

## Comentarios sobre el borrador del plan y actualizaciones del plan

### Período de comentarios públicos

El período de comentarios públicos de tres semanas para *Housing Lynn: Un plan de crecimiento incluyente* comenzó el 7 de enero de 2021. Originalmente programado para dos semanas, el período de comentarios se extendió del 21 al 28 de enero de para permitir tres semanas completas para que el público revise los materiales y proporcione comentarios por escrito a través de correos electrónicos. Además del borrador completo del plan, se puso a disposición un sólido resumen ejecutivo en inglés y español.

Se recibieron un total de 96 correos electrónicos, incluidos 6 en español. Hubo cuatro cartas de comentarios de las siguientes organizaciones: la Cámara de Comercio de Greater Lynn, Harborlight Community Partners, Lawyers for Civil Rights y North Shore Realtors. Hubo dos campañas de comentarios de la comunidad organizadas: Veintiséis comentaristas enviaron una versión de una carta redactada por la New Lynn Coalition y 30 comentaristas hicieron lo mismo con una carta de Lynn United for Change. Este último grupo también envió una carta de comentarios directamente con 282 firmas.

Lo que sigue es un breve resumen de la información recibida y los cambios hechos al plan en respuesta.

### Lo que escuchamos

Áreas de enfoque de comentarios públicos de Housing Lynn	
Categoría	Recuento
N/A al plan	3
Petición de solicitudes	8
Apoyo al plan tal como está	2
No más viviendas asequibles	2
Proceso público	4
Datos y encuadre	3
Cambios en las recomendaciones	61
Nuevas recomendaciones	8
Objetivo insuficiente	70
<b>Total de comentarios</b>	<b>161</b>

*Los recuentos no se suman al número total de correos electrónicos, ya que algunos incluyeron comentarios en varias categorías.*

Para fines de análisis, los comentarios públicos se dividen en ocho categorías: comentarios que no se aplican a Housing Lynn, petición de solicitudes de Vivienda Asequible, comentarios que expresan su apoyo al plan tal como está, argumentos a favor de que no haya más Vivienda Asequible, preocupaciones sobre el proceso público, sugerencias sobre datos y encuadre, cambios sugeridos a los borradores de recomendaciones, nuevas recomendaciones sugeridas y preocupaciones de que la meta es insuficiente e inapropiada. Algunos correos electrónicos incluían comentarios sobre varios temas.

La gran mayoría de los comentarios se centraron en el objetivo de producción de viviendas asequibles y las recomendaciones del plan. Los comentarios sobre el primero incluyeron sugerencias de que el objetivo se establezca en un nivel más profundo de asequibilidad que el 80% de AMI y que sea un porcentaje mayor de desarrollo nuevo. Los comentarios sobre las recomendaciones del borrador del plan incluyeron muchos comentarios de apoyo y muchas sugerencias de enmiendas. Los comentarios más numerosos fueron recomendar que se establezcan protecciones para los inquilinos, zonificación incluyente y mecanismos para negociar los beneficios de la comunidad antes de la re zonificación para un crecimiento inteligente; aplicar la Evaluación de

Impacto de Equidad a todos los nuevos desarrollos residenciales, no solo a los de terrenos de propiedad de la Ciudad; y utilizar terrenos y recursos públicos para viviendas profundamente asequibles que satisfagan las necesidades de los residentes de Lynn actuales.

## Actualizaciones clave del plan

El plan final de Housing Lynn refleja numerosas actualizaciones basadas en las opiniones de la comunidad durante el período de comentarios públicos. Algunos de estos cambios son menores, como las correcciones, pero la mayoría son significativos. Lo que sigue es una descripción general de los cambios sustanciales realizados en el plan.

### Datos y encuadre

Se agregó lenguaje a la evaluación de Necesidad y Demanda de Vivienda para resaltar los impactos raciales dispares de la escasez de vivienda y la crisis de asequibilidad, COVID-19 y el riesgo de desplazamiento. Para hacer esto, se recopilaron y analizaron datos adicionales sobre la mediana de ingresos, la tenencia y la carga de costos por raza y etnia. Los datos sobre los niños en edad escolar que se encuentran sin hogar de las Escuelas Públicas de Lynn se agregaron a la misma sección del plan. La sección del plan sobre la inscripción escolar también se actualizó para señalar los efectos positivos que las viviendas asequibles pueden tener en el aprendizaje escolar y el rendimiento de los estudiantes. Finalmente, el Inventario de Viviendas Subsidiadas para Lynn se actualizó para reflejar el conteo estatal de 2021.

