community gardens

Jardines comunitarios

Demonstration rain garden

Demostración de jardín de lluvia

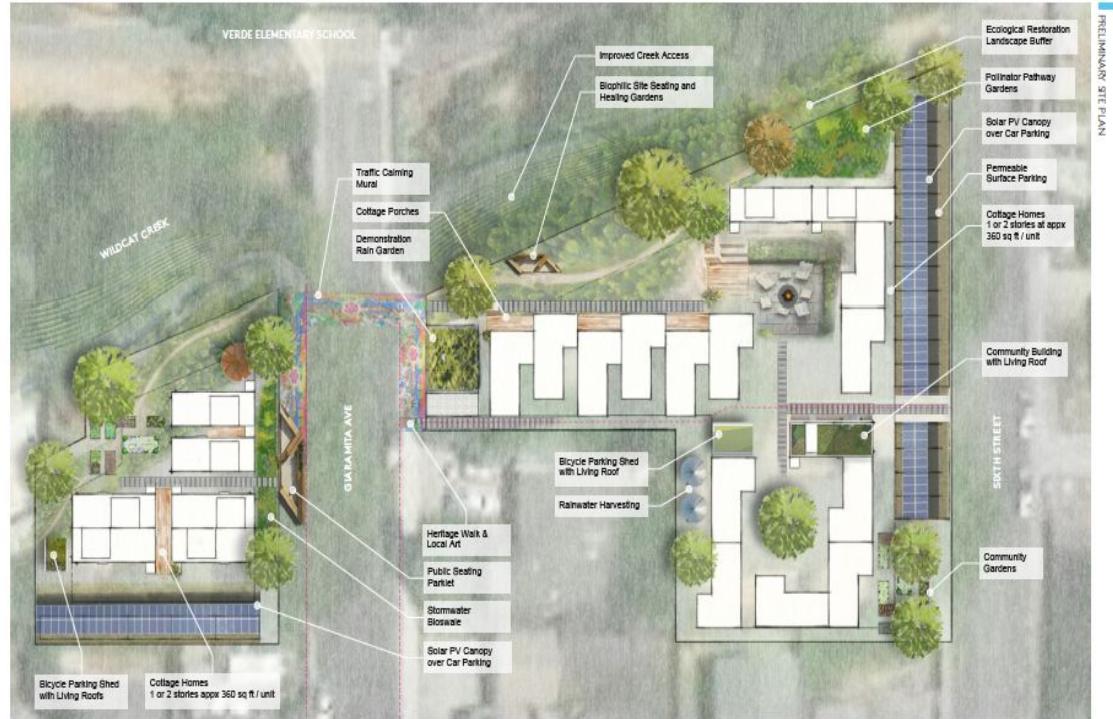
Solar canopy

Tejadillo solar

Traffic calming mural

Mural de pacificación del tráfico

## ECO-VILLAGE



# North Richmond Ecovillage Updates

## Project Engagement

Our priority is to engage all former, native, and current residents and workers of North Richmond regarding the Ecovillage development. The NREV has been prioritized by the community at the 2026 Not for Us, Without Us Community Series Meetings to prioritize Just Transition Projects in the unincorporated North Richmond Ca.

## Capacity and Partnerships

Since 2025, we have: Hired 4 full-time professional staff & Engaged a robust pro-bono Technical Assistance team of consultants and engineers to get our project to permitting.

## Project Milestones

Our design program has changed into Phases 1-& 2 to complete the full development of NREV. Ahead of gaining full site control, we have secured a partnership with CHDC to rehabilitate 8 duplexes in Phase 1 of the North Richmond Ecovillage development project. We have started to apply for financial resources to support closing on escrow and starting pre-development on the site.

## Project Next Steps

Once our partnership is official and we close escrow on the former Las Deltas Sites awarded to Richmond LAND, we will be able to secure a development team to move our project forward.

We are deeply committed to this work, grounded in community, and steadily building the capacity needed to deliver on the promise of NREV, with integrity and transparency.



# Informes del pueblito ecológico de North Richmond

## Participación en el proyecto

Nuestra prioridad es involucrar a todos los antiguos residentes, a los residentes nativos y a los residentes y trabajadores actuales de North Richmond en el desarrollo de la ecoaldea. La comunidad ha dado prioridad a la NREV en las reuniones de la serie comunitaria «Not for Us, Without Us» (No para nosotros, sin nosotros) de 2026, con el fin de dar prioridad a los proyectos de transición justa en la zona no incorporada de North Richmond (California).

## Capacidad y colaboraciones

Desde 2025, hemos contratado a cuatro profesionales a tiempo completo y hemos reunido un sólido equipo de asistencia técnica pro bono, formado por consultores e ingenieros, para conseguir los permisos necesarios para nuestro proyecto.

