



August 19, 2019

Honorable Mayor Diane Papan and Members of the City Council
City of San Mateo
330 West 20th Avenue
San Mateo, CA 94403

Dear Mayor Papan and Members of the City Council,

The Home Association of North Central San Mateo (HANCSM) is committed to the Vision Statement that our City adopted for its General Plan Update:

San Mateo is a vibrant, livable, diverse, and healthy community that respects the quality of its neighborhoods, fosters a flourishing economy, is committed to equity, and is a leader in environmental sustainability.

We stand behind it and want our City to realize the values of this new Vision Statement.

HANCSM supports the inclusion of our North Central neighborhood as an area of study. The rest of the city should be studied as well, and all areas of the city that are transit-adjacent or in transit corridors should be studied in equal measure.

North Central should not be exclusively singled out as the only residential neighborhood for study. We believe no neighborhood should be exempt from change and no neighborhood should be subjected to radical change. To do anything else shifts too much of the obligation and responsibility for change onto our most vulnerable communities. We cannot laud values such as diversity, inclusivity, and equity and at the same time undermine them from the very beginning of our planning stage by excluding all other single-family zoned neighborhoods from the areas of study.

North Central is San Mateo's densest neighborhood, with the largest percentage of renters, people of color, and the greatest concentration of the city's "affordable housing" stock. Our neighborhood has already experienced significant displacement, and our residents and businesses are at the highest risk of displacement in the coming decades. Therefore, as we strive to achieve the values of diversity, inclusivity, and equity, we advocate for the protection of our vulnerable community members. When we study our city and consider changes here, countering displacement must be a key driver on par with the other values of our Vision Statement and a major focus of study for North Central.

The City Council, Planning Commission, and General Plan Subcommittee unanimously called for "robust and meaningful" community input. The community outreach efforts to identify the study areas presented at the Planning Commission Meeting failed to yield the levels of participation or engagement that our electeds requested and that our community deserves. HANCSM advocates for expanding the formats for participation to reach a more diverse group of community stakeholders. We encourage the



use of panels and round tables to promote community dialogue. The Subcommittee could bring together community leaders who hold differing perspectives to foster dialogue and education. In this planning process we must connect vision, values, and goals with community needs and implementation strategies. We have a chance to empower our diverse city through this process and map our values to measurable goals that are tied to clear, data-based metrics - metrics that tell the story of our community's current and future needs.

We want our homes to be part of a vibrant, livable, diverse, and healthy community where all members feel welcome and have the ability to reside in San Mateo with dignity - today and in 2040. HANCSM calls on you, our elected officials, to correct course and uphold your commitment to our stated vision and values.

Respectfully Yours,

Estimado Alcalde Diane Papan y miembros del Ayuntamiento,

La Asociación de Hogares de North Central San Mateo (HANCSM) está comprometida con la Visión que nuestra Ciudad ha propuesto en la actualización del estudio de "Plan General":

San Mateo es una comunidad vibrante y llena de vida, diversa y saludable, que respeta la calidad de vida de sus vecindarios, fomenta una economía floreciente, está comprometida con la igualdad y es un líder en la protección del medio ambiente.

La Asociación de Hogares de North Central San Mateo respaldamos y queremos que nuestra Ciudad se dé cuenta de los valores de esta nueva visión.

HANCSM apoya la inclusión de nuestro vecindario de "North Central" como una área de estudio. Sin embargo, consideramos que el resto de la ciudad también debería ser parte de este estudio, así como todas las áreas adyacentes a la ciudad, y también tomar en cuenta el tránsito y los corredores de tránsito que deberían estudiarse con misma medida.

North Central no debería ser exclusivamente seleccionado como el único vecindario residencial para este estudio. Nosotros creemos que ningún vecindario de San Mateo debería estar exento de cambios, y también que ningún vecindario debería estar sujeto a cambios radicales. Al no hacer nada, cambiaría nuestra obligación y responsabilidad para cambio en nuestras comunidades más vulnerables. No podemos apoyar los valores como la diversidad, la inclusión y la igualdad, y al mismo tiempo quebrantarlos cuando al comienzo de nuestra etapa de planificación se está excluyendo a otros vecindarios zonales como las zonas de una familia dentro del alcance de este estudio.

