HOUSING LYNN

HOUSING LYNN

Un Plan para un Crecimiento Inclusivo

MARZO 2021

MAPC
METROPOLITAN AREA PLANNING COUNCIL

RESUMEN EJECUTIVO

Preparado para:

La ciudad de Lynn
Lynn, Massachusetts

La Alcaldía
www.cityoflynn.net/mayors_office.shtml

La Oficina de Vivienda y Desarrollo de Vecindarios de Lynn (LHAND, por sus siglas en inglés)
www.lhand.org

Preparado por:

El Consejo de Planificación del Área Metropolitana
Boston, Massachusetts
www.mapc.org

Página web:

Housing Lynn
http://mapc.org/housing-lynn

Adoptado por el consejo municipal el 7 de septiembre del 2021

Adoptado por la Junta de Planificación el 12 de octubre del 2021

*marcador de posición

UNA VISIÓN PARA LYNN

“Las viviendas de Lynn serán seguras, asequibles y accesibles. Las nuevas viviendas satisfarán las necesidades de los residentes de Lynn y aumentarán la fortaleza y la vitalidad de los vecindarios. Las viviendas permitirán que sus residentes prosperen en una comunidad inclusiva para todos”.

La visión de Housing Lynn es una imagen de lo que este plan puede lograr si se lo implementa. Está basada en las necesidades de vivienda identificadas a través del análisis y expresadas por la comunidad, y a partir del papel que deberían cumplir, según sus residentes, las viviendas en Lynn.

GLOSARIO

Términos relacionados con la vivienda asequible

- **Vivienda asequible:** vivienda cuya titularidad está restringida a no más del 30 % de los ingresos para los hogares que cumplen con determinados umbrales de ingresos. Por lo general, las viviendas asequibles están destinadas a hogares de bajos ingresos, es decir, a aquellos que tienen ingresos iguales o inferiores al 80 % del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés), pero se puede reservar para aquellos con ingresos más bajos o más altos. (Consulte las definiciones de "bajos ingresos", "muy bajos ingresos" e "ingresos extremadamente bajos"). Para los fines de este plan, "vivienda asequible" se refiere a las viviendas para hogares de bajos ingresos, tal como se definen más abajo, a menos que se especifique lo contrario. Para los propietarios, los costos de vivienda incluyen el capital, los intereses, los impuestos a la propiedad y el seguro contra riesgos. Para los inquilinos, los costos incluyen el alquiler y los servicios públicos (excepto el teléfono y el cable).
- **Capítulo 40B:** según la Ley General de Massachusetts, promulgada en 1969, en los distritos donde durante todo el año menos del 10 % de las viviendas son viviendas asequibles, los desarrolladores de viviendas para residentes de ingresos bajos y moderados pueden realizar una revisión local acelerada siguiendo el proceso de permisos integrales y solicitar una exención limitada de zonificación local. Si esa solicitud es denegada o aprobada, pero con condiciones que la hacen antieconómica, los desarrolladores pueden apelar al estado para que revoque la decisión local si se la considera irrazonable (Capítulo 774 de la Ley de 1969; MGLc40B§20-23).
- **Restricción de escritura o cláusula de titularidad:** mecanismo legal que limita los usos de una vivienda, sus ocupantes, los costos de la vivienda y la forma de transferir la casa. Este es el mecanismo que garantiza que la vivienda asequible se reserve para grupos de ingresos específicos a un precio que puedan pagar durante un período de tiempo específico.
- **Vales de elección de vivienda (Sección 8 del Programa de vales):** principal programa federal de asistencia para la renta, administrado por las agencias locales de vivienda pública, que proporciona vales a hogares de ingresos muy bajos que cubren una cierta cantidad de renta para unidades de alquiler privadas. El valor máximo de un vale de elección de vivienda es el costo de una unidad del área a un precio estándar moderado menos el 30 % de los ingresos del hogar.
- **Programa de vales de renta de Massachusetts (MRVP, por sus siglas en inglés):** programa estatal de asistencia para la renta que comenzó en 1992 y que ofrece uno de dos tipos de vales: (1) el vale para inquilinos, conocido también como "vale móvil", que puede ser utilizado por hogares con ingresos elegibles para complementar la renta de cualquier unidad de vivienda que cumpla con los estándares del código sanitario estatal; y (2) el vale basado en el proyecto, que se asigna a una unidad de vivienda o desarrollo específico a cambio de que el propietario rente estas unidades a inquilinos con ingresos elegibles.
- **Subsidio:** forma de ayuda financiera otorgada por el gobierno para reducir los costos de un servicio o bien, como, por ejemplo, una vivienda.
- **Inventario de viviendas subsidiadas de Massachusetts (SHI, por sus siglas en inglés):** el Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de Massachusetts (DHCD, por sus siglas en inglés) mantiene el SHI, que se utiliza para medir el suministro de viviendas asequibles de cada distrito para los fines del Capítulo 40B. El SHI incluye todas las viviendas desarrolladas según el Capítulo 40B, incluidas las viviendas asequibles y las unidades a tasa de mercado en desarrollos de alquiler, y otras viviendas asequibles con restricciones de escritura, como las viviendas públicas, los vales basados en proyectos, los proyectos de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés), y muchos otros tipos.

GLOSARIO

Términos relacionados con los ingresos

- **Ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés):** medida de ingresos establecida por el gobierno federal y utilizada por los programas de vivienda para determinar la elegibilidad para viviendas asequibles con restricciones de escritura según los ingresos y el tamaño del hogar. El AMI para el área geográfica que incluye a Lynn es de $119,000, según el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

- **Carga de costos:** el pago de más del 30 % de los ingresos por una vivienda. Se denomina "carga de costos severa" al pago de más del 50 % de los ingresos por vivienda. En Lynn, el 25 % de los hogares tienen una carga de costos, y el 21 % tiene una carga de costos severa (ACS, 2013-17).

- **Hogar de ingresos extremadamente bajos:** hogar con ingresos inferiores al 30 % del AMI.

- **Hogar:** personas que viven juntas en la misma casa. Un hogar puede ser una familia, compañeros de vivienda o una persona que vive sola.

- **Ingresos:** dinero obtenido por realizar un trabajo o por realizar inversiones.

- **Hogar con ingresos elegibles:** hogar que cumple con los requisitos de ingresos de un programa de vivienda. Por lo general, se trata de hogares de bajos ingresos que se definen con ingresos iguales o inferiores al 80 % del AMI. En Lynn, eso equivale a $86,650 para un hogar de 3 personas, según el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

- **Ingreso medio local:** ingreso medio (la cifra en la que la mitad de los hogares gana menos y la otra mitad gana más) de un distrito. Los ingresos medios de la ciudad de Lynn son de $53,513. Para los propietarios de viviendas, el promedio es de $85,892; y para los inquilinos es de $34,096 (ACS, 2013-17).

- **Hogar de bajos ingresos:** en términos generales, aquel hogar con ingresos por debajo del 80 % del AMI, incluidos los hogares de muy bajos ingresos y de ingresos extremadamente bajos (también definidos en esta sección). Más específicamente, en el contexto de otros umbrales de ingresos, como los ingresos muy bajos y los ingresos extremadamente bajos, los ingresos bajos se refieren a hogares con ingresos entre el 50 % y el 80 % del AMI.

- **Hogar de ingresos moderados:** aquel hogar con ingresos entre el 80 % y el 110 % del AMI, que puede llegar hasta el 120 % del AMI. A diferencia de los umbrales de bajos ingresos definidos por los programas de vivienda federales, el término "ingresos moderados" puede variar según el programa de vivienda local.

- **Hogar de muy bajos ingresos:** hogar con ingresos entre el 30 % y el 50 % del AMI.

GLOSARIO

Términos relacionados con los desarrollos

- **Zonificación inclusiva:** política de zonificación local que requiere o alienta a los desarrolladores de complejos habitacionales a una determinada escala a incluir viviendas asequibles o a realizar pagos a la localidad para el desarrollo de dichas viviendas en otro lugar. Por lo general, la política ofrece incentivos como una mayor densidad, menos requisitos de estacionamiento o permisos acelerados para compensar los impactos financieros de proporcionar viviendas asequibles.

- **Vivienda a tasa de mercado:** vivienda que se vende o alquila a la "tasa actual del mercado" en el mercado libre.

- **Desarrollo de viviendas de ingresos mixtos:** desarrollo que incluye viviendas asequibles para hogares con diferentes ingresos, que generalmente incluyen viviendas a tasa de mercado y viviendas asequibles con restricciones de escritura para hogares con los ingresos más bajos.

- **Desarrollo de uso mixto:** desarrollo que combina usos residenciales con comercios, oficinas, industrias, instituciones, entre otros.

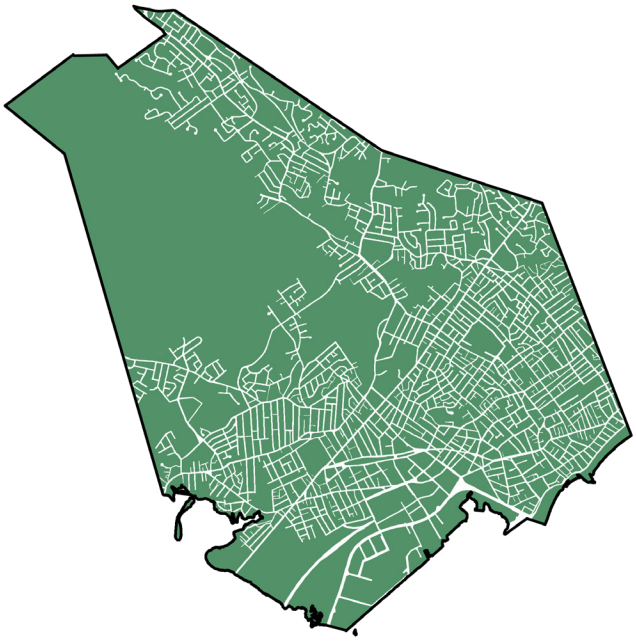
- **Vivienda multifamiliar:** edificaciones con más de una unidad, como edificios de apartamentos, condominios, viviendas en serie o dúplex. Existe una amplia gama de viviendas multifamiliares que se diferencian por su escala y diseño.

- **Vivienda asequible de origen natural (NOAH, por sus siglas en inglés):** vivienda que tiende a ser menos costosa debido al tamaño, la antigüedad u otras características. Las NOAH no están protegidas por restricciones de escritura u otros mecanismos, por lo que estas casas pueden volverse inasequibles en cualquier momento, dependiendo de la inversión y el mercado, entre otros factores.

- **Vivienda unifamiliar:** estructura mantenida y utilizada como una sola unidad de vivienda. La vivienda unifamiliar es propiedad de un solo propietario, no tiene propiedad compartida ni paredes comunes, tiene acceso privado a la calle desde la estructura y solo tiene un conjunto de servicios públicos.

INTRODUCCIÓN

Sobre Lynn



Lynn es una ciudad que se encuentra ubicada en North Shore, a unas 10 millas del centro de Boston, ocupa 13.5 millas cuadradas y tiene una población de más de 90,000 habitantes. Tiene servicio ferroviario interurbano, numerosas rutas de autobús y un ferry interurbano de temporada (aunque el servicio se ha suspendido de forma intermitente debido a la falta de fondos operativos).

A lo largo de los siglos, Lynn creció en medio de sucesivas oleadas de inversión económica y migración. La Lynn colonial fue uno de los primeros centros de curtiembre y de fabricación de calzado, lo que luego daría lugar a la industria zapatera y a la incipiente industria eléctrica a finales del siglo XIX. Una de las dos primeras plantas de General Electric se estableció en Lynn a fines de la década de 1890, por lo que un sindicato fuerte es parte de la cultura de la ciudad.

A principios de 1900, Lynn experimentó una ola de inmigración, principalmente de Polonia, Rusia, Italia, Irlanda, entre otros países europeos. La población de la ciudad alcanzó su punto máximo en 1930 y se mantuvo con un número estable de alrededor 100,000 habitantes durante dos décadas. A lo largo del siglo XX y debido a los cambios drásticos en la industria de este país, la base industrial de la ciudad se redujo significativamente. Estos cambios económicos fueron el principal impulsor de la desinversión, los desafíos fiscales y la pérdida de población, tanto en Lynn como en otras comunidades similares. De 1950 a 1980, Lynn perdió una cuarta parte de su población.

