



HOUSING LYNN:

un plan de crecimiento incluyente

Preparado para la ciudad de Lynn por el Consejo de Planificación del Área Metropolitana
Marzo 2021 | www.mapc.org/housing-lynn

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PLAN

La Autoridad de Vivienda y Desarrollo de Vecindarios de Lynn y la Oficina del Alcalde trabajaron con el Consejo de Planificación del Área Metropolitana para facilitar un proceso impulsado por la comunidad para desarrollar una estrategia de Vivienda Asequible que aumente el desarrollo residencial a precio de mercado. Housing Lynn cumple con todos los requisitos de un Plan de producción de viviendas de acuerdo con el Capítulo 40B de la Ley General de Massachusetts e incluye las siguientes secciones:

- Evaluación de las necesidades de vivienda
- Visión y objetivos
- Análisis de consideraciones y ubicaciones para futuros desarrollos residenciales
- Herramientas y recursos de vivienda actuales
- Acciones para aumentar el existente de vivienda asequible

Esta guía destaca partes seleccionadas del plan. Para mayor información, vea el documento completo.

NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA

Las recomendaciones de Housing Lynn se basan en un análisis cuantitativo de datos demográficos y de vivienda y las historias de los habitantes de Lynn que experimentan los mayores desafíos para asegurar una vivienda asequible, segura y adecuada.

La demanda de vivienda en Lynn está creciendo y cambiando. La población de Lynn ha aumentado a casi 95000 personas. La mayor demanda de vivienda llevó a que las tasas de desocupación cayeran muy por debajo de los niveles "estables": 1.8% para viviendas de alquiler y 0.4% para viviendas en propiedad.

Gran parte del existente de viviendas de Lynn es más antiguo y la nueva producción no se ha mantenido a la par con el crecimiento de la población. Se estima que el 63% de las viviendas de Lynn se encuentran en edificios construidos antes de la Segunda Guerra Mundial. Entre 1990 y 2018, se crearon alrededor de 1524 nuevas unidades de vivienda (aumento del 4.4%), en comparación con el crecimiento de la población de 13409 personas (aumento del 16.5%).

Muchos residentes no pueden pagar la vivienda a precio de mercado de Lynn. Los alquileres y los precios de venta de viviendas se están disparando, pero el ingreso familiar promedio de Lynn de \$53513 es aproximadamente \$25000 menos de lo que se necesita para pagar el alquiler promedio de Lynn de \$1790 más los servicios públicos o el precio promedio de venta de la vivienda de \$350000, asumiendo que el hogar tiene \$70000 para un pago inicial. Más del 42% de todos los hogares están cargados con el costo de la vivienda, y pagan el 30% o más de los ingresos por vivienda.

El inventario actual de viviendas asequibles de Lynn no satisface suficientemente la necesidad actual, y se espera que algunas unidades se pierdan sin intervención. A partir de 2019, Lynn tiene aproximadamente 4500 unidades de vivienda asequible, pero se estima que hay 19840 hogares de Lynn (62% del total) que califican como de bajos ingresos. Eso significa que solo hay una unidad por cada cuatro hogares locales elegibles.

Muchos residentes de Lynn corren el riesgo de ser desplazados. El desplazamiento de hogares de bajos ingresos y otras poblaciones vulnerables puede ser causado por el aumento de los costos de la vivienda o por acciones más directas. Los desalojos aumentaron un 75% a 1050 entre 2010 y 2016. En 2017, hubo 83 ventas de viviendas asociadas con ejecuciones hipotecarias. Y los datos de 2019 indican que había 1035 personas sin hogar en Lynn, un resultado común del desplazamiento.

Los datos cuantitativos que se encuentran en este resumen provienen de las siguientes fuentes: Programa de estimaciones de población del censo de EE.UU.; Censo Decenal de EE.UU.; Estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense; Datos de asequibilidad integral de la vivienda (CHAS); estimaciones de 5 años; Laboratorio de desalojos; Proyecciones de crecimiento regional de MAPC MetroFuture; Base de datos de listado de alquiler de MAPC; El Grupo Warren; Inventario de Vivienda Subsidiada (SHI) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Massachusetts (DHCD); Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos; Asesor Lynn; LHAND; Lynn Continuum of Care, recuento en un momento determinado. Para obtener más detalles, consulte el plan completo de Housing Lynn.

