

# Alum Rock Union School District Teacher/Staff Workforce Housing



## PROJECT DATA

<b>Address</b>	2050 Kammerer Avenue, San Jose
<b>Site Area</b>	~ 5 acres (portion of Renaissance Academy at Mathson campus)
<b>Buildings</b>	Three (3) three-story buildings with garage parking
<b>Units</b>	78 units; ~960 sq. ft. average unit size
<b>Unit Mix</b>	28% 1 BD units, 62% 2 BD units, 10% 3 BD units
<b>Affordability</b>	100% of units will be offered at below-market rental rates; 50% of units will be reserved for lower-income households
<b>Amenities</b>	Amenity building; Landscaped courtyard and amenity space; ~2 parking stalls/unit
<b>Project Cost</b>	Approx. \$55,000,000 (\$700,000/unit)
<b>Estimated Schedule</b>	Construction Start: Q2 2027 Construction Completion: Q4 2028



ILLUSTRATIVE RENDERING | CORE BUILDERS + STEINBERG HART

## SUMMARY

In response to staffing challenges due to the rising cost of living in San Jose, in 2022 ARUSD conducted a survey of teachers and staff that revealed strong interest in affordable rental housing dedicated exclusively to District employees. ARUSD began evaluating District-owned properties suitable for developing an employee housing community to provide quality rental apartments at below-market rates aimed at supporting the recruitment and retention of employees.

In November 2022, voters approved Measure S, authorizing ARUSD to issue general obligation bonds to provide financing for the construction of workforce housing, among other capital projects. Education Housing Partners, Inc. was retained in 2023 to evaluate potential sites and project feasibility, and the Board approved a ~5-acre portion of the Renaissance Academy at Mathson campus as the project site. In 2025 the District completed a competitive RFQ/P process to qualify and select a Design-Build firm to design and construct the project, and in January 2026 the Board approved CORE Builders and Steinberg Hart as the Design-Build team.

All 78 units will be offered at below-market rates to District employees including teachers, custodians, and other staff. Fifty percent of the units will be affordable to lower-income employee households (earning up to 80% of Area Median Income), with estimated rents starting as low as \$1,800/month and average rents projected to be ~40% below market. Currently, a household of four earning up to ~\$159,000 meets the lower-income threshold.

The project will include a mix of one-, two-, and three-bedroom units as well as an outdoor resident amenity space that features a children’s play structure, fenced dog run, recreational lawn, and areas for seating.

# Viviendas para empleados y trabajadores del Distrito Escolar de Alum Rock



## DATOS DEL PROYECTO

<b>Domicilio</b>	2050 Kammerer Avenue, San José
<b>Sitio del proyecto</b>	Aproximadamente 5 acres (parte del plantel escolar de la Academia Renaissance en Mathson).
<b>Edificios</b>	Tres (3) edificios de tres pisos con estacionamiento bajo techo.
<b>Unidades</b>	78 unidades; tamaño promedio de las unidades: aproximadamente 960 pies cuadrados.
<b>Variedad de unidades</b>	28% unidades de 1 recámara, 62% unidades de 2 recámaras y 10% unidades de 3 recámaras.
<b>Asequibilidad</b>	El 100% de las viviendas se ofrecerán a precios de alquiler inferiores a los del mercado inmobiliario; el 50% de las viviendas estarán reservadas para familias de bajos ingresos.
<b>Servicios</b>	Edificio de servicios; patio ajardinado y zona común; aproximadamente 2 espacios de estacionamiento por unidad.
<b>Costo del proyecto</b>	Aproximadamente 55.000.000 de dólares (700.000 dólares por unidad)
<b>Plazo estimado del proyecto</b>	Inicio de la construcción: Segundo trimestre de 2027. Finalización de la construcción: Cuarto trimestre de 2028.



REPRESENTACIÓN ILUSTRATIVA | CORE BUILDERS + STEINBERG HART

## RESUMEN

En respuesta a las dificultades para contratar personal debido al creciente costo de vida en San José, en el 2022 el Distrito Escolar de Alum Rock (ARUSD, por sus siglas en inglés) realizó una encuesta para maestros y personal que reveló un gran interés en viviendas de alquiler asequibles destinadas exclusivamente a los empleados del Distrito. ARUSD comenzó a evaluar propiedades del Distrito adecuadas para desarrollar una comunidad de viviendas para empleados, con el fin de ofrecer apartamentos de alquiler de calidad a precios inferiores a los del mercado inmobiliario, con el objetivo de ayudar con la contratación y retención de empleados.

En noviembre de 2022, los electores aprobaron la Medida S, que autoriza al Distrito Escolar de Alum Rock (ARUSD) a emitir bonos de obligación general para financiar la construcción de viviendas para empleados, entre otros proyectos a gran escala y de alta inversión. *Education Housing Partners, Inc.* fue contratada en el 2023 para evaluar posibles sitios y la viabilidad del proyecto, y la Mesa Directiva del Distrito aprobó una parte de aproximadamente 5 acres del plantel de la Academia Renaissance en Mathson como el sitio para el proyecto. En el 2025, el Distrito completó un proceso competitivo de solicitud de cualificaciones y propuestas para evaluar y seleccionar una empresa de diseño y construcción para diseñar y construir el proyecto, y en enero del 2026 la Mesa Directiva del Distrito aprobó a *CORE Builders* y *Steinberg Hart* como el equipo de diseño y construcción.