Recientemente, la población de Lynn comenzó a recuperarse. Entrado el siglo XX, la ciudad se convirtió en un importante centro para la comunidad latina y en el hogar de inmigrantes de Camboya y de otras partes de Asia. La población de Lynn creció más rápidamente en la década de 1990 que durante cualquier otra década desde 1920. Actualmente, la ciudad continúa aumentando su población, aunque a un ritmo más lento que en años anteriores.

Para abordar los desafíos relacionados con la reducción de la industria y la necesidad continua de servicios e instalaciones públicas, los líderes y el personal de Lynn se han centrado en el desarrollo económico. En los últimos años, el esfuerzo sustancial y la inversión pública a nivel local y estatal han estado dirigidos a atraer la inversión privada a Lynn, incluido el desarrollo de viviendas a tasa de mercado. Estos esfuerzos coincidieron con la remodelación y la reutilización de las estructuras históricas en el centro de la ciudad, así como con la construcción de nuevas estructuras a una escala que difiere dramáticamente del patrón dominante de viviendas unifamiliares y complejos de apartamentos ocasionales que se pueden observar en

toda la ciudad. El nuevo desarrollo actual promueve centenares de nuevas unidades de vivienda, la gran mayoría de las cuales se encuentran en proyectos a tasa de mercado y, a menudo, de lujo, en las áreas del centro y de la costa.

Quienes vienen a ocupar estas nuevas viviendas sin duda se sienten atraídos por la proximidad y la conexión de Lynn con Boston, el tejido urbano y los edificios históricos, el arte público en el centro de la ciudad y los espacios abiertos, como las reservas naturales Lynn Shore Reservation y Lynn Woods Reservation. Mientras tanto, los antiguos residentes también aprecian la diversidad racial y étnica de la ciudad, los fuertes líderes comunitarios y el sentido del deber cívico, los proveedores de servicios comprometidos y la asequibilidad relativa. No están seguros de que el parque de viviendas existente de Lynn pueda satisfacer las necesidades actuales y futuras, y muchos creen que la producción de viviendas reciente es demasiado costosa. También ha habido desacuerdos dentro de la comunidad de Lynn sobre las prioridades de vivienda, en particular, sobre cómo equilibrar los objetivos de desarrollo económico con los objetivos contra el desplazamiento. **Un desafío clave para el presente y el futuro es el de garantizar viviendas seguras y asequibles para todos, incluso cuando la demanda de viviendas y los costos de las mismas se encuentran en aumento.**

¿Qué es Housing Lynn?

La ciudad de Lynn, a través de la Oficina de Vivienda y Desarrollo de Vecindarios de Lynn y de la Alcaldía, y del trabajo en conjunto con el Consejo de Planificación del Área Metropolitana, ha facilitado un proceso impulsado por la comunidad para desarrollar una estrategia de vivienda asequible con fecha de comienzo en septiembre de 2019. La motivación detrás de esta asociación se basa en una comprensión conjunta de la importancia de la asequibilidad de la vivienda para las personas y las comunidades. Para las personas, la asequibilidad significa una mayor estabilidad de la vivienda, una menor cantidad de personas sin hogar, mejores resultados en salud y educación, y una mayor oportunidad económica y de movilidad. Para la comunidad, significa diversidad racial y étnica, una fuerza laboral local y una base residencial con mayor poder adquisitivo para apoyar la economía local. Para la Alcaldía, significa mayores ingresos fiscales y más empleos a través de nuevos desarrollos, menos gasto en servicios públicos y mayor estabilidad política.

Housing Lynn incluye las siguientes secciones:

Una evaluación de las necesidades de vivienda basada en datos demográficos y de vivienda.

Una visión y objetivos para el desarrollo de futuras viviendas en Lynn.

Un análisis de las consideraciones y oportunidades de desarrollo, incluidas las ubicaciones específicas adecuadas para tipos específicos de desarrollos residenciales.

Herramientas y recursos de vivienda actuales.

Acciones para aumentar la cantidad de viviendas asequibles en Lynn y para satisfacer las necesidades relacionadas.

Con estos y otros elementos del plan, 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, y tiene por objeto complementar y aumentar los esfuerzos de desarrollo residencial de la ciudad a tasa de mercado.

Con este plan, la ciudad y la comunidad de Lynn han establecido una agenda clara para determinar el tipo, la cantidad y la ubicación de desarrollos de viviendas, y la política de vivienda durante los próximos cinco años. Estas prioridades fueron determinadas a través de un proceso impulsado por la comunidad y guiado por el Comité Directivo de residentes de Lynn que trabaja en temas relacionados con la justicia social, la prestación de servicios, la educación, la vivienda, el desarrollo económico y la seguridad laboral.

Miembros del Comité Directivo de Housing Lynn

Leonardo Casillas
Miembro del Directorio de La Vida Scholars

Magnolia Contreras
Miembro del Consejo de EDIC y del Consejo de Vivienda Asequible de Lynn

Jeffrey Crosby
Nueva Coalición Lynn, Consejo Laboral de North Shore

Laura Gallant
Centro de Justicia del Noreste

Iveth Martinez
Pathways, Inc.

Nicole McClain
Asociación Juneteenth de North Shore

Jared Nicholson
Comité Escolar de Lynn, Asociación de Comerciantes Latinos de North Shore

Lilian Ramero
LEO, Inc.

Además de estos residentes, el Comité Directivo incluyó a los siguientes miembros ex officio: Aaron Clausen, jefe de planificación de la ciudad de Lynn; Jeff Weeden, gerente de planificación y desarrollo de LHAND; Carly McClain, representante del Consejo Ejecutivo de LHAND; Charlie Gaeta, director ejecutivo de LHAND; y Meaghen Hamill, jefa de personal de la Alcaldía.

El alcance y la participación se centró en los grupos históricamente excluidos de los procesos de planificación urbana y en las personas con necesidades de vivienda insatisfechas. Este último incluye las personas de color, los inquilinos, los residentes de bajos ingresos, los angloparlantes no nativos y las familias, entre otros. También hablamos con desarrolladores de viviendas sin fines de lucro, proveedores de servicios, senadores y congresistas estatales, y numerosos representantes y personal de la ciudad. El personal del MAPC presentó este proceso de planificación a la Alcaldía en febrero de 2020, y se invitó a la Junta de Planificación y a la Alcaldía a participar en todas las actividades de participación ciudadana de Housing Lynn. En marzo de 2020, a mitad del proceso de planificación de Housing Lynn, el COVID-19 obligó a que, por razones de seguridad, las actividades se mudaran a plataformas en línea.

Housing Lynn community engagement activities

- **16 de noviembre de 2019**
  Taller de vivienda, Centro de Conferencias de Lynn del North Shore Community College
- **28 de enero de 2020**
  Foro sobre los desafíos y objetivos de vivienda, LHAND
- **22 de mayo al 8 de junio de 2020**
  Casa abierta virtual sobre estrategias de vivienda para trabajar en pos de los objetivos
- **17 de junio de 2020**
  Panel en línea sobre desarrollos, con Chrystal Kornegay, de MassHousing; Andrew DeFranza, de Harborlight Community Partners; y Matt Zahler, de MPZ Development
- **23 de septiembre de 2020**
  Foro virtual sobre cómo identificar oportunidades de desarrollo
- **29 de octubre al 15 de noviembre de 2020**
  Casa abierta virtual sobre posibles recomendaciones
- **7 de enero de 2021 al 28 de enero de 2021**
  Período de comentarios públicos sobre el borrador del plan

HOUSING LYNN

Asequibilidad de la vivienda

Usualmente, una buena regla general es la que describe que una vivienda asequible no debería costar más del 30 % de los ingresos de un hogar. En comparación con otras ciudades de la región, gran parte de las viviendas a tasa de mercado de Lynn es relativamente económica. Este tipo de viviendas, que a menudo son más antiguas y carecen de características modernas, generalmente se denominan Viviendas asequibles de origen natural (NOAH, por sus siglas en inglés). Sin embargo, la mayoría de estas viviendas no son realmente asequibles para muchos habitantes de Lynn. Además, a medida que aumenta la demanda de viviendas y el mercado se vuelve más competitivo, este tipo de viviendas aumenta de precio.

El gobierno considera que una vivienda es asequible cuando cuesta el 30 % o menos de los ingresos del hogar y está restringida por escritura a residentes elegibles de ingresos bajos o moderados. La vivienda asequible tiene restricciones para preservar su asequibilidad durante décadas o en perpetuidad, y protege a las comunidades de los costos disparados y del desplazamiento relacionado. La elegibilidad para ocupar una vivienda asequible con restricciones de escritura está basada en los ingresos del hogar y en la cantidad de personas que viven en el hogar, que generalmente se compara con el ingreso medio del área metropolitana (AMI, por sus siglas en inglés) calculado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés). El AMI de 2020 para la región del Gran Boston, que incluye a Lynn, es de $119,000. A modo de comparación, el ingreso medio local de Lynn es de aproximadamente $53,000, lo que significa que la vivienda asequible basada en esta definición regional no es asequible para muchos habitantes de Lynn. Bajo muchos programas de vivienda asequible, los hogares elegibles para una vivienda asequible con restricciones de escritura deben estar al 80 % o por debajo del AMI, o presentar un ingreso anual promedio de $67,400 en un hogar unipersonal y de $96,250 en un hogar de cuatro personas. Algunos programas de vivienda asequible sirven a hogares con ingresos más bajos que esos. La vivienda asequible puede adoptar muchas formas, incluida la vivienda pública, la vivienda asequible privada y la inclusión de unidades de vivienda asequible en desarrollos a tasa de mercado. Todas las viviendas asequibles requieren un subsidio, generalmente del gobierno, pero, a veces, las unidades a tasa de mercado ofrecen a las viviendas asequibles en una misma edificación un subsidio cruzado.

Además de las unidades de vivienda asequible con restricciones de escritura, los vales de vivienda también ayudan a reducir el costo de las viviendas de alquiler ya que subsidian la renta a los inquilinos de unidades de alquiler de propiedad privada a tasa de mercado para que no paguen más del 30 % de los ingresos familiares. Los vales son una herramienta sólida para reducir el costo de las viviendas de alquiler para sus ocupantes, pero están sujetos al mercado de una manera que no lo está la vivienda asequible con restricciones de escritura. Los propietarios pueden decidir si aceptan los vales de vivienda o no. Además, el valor máximo de los vales puede ser demasiado bajo para proporcionar un nivel suficiente de asistencia en mercados de alto costo.

Lynn, el COVID-19 y la vivienda

En 2020, a mitad de este proceso de planificación, el COVID-19 sumió al mundo en una crisis de salud pública. Lynn y muchas otras comunidades de bajos ingresos y de color se vieron muy afectadas y experimentaron altas tasas de infección y muerte por el virus debido a múltiples razones. El hecho de que los residentes de estas comunidades tienen más probabilidades de vivir en hogares en condiciones de hacinamiento por la falta de opciones de viviendas asequibles y estables es de particular importancia para este plan, ya que esto imposibilita el distanciamiento social y facilita la propagación eficiente del virus.

Housing Lynn no es un plan de respuesta al COVID-19, pero sí incluye un análisis pertinente a esta crisis. Las condiciones en Lynn, como la segregación, llevaron a una propagación desigual del virus, con mayor tasa de mortalidad entre las personas de color de bajos ingresos. Los desafíos de vivienda, como el hacinamiento, los desalojos, las ejecuciones hipotecarias y la falta de vivienda son ahora mucho más graves a medida que los residentes enfrentan el desempleo y la pérdida de ingresos. Housing Lynn tiene como objetivo ayudar a la ciudad a ser más equitativa y resiliente frente a futuras crisis de salud pública o de vivienda.

Necesidades y demandas

Lynn es una ciudad compleja con diversidad de personas y de necesidades de vivienda. Este plan se basa en el análisis de datos cuantitativos y en las historias de los habitantes de Lynn, quienes enfrentan los mayores desafíos a la hora de intentar conseguir una vivienda asequible, segura y adecuada.

Los datos cuantitativos incluidos en este resumen fueron extraídos de las siguientes fuentes: Programa de estimaciones de población de la Oficina del Censo de EE. UU.; censo decenal de EE. UU.; estimaciones de 5 años de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense; datos de estimaciones de 5 años de la Estrategia integral de asequibilidad de viviendas de HUD (CHAS, por sus siglas en inglés); Laboratorio de desalojos; proyecciones de crecimiento regional del plan MetroFuture del MAPC; base de datos de listados de alquiler del MAPC; Warren Group; Inventario de viviendas subsidiadas de Massachusetts (SHI, por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de Massachusetts (DHCD, por sus siglas en inglés); Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.; tasador de Lynn; datos de LHAND; recuento de la atención continuada de Lynn en un momento determinado. Para obtener más detalles, consulte las notas a pie de página del plan completo de Housing Lynn. La necesidad de vivienda en Lynn se puede resumir en las siguientes cinco afirmaciones:

La demanda de vivienda en Lynn está creciendo y cambiando.

