Comunidades fabulosas y viviendas económicas

Oportunidades de vivienda para todas las familias

El Área de la Bahía se enfrenta a una grave crisis de viviendas económicas:

- 5 de los 10 condados más caros del país se encuentran en el Área de la Bahía.
- Un trabajador debe ganar $23 por hora para poder arrendar un apartamento típico de 2 habitaciones.
- Sólo 1 de 10 familias del Área de la Bahía tiene la capacidad económica para comprar una residencia unifamiliar típica.
- Cada noche, hay 32.000 personas sin hogar en el Área de la Bahía.

Sandra Vázquez, junto con Andrea y Jesús, lograron mudarse de un apartamento muy pequeño que compartían con una familia numerosa a un lugar propio después de que Allied Housing Inc., un urbanizador de viviendas sin fines de lucro, comprara y renovara su edificio.

Aunque estas estadísticas parecen ser abrumadoras, existen estrategias comprobadas que las comunidades pueden utilizar para crear más viviendas económicas. Además, con la reciente aprobación de los bonos de vivienda y de transporte históricos, existe una oportunidad única de sacarle provecho a estas grandes inversiones colocando las viviendas cerca del transporte público.

Al poner más viviendas cerca de puntos de transporte se crean más usuarios de transporte, y con el aumento de usuarios se puede crear un sistema de transporte más eficaz. Ciertos estudios demuestran que las personas que viven y trabajan a media milla de estaciones de transporte público son diez veces más propensas a utilizar el transporte público que aquellas que viven más lejos. Las rutas de los transportes públicos son ubicaciones ideales para viviendas económicas. Los residentes de bajos ingresos, especialmente los de tercera edad, tienen la tasa de posesión de automóviles más baja de cualquier grupo de residentes. La construcción de viviendas económicas cerca de transporte público ayuda a aumentar la cantidad de personas que lo utilizan.

Los planes de las áreas de estaciones (junto a un elemento de vivienda de la ciudad) proporcionan a los defensores una oportunidad clave para promover las políticas para incrementar la cantidad de viviendas económicas en sus comunidades. Los planes de las áreas de estaciones típicamente establecen las reglas de urbanización dentro de un radio de media milla de una estación de transporte público. Dichos planes también abordan la cantidad de viviendas, oficinas, tiendas, parques, calles, aceras y estacionamientos permitidos y dónde se deberían construir. A medida que las comunidades vayan creando sus planes de las áreas de estaciones, los gobiernos locales deberían ser notificados de la existencia de políticas sobre el uso de terrenos, financiamiento y a favor de viviendas, que pueden permitir la construcción de más viviendas económicas para alojar a los enfermeros, los maestros, los policías, los almaceneros, los vendedores y los asistentes médicos de la comunidad.

En el comienzo del proceso de planificación de áreas de estaciones, los defensores deberían crear una plataforma de viviendas económicas que satisfaga las necesidades de vivienda de la comunidad. Es importante tener en cuenta que una variedad de políticas que abordan el suministro de terrenos y el financiamiento son necesarias para crear verdaderos vecindarios de ingresos diversos.

¿Qué es una vivienda económica?

Una vivienda se considera "económica" cuando su costo no supera el 30% del ingreso familiar mensual para gastos de arriendo y servicios públicos. Las familias reúnen los requisitos para vivir en viviendas económicas según sus ingresos. Por lo general, las familias con ingresos inferiores al 60% del ingreso medio del área reúnen los requisitos para vivir en viviendas económicas.

Ingresos medios de 2006 para una familia integrada por cuatro personas:

Condados de Alameda y Contra Costa: $83.000

Condado de Santa Clara: $105.000

Condado de Sonoma: $75.000

Coggins Square es un urbanizador de viviendas económicas exitoso en Pleasant Hill. Los residentes pueden caminar sin dificultad a la estación de BART y a las tiendas y servicios aledaños.