North Central es el vecindario más denso de San Mateo, con el mayor porcentaje de inquilinos, personas de color y la mayor inventario de "viviendas accesible" de esta ciudad. Nuestro vecindario ya ha sufrido un desplazamiento significativo, y nuestros residentes y negocios corren el mayor riesgo de desplazamiento en las próximas décadas. Por lo tanto, a medida que nos esforzamos por alcanzar los valores de la diversidad, inclusión e igualdad, pedimos por la protección de los miembros vulnerables



de nuestra comunidad. Cuando nosotros tomamos en cuenta a nuestra ciudad y considerarnos los cambios, también deberíamos tomar en cuenta acciones para contrarrestar el desplazamiento y esto debería ser un factor clave que estaría alineado con el otros valores de nuestra Visión y ser un enfoque principal de Estudio para North Central.

Todos los miembros del Ayuntamiento, la Comisión de Planificación y el Subcomité del Plan General pidieron a la comunidad su "firmes y significativos" comentarios/críticas. Los esfuerzos de la Comisión de Planificación para conseguir la participación de la comunidad e identificar las áreas de estudio no logró los niveles de participación o compromiso que nuestros miembros del Ayuntamiento solicitaron y que nuestra comunidad merece. HANCSM pide expandir los formatos de participación para llegar al grupo más diverso de partes interesadas de nuestra comunidad. Exhortamos el uso de paneles de discusión y mesas redondas para promover el diálogo comunitario. El subcomité podría traer juntos líderes comunitarios que tienen diferentes perspectivas para fomentar el diálogo y la educación. En esto proceso de planificación debemos conectar la visión, los valores y las metas con las necesidades y la implementación de la comunidad estrategias. Queremos la oportunidad de darle voz a nuestra diversa comunidad y a través de este proceso y planear que nuestros valores sean objetivos medibles y vinculados a claras métricas que estén basadas en datos y que revelen la historia de las necesidades actuales y futuras de nuestra comunidad.

Queremos que nuestros hogares y familias sean parte de una comunidad vibrante, con una buena calidad de vida, diversa y saludable donde todos nosotros podamos sentirnos bienvenidos y tengamos la capacidad de vivir en San Mateo con dignidad, hoy y en 2040. HANCSM exhorta a, nuestros funcionarios electos, a corregir el rumbo y cumplir con su compromiso con nuestra Visión y valores.

Respetuosamente,

Adam Nugent, HANCSM President
Binh Thai, HANCSM Vice President
Carolina Nugent, HANCSM Secretary
Joanne Bennett, HANCSM Treasurer
Amourence Lee, HANCSM Communications & Love North Central Campaign Chair
Bennito Angeles, HANCSM Board Member
Mike Caggiano, HANCSM Board Member
Dorothy Chow, HANCSM Board Member
Noelia Corzo, HANCSM Board Member
Emanuel Huff, HANCSM Board Member
Jonah Lee, HANCSM Board Member
Wesley Taoka, HANCSM Board Member
Ben Toy, HANCSM Board Member
Dianne Whitaker, HANCSM Board Member

Rev. Marlyn Bussey, Pastor, St. James AME Zion Church
Rev. Henry Toryo Adams, Resident Minister, San Mateo Buddhist Temple



Rev. Dr. Penny Nixon, Senior Minister, Congregational Church of San Mateo
Rev. Jorge P. Bautista, Associate Minister, Congregational Church of San Mateo
Marty Hoffman, President of Unitarian Universalists of San Mateo
Shaun Collins, Vice President of Unitarian Universalists of San Mateo
Barb Du Mond, Member of Unitarian Universalists of San Mateo
Jose A. Mendez, NAACP Branch 1068, Executive Committee Member
Cynthia Eagleton, 20+ year Teacher, San Mateo Adult School

Peninsula for Everyone
Faith In Action Bay Area

Ethel Batiste, President of North Central Neighborhood Association
Anita Webb, Financial Sec. of North Central Neighborhood Assoc. & Trustee of Pilgrim Baptist Church
Arnold Webb, Member of North Central Neighborhood Assoc. & Usher of Pilgrim Baptist Church
Michael Green, North Central Resident & Deacon of Pilgrim Baptist Church

Brenda Sell, St. Bartholomew Catholic Church
Jim Sell, St. Bartholomew Catholic Church
Elizabeth Traubman, San Mateo Resident & Co-founder Elders Action Network
Lionel Traubman, San Mateo Resident & Co-founder Jewish-Palestinian Living Room Dialogue