La población de Lynn ha crecido lentamente desde 1980, con una estimación oficial de casi 95,000 habitantes en 2018. En 1980, la disminución de la población tocó fondo en aproximadamente 79,000 habitantes. Desde entonces, los patrones de crecimiento económico han impulsado el crecimiento de la población, pero la población actual sigue siendo de 8,000 personas menos que la población máxima de la ciudad, de aproximadamente 102,000 en 1930. Se proyecta que la población de Lynn seguirá en aumento hasta llegar a las 99,187 personas en 2030.

Si bien la población de Lynn ha crecido, la cantidad de hogares en la ciudad ha disminuido desde 2000. De 2000 a 2010, el número de hogares disminuyó un 0.6 %, y las estimaciones más recientes indican una caída del 1.6 %, de 33,511 en 2000 a 32,981 en 2017.

El aumento de la población y la reducción del número de hogares se pueden atribuir al aumento del tamaño del hogar: el tamaño promedio del hogar de Lynn aumentó de 2.60 en 2010 a 2.84 en 2017. Este aumento es probablemente un indicador de que existe una falta de viviendas asequibles y accesibles para quienes desean formar hogares o mantener hogares independientes.

La edad suele ser un factor determinante de la formación de un nuevo hogar y del tipo de vivienda que se demanda. **En Lynn, las cohortes más grandes son las de adultos jóvenes de 20 a 34 años, que comprenden el 24 % de la población, y aquellos de 35 a 54 años, que comprenden otro 26 %. Esto significa que más de una cuarta parte de la población tiene una edad en la que normalmente se producen la formación de hogares y la maternidad.** Mientras tanto, la población de personas de 55 años o más ha crecido un 8 % desde 2010, de aproximadamente 19,800 a 21,400 personas. Es probable que los ancianos

entreguen sus unidades y, de esta manera, creen oportunidades y satisfagan parte de la demanda de viviendas de los residentes más jóvenes.

En Lynn, la diversidad racial y étnica ha crecido durante las últimas décadas. Desde 2000, las comunidades de color de Lynn han crecido de 33,420 personas (38 %) a 57,817 personas (62 %). Hoy, la comunidad de Lynn es 39 % latina, 38 % blanca, 12 % de color, 8 % asiática, 1 % nativa o indígena, 2 % multirracial y 1 % de otra. Pero Lynn está segregada: Las comunidades de color se concentran en el centro y los vecindarios circundantes donde la vivienda tiene un costo relativamente menor y el alquiler es mucho más común. Como resultado, las personas de color se ven afectadas de manera diferente por varios de los desafíos de vivienda que analizó este plan.

La mayor demanda de viviendas en Lynn provocó una disminución drástica de la cantidad de viviendas desocupadas de 2010 a 2017. El índice de viviendas en alquiler desocupadas cayó del 5.9 % al 1.8 %, y del 2.5 % al 0.4 % para las viviendas con titularidad, entre 2010 y 2017. El índice de viviendas desocupadas en Lynn está muy por debajo de los niveles estables donde la mayoría de las personas que necesitan vivienda pueden encontrar una fácilmente.

Gran parte de las viviendas que existen en Lynn son antiguas y la nueva producción no se ha mantenido al ritmo del crecimiento de la población.

En Lynn, las viviendas que ya existen son antiguas debido a un largo período de desinversión en viviendas por parte del mercado privado con fines de lucro. Se estima que el 63 % de las viviendas de Lynn se encuentra en edificios construidos antes de la Segunda Guerra Mundial, con otro 25 % de las viviendas construidas entre 1940 y 1980.

Recientemente, hubo un crecimiento estimado de 1,524 unidades de vivienda nuevas netas entre 1990 y 2018. **Esto equivale a un crecimiento del 4.4 % en la cantidad de viviendas durante 28 años en comparación con un crecimiento de la población del 16.5 %, o 13,409 personas.** Si bien algunas unidades que antes estaban desocupadas ahora no lo están y albergan a algunos de los nuevos residentes, es probable que muchos hayan tenido que compartir viviendas en lugar de formar sus propios hogares debido a la falta de viviendas.

Lynn ofrece una amplia variedad de tipos de viviendas, que incluye todo tipo de formatos: desde grandes casas unifamiliares de estilo victoriano hasta pequeñas casas unifamiliares de mediados de siglo o las clásicas casas de tres pisos de Nueva Inglaterra; desde los densos edificios en el centro de la ciudad hasta los nuevos y grandes edificios multifamiliares. **Pero las casas más comunes en Lynn son las viviendas unifamiliares y las casas en pequeños edificios multifamiliares (de 2 a 4 unidades), que comprenden el 34 % de las viviendas de Lynn.**

El desarrollo más reciente desplazó los tipos tradicionales de viviendas "intermedias faltantes" e introdujo las viviendas unifamiliares propias y los desarrollos multifamiliares relativamente grandes y de alto costo. Entre 2009 y 2018, la cantidad de unidades de vivienda con hogares unifamiliares aumentó en 318 y el número de unidades en edificios con 20 a 49 unidades aumentó en 353.

Durante el proceso de participación pública de Housing Lynn, la mala condición de las viviendas, incluidas la seguridad y el mantenimiento, que están contemplados en el alquiler, fue un tema de discusión común entre los participantes. Si bien hay pocos datos confiables sobre las condiciones edilicias en Lynn, sabemos que aproximadamente 429 unidades de vivienda (1.3 % de la oferta) carecen de instalaciones completas de plomería y que 693 unidades (2.1 %) carecen de instalaciones completas de cocina. Ambos problemas han aumentado en un grado estadísticamente significativo entre 2012 y 2017. Estos recuentos generales pueden ser bajos, pero son más altos que en otras comunidades similares e indican condiciones físicas anormalmente pobres y que empeoran este tipo de viviendas.

> "Hay muchas cosas que no se encuentran a la altura de los estándares o que no los cumplen. Tengo miedo de que mi arrendador me lo ponga difícil si no cierro la boca y acepto todo."
>
> — Residente de East Lynn

En Lynn, el hacinamiento, es decir, más de una persona por habitación, también es un problema debido al aumento de los costos de las viviendas y a la producción insuficiente de viviendas en respuesta una demanda en aumento. **Se estima que en 2,043 hogares (6.2 % de los hogares) hay hacinamiento, frente al 4.0 % de 2010.** El hacinamiento ocurre cuando hay escasez de opciones de vivienda asequible.

Muchos residentes de Lynn no pueden pagar la vivienda a la tasa del mercado de Lynn.

Los precios de la vivienda en Lynn se han disparado en los últimos años. El valor promedio del alquiler propuesto en Lynn aumentó un 25 %, de $1,435 en el cuarto trimestre de 2015 a $1,790 en el cuarto trimestre de 2018. Los datos sobre los precios de venta se remontan más atrás: entre 2000 y 2019, el valor promedio de una unidad unifamiliar aumentó un 136 %, de $148,500 a $350,000.

> "Vivo en un apartamento que se lleva la mayor parte de mi sueldo. No puedo ahorrar dinero para mudarme. Vivo de salario a salario y me he retrasado debido a una enfermedad que sufrí en el pasado. Por esa razón, tuve que pagar más mensualmente para ponerme al día con el alquiler atrasado. A veces me quedaba sin comida ni medicación. Debido al coronavirus, no estoy trabajando y no he pagado el alquiler durante 2 meses. No estoy seguro de cómo podré ponerme al día. Tengo 61 años y no gozo de la mejor salud."
>
> — Residente de East Lynn

Mientras tanto, los ingresos de los residentes de Lynn tienden a ser bajos. El ingreso familiar promedio de Lynn es de $53,513, aproximadamente el 75 % del ingreso medio de Massachusetts, que es de $74,200, y el 65 % del ingreso medio de la región del Gran Boston, de $ 81,800. Pero hay personas en Lynn con ingresos más altos. Los propietarios de viviendas en Lynn tienen ingresos casi $52,000 más altos que los inquilinos: $85,892 en comparación con $34,096.

Más del 42 % del total de los hogares de Lynn están agobiados por el costo de las viviendas, lo que significa que pagan el 30 % o más de sus ingresos en la vivienda. Los inquilinos experimentan tasas de carga de costos más altas que los propietarios de viviendas: 51 % contra 32 %. La gran mayoría de los hogares agobiados por los costos de la ciudad son de bajos ingresos. La ciudad alberga a 12,550 hogares de bajos ingresos con cargas de costos de un total de 13,700 hogares con cargas de costos.

En Lynn, existe una brecha significativa entre los ingresos necesarios para pagar el costo medio de una vivienda y el ingreso medio de los habitantes actuales de Lynn. Para pagar un alquiler promedio de $1,790 más los servicios públicos, un hogar necesitaría un ingreso, sin contar los impuestos, de $77,600, o aproximadamente $24,100 más que el ingreso medio de los hogares de Lynn, que es de aproximadamente $53,500.[1] Los ingresos necesarios para comprar una casa de forma asequible dependen de numerosos factores, incluida la hipoteca. Si se supone que para una hipoteca a tasa fija a 30 años con una tasa de interés del 4.0 % y un anticipo convencional del 20 %, un habitante de Lynn necesitaría un ingreso de $79,500 para comprar una casa de manera asequible al valor promedio de $350,000.[2] Esto equivale a $26,000 más anualmente que el ingreso medio en Lynn, y supone que el comprador tiene $70,000 para el pago inicial.

El parque de viviendas asequibles de Lynn no satisface por completo la necesidad actual, y se espera que algunas unidades se pierdan por no haber intervención.

En Lynn, si bien muchas casas del mercado abierto de la vivienda pueden encontrarse relativamente baratas, cuestan más de lo que muchos habitantes de Lynn pueden pagar y se encarecen a medida que el mercado se fortalece. Solo las viviendas asequibles con restricciones de escritura están reservadas para los hogares de bajos ingresos a una tarifa regionalmente asequible y protegidas de los cambios del mercado.

A partir de 2019, Lynn tiene aproximadamente 4,500 unidades de vivienda en el Inventario de viviendas subsidiadas de Massachusetts (SHI, por sus siglas en inglés); el mejor registro de viviendas asequibles de Massachusetts. En 2017, esta cantidad aumentó de 4,435 unidades, o el 12.4 % de todas las viviendas, con el desarrollo de Gateway North.

A pesar de contar con esta oferta de vivienda asequible, las necesidades locales no logran cubrirse completamente. **Hay decenas de miles de hogares en Lynn con ingresos que los hacen elegibles para viviendas asequibles con restricciones de escritura.** Se estima que 19,840 hogares de Lynn (62 % del total de los hogares de Lynn) califican como de bajos ingresos, según la definición federal, con el 30 % del total de los hogares definidos como de ingresos extremadamente bajos.

De acuerdo con los estándares federales para 2020, en Lynn, un hogar unipersonal es de bajos ingresos si gana $67,400 o menos por año; para un hogar de cuatro personas, ese umbral de bajos ingresos es de $96,250 o menos. Los hogares de bajos ingresos son elegibles para recibir asistencia para la vivienda, como viviendas asequibles con restricciones de escritura y vales de vivienda.

Las viviendas asequibles con restricciones de Lynn ascienden a una unidad por cada cuatro hogares locales elegibles. Los hogares restantes pueden beneficiarse de los vales de alquiler, que proporcionan subsidios para el alquiler en edificios de propiedad privada. En 2016, aproximadamente 3,648 hogares de Lynn recibieron algún tipo de vale de subsidio de alquiler.

1 El cálculo de asequibilidad presupone $150 por mes en servicios públicos.
2 El cálculo de asequibilidad presupone $150 por mes para servicios públicos, $1,000 anuales para seguros y supone impuestos a la propiedad a una tasa de $14,30 por $100,000 del valor tasado, donde el valor tasado es igual al valor de la vivienda.