VISIÓN Y OBJETIVOS

"La vivienda de Lynn será segura, asequible y accesible. Las nuevas viviendas satisfarán las necesidades de los residentes de Lynn y aumentarán la fuerza y vitalidad de los vecindarios. La vivienda permitirá que todos prosperen en una comunidad que es incluyente para todos."

Para promover esta visión, Housing Lynn establece los siguientes objetivos:



Vivienda asequible. Facilitar una mayor producción de viviendas en Lynn que están restringidas para que sean asequibles para los residentes con ingresos por debajo de la media local de \$53500.



Anti-desplazamiento. Establecer protecciones contra el desplazamiento de residentes vulnerables.



Vecindarios integrados. Dar la bienvenida al desarrollo residencial que promueve la integración y previene la discriminación en las prácticas de los inquilinos.



Beneficios de nuevos desarrollos. Aprovechar el desarrollo residencial a precio de mercado y de ingresos mixtos para satisfacer una variedad de necesidades de vivienda, proporcionar beneficios a la comunidad y apoyar el desarrollo económico.



Gobierno representativo. Aumentar la representación en la gobernanza municipal, la transparencia y la participación en la toma de decisiones.



Seguridad en la edificación. Garantizar que se cumplan las normas de seguridad y mantenimiento de edificaciones.



COMPROMISOS DE LA CIUDAD PARA LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

RECOMENDACIONES

La ciudad guiará el nuevo desarrollo para producir viviendas asequibles con restricciones a una tasa mínima del 15% de las nuevas unidades durante los próximos cinco años. Al menos 10% de nuevas unidades será para hogares con ingresos iguales o inferiores al 50% del AMI, mientras que el resto atenderá a hogares con ingresos no superiores al 80% del AMI. Si bien este plan no establece un objetivo específico para unidades para hogares con ingresos iguales o inferiores al 30% del AMI, la Ciudad hará todo lo posible para apoyar la producción de unidades en este nivel de asequibilidad. Para cualquier vivienda asequible nueva, las unidades satisfarán una variedad de tipos de hogares, desde familias hasta personas mayores.

Este plan recomienda 12 acciones prioritarias para avanzar en los próximos cinco años, así como 6 acciones habilitantes para facilitar su implementación y 5 acciones de seguimiento.

ESTRATEGIA 1

Utilizar la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad para facilitar el desarrollo de viviendas variadas a un rango de precios

- Acción Prioritaria 1.A:** Adoptar una política de desarrollo incluyente para facilitar el desarrollo de ingresos mixtos
- Acción Prioritaria 1.B:** Rezonificar para facilitar el crecimiento inteligente y utilizar mejor la tierra a lo largo de los corredores principales a través del desarrollo de uso mixto
- Acción Prioritaria 1.C:** Enmendar el código de zonificación para establecer una Evaluación de Impacto de Equidad (EIA) como parte de la revisión del desarrollo para proyectos propuestos en terrenos de propiedad de la ciudad
- Acción Habilitante 1.D:** Enmendar los procesos de aprobación de desarrollo para permitir una mayor transparencia, oportunidades para la participación de la comunidad y negociación de beneficios para la comunidad.
- Acción Habilitante 1.E:** Enmendar las reglas dimensionales favorables al desarrollo de la zonificación actual para facilitar la negociación de mayores beneficios para la comunidad
- Acción de Seguimiento 1.F:** Crear más opciones de vivienda en áreas de menor densidad y facilitar la integración a nivel de vecindario rezonificando los sitios de oportunidad identificados a través del análisis de este plan.

ESTRATEGIA 2:

Utilizar los recursos de la Ciudad, incluidos los terrenos públicos y los fondos, para satisfacer la necesidad de vivienda asequible y proporcionar beneficios públicos.