### Objetivo de producción de viviendas asequibles

El borrador del plan incluía un objetivo de que el 15% de los nuevos desarrollos fueran viviendas asequibles para hogares con ingresos iguales o inferiores al 80% del AMI. En respuesta a los comentarios de que esto no respondía a las necesidades locales, el objetivo se ha ajustado a que el 10% del nuevo desarrollo será Vivienda asequible para hogares con ingresos iguales o inferiores al 50% del AMI y el 5% será para hogares de 80% o menos del AMI. Estos objetivos son ambiciosos pero razonables dado el nivel de subsidio público disponible a nivel local, estatal y federal para viviendas de muy bajos y extremadamente bajos ingresos. Si bien el plan no establece un objetivo específico para unidades para hogares

con ingresos iguales o inferiores al 30% del AMI, se agregó un lenguaje para reconocer esta necesidad y la Ciudad se comprometió a apoyar la producción a este nivel de asequibilidad dados los recursos actuales y futuras oportunidades. También se agregó un lenguaje para indicar que las nuevas viviendas asequibles deben ser apropiadas para una variedad de tipos de hogares, desde familias que necesitan varios dormitorios hasta personas mayores. Por último, la meta, que originalmente se encontraba en la sección Oportunidades de desarrollo futuro del borrador del plan (antes de las secciones Conjunto de herramientas de vivienda actual y Recomendaciones), se ha trasladado después de las Recomendaciones para que las acciones específicas que alcanzan niveles de asequibilidad particulares se puedan señalar, según lo descrito en la tabla anterior.

Recomendaciones seleccionadas por nivel de AMI	
Acción	Rango de AMI
Acción 1.A: Política de desarrollo incluyente	Unidades para hogares al 60% o menos o al 50% del AMI, según la viabilidad financiera
Acción 2.A: Incentivos fiscales	Unidades para hogares al 60% o menos o al 50% del AMI, según la viabilidad financiera
Acción 2.B(1): Terreno público para vivienda asequible	Proyectos que incluyen unidades para hogares al 50% o menos del AMI y, en combinación con otras compensaciones de costos al 30% o menos del AMI
Acción 2.D: Apoyo a los CDC con financiamiento local	Proyectos que incluyen unidades para hogares en o por debajo del 50% y 30% del AMI

## Recomendaciones

Se han establecido niveles de AMI específicos para acciones seleccionadas como parte del objetivo de Vivienda asequible, como se describe anteriormente. Este lenguaje también aparece en las descripciones de estas acciones en la sección de Recomendaciones del plan. Además, se editaron otras recomendaciones en respuesta a los comentarios del público, como se describe en la siguiente tabla.

Modificaciones de recomendaciones	
Referencia del plan	Nuevo punto/otro cambio en la descripción de la recomendación
Acción 1.A: Política de desarrollo incluyente	Tenga en cuenta que los diferentes enfoques de políticas tienen ventajas y desventajas, como requerir que las unidades incluyentes estén en el sitio u ofrecer la opción de pagos en lugar de unidades.
Acción 1.B: Crecimiento inteligente a lo largo de los principales corredores	Señala que la rezonificación no debería ocurrir hasta que se adopte la zonificación incluyente, los mecanismos para la negociación de beneficios estén en su lugar y se haga todo lo posible para implementar las protecciones para los inquilinos.
Acción 1.C: Evaluación del impacto de la equidad para el desarrollo residencial	Las EIA ahora se aplican a todos los nuevos desarrollos residenciales, no solo a los terrenos de propiedad de la Ciudad, y señalan la necesidad de un proceso público para determinar los criterios de la evaluación.
Acción 1D: Aprobaciones de desarrollo en los procesos	Se ha eliminado la referencia a cualquier cambio potencial a la Autoridad de Concesión de Permisos Especiales del Concejo Municipal aquí (y en la sección que resume la zonificación actual de la Ciudad).
Acción 2D: Apoyar a las corporaciones de desarrollo comunitario	Esta estrategia ahora incluye específicamente el uso de fondos e influencia locales para apoyar a los desarrolladores de viviendas profundamente asequibles, incluidas las unidades para hogares en o por debajo del 50% y el 30% de AMI.
Acción 3.C(2): Aviso al inquilino de eventos que podrían desestabilizar el arrendamiento	Establece que la política debe exigir la notificación a los inquilinos en varios idiomas y dejar en claro las consecuencias para los propietarios que no cumplan. Debe determinarse la capacidad necesaria para una aplicación eficaz.
Acción 4.B(2): Mayor diversidad de personal, juntas, etc.	Establece que el gobierno municipal debe incluir residentes e inquilinos de viviendas públicas, además de personas de diversos orígenes raciales y étnicos.