> "Soy agente inmobiliario. [La vivienda asequible] es una gran necesidad en Lynn. He cotizado propiedades con escritura e ingresos restringidos y siempre tienen una gran demanda. Las familias trabajadoras, las familias monoparentales y las familias mixtas, TODAS están buscando una vivienda asequible. Es casi imposible que cualquier persona por debajo de la media pueda comprar una vivienda a tasa de mercado."
>
> — Residente de East Lynn

Debido al considerable aumento de los alquileres de las unidades en el mercado privado en los últimos años, para muchos habitantes de Lynn es más difícil encontrar una vivienda que puedan pagar, incluso con vales. Entre 2015 y 2018, el alquiler medio aumentó un 25 % en Lynn. Por lo tanto, no sorprende que el 63 % de los hogares de bajos ingresos de la ciudad estén agobiados por los costos de vivienda.

Muchos residentes de Lynn corren el riesgo de ser desplazados.

El desplazamiento de las viviendas y de las comunidades es un fenómeno complejo y fue un tema importante de discusión a lo largo de este proceso. El desplazamiento puede ocurrir a nivel del hogar, lo que significa que uno debe mudarse involuntariamente debido a circunstancias fuera de su control, como el desalojo o el aumento del alquiler. Esto también puede ocurrir a nivel de la comunidad a través de la gentrificación, lo que significa que la demografía de un vecindario cambia porque los hogares de bajos ingresos y los hogares de color, entre otros, son reemplazados por residentes de ingresos más altos, a menudo blancos, que pueden pagar costos de vivienda más altos.

> "He visto a amigos cercanos perder sus viviendas debido a que los precios del alquiler se duplicaron en muy poco tiempo. Tuve que volver a vivir con mis padres porque no podía afrontar los pagos después de la renovación del contrato de alquiler."
>
> — Residente de West Lynn

El aumento de la demografía y del costo de las viviendas de Lynn indica un riesgo real de desplazamiento a nivel comunitario relacionado con la gentrificación. El alquiler o la venta de las nuevas viviendas se da a un precio alto, lo que implica un aumento del valor de los alquileres en los edificios más antiguos de la zona. Por esta razón, los hogares vulnerables pueden ser desplazados, incluso si no son expulsados directamente para dar paso a otros ocupantes o para demoler la unidad, entre otras razones.

Todo Lynn enfrenta costos de vivienda en aumento debido a la naturaleza regional del mercado de la vivienda y de la oferta de viviendas regional, que es insuficiente para satisfacer la creciente demanda. Sin embargo, el riesgo de desplazamiento no es igual en toda la ciudad dada la variada composición demográfica preexistente de los vecindarios y sus diferentes mercados inmobiliarios.

El riesgo de desplazamiento es mayor en Diamond District, Downtown, Waterfront, Sagamore Hill, East Lynn, Highlands y West Lynn debido a la presencia de hogares de inquilinos y de bajos ingresos y al aumento de los costos de la vivienda. Cabe señalar que la mayoría de los residentes aquí son personas de color. Estos mercados inmobiliarios buscan activamente reposicionar viviendas para personas de mayores ingresos. Los residentes de estos barios son más susceptibles a desplazamiento a nivel del hogar individual, y estos barrios tienen mayor incidencia de desplazamiento comunitario por causa de gentrificación.

Entre 2010 y 2013, los registros anuales de desalojo en Lynn aumentaron de 600 a 1,200 y fueron disminuyendo lentamente hasta llegar a alrededor de 1,050 en 2016, según los últimos datos disponibles. Este aumento general en los registros de desalojo de 2010 a 2016 en Lynn significa que hubo cierto grado de desplazamiento directo a nivel del hogar a través de un proceso de desalojo durante ese período.

En Lynn en 2017, hubo 83 ventas de viviendas asociadas con ejecuciones hipotecarias, o el 6 % de todas las ventas de viviendas. La ejecución hipotecaria ocurre cuando un propietario no puede pagar su hipoteca o negociar un nuevo plan de pago con su entidad de crédito y debe dejar su casa. En el futuro, es probable que, en Lynn, los desalojos y, posiblemente, las ejecuciones hipotecarias aumenten durante la pandemia y la recuperación.

En un conteo en un momento determinado del 2019, hubo 1035 personas sin hogar en Lynn. Todos menos cinco de ellos estaban protegidos; más de la mitad eran niños. Es probable que esta estimación sea baja: Los recuentos de momentos puntuales dan cuenta de forma menos fiable a las personas desprotegidas y dejan por fuera por completo a las que viven temporalmente con otras personas. Según las Escuelas Públicas de Lynn, hubo 1098 estudiantes sin hogar registrados en algún momento durante el año escolar 2019-20.

VISIÓN Y OBJETIVOS

“Las viviendas de Lynn serán seguras, asequibles y accesibles. Las nuevas viviendas satisfarán las necesidades de los residentes de Lynn y aumentarán la fortaleza y la vitalidad de los vecindarios. Las viviendas permitirán que sus residentes prosperen en una comunidad incluyente para todos”

Esta visión está basada en las necesidades de vivienda y en las prioridades para viviendas futuras identificadas a través del análisis y expresadas por la comunidad. Con fundamento en la información adicional brindada por la ciudad, el Comité Directivo y la comunidad, Housing Lynn también establece seis objetivos específicos para ayudar a la ciudad a cumplir su visión y satisfacer la necesidad de vivienda. Los datos citados en las descripciones de estos objetivos se atribuyen a las mismas fuentes señaladas en la sección anterior de este documento.

Vivienda asequible. Facilitar una mayor producción de viviendas restringidas por escritura en la ciudad de Lynn para que sean asequibles a los residentes de Lynn con ingresos por debajo de la media local de $53,500.

INTEGRACIÓN

Integración. Promover una urbanización residencial a favor de la integración y la prevención de las prácticas discriminativas hacia los inquilinos.

REPRESENTACIÓN

Representación. Aumentar la representación en el gobierno municipal, la transparencia y la participación en la toma de decisiones.

ANTI-DESPLAZAMIENTO

Antidesplazamiento. Establecer protecciones contra el desplazamiento de los residentes vulnerables.

SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

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

NUEVAS EDIFICACIONES

Nuevas edificaciones. Aprovechar los desarrollos residenciales a tasa de mercado y de hogares de ingresos mixtos a fin de satisfacer una amplia gama de necesidades de vivienda, proporcionar beneficios a la comunidad y apoyar el desarrollo económico.

Vivienda asequible. Facilitar una mayor producción de viviendas restringidas por escritura en la ciudad de Lynn para que sean asequibles a los residentes de Lynn con ingresos por debajo de la media local de $53,500.

La comunidad de Lynn aspira a tener opciones de viviendas que sean asequibles para una variedad de ingresos, particularmente, para los habitantes actuales de Lynn. La mayoría de los hogares (62 %) son de bajos ingresos, lo que significa que ganan menos del 80 % del AMI (CHAS, 2012-16). Un hogar unipersonal se considera de bajos ingresos si gana $67,400 o menos por año; para un hogar de cuatro personas, ese umbral de bajos ingresos es $96,250 o menos. Los hogares de bajos ingresos son elegibles para recibir asistencia para la vivienda, como viviendas asequibles con restricciones de escritura y vales de vivienda. Pero debido a que en Lynn hay menos de una unidad de vivienda asequible con restricciones de escritura por cada cuatro hogares locales que podrían calificar, el 68 % de ellos tienen una carga de costos. Se trata de aquellos hogares que deben encontrar una vivienda en el mercado privado y, por lo tanto, son más vulnerables a los aumentos de costos y al desplazamiento. Para garantizar que la vivienda satisfaga las necesidades locales, la acción y los recursos públicos deben apoyar la producción de viviendas más asequibles.

Antidesplazamiento. Establecer protecciones contra el desplazamiento de los residentes vulnerables.

Hay muchos residentes de Lynn preocupados por ser desplazados. Aunque la ciudad ha sido durante mucho tiempo un lugar relativamente asequible para vivir, el alquiler medio de un apartamento de 2 habitaciones en Lynn aumentó un 27% y el precio medio de venta de una vivienda aumentó un 34% entre 2015 y 2017 (MAPC Rental Listing Database; The Warren Group). Debido a que la ciudad alberga un gran número de hogares de bajos ingresos (62% de todos los hogares; CHAS, 2012-16), inquilinos (56% de todos los hogares; ACS, 2013-17), aquellos con antecedentes de inestabilidad de vivienda (como el desalojo, que aumentó un 81% en 2010 con respecto a 2016; Eviction Lab, 2010-16), y los residentes de 65 años o más (12% de la población; ACS, 2013-17) con ingresos fijos; estos cambios en el mercado conllevan el riesgo de desplazamiento. Para facilitar el desarrollo sin desplazamiento, se necesitan viviendas asequibles y nuevas políticas y programas para proteger a los residentes de Lynn.

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

La comunidad de Lynn aspira a tener acceso a una vivienda segura y estable, independientemente del tamaño del hogar o de los ingresos. Sin embargo, con un historial de desinversión y una oferta de vivienda más antigua, las condiciones de construcción son una preocupación clave para muchos residentes. En Lynn, el 87 % de todas las viviendas se construyeron antes de 1980, incluido el 63 % que se construyó antes de 1940 (ACS, 2013-17). Las viviendas más antiguas pueden ser costosas de mantener o mejorar, lo que resulta en un mantenimiento diferido por parte de los propietarios y arrendadores. A su vez, los parques de viviendas más antiguos rara vez cumplen con los estándares modernos de accesibilidad para personas con discapacidades. Las viviendas construidas antes de 1978 a menudo siguen pintadas con pintura con plomo y no tienen una certificación de cumplimiento de las concentraciones máximas permitidas de plomo en las pinturas. Es necesario aplicar el código de construcción de la ciudad de manera coherente, asegurarse de que los inquilinos conozcan sus derechos y proporcionar recursos para apoyarlos a través de mejoras en el hogar que garanticen que los avances en la seguridad de las edificaciones no ocurran a expensas de la estabilidad de la vivienda.

Integración. Promover una urbanización residencial a favor de la integración y la prevención de las prácticas discriminativas hacia los inquilinos.

La ciudad de Lynn es una comunidad muy diversa, pero también segregada. La gran mayoría de los residentes de color y los latinos viven en el centro de Lynn y en los vecindarios adyacentes al centro. Las poblaciones blancas y asiáticas están menos concentradas, pero la mayoría de las personas blancas viven en las áreas de Lynn más alejadas del centro. Lo más probable es que los residentes de las áreas del centro y sus alrededores

sean inquilinos y no propietarios, en comparación con la ciudad en su conjunto. La discriminación en la vivienda también es un problema. La ciudad tuvo más casos de Vivienda Equitativa que aproximadamente el 93 % de los municipios de Massachusetts donde se presentaron casos (Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades de HUD, "Casos archivados por ubicación geográfica por base", 2014-19). Este tipo de discriminación frustra los objetivos de integración al negar la oportunidad de vivienda a algunos grupos mientras conduce a otros hacia estas. Para lograr cumplir el objetivo de integración, la ciudad puede facilitar ciertos tipos y programas de desarrollo, incluidos el desarrollo de ingresos mixtos, el desarrollo de viviendas asequibles y una mayor diversidad de tipos de viviendas en vecindarios predominantemente de viviendas unifamiliares.

Representación. Aumentar la representación en el gobierno municipal, la transparencia y la participación en la toma de decisiones.

Muchos habitantes de Lynn quieren verse reflejados en el liderazgo y el personal de la ciudad, ya que creen que esta es una estrategia clave para que se comprendan y satisfagan sus necesidades de vivienda, entre otras. Pero las personas blancas que no son latinas ocupan la mayoría de los puestos en el Concejo Municipal y en la Junta de planificación, así como otros cargos y puestos de la ciudad, a pesar de que la mayor parte de la población de Lynn son personas de color (62%; ACS, 2013-17). Esto significa que la perspectiva y las necesidades de la mayoría de los habitantes de Lynn no son necesariamente las que guían la planificación municipal y la toma de decisiones cuando se trata de viviendas o de cualquier otro asunto. Además de la representación racial y étnica, los inquilinos y los residentes de viviendas públicas deben estar representados. Más de la mitad de los residentes de Lynn alquilan (56%; ACS, 2013-17) y Lynn Housing & Neighborhood Development administra casi 850 unidades y administra casi 2500 vales, y muchos residentes de Lynn elegibles están en la larga lista de espera. También se han perdido muchas oportunidades para realizar transacciones comerciales en público, realizar actividades de extensión a los residentes para facilitar la participación y traducir la información a los múltiples idiomas que se hablan en Lynn. Como consecuencia, la participación de la comunidad en decisiones clave, particularmente, en aquellas relacionadas con el desarrollo, puede ser mínima. Fomentar un gobierno local más representativo y garantizar una comunicación más coherente y transparente entre la ciudad y sus residentes aumentaría la gama de perspectivas sobre la vivienda a ser escuchadas.