John Fyfe, One San Mateo Chair
Karyl Eldridge, One San Mateo Vice Chair
Esther Conrad, One San Mateo Policy Chair
Gloria Moreno, One San Mateo Outreach Chair
Justin Alley, One San Mateo Communications Secretary
Chris Sturken, One San Mateo Records Secretary
Imelda Navarro, One San Mateo Treasurer

Claire Mack, North Central Resident & Former Mayor of the City of San Mateo
Nicole Fernandez, North Central Resident & City of San Mateo Community Relations Commissioner
Dave Leecho, North Central Resident & Los Prados Community Garden Board Member
Joshua Hugg, North Central Resident & Former City of San Mateo Planning Commissioner
Tracey Kobayashi, North Central Resident & Former HANCSM Board Member
Gloria R. Brown, North Central Resident & Consultant Bay Area Community Health Advisory Council
Tony Samara, North Central Resident & Program Director of Land Use and Housing Urban Habitat
Jennifer Martinez, North Central Resident & Chief Strategy Officer, PICO California
Richard Lin, North Central Resident
Meredith Bergman, North Central Resident
Janette Shuba, North Central Resident
Michelle Oberes-Padre, North Central Resident
Ramil Padre, North Central Resident



John Aikin, North Central Resident
Kevin Simpson, North Central Resident
Dorie Suzuki, North Central Resident
Trina M Pierce, North Central Resident
Nancy Martin, North Central Resident
Angel Enriquez, North Central Resident
Dale Boles, North Central Resident
Rev. Jerold Nugent (retired), North Central Resident
Nancy Nugent, North Central Resident
Amy Wong-Thai, North Central Resident
Nick Kovaleski, North Central Resident
Maria Martinez, North Central Resident
Aleli Stock, North Central Resident
Jonathan New, North Central Resident
Elizabeth Hall, North Central Resident
Amy Grace, North Central Resident
Thomas Occhiuto, North Central Resident
Craig Anderson, North Central Resident
Aura Solorzano, North Central Resident
Luis Chaves, North Central Resident
Jose Chavez, North Central Resident
Christine Chai, North Central Resident
Robert Whitehair, San Mateo Resident

Gustavo Hornos, Owner Motion Arts Center
Jesica Hornos, Owner Motion Arts Center
Minerva Pulido, Owner Mi Rancho



Sign the HANCSM Position Letter to the City Council (8/19/19) by adding your information below:

FIRST & LAST NAME	TITLE	AFFILIATION	North Central Resident
Christian Batiste			☒ Yes ☐ No
Ethel Batiste	(duplicate)		☒ Yes ☐ No
Cheryl Batiste			☒ Yes ☐ No
Joseph Keelon			☒ Yes ☐ No
Lester Keeton			☒ Yes ☐ No
William Young			☒ Yes ☐ No
Anna Young			☒ Yes ☐ No
Pattie Young			☒ Yes ☐ No
Wayne Young			☒ Yes ☐ No
Kili Young			☒ Yes ☐ No
Michael Green	(duplicate)		☒ Yes ☐ No
Camea Green			☒ Yes ☐ No
Shanina Miller			☒ Yes ☐ No
Anthony Brown			☒ Yes ☐ No
Tandrick Jordan			☒ Yes ☐ No
Tania Peace			☒ Yes ☐ No
Ethel Bainside			☒ Yes ☐ No
Jackie Daily			☒ Yes ☐ No
Brenda Brown			☒ Yes ☐ No



Sign the HANCSM Position Letter to the City Council (8/19/19) by adding your information below:

FIRST & LAST NAME	TITLE	AFFILIATION	North Central Resident
QUANITA WHEELER		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Cathy Robinson		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Dorothy Bates		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Martha Wilberforce		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Gwendolyn Rhett		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
MARTHA Gray		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Terry McDowell		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Raedell Nyer		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Lafayette Nyer		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Linda Chideme		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Juanita Bryant		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Larry Pong	NC	Pilgrim	☒ Yes ☐ No
John Brown		Pilgrim	☐ Yes ☒ No
Jamie Chambers		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Dana Robinson		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Carolyn Collins		Pilgrim	☒ Yes ☐ No
Petrina Ferguson			☒ Yes ☐ No
Carolyn Ferguson			☒ Yes ☐ No
Lavell Ferguson			☒ Yes ☐ No