Herramientas de políticas para la construcción de comunidades de ingresos diversos:

VIVIENDAS INCLUSIVAS

El programa de viviendas inclusivas es una de las herramientas más poderosas en la creación de viviendas económicas. Exige que aproximadamente el 15% de los nuevos hogares en complejos residenciales se destinen a familias de ingresos moderados y bajos. Además de los requisitos de inclusión que abarcan toda la ciudad, las ciudades pueden exigir mayores cantidades de viviendas económicas para los planes de las áreas de estaciones.

OBTENCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN CORRECTA

Uno de los desafíos más grandes que enfrentan los constructores de viviendas económicas es la falta de terrenos zonificados adecuadamente, especialmente en áreas suburbanas. La zonificación para viviendas para familias múltiples a fin de que puedan construirse apartamentos y casas adosadas *(townhouse)* aumentará la producción de viviendas económicas.

CONCENTRACIÓN DE TERRENOS

Otra de las acciones que los gobiernos locales pueden emprender para colaborar en la producción de viviendas económicas es la concentración de terrenos. En las áreas de estaciones donde hay terrenos de dominio público, los gobiernos locales pueden destinar sitios que permitan únicamente la construcción de viviendas económicas.

¿Quién construye las viviendas económicas?

Las viviendas económicas son construidas por urbanizadores privados, en su mayoría sin fines de lucro, que utilizan una combinación de ingresos por alquileres, financiamiento privado y subsidios del gobierno. El Área de la Bahía es el hogar de más de 60 constructores de viviendas sin fines de lucro, que han construido más de 60.000 viviendas económicas desde la década de 1960. Entre 2000 y 2005, la producción anual promedio sin fines de lucro de 2.800 unidades ascendió a más del 70% de las 3.900 unidades que se calcula se construyen cada año para familias de muy bajos ingresos y de bajos ingresos.

Fuentes de financiamiento locales para viviendas económicas:

- FONDO FIDUCIARIO PARA VIVIENDAS. Fuente de ingresos continua y específica para viviendas económicas. Debido a su flexibilidad, la estructura administrativa, la programación y las fuentes de ingresos están pensadas para abordar las necesidades de viviendas locales y no están necesariamente sujetas a regulaciones federales y estatales.
- CARGO DE VÍNCULO DE VIVIENDA Y EMPLEO. Cargo único que se aplica a desarrollos comerciales a fin de ofrecer una compensación por el aumento de la necesidad de viviendas creada por nuevos empleos.
- FONDOS GENERALES DE LA CIUDAD. Dinero que proviene del fondo general y que está especialmente destinado para viviendas económicas.
- FONDOS PARA REURBANIZACIÓN. Las agencias de reurbanización cuentan con poderes de financiamiento especiales según las leyes estatales, y el mecanismo de financiamiento clave es el financiamiento por incremento de impuestos, ya que la agencia retiene dicho incremento. Según la ley de reurbanización estatal, el 20% del incremento de impuestos debe gastarse en viviendas económicas. Se puede incentivar a los gobiernos locales a gastar más del 20% exigible para la construcción de viviendas económicas, especialmente en zonas adyacentes a las zonas de transporte.
- PROGRAMA DE INCENTIVO DE VIVIENDAS. Fuente de fondos regional que incentiva el desarrollo de viviendas de mayor densidad cerca del transporte público. Los gobiernos locales que permiten la construcción de viviendas cerca del transporte público reciben fondos de capital para la infraestructura del transporte público.

Lista de verificación para asegurarse de que las viviendas económicas sean parte del plan:

- ☐ ¿Cuántos hogares serán asequibles para personas con ingresos inferiores al ingreso medio del área?
- ☐ ¿Su ciudad cuenta con una política de viviendas inclusivas?
- ☐ ¿Su ciudad busca mecanismos de financiamiento, tales como fondos fiduciarios para viviendas y cargos por vínculo de vivienda y empleo, para respaldar la producción de viviendas económicas?
- ☐ En caso de ciudades con áreas de reurbanización, ¿su ciudad destina más del 20% de su incremento de impuestos para viviendas económicas?