Nuevas edificaciones. Aprovechar los desarrollos residenciales a tasa de mercado y de hogares de ingresos mixtos a fin de satisfacer una amplia gama de necesidades de vivienda, proporcionar beneficios a la comunidad y apoyar el desarrollo económico.

Los habitantes de Lynn que participan en este proceso quieren un nuevo desarrollo para fortalecer el vecindario y la comunidad circundante. Sin embargo, la gran variedad de nuevos desarrollos planificados principalmente en el centro de la ciudad y en el área costera serán prácticamente todos al 100 % de la tasa de mercado, en el extremo superior del mercado. Está claro que los desarrolladores ahora están ansiosos por hacer negocios en Lynn, y la ciudad debe aprovechar ese interés para generar beneficios para la comunidad a cambio de una mayor densidad, estacionamiento reducido por derecho y otras características amigables para los desarrolladores de la zonificación actual. Estos beneficios pueden ser las viviendas asequibles tan necesarias, nuevos espacios públicos abiertos, mejoras en las aceras y en infraestructura, un acuerdo para emplear personal de ciertas poblaciones en la construcción de desarrollos o en la venta minorista en la planta baja, o un acuerdo para pagar un salario mínimo determinado. Dichos beneficios garantizarán las ventajas de los nuevos desarrollos, tanto para los nuevos residentes como para los antiguos habitantes de Lynn, los que viven en un desarrollo en particular y los que viven en el vecindario circundante. En otras palabras, todos.

Desarrollo Futuro

Zonificación actual y otras consideraciones

Hay mucho a tener en cuenta al momento de establecer prioridades para un nuevo desarrollo residencial, como a quién beneficiará y qué necesidades o demandas de vivienda satisfará. Las ciudades y los pueblos se hacen las siguientes preguntas, entre muchas otras: ¿Dónde debe estar ubicado? ¿Qué forma y escala debe tener? ¿Cómo se desplazarán los nuevos residentes? ¿Es necesario ampliar la infraestructura y los servicios para apoyar a los nuevos residentes?

La ordenanza de zonificación de la ciudad determina la ubicación y el tipo de viviendas. El código de zonificación de Lynn permite muchos tipos de vivienda, incluido el desarrollo residencial nuevo, denso y de uso mixto. En muchos distritos, este tipo de desarrollo está permitido por derecho, por lo que normalmente se lleva a cabo sin un debate público significativo ni la oportunidad de negociar cambios de diseño o beneficios comunitarios con los propietarios y desarrolladores. En distritos selectos, el desarrollo residencial relativamente denso está aprobado por un permiso especial. La Autoridad de Concesión de Permisos Especiales (SPGA, por sus siglas en inglés) de Lynn es el Concejo Municipal, no la Junta de planificación o el Consejo de Apelaciones de Zonificación, como sucede comúnmente, y cuyos miembros designados suelen ser (aunque no siempre) residentes con experiencia profesional en planificación, arquitectura o desarrollo. El código de zonificación requiere, en la mayoría de los casos de desarrollo de Lynn, que un comité formado por personal de la ciudad revise el plano administrativo del emplazamiento. El alcance de la revisión del plan del emplazamiento es muy limitado y se centra principalmente en la ubicación y en la disposición, en la forma y el tamaño de los edificios, así como en el estacionamiento y en el paisajismo del emplazamiento. La revisión solo debe considerar el emplazamiento en sí y las parcelas inmediatamente adyacentes, no los impactos en la comunidad como sucede en la revisión de otras comunidades.

En términos generales, **se pueden considerar tres categorías de distritos de zonificación en Lynn:**

1. **Zonificación que crea un desarrollo de estilo aburguesado de relativamente baja densidad y alto costo.** En estos distritos, expandir los usos permitidos a diferentes opciones de vivienda (incluidas las opciones de viviendas más pequeñas y densas) alinearía más la zonificación con las características inmobiliarias actuales y crearía nuevas opciones de vivienda menos costosas en el área.
2. **Zonificación muy permisiva, pero que no requiere que los desarrolladores brinden beneficios a la comunidad.** En estos distritos, exigir beneficios comunitarios, como viviendas asequibles, y centrarse en la protección de los residentes y vecinos actuales ayudaría a abordar las preocupaciones sobre el desplazamiento.
3. **Zonificación algo permisiva que podría modificarse ligeramente para incentivar los beneficios de la comunidad.** En estos distritos, cambiar el uso específico o los requisitos dimensionales crearía una mayor oportunidad para obtener beneficios para la comunidad, como los requisitos de asequibilidad.

En todas estas categorías, los cambios en los procesos de aprobación podrían facilitar la provisión de beneficios para la comunidad y también fomentar una mayor transparencia, aportes de la comunidad, confianza en la experiencia en planificación y desarrollo del nuevo departamento de planificación de la ciudad.

Housing Lynn también considera la infraestructura, los servicios públicos y aquellos servicios tales como el transporte público y las escuelas de la ciudad. No se encontraron limitaciones importantes, a excepción de la capacidad escolar. Sin embargo, el análisis de Housing Lynn indica que este desafío no se puede abordar con una estrategia de vivienda, ya que la rotación de viviendas existentes (y no de nuevos desarrollos) parece ser el principal impulsor del aumento de la inscripción. En cambio, lo que la ciudad debe hacer es seguir con la planificación para aumentar la capacidad escolar a futuro.

Oportunidades de desarrollo

Además de la necesidad de viviendas asequibles, este análisis considera la ubicación de las nuevas viviendas y la idoneidad de los diferentes tipos de viviendas según la necesidad y el contexto circundante. En primer lugar, se analizaron y clasificaron los 7,391 acres de tierra de Lynn según las posibles limitaciones de desarrollo:

- **Absolutamente limitado:** 1,448 acres de tierra (20 % de la superficie total) que contienen cuerpos de agua, espacios abiertos protegidos permanentemente, derechos de paso y cementerios.
- **Funcionalmente limitado:** 1,835 acres de tierra (25 % de la superficie total) cuyas características plantean desafíos para la reurbanización, como una zona de inundación, un hábitat central, un paisaje crítico o estar ubicados a menos de 100 pies de un humedal.
- **Limitaciones desconocidas**: 1,101 acres de tierra (15 % de la superficie total) que podrían reconstruirse bajo ciertas circunstancias, pero que actualmente no son urbanizables debido a la contaminación o a que una edificación de propiedad pública podría no estar disponible para su reurbanización.
- **Muy utilizado:** Es poco probable que se vuelvan a desarrollar 168 acres de tierra (2 % de la superficie total) debido al valor económico de los usos actuales de la misma.
- **Relativamente sin limitaciones:** 2,839 acres (38% de la superficie total) que no se incluyen en ninguna de las categorías de limitaciones anteriores.

Al igual que sucede con cualquier ciudad establecida, es poco probable que gran parte de esta tierra experimente una reurbanización, ya sea debido a la viabilidad de los usos actuales de la tierra o a las limitaciones de la tierra misma. Afortunadamente, el análisis indica que hay muchas parcelas desocupadas, insuficientemente valoradas o insuficientemente utilizadas que pueden ser apropiadas para nuevos desarrollos y reurbanizaciones residenciales. Para identificar estas oportunidades, se examinaron más a fondo las parcelas de más de un acre que habían sido clasificadas como relativamente sin limitaciones o con limitaciones desconocidas. Con base en el uso de la parcela, la propiedad y el valor tasado, se identificaron 50 emplazamientos. Pero las zonas del centro de la ciudad y el área costera no estuvieron suficientemente representadas, probablemente porque la oportunidad significativa de desarrollo en el centro de la ciudad se encuentra en parcelas de menos de 1 acre de tamaño y porque el área costera está funcionalmente limitada por el terreno inundable. Las parcelas en aquellas áreas que habían sido identificadas mediante procesos de planificación previos como oportunidades de desarrollo suman 47 emplazamientos más.

En total, estas 97 parcelas representan un área combinada de 265.2 acres de potencial oportunidad de desarrollo en el centro de la ciudad, a lo largo de la costa, a lo largo de los principales corredores comerciales y de transporte, y en los vecindarios residenciales de la ciudad. Este plan clasifica estas parcelas en 6 tipos de emplazamientos y asigna tipos de vivienda generalmente apropiadas a cada tipo de emplazamiento según las siguientes condiciones: el tamaño de la parcela en relación con la escala general de un tipo de vivienda determinado; la viabilidad financiera del desarrollo según el valor del terreno y la densidad potencial de las viviendas; la escala de las edificaciones en comparación con el contexto circundante; la accesibilidad para el tránsito y los peatones del área circundante; y el contexto general del mercado. Los diferentes tipos de viviendas proporcionan diferentes niveles de densidad de las viviendas, diferentes tipos de características de edificación y diferentes oportunidades para la inclusión de viviendas asequibles. En términos generales, a medida que aumentan la densidad y el número de unidades en un desarrollo de viviendas, la viabilidad financiera para incluir unidades de vivienda asequible y para negociar mejoras en las áreas públicas circundantes, y la capacidad de abordar otras necesidades de la comunidad a través del desarrollo, también aumentan. Las opciones no están destinadas a ofrecer propuestas de vivienda específicas para una propiedad en particular, sino a proponer la escala general y la densidad apropiadas en diferentes tipos de emplazamientos y en diferentes áreas de la ciudad.

Tipo de emplazamiento 1: De gran tamaño (más de 4 acres), en el área costera o en el centro

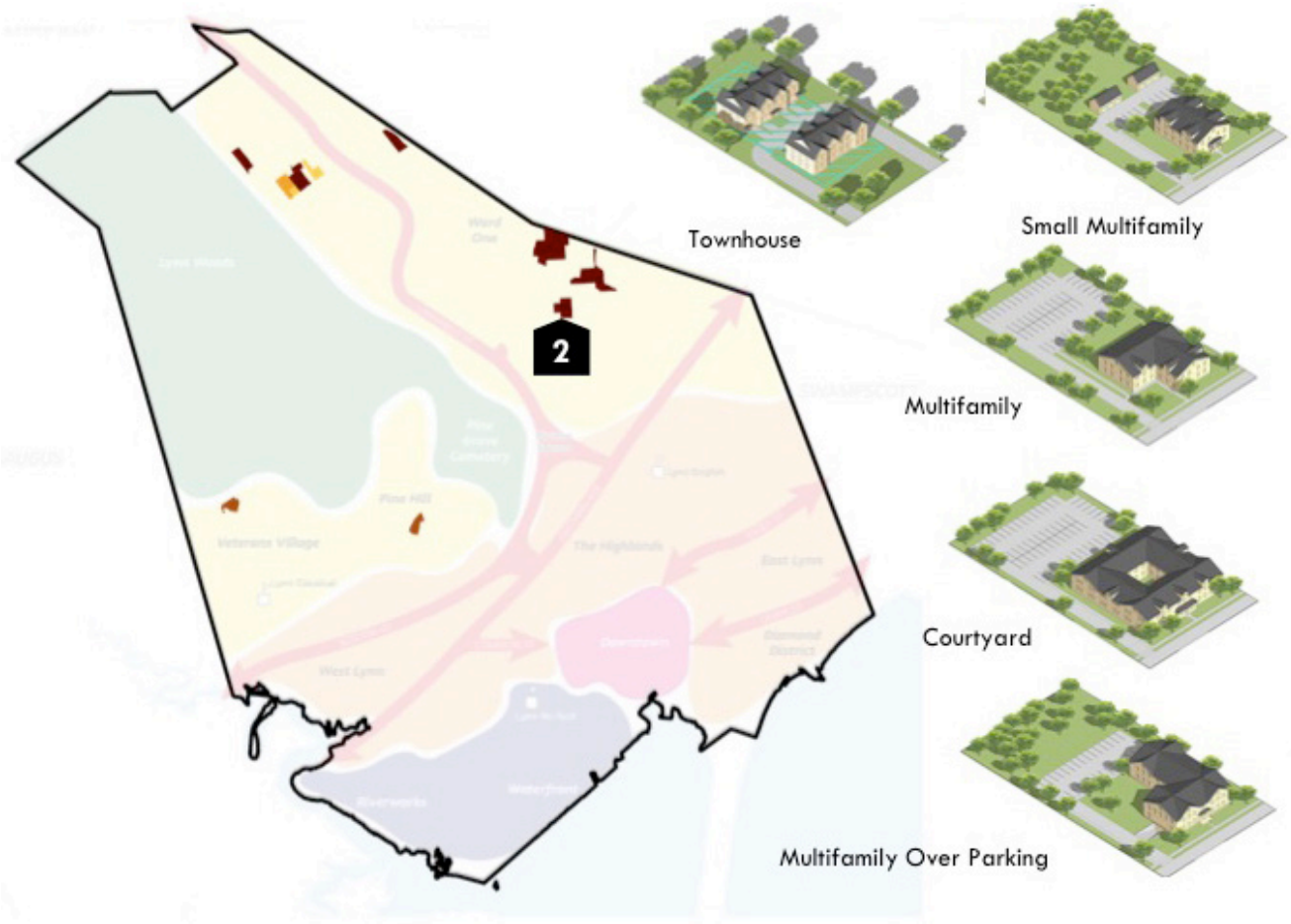
Los tipos de vivienda adecuados incluyen: el desarrollo de viviendas de uso mixto, viviendas multifamiliares sobre un estacionamiento, viviendas multifamiliares con una estructura de estacionamiento adyacente, desarrollos multifamiliares de media altura, de hasta seis pisos, y desarrollos multifamiliares de gran altura, de hasta diez pisos. Cada uno de estos tipos de vivienda proporciona suficiente potencial de densidad para utilizar bien los emplazamientos de esta escala e incluir unidades de vivienda asequible.