## Por qué no se abordaron algunos comentarios

Los cambios sustanciales en los borradores de recomendaciones que los hacen inviables de implementar, cambian su intención o son ilegales, no se incorporaron al plan final. El plan final tampoco refleja los comentarios que piden que se omitan las acciones recomendadas o que se agreguen nuevas recomendaciones por las siguientes razones:

- Cada solicitud de esta naturaleza provino de un solo comentarista, por lo que no hubo consenso sobre estas sugerencias.
- Las nuevas recomendaciones no están respaldadas por el análisis de este plan ni fueron examinadas por la comunidad.
- Los comentarios que indican una falta de apoyo a las recomendaciones se basaron en preocupaciones infundadas o en preocupaciones ya reconocidas por el plan, que deben abordarse durante la implementación.

## Dónde encontrar cambios en el borrador final

Encuentre los cambios descritos anteriormente en el plan final de Housing Lynn y en el documento de Resumen ejecutivo en las páginas siguientes.

<b>Ubicación de cambios sustanciales en el plan final y resumen ejecutivo de Housing Lynn</b>	
	<b>Página No.</b>
<b>Plan</b>	
Datos adicionales sobre ingresos por raza y etnia	28
Nuevo lenguaje que señala la conexión entre COVID-19 y el hacinamiento	33
Datos adicionales sobre disparidades entre ingresos y tenencia por raza y etnia	37
Datos adicionales sobre disparidades en las tasas de carga de costos por raza y etnia y antigüedad	39
Nuevo lenguaje que señala las disparidades en el riesgo de desplazamiento según la geografía de la raza y el origen étnico, la tenencia y los ingresos	46
Nuevo lenguaje que señala los impactos dispares del desalojo en los residentes de Lynn de color, ya que tienden a alquilar a tarifas más altas y tienen ingresos más bajos	47
Nuevo lenguaje que señala la conexión entre COVID-19 y el desalojo	48
Nuevo lenguaje que señala la conexión entre COVID-19 y la ejecución hipotecaria	48
Nuevo lenguaje que señala la conexión entre COVID-19 y la situación de carencia de hogar	50
Datos adicionales sobre la falta de vivienda de las Escuelas Públicas de Lynn	50
Omisión del lenguaje señalando qué entidades locales sirven con más frecuencia como autoridad que otorga permisos especiales	66
Nuevo lenguaje que destaca el impacto positivo de la vivienda asequible en el hacinamiento y el potencial para mejorar las condiciones escolares	76
Cambios a la Acción 1.A: Política de desarrollo incluyente	107
Cambios a la Acción 1.B: Crecimiento inteligente a lo largo de los principales corredores	110
Cambios a la Acción 1.C: Evaluación del impacto de la equidad para el desarrollo residencial	111
Cambios a la Acción 1D: Aprobaciones de desarrollo en los procesos	112
Cambios a la Acción 2D: Apoyar a las corporaciones de desarrollo comunitario	118
Cambios a la Acción 3.C(2): Aviso al inquilino de eventos que podrían desestabilizar el arrendamiento	122
Cambios a la Acción 4.B(2): Mayor diversidad de personal, juntas, etc.	125
Adición del Capítulo 40R en la sección Otras acciones de vivienda para consideración del Apéndice	144
Cambios en el objetivo de producción de viviendas asequibles	130
<b>Resumen ejecutivo</b>	<b>Página No.</b>
Nuevo lenguaje que señala que algunos desafíos de vivienda impactan de manera desproporcionada a las personas de color debido a ingresos más bajos y tasas de alquiler más altas	12
Datos adicionales sobre la falta de vivienda de las Escuelas Públicas de Lynn	15
Nuevo lenguaje que señala las disparidades en el riesgo de desplazamiento según la geografía de la raza y el origen étnico, la tenencia y los ingresos	15
Cambios a la Acción 1.A: Política de desarrollo incluyente	28
Cambios a la Acción 1.B: Crecimiento inteligente a lo largo de los principales corredores	28
Cambios a la Acción 1.C: Evaluación del impacto de la equidad para el desarrollo residencial	28
Cambios a la Acción 1D: Aprobaciones de desarrollo en los procesos	29
Cambios a la Acción 2D: Apoyar a las corporaciones de desarrollo comunitario	31

Cambios a la Acción 3.C(2): Aviso al inquilino de eventos que podrían desestabilizar el arrendamiento	33
Cambios a la Acción 4.B(2): Mayor diversidad de personal, juntas, etc.	34
Cambios en el objetivo de producción de viviendas asequibles	36