## Hitos del proyecto

Nuestro programa de diseño se ha dividido en las fases 1 y 2 para completar el desarrollo total de NREV. Antes de obtener el control total del terreno, hemos establecido una asociación con CHDC para rehabilitar 8 dúplex en la fase 1 del proyecto de desarrollo de la ecoaldea de North Richmond. Hemos comenzado a solicitar recursos financieros para financiar el cierre de la cuenta de garantía bloqueada y el inicio de la fase previa al desarrollo en el terreno.

## Próximos pasos del proyecto

Una vez que nuestra asociación sea oficial y cerremos la operación de depósito en garantía de los antiguos terrenos de Las Deltas adjudicados a Richmond LAND, podremos contar con un equipo de desarrollo para sacar adelante nuestro proyecto.

Estamos profundamente comprometidos con este trabajo, arraigados en la comunidad, y construyendo de forma constante la capacidad necesaria para cumplir la promesa de NREV, con integridad y transparencia.



# Attend Richmond LAND's Next Orientation

A chance to get to know who we are and what we do!

Richmond LAND's Orientation is a great place to learn about our mission and vision. A space to speak with our staff and get on the spot assistance. As well as, become a member and get more involved!

Join Our Virtual Orientation  
Via ZOOM  
Every Third Tuesday  
5:30pm - 6:30pm

NEXT ORIENTATION  
May 19th, 2026  
[VISIT](#) to RSVP

Register Below:  
<https://us06web.zoom.us/meeting/register/WJml7EtUTrSjh4b4T4A7kA>

RICHMOND LAND

## 2026 MONTHLY ORIENTATION

A space to learn about who we are and what we do! With on the spot assistance, we can get you started on your journey with us!

Every 3<sup>rd</sup> Tuesday of the month! Join us virtually online to learn about the 1<sup>st</sup> Community Land Trust in Richmond CA & West Contra Costa County

**DATE & TIME**  
3<sup>rd</sup> Tuesday of every month at 5:30pm - 6:30pm

**ZOOM REGISTRATION**  
<https://us06web.zoom.us/j/7E1UTrSjh4b4T4A7kA>

More information  
[www.richmondland.org](http://www.richmondland.org)  
[admin@richmondland.org](mailto:admin@richmondland.org)



# Asista a la siguiente orientación de Richmond LAND

¡Esta es una oportunidad de conocernos e informarse de lo que hacemos!

La orientación de Richmond LAND es un lugar fantástico para enterarse de nuestra misión y visión. Es un espacio donde puede hablar con nuestro personal y recibir asistencia ahí mismo. ¡También para convertirse en miembro e involucrarse aún más!

Únase a nuestra orientación virtual  
en ZOOM

Jueves, 19 de mayo por la noche  
De 5:30pm a 6:30pm

EMAIL: [dillon@richmondland.org](mailto:dillon@richmondland.org) to RSVP



# Ways to get more involved with Richmond LAND

## Becoming A Community Member of Richmond LAND

Sign Up List <https://forms.gle/xhWTReDdNwepCh6z8>

## NREV Interest List

Sign up to get updates about opportunities in NREV

<https://forms.gle/sHJDj22W9t8LuyxJA>

## Homebuyer Pre-survey

Are you interested in completing a Homebuyer Workshop with CHDC & RLAND in 2026?

<https://forms.gle/7jqs8WiLXy4UitFP9>



# Ways to get more involved with Richmond LAND

Cómo hacerse miembro de la comunidad de Richmond LAND

Lista de inscripción: <https://forms.gle/xhWTReDdNwepCh6z8>

Lista de interesados de NREV

Inscríbese para recibir información actualizada sobre las oportunidades en NREV

<https://forms.gle/sHJDj22W9t8LuyxJA>

Encuesta previa para compradores de vivienda

¿Te interesa participar en un taller para compradores de vivienda con CHDC y RLAND en 2026? <https://forms.gle/7jqs8WILXy4UitFP9>





## Our Team/Nuestro Equipo

Contact us/**contáctenos**  
staff@richmondland.org



**Executive Director/Directora ejecutiva:**

Princess Robinson

[princess@richmondland.org](mailto:princess@richmondland.org)

(510-734-7280)

**Operations Manager/Gerente de operaciones:**

Danielle Sumler ([danielle@richmondland.org](mailto:danielle@richmondland.org))

**Real Estate Manager/Gerente de bienes raíces:**

Amy Young ([amy@richmondland.org](mailto:amy@richmondland.org))

**Community Engagement Manager/Gerente de participación comunitaria:**

Caden Cotton-Blake ([caden@richmondland.org](mailto:caden@richmondland.org))

**Just Transition Manager/Gerente de transición justa:**

James Huynh ([james@richmondland.org](mailto:james@richmondland.org))