Tipo de emplazamiento 1: De gran tamaño (más de 4 acres), en el área costera o en el centro

Tipo de emplazamiento 2: De gran tamaño (más de 3 acres), en un vecindario de baja densidad

Los tipos de vivienda adecuados incluyen: viviendas en serie, viviendas multifamiliares pequeñas, viviendas multifamiliares, complejos residenciales con patio y viviendas multifamiliares sobre un estacionamiento. Cada uno de estos tipos de vivienda ofrece suficiente potencial para que la densidad coincida con el tamaño de las parcelas, pero también son de escala moderada para adaptarse al contexto circundante.

Tipo de emplazamiento 2: De gran tamaño (más de 3 acres), en un vecindario de baja densidad



Tipo de emplazamiento 3: De tamaño mediano (2 a 4 acres), cerca del corredor principal

Los tipos de vivienda adecuados incluyen: la conversión de una estructura no residencial existente, desarrollos de uso mixto, viviendas multifamiliares sobre un estacionamiento y desarrollos multifamiliares de media altura, de hasta seis pisos. Cada uno de estos tipos de vivienda proporciona suficiente potencial de densidad para igualar la escala de las parcelas, para aprovechar la accesibilidad para peatones y tránsito que brindan los principales corredores de transporte cercanos, y para crear viviendas para la cantidad de hogares necesarios para apoyar a las empresas locales.

Tipo de emplazamiento 3: De tamaño mediano (2 a 4 acres), cerca del corredor principal

Tipo de emplazamiento 4: De tamaño mediano (1 a 3 acres), en un vecindario de densidad media

Los tipos de vivienda adecuados incluyen: viviendas en serie, viviendas multifamiliares pequeñas, viviendas multifamiliares, complejos residenciales con patio, la conversión de una estructura no residencial existente, desarrollos de vivienda de uso mixto, viviendas multifamiliares sobre un estacionamiento, viviendas multifamiliares con una estructura de estacionamiento adyacente y desarrollos multifamiliares de media altura, de hasta seis pisos. Estos tipos de vivienda proporcionan una mayor diversidad en relación con las viviendas actuales del vecindario circundante, al tiempo que son sensibles a su escala.

Tipo de emplazamiento 4: De tamaño mediano (1 a 3 acres), en un vecindario de densidad media

Tipo de emplazamiento 5: De tamaño pequeño (1 a 2 acres), en el centro o en el área costera

Los tipos de vivienda adecuados incluyen: la conversión de una estructura no residencial existente, desarrollos de viviendas de uso mixto, viviendas multifamiliares sobre un estacionamiento, viviendas multifamiliares con una estructura de estacionamiento adyacente, viviendas multifamiliares de media altura, de hasta seis pisos, y desarrollos multifamiliares de gran altura, de hasta diez pisos. Cada uno de estos tipos de vivienda proporciona suficiente potencial de densidad para utilizar bien los emplazamientos de esta escala e incluir unidades de vivienda asequible.

Tipo de emplazamiento 5: De tamaño pequeño (1 a 2 acres), en el centro o en el área costera

Tipo de emplazamiento 6: De tamaño pequeño (1 a 2 acres), en un vecindario de baja densidad

Los tipos de vivienda adecuados incluyen: viviendas en condominio, desarrollos de aglomerados o cabañas, viviendas en serie y desarrollos multifamiliares pequeños. Cada uno de estos tipos de viviendas proporciona un modesto aumento en la densidad en relación con la escala de desarrollo circundante, sin dejar de ser sensible al contexto del vecindario.

Tipo de emplazamiento 6: De tamaño pequeño (1 a 2 acres), en un vecindario de baja densidad

Estas opciones establecen tres objetivos de desarrollo futuro principales: primero, el desarrollo futuro de viviendas debe buscar expandir la oferta y la diversidad de viviendas actualmente disponibles en un área; en segundo lugar, debe aprovechar las oportunidades apropiadas para una mayor densidad (como parcelas más grandes en áreas con edificaciones de mayor escala) para lograr economías de escala y proporcionar viviendas asequibles; en tercer lugar, debe respetar y responder al contexto circundante sin coincidir con este último a expensas de las oportunidades para un desarrollo de densidad relativamente mayor.

Recomendaciones

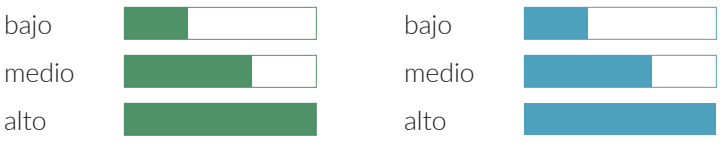
Para convertir en realidad su visión y trabajar en función de sus objetivos, el plan de Housing Lynn también incluye recomendaciones específicas sobre cómo actuar, que abarcan la legislación y las políticas o programas que la ciudad puede implementar. Siempre con el aporte de la comunidad, estas acciones recomendadas requerirán un análisis más detallado y un proceso público para determinar los detalles de la nueva política o del nuevo programa y para proceder con la implementación a través de, en la mayoría de los casos, acciones de la Alcaldía, del Concejo Municipal, de la legislatura estatal o de otras entidades gubernamentales.

En general, las recomendaciones de este plan representan una lista ambiciosa pero limitada de acciones destinadas a responder a las necesidades de vivienda insatisfechas más urgentes de Lynn y cumplir los desafíos de vivienda más difíciles escuchados e identificados a través de este proceso de planificación. Estas acciones deben ser llevadas a cabo con la mayor urgencia posible dadas las condiciones actuales y los cambios probables en la capacidad y los recursos durante el período de cinco años de este plan. Sin embargo, estas acciones no son un kit de herramientas completo sobre las viviendas.

Cada acción fue sugerida para equilibrar el impacto del avance hacia los objetivos del plan y el costo para la ciudad, y muchas acciones funcionan en conjunto para lograr el efecto máximo. En total, este plan recomienda 12 acciones prioritarias que la ciudad debe implementar durante un período de cinco años. Además, hay 6 acciones que facilitarán la implementación de las acciones prioritarias y 5 acciones de seguimiento que no se pueden llevar cabo fácilmente sin antes realizar otras acciones o debido a las circunstancias actuales.

Las acciones se agrupan dentro de las siguientes estrategias: zonificación y desarrollo, utilización de los recursos de la ciudad, protecciones para los inquilinos, cultura municipal y preservación de la vivienda.

leyenda del recomendaciones



ESTRATEGIA 1:

Utilizar la ordenanza de zonificación de la ciudad para facilitar el desarrollo de viviendas variadas de una gama de precios.

Acción prioritaria 1.A:

Adoptar una política de desarrollo inclusiva para facilitar el desarrollo de ingresos mixtos.

Objetivos apoyados vivienda asequible, antidesplazamiento, beneficios de los nuevos desarrollos, integración.

Costo:

Impacto:

Una Política de desarrollo inclusivo (IDP, por sus siglas en inglés), o una zonificación inclusiva, requiere que una parte de las unidades dentro de los nuevos desarrollos de vivienda de cierta escala sean viviendas asequibles con restricciones de escritura para hogares de ingresos bajos o moderados. La zonificación inclusiva es una buena manera de garantizar que los nuevos desarrollos a tasa de mercado beneficien a los residentes con ingresos más bajos sin depender de subsidios gubernamentales limitados. Si bien la zonificación incluyente se puede escribir de muchas maneras, el proceso de Housing Lynn indica la importancia de una política que pueda lograr una asequibilidad profunda en Lynn, como requerir unidades para hogares con ingresos iguales o inferiores al 60% o 50% del Ingreso Promedio del Área (AMI, por sus siglas en inglés). Para ser eficaz, la política debe equilibrar los requisitos de asequibilidad y las compensaciones de costos para garantizar que el desarrollo siga siendo factible.

Acción prioritaria 1.B:

Rezonificar para facilitar el crecimiento inteligente y utilizar mejor los terrenos a lo largo de los corredores principales a través del desarrollo de uso mixto.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, antidesplazamiento, beneficios de los nuevos desarrollos, integración.

Costo:

Impacto:

El desarrollo de uso mixto es el que tiene locales comerciales en la planta baja y apartamentos o condominios arriba. Si bien la zonificación actual de Lynn generalmente permite el desarrollo de uso mixto a lo largo de los corredores, la ley también incluye requisitos dimensionales y de estacionamiento que pueden hacer que este tipo de desarrollo sea económicamente inviable. ¡Intersección! Al implementar la zonificación inclusiva, la rezonificación creará una mayor oportunidad para la producción de viviendas asequibles a través del desarrollo de ingresos mixtos sin costo para la ciudad. Para minimizar el riesgo de desplazamiento, no se debe buscar la rezonificación hasta que se establezca la zonificación incluyente y se fortalezcan los mecanismos para negociar los beneficios comunitarios. La Ciudad también debe actuar con rapidez para implementar las protecciones recomendadas para los inquilinos que no requieren una petición de Autonomía, aunque es posible que otras no estén vigentes antes de la rezonificación debido a la necesidad de aprobación estatal.

Acción prioritaria 1.C:
Modificar el código de zonificación para establecer una Evaluación de impacto de equidad (EIA) como parte de la revisión del desarrollo residencial.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, integración, beneficios de los nuevos desarrollos.

Costo:

Impacto:

Algunas ordenanzas locales de zonificación establecen procedimientos para estudiar los impactos del desarrollo propuesto y requieren que los desarrolladores mitiguen cualquier impacto negativo en el transporte, las áreas públicas, el medioambiente u otras características de la comunidad. Últimamente, las Evaluaciones del Impacto sobre el Patrimonio se comenzaron a utilizar para considerar también los impactos potenciales de un desarrollo sobre diferentes grupos raciales y étnicos, hogares de bajos ingresos y otras clases protegidas o vulnerables. La incorporación de una Evaluación del Impacto sobre el Patrimonio en un proceso de revisión de desarrollo formal de las propuestas en terrenos propiedad de Lynn le proporcionará a la ciudad un mecanismo para exigir atenuantes y asegurar que se trabaje en pos de los objetivos de equidad.

Acción habilitante 1.D:
Modificar los procesos de aprobación de desarrollos para permitir una mayor transparencia, oportunidades para la participación de la comunidad y la negociación de beneficios para la comunidad.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, antidesplazamiento, beneficios de los nuevos desarrollos.

Costo:

Impacto:

Los procesos de aprobación de desarrollo de Lynn se diseñaron para fomentar el desarrollo a precio de mercado en un momento en que sucedía poco en la ciudad, por lo que se permiten desarrollos relativamente grandes “por derecho” y la revisión del plan del sitio es muy limitada. Por lo tanto, los desarrollos relativamente grandes están permitidos “por derecho”, los procesos de permisos especiales “ilimitados” son manejados casi en su totalidad por el Concejo Municipal en lugar de estar manejados por la Junta de Planificación, y la revisión del plan de emplazamiento es muy limitada. En consecuencia, hay una oportunidad limitada para la participación de la comunidad en el desarrollo, y no hay un mecanismo formal para negociar los beneficios de la comunidad. Al reformar estos procesos, incluida la modificación del proceso de permisos especiales para otorgar mayor discreción a los funcionarios de la ciudad, Lynn puede crear ocasiones para audiencias públicas con el fin de hablar sobre los desarrollos, producir viviendas más asequibles y brindar otros beneficios a través del desarrollo.