- Acción Prioritaria 2.A:** Utilice programas de incentivos fiscales como HDIP y TIF para crear niveles más profundos de asequibilidad más allá de lo que se puede lograr en el mercado actual.
- Acción 2.B:** Utilizar terrenos públicos para incentivar la producción de viviendas asequibles
 - Acción Prioritaria 2.B(1):** Adoptar una política para priorizar la vivienda asequible (y la vivienda de emergencia, de transición y de apoyo) al disponer de terrenos públicos.
 - Acción de Seguimiento 2.B(2):** Establecer un programa de adquisición de viviendas y terrenos.
- Acción Habilitante 2.C:** Establecer un fondo fiduciario para viviendas asequibles que mantenga y facilite el acceso eficiente a recursos dedicados para la producción de viviendas asequibles en todas las agencias públicas.
- Acción Habilitante 2.D:** Utilizar los recursos y la influencia locales para apoyar a las Corporaciones de Desarrollo Comunitario y otros desarrolladores sin fines de lucro para complementar y fortalecer los esfuerzos de Neighborhood Development Associates para aumentar la oferta de nuevas viviendas asequibles.

ESTRATEGIA 3:

Adoptar políticas que protejan los derechos de los inquilinos de Lynn a pesar de los cambios en el mercado

- Acción Prioritaria 3.A:** Crear una Oficina de Estabilidad de la Vivienda para hacer cumplir las protecciones de los inquilinos, monitorear el mercado de alquiler y brindar apoyo a los inquilinos
- Acción Prioritaria 3.B:** Implementar el registro y la inspección de la propiedad de alquiler para garantizar que se cumplan los estándares de seguridad de edificaciones y las prácticas de los propietarios.
- Acción 3.C:** Adoptar políticas que protejan a los inquilinos de la inestabilidad de la vivienda debido a los cambios en el mercado de la vivienda.
 - Acción Prioritaria 3.C(1):** Establecer y hacer cumplir una política contra el acoso para inquilinos
 - Acción de Seguimiento 3.C(2):** Exigir a los propietarios que notifiquen con suficiente antelación a los inquilinos sobre eventos que podrían desestabilizar su arrendamiento, incluido un aviso de venta y un aviso de aumento de alquiler.
 - Acción de Seguimiento 3.C(3):** Adoptar requisitos de desalojo por causa justa

ESTRATEGIA 4:

Incrementar los esfuerzos para fomentar una cultura municipal acogedora y diversa para garantizar que las acciones de la Ciudad reflejen los deseos plenos de la comunidad.

- Acción prioritaria 4.A:** Aumentar la transparencia de la toma de decisiones municipales para que el público en general pueda estar informado e involucrado en los procesos de toma de decisiones relacionados con la vivienda.
- Acción 4.B:** Asegurar que el personal municipal y los miembros de los organismos públicos tengan el conocimiento cultural para tomar decisiones informadas sobre cómo satisfacer las necesidades de vivienda.
 - Acción Habilitante 4.B(1):** Proporcionar más capacitación en equidad y competencia cultural para el personal actual y nuevo, los voluntarios y los funcionarios electos/designados.
 - Acción Habilitante 4.B(2):** Comprometerse públicamente con una mayor diversidad de personal, juntas, comités y comisiones.

ESTRATEGIA 5:

Preservar la oferta de vivienda existente, en particular viviendas de alquiler y viviendas asequibles con escrituras restringidas.

- Acción 5.A:** Crear nuevas oportunidades para preservar la asequibilidad.
 - Acción Prioritaria 5.A(1):** Alcanzar un derecho municipal de comprar propiedades con restricciones de escritura que vencen en Vivienda Asequible.
 - Acción Prioritaria 5.A(2):** Dedicar tiempo del personal a trabajar con la Oficina del Fiscal General de Massachusetts para completar el proceso de administración judicial.
 - Acción Prioritaria 5.A(3):** Establecer un derecho de retracto para todas las propiedades de arriendo
- Acción Prioritaria 5.B:** Priorizar el financiamiento de viviendas asequibles, incluidos CDBG, HOME y otros fondos, para preservar las viviendas asequibles restringidas existentes y convertir viviendas económicas en el mercado en unidades restringidas.