Todas las 78 unidades se ofrecerán a precios por debajo a los del mercado para los empleados del distrito, incluidos maestros, personal de limpieza y otros empleados. El 50% de las unidades serán asequibles para familias de empleados de bajos ingresos (con ingresos de hasta el 80% del ingreso promedio del área), con alquileres estimados desde de tan solo \$1,800 al mes y alquileres promedio proyectados aproximadamente un 40% por debajo del precio del mercado. Actualmente, una familia de cuatro personas con ingresos de hasta aproximadamente \$159,000 cumple con el límite de bajos ingresos.

El proyecto incluirá una combinación de apartamentos de uno, dos y tres recámaras, así como un espacio al aire libre de uso común para los residentes que contará con una estructura de juegos para niños, un área cercada para perros, una área recreativa con césped y lugares para sentarse.

# Học khu Alum Rock Union

## Nhà ở dành cho giáo viên/nhân viên



### DỮ LIỆU DỰ ÁN

<b>Địa chỉ</b>	2050 Kammerer Avenue, San Jose
<b>Địa điểm</b>	Khoảng 5 mẫu Anh (một phần của Renaissance Academy tại khuôn viên Mathson)
<b>Tòa nhà</b>	Ba (3) tòa nhà ba tầng có gara đậu xe
<b>Căn hộ</b>	78 căn hộ; diện tích trung bình mỗi căn khoảng 960 feet vuông.
<b>Thể loại</b>	28% căn hộ 1 Phòng ngủ, 62% căn hộ 2 Phòng ngủ, 10% căn hộ 3 Phòng ngủ.
<b>Giá cả phải chăng</b>	100% số căn hộ sẽ được cho thuê với giá thấp hơn giá thị trường; 50% số căn hộ sẽ được dành riêng cho các hộ gia đình có thu nhập thấp.
<b>Các Tiện nghi</b>	Xây cất tiện nghi; Sân vườn được trang trí và không gian tiện nghi ; 2 chỗ đậu xe/căn hộ
<b>Chi phí dự án</b>	Khoảng \$55,000.00 (\$700,000/căn hộ)
<b>Lịch trình dự kiến</b>	Thời gian khởi công: Giữa năm 2027. Thời gian hoàn thành: Giữa năm năm 2028.



BẢN MINH HỌA | CORE BUILDERS + STEINBERG HART

### BẢN TÓM TẮT

Để giải quyết những thách thức về nhân sự do chi phí sinh hoạt tăng cao ở San Jose, vào năm 2022, ARUSD đã tiến hành một cuộc khảo sát với giáo viên và nhân viên, cho thấy sự quan tâm mạnh mẽ đến nhà ở cho thuê giá cả phải chăng dành riêng cho nhân viên của học khu. Học khu ARUSD đã bắt đầu đánh giá các bất động sản thuộc sở hữu của học khu thích hợp để khai thác khu nhà ở cho nhân viên, để giúp tiền thuê căn hộ tốt dưới mức thị trường nhằm ủng hộ việc tuyển dụng và giữ chân các nhân viên.

Vào tháng 11 năm 2022, cử tri đã bầu và thông qua Biện pháp S (Measure S), cho phép ARUSD phát hành Trái phiếu Nghĩa vụ chung để cung cấp nguồn tài chính cho việc xây dựng nhà ở dành cho nhân viên, cùng với các dự án khác mang tính cách lâu dài. Công ty Education Housing Partners, Inc. đã được mời hợp tác vào năm 2023 để đánh giá các địa điểm có các cơ sở có năng lực và dự án mang tính cách thực tế và lâu tồn; sau đó, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận một phần diện tích khoảng 5 mẫu Anh thuộc khuôn viên Renaissance Academy tại Mathson làm địa điểm thực hiện dự án. Vào năm 2025, Học khu đã hoàn tất một quy trình cạnh tranh đấu thầu RFQ/P để thông qua và chọn công ty Design-Build để thiết kế và xây cất dự án, và vào tháng 1 năm 2026, Học khu đã chấp thuận dùng CORE Builders và Steinberg Hart là đội Thiết kế-Xây cất.

Tất cả 78 căn hộ sẽ được ra mắt với mức giá thấp hơn giá thị trường dành cho các nhân viên thuộc Học khu, bao gồm giáo viên, nhân viên dọn dẹp và các nhân viên khác. 50% số căn hộ sẽ có giá cả phải chăng đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp (kiếm được tối đa 80% thu nhập trung bình của khu vực), với giá thuê ước tính khởi điểm chỉ từ \$1,800/tháng và giá thuê trung bình dự kiến thấp hơn khoảng 40% so với giá thị trường. Hiện tại, một gia đình có 4 thu nhập tổng cộng không quá \$159,000/năm sẽ đáp ứng ngưỡng thu nhập này.

Dự án sẽ bao gồm nhiều loại căn hộ một, hai và ba phòng ngủ, cũng như không gian tiện nghi ngoài trời dành cho cư dân với cấu trúc sân chơi cho trẻ em, khu có hàng rào cho chó chạy, bãi cỏ giải trí và nhiều chỗ ngồi.