Acción habilitante 1.E:
Modificar las reglas dimensionales favorables al desarrollo de la zonificación actual para facilitar la negociación de mayores beneficios para la comunidad.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, antidesplazamiento, beneficios de los nuevos desarrollos.

Costo:

Impacto:

En Lynn, la zonificación actual permite una mayor densidad, altura y otras características económicas de desarrollo que no exigen beneficios, en parte, porque la prioridad ha sido durante mucho tiempo atraer desarrollos durante un período de desinversión. Debido al constate incremento en el interés por el desarrollo en Lynn, estos incentivos de desarrollo solo pueden ofrecerse a cambio de beneficios concretos, como viviendas asequibles o nuevos espacios públicos abiertos, para garantizar que el desarrollo sirva a la comunidad en general. **¡Intersección! Estas modificaciones a las reglas de zonificación permitirían la implementación de una política de zonificación inclusiva más fuerte. La zonificación excesivamente permisiva hace que sea difícil proporcionar compensaciones de costos regulatorios para una mayor asequibilidad o más unidades de vivienda asequible.**

Acción de seguimiento 1.F:
Crear más opciones de vivienda en áreas de menor densidad y facilitar la integración a nivel de vecindario mediante la rezonificación de los emplazamientos de oportunidad identificados a través del análisis de este plan.

Objetivos apoyados: Integración, beneficios de los nuevos desarrollos

Costo:

Impacto:

Lynn tiene varias áreas de densidad relativamente baja que actualmente están divididas en zonas que exigen que todos los nuevos desarrollos sean viviendas unifamiliares separadas por aproximadamente un cuarto de acre. Este tipo de viviendas tiende a tener precios más altos, lo que limita la posibilidad de vivir en esos vecindarios. Los tipos de vivienda más pequeños y relativamente densos suelen ser más accesibles para las nuevas familias y las personas mayores, los hogares con ingresos modestos, las personas de color, entre otros. Los cambios de zonificación específicos crearían opciones de vivienda más variadas, como las Unidades Habitacionales Adicionales (ADU, por sus siglas en inglés), las viviendas en serie, los dúplex, las cabañas y los pequeños edificios multifamiliares.

ESTRATEGIA 2:

Utilizar los recursos de la ciudad, incluidos los terrenos públicos y la financiación, para satisfacer la necesidad de vivienda asequible y proporcionar beneficios públicos

Acción prioritaria 2.A:

Utilizar programas de incentivos fiscales, como el Programa de Incentivo para el Desarrollo de la Vivienda (HDIP, por sus siglas en inglés) y la Financiación por Incremento de Impuestos (TIF, por sus siglas en inglés), para crear niveles más profundos de asequibilidad, más allá de lo que se pueda lograr en el mercado actual.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, integración, beneficios de los nuevos desarrollos.

Costo:

Impacto:

Esta herramienta permite que los propietarios privados paguen impuestos a la propiedad reducidos durante un período específico. Aunque los incentivos fiscales se han utilizado históricamente para atraer la reinversión en bienes raíces a tasa de mercado, el mercado de Lynn ahora es más fuerte, por lo que dichos incentivos no son tan necesarios. En su lugar, se deben utilizar incentivos fiscales para compensar el costo de construir viviendas asequibles a precios adecuados para los habitantes actuales de Lynn. ¡Intersección! Las compensaciones de costos, como una mayor densidad o las tasas reducidas de permisos, hacen posible que la zonificación inclusiva ofrezca viviendas asequibles a los hogares al 80 % del AMI, en la mayoría de los casos, pero los incentivos fiscales y otras compensaciones de costos significativas hacen que sea financieramente factible requerir viviendas aún más asequibles. Esta herramienta debe usarse para respaldar proyectos que incluyan unidades en o por debajo del 60% o 50% del AMI, según la viabilidad financiera.

Acción 2.B:

Utilizar terrenos públicos para incentivar la producción de viviendas asequibles.

Acción prioritaria 2.B (1): Adoptar una política que priorice la vivienda asequible (y las viviendas de emergencia, de transición y de apoyo) cuando se disponga de terrenos públicos.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, antidesplazamiento, integración, beneficios de los nuevos desarrollos.

Costo:

Impacto:

En la región del Gran Boston, el precio de los terrenos es muy alto. Dar prioridad a los terrenos públicos para viviendas asequibles y ofrecerlos a los desarrolladores por una tarifa nominal podría reducir el costo de crear esa vivienda, generar más unidades totales y aumentar la asequibilidad de esas unidades para hacerlas más accesibles para los habitantes actuales de Lynn. Esta herramienta debe usarse para respaldar proyectos que incluyan unidades en o por debajo del 60% o 50% del AMI, según la viabilidad financiera. ¡Intersección! Una Evaluación del Impacto sobre el Patrimonio será útil en aquellos casos en los que el terreno público no sea el apropiado para el desarrollo de viviendas o en donde las propuestas de vivienda asequible incluyan otros usos del terreno. Las EIA ayudarán a la ciudad a evaluar si esas propuestas permiten o impiden el logro de los objetivos de equidad y qué atenuantes deben exigirse en este último caso.

Acción de seguimiento 2.B (2): Establecer un programa de adquisición de viviendas y terrenos.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, antidesplazamiento, integración, beneficios de los nuevos desarrollos

Costo:

Impacto:

Actualmente, la ciudad toma el control de la tierra según su necesidad y la usa para varios propósitos, pero un programa de adquisición de viviendas y terrenos haría de la adquisición de tierras una prioridad política explícita y la asignaría recursos. En combinación con una política de terrenos públicos para viviendas asequibles, un programa de adquisición de viviendas y terrenos crea nuevas oportunidades para producir viviendas asequibles. **¡Intersección! Los fondos recibidos a través de una política de zonificación inclusiva pueden respaldar este programa.**

Acción habilitante 2.C:
Establecer un Fondo de Fideicomiso para Viviendas Asequibles que mantenga y facilite el acceso efectivo a recursos dedicados para la producción de viviendas asequibles en todas las agencias públicas.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, integración, beneficios de los nuevos desarrollos

Costo:

Impacto:

Un Fondo de Fideicomiso para Viviendas Asequibles (AHTF, por sus siglas en inglés) es una organización cuasi pública sin fines de lucro controlada localmente que recibe y distribuye fondos o terrenos destinados a viviendas asequibles. Mantener los fondos para viviendas asequibles separados los protege de ser utilizados en otros lugares y asegura su disponibilidad y accesibilidad de manera eficiente si surgen oportunidades. **¡Intersección! Un AHTF facilitará la accesibilidad y la disponibilidad de los fondos necesarios para apoyar un programa de adquisición de viviendas y terrenos. El fondo también puede recibir pagos realizados a cambio de unidades a través de la zonificación inclusiva.**

Acción habilitante 2.D:
Apoyar a las Corporaciones de Desarrollo Comunitario (CDC, por sus siglas en inglés) y a otros desarrolladores sin fines de lucro para complementar y fortalecer los esfuerzos de Neighborhood Development Associates para aumentar la oferta de nuevas viviendas asequibles.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, integración, beneficios de los nuevos desarrollos

Costo:

Impacto:

Hoy en día, los desarrolladores de viviendas sin fines de lucro producen viviendas más asequibles en los EE.UU. Solicitan la Sección 8 federal y/o cupones estatales de MRVP basados en proyectos para desarrollar unidades para hogares en o por debajo del 30% del AMI. Pero estas unidades, así como aquellas cuyo precio para los hogares sea igual o inferior al 50% del AMI, requieren un subsidio adicional más allá de lo que proporcionan los programas del gobierno estatal y federal. Los fondos locales de Lynn, como a través de HOME o las subvenciones en bloque para el desarrollo comunitario (CDBG), y los vales pueden cerrar la brecha presupuestaria para garantizar que las nuevas viviendas asequibles sean realmente asequibles para los residentes de Lynn. En Lynn, la organización sin fines de lucro Neighborhood Development Associates (NDA), en coordinación con LHAND, produce la mayor parte de las nuevas viviendas asequibles de la ciudad. La Ciudad y LHAND pueden aprovechar su propia capacidad trabajando también con organizaciones sin fines de lucro independientes. **¡Intersección! Trabajar con los CDC para producir**

viviendas profundamente asequibles puede ser ayudado por una política para usar terrenos de propiedad de la ciudad para este propósito, lo que proporcionaría un mecanismo para construir relaciones con los CDC y para respaldar el trabajo que requiere importantes recursos públicos en forma de subsidio o tierra. Los CDC también suelen requerir fondos locales para igualar los subsidios estatales o federales.

ESTRATEGIA 3:
Adoptar políticas que protejan los derechos de los inquilinos de Lynn de los cambios en el mercado.

Acción prioritaria 3.A:
Crear una Oficina de Estabilidad en la Vivienda para hacer cumplir las protecciones de los inquilinos, supervisar el mercado del alquiler y brindar apoyo a los inquilinos

Objetivos apoyados: antidesplazamiento, seguridad de las edificaciones, integración, representación

Costo:

Impacto:

Una Oficina de Estabilidad en la Vivienda (OHS, por sus siglas en inglés) es una división del gobierno local que instruye a los propietarios e inquilinos sobre sus derechos y responsabilidades, supervisa la actividad del alquiler y el desalojo, aboga por los inquilinos que enfrentan desalojos, actúa como mediador en las disputas, hace cumplir las políticas de protección de los inquilinos y trabaja para realojar a los residentes de viviendas inseguras. Una OHS puede ayudar a Lynn a supervisar y a hacer cumplir sus políticas actuales e implementar nuevas protecciones para los inquilinos; puede coordinar una respuesta al desplazamiento, al hacinamiento y a la falta de vivienda en Lynn en todas las agencias públicas.

Acción prioritaria 3.B:
Implementar el registro de la propiedad en alquiler y su inspección para garantizar que se cumplan los estándares de seguridad de las edificaciones y las prácticas de los propietarios.

Objetivos apoyados: antidesplazamiento, seguridad de las edificaciones

Costo:

Impacto:

Los requisitos de registro de las propiedades en alquiler garantizan que los propietarios registren sus propiedades y se sometan a inspecciones regulares por parte del personal de la ciudad para que esta pueda hacer cumplir mejor las reglas para la seguridad de las edificaciones y disuadir las malas prácticas de los propietarios. Se multará a los propietarios de las unidades que no estén registradas, ya sea por incumplimiento de la política o por el estado de la unidad, y quedarán sujetos a acciones legales. El mes pasado, Lynn adoptó una versión de estas reglas. **¡Intersección! Una OHS puede ayudar a garantizar que los inquilinos conozcan sus derechos y conectarlos con los recursos que puedan llegar a necesitar en el caso de que sus hogares sean sometidos a mejoras.**

- **Acción 3.C:**
  Adoptar políticas que protejan a los inquilinos de la inestabilidad en 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 a los inquilinos.

Objetivos apoyados:
antidesplazamiento,
seguridad de las edificaciones

Costo:

Impacto:

Una política contra el acoso a los inquilinos incluye las limitaciones de la ley local respecto del comportamiento del propietario. Por lo general, esta política prohíbe acciones tales como realizar amenazas, cambiar la cerradura sin avisar al inquilino, cortar los servicios esenciales, amenazar a los inquilinos con su situación de inmigración, entre muchas otras. Si bien el acoso por parte de los propietarios ya es ilegal y puede crear responsabilidades civiles y penales para los propietarios, este tipo de política permite que la ciudad participe más directamente en la aplicación de la ley contra el acoso. La ciudad podría informar a los propietarios e inquilinos acerca de sus derechos, procesar quejas y emitir multas contra los propietarios que cometan acoso.

Acción de seguimiento 3.C (2): Exigir a los propietarios que notifiquen a los inquilinos con suficiente antelación sobre eventos que podrían poner en riesgo el alquiler, incluidas las notificaciones de venta o de aumento del alquiler.

Objetivos apoyados:
antidesplazamiento

Costo:

Impacto:

Los requisitos de las notificaciones de aumento del alquiler y de venta de viviendas establecen que los propietarios deben informar a los inquilinos sobre cualquiera de estos eventos, a menudo, con una antelación de al menos 30 a 90 días. La política estatal se aplica a la venta de edificios de apartamentos que se convertirán en condominios, pero se necesitan políticas locales para garantizar que se exija una notificación de venta cuando los nuevos propietarios compren edificios de apartamentos y una de aumento cuando planeen aumentar los alquileres. Estas políticas pueden ayudar a frenar los desalojos, el hacinamiento y la falta de vivienda, ya que dan tiempo a los inquilinos para planificar los cambios en los costos y la permanencia en la vivienda.

Acción de seguimiento 3.C(3): Adoptar requisitos de desalojo por justa causa

Objetivos apoyados:
antidesplazamiento

Costo:

Impacto:

Los requisitos de desalojo por justa causa establecen que los desalojos solo pueden llevarse a cabo por incumplimiento de los términos de un contrato de alquiler, como la falta de pago del alquiler, los daños a la unidad o la actividad delictiva. Aunque las leyes de desalojo por justa causa difieren en todo el país, por lo general, previenen los desalojos por razones como la venta o la ejecución hipotecaria de una edificación. Las leyes de desalojo por justa causa generalmente se aplican solamente cuando los propietarios poseen más de un cierto número de unidades. Los requisitos de desalojo por justa causa pueden ayudar a mitigar el riesgo de desplazamiento y frenar el hacinamiento y la falta de vivienda.

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:

Incrementar la transparencia en la toma de decisiones municipal para que el público en general pueda estar informado e involucrado en los procesos de toma de decisiones relacionados con la vivienda.

Objetivos apoyados: antidesplazamiento, representación, beneficios de los nuevos desarrollos

Costo:

Impacto:

La toma de decisiones del gobierno representa más la voluntad de la comunidad cuando el público está informado y puede comunicar activamente sus necesidades. El municipio de Lynn y otros organismos públicos deben aumentar la transparencia a través de la promoción en masa de las notificaciones de las reuniones, la publicación de notas y resúmenes de las reuniones, la provisión de material de referencia y del contexto, la publicación en línea de las leyes y ordenanzas aprobadas, el suministro de material en varios idiomas y la realización de reuniones con interpretación en varios idiomas, la organización de reuniones de transmisión en vivo, la programación de las reuniones en horarios que permitan la asistencia de más personas, la publicación de los datos administrativos a través de un portal de "acceso libre a los datos", y más. **¡Intersección! Los cambios en los procesos de aprobación de desarrollos de la ciudad ayudarían a facilitar una mayor transparencia al proporcionar notificación y consulta al público, y una revisión más formal del plan de emplazamiento.**

Acción 4.B:

Asegurar que el personal municipal y los miembros de los organismos públicos tengan el conocimiento cultural necesario para tomar decisiones informadas sobre cómo satisfacer las necesidades de vivienda.

Acción habilitante 4.B (1): Proporcionar más capacitación en los temas de equidad y competencia cultural para el personal actual y el nuevo, y para los voluntarios y los funcionarios electos o designados.

Objetivos apoyados: representación

Cost:

Impact:

Las capacitaciones en los temas de equidad y competencia cultural son lecciones periódicas para el personal y los funcionarios gubernamentales sobre cómo implementar políticas en pos de promover la equidad y la justicia, y cómo interactuar con el público de manera acogedora y receptiva. Las capacitaciones brindan al personal herramientas para enfrentar prejuicios inconscientes, suposiciones y marcos para evitar la discriminación en su trabajo diario. Estas capacitaciones pueden ayudar a todo el personal y a los funcionarios de Lynn, en particular, a los funcionarios blancos, a moverse dentro del servicio público en una ciudad donde la gente de color es mayoría y los residentes tienen orígenes diversos.

Acción habilitante 4.B (2): Comprometerse públicamente a aumentar la representación de la diversidad en el personal, las juntas, los comités y las comisiones.

Objetivos apoyados:
representación

Costo:

Impacto:

Los datos indican que el gobierno de Lynn no representa racial o étnicamente a la comunidad. Un cambio en este sentido puede generar resultados en los ámbitos de vivienda y desarrollo más alineados con las necesidades de la comunidad. Si bien la Alcaldía ya ha tomado medidas para incentivar la diversidad dentro del gobierno municipal, un compromiso público indica que esto es una prioridad, establece parámetros para evaluar el progreso y determina un cronograma de avance. Mediante la utilización de los patrones antiguos de rotación de personal y la duración de los mandatos de los miembros de la junta, la ciudad debe establecer un plazo razonable para crear un gobierno local más representativo.

ESTRATEGIA 5:

Preservar la oferta actual de viviendas, en particular, las viviendas de alquiler y las viviendas asequibles con restricciones de escritura.

Acción 5.A:
Crear nuevas oportunidades para preservar la asequibilidad

Acción prioritaria 5.A (1): Perseguir un derecho municipal para comprar viviendas asequibles con restricciones de escritura próximas a vencer.

Objetivos apoyados:
vivienda asequible, antidesplazamiento

Costo:

Impacto:

La no renovación de las restricciones de escritura de las viviendas asequibles, generalmente vigentes durante al menos 30 años, da lugar a que los residentes de bajos ingresos sean desalojados o desplazados. LHAND y la ciudad han podido preservar muchas unidades de vivienda asequible a través de la negociación y el financiamiento. Pero con el fortalecimiento del mercado, los propietarios tienden más a convertir las edificaciones en viviendas a tasa de mercado. Actualmente, el estado tiene el derecho de comprar viviendas asequibles próximas a vencer si el propietario decide vender, pero no si esas unidades van a convertirse en viviendas a tasa de mercado. Un derecho municipal de compra permite al gobierno local adquirir viviendas asequibles próximas a vencer en este y en cualquier otro caso. ¡Intersección! Un Fondo de Fideicomiso para Viviendas Asequibles (AHTF, por sus siglas en inglés) puede ser una herramienta útil para recaudar y gastar fondos en este tipo de compras.

Acción prioritaria 5.A (2): Dedicar tiempo del personal a trabajar con la Oficina del Procurador General de Massachusetts para completar el proceso de administración judicial.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, seguridad de las edificaciones

Costo:

Impacto:

El Programa de Renovación de Vecindarios de la Oficina del Procurador General de Massachusetts (AGO, por sus siglas en inglés) permite a la AGO y al personal del gobierno local identificar las propiedades con problemas y localizar a sus propietarios. Si los propietarios no pueden demostrar que repararán su propiedad, la AGO y el distrito pueden solicitar al sistema judicial que nombre a un "síndico" (generalmente, una organización sin fines de lucro o un profesional de bienes raíces) para que lo haga. Al finalizar la reparación de la propiedad, el síndico puede tomar posesión de la misma si el propietario no puede proporcionar el reembolso. Si bien la administración judicial es principalmente una herramienta para hacer cumplir el código, la ciudad de Lynn podría trabajar para nombrar síndicos que acepten asignar las propiedades recibidas a viviendas asequibles.

Acción de seguimiento 5.A (3): Promulgar un derecho de preferencia (ROFR, por sus siglas en inglés) del inquilino para todas las propiedades en alquiler.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, antidesplazamiento

Costo:

Impacto:

Un derecho de preferencia (ROFR) del inquilino exige a los propietarios que notifiquen a los inquilinos sobre la inminente venta de la vivienda y les da a los inquilinos un período específico para comprarla al valor justo de mercado. Según algunas disposiciones del ROFR, los inquilinos también pueden ceder su derecho a proveedores de viviendas sin fines de lucro y a fideicomisos inmobiliarios comunitarios. Debido a que en Lynn muchos inquilinos tienen bajos ingresos, es probable que esta herramienta se utilice principalmente para estabilizar a los inquilinos en lugar de crear oportunidades de propiedad de vivienda. Los inquilinos pueden usar el tiempo otorgado por el ROFR para identificar asociaciones sin fines de lucro que puedan acceder al financiamiento y al crédito necesarios para comprar la vivienda con el propósito de mantener los alquileres estables o convertir las unidades en viviendas asequibles con restricciones de escritura.

Acción prioritaria 5.B:
Priorizar la financiación de viviendas asequibles, incluidos los fondos de CDBG y de HOME, entre otros, para preservar las viviendas asequibles con restricciones de escritura actuales y convertir viviendas económicas que existen en el mercado en unidades con restricciones de escritura.

Objetivos apoyados: vivienda asequible, antidesplazamiento, seguridad de las edificaciones, beneficios de los nuevos desarrollos

Costo:

Impacto:

Actualmente, Lynn recibe fondos federales, incluidos los fondos del Programa de Asociaciones para la Inversión (HOME, por sus siglas en inglés) y los Subsidios en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG, por sus siglas en inglés), que se utilizan para una variedad de propósitos relacionados con el desarrollo de viviendas. Esta política ordena a la ciudad que priorice estos y otros fondos relevantes para la preservación de viviendas asequibles con restricciones de escritura y la conversión de viviendas económicas sin restricciones en viviendas asequibles. Esto puede ayudar a los residentes actuales de viviendas asequibles con restricciones de escritura y de viviendas económicas a tasa de mercado a evitar el desplazamiento debido a las restricciones de escritura próximas a vencer o a cambios en el mercado. **¡Intersección! Dar prioridad a los fondos para estos propósitos proporcionaría los recursos necesarios para que la ciudad y las organizaciones sin fines de lucro actúen sobre los derechos de compra y de preferencia.**

Objetivo de producción de viviendas asequibles

A pesar de una importante oferta de viviendas asequibles, sigue habiendo una profunda necesidad insatisfecha de estas viviendas. Hay menos de una casa en el Inventario de Viviendas Subsidiadas del estado por cada cuatro hogares elegibles en Lynn. Para asegurar que haya una unidad para cada hogar que la necesite, se necesitan 15533 unidades de Vivienda Asequible adicionales. Además, la mayoría de los programas de vivienda asequible sirven a hogares con ingresos iguales o inferiores al 80% del AMI, o $ 86650 para una familia de tres, pero Lynn necesita una vivienda más asequible. Mientras que aproximadamente el 16% de los hogares de Lynn tienen ingresos entre el 51% y el 80% del AMI, otro 16% tiene ingresos entre el 31% y el 50% del AMI (no más de $57600 para una familia de tres) y aproximadamente el 30% tiene ingresos en o por debajo del 30% del AMI ($34550 o menos para una familia de tres) (CHAS, 2012-16).

Pero la realidad de la producción de viviendas asequibles hoy significa que la necesidad no se puede satisfacer por completo en cinco años. Incluso en los mercados inmobiliarios extremadamente sólidos del área metropolitana de Boston, es poco común ver miles de unidades en desarrollo cada año. Desafortunadamente, la disponibilidad limitada de tierras, las políticas anti-densidad y el sentimiento de la comunidad, y el costo de la tierra y la construcción restringen la oferta. También existe una gran brecha entre lo que cuesta construir y mantener los edificios residenciales y los alquileres que la mayoría de las personas pueden pagar. Para viviendas profundamente asequibles, esta brecha es aún más pronunciada. Para llenar el vacío, la vivienda asequible, ya sea producida a través del desarrollo privado o del sector público, requiere importantes recursos públicos federales, estatales y locales. Y, sin embargo, estos subsidios son demasiado escasos y muy competitivos.

El recurso principal para la producción de viviendas asequibles en la actualidad es el Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) federal y estatal, que ayuda a compensar el costo de construcción y operación de unidades asequibles para hogares con ingresos iguales o inferiores al 60% del AMI. Para alcanzar niveles más profundos de asequibilidad, como unidades para hogares con ingresos iguales o inferiores al 50% del AMI, se necesita financiamiento local para compensar el costo adicional. Para alcanzar los mayores niveles de asequibilidad (30% de AMI y menos), se necesitan cupones basados en proyectos de la Sección 8 federal y/o estatal MRVP. Además de cerrar la brecha, generalmente se necesita financiamiento local si los desarrolladores quieren competir por los vales, LIHTC y otros fondos federales y estatales. Localidades como Lynn cuentan con fondos para viviendas asequibles para este y otros fines a través de los programas de Subsidios en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) y HOME. La mayoría de las viviendas asequibles requieren una combinación de estos subsidios para construirse, pero simplemente son demasiado limitados para facilitar la construcción de suficientes viviendas para satisfacer las necesidades. La identificación de otras fuentes de financiamiento locales y la recaudación de ingresos permitiría a la ciudad apoyar una mayor producción de viviendas asequibles y el desarrollo de unidades a niveles de asequibilidad más profundos.

Frente a este desafío, la Ciudad se compromete a aprovechar los recursos actuales y futuros para exigir a los desarrolladores que avancen hacia la satisfacción de las necesidades de vivienda asequible en Lynn. El primer objetivo de este plan es "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". Esta mediana local es un poco más del 50% del ingreso medio del área para un hogar de dos, o $51200, y un poco menos del 50% del AMI para un hogar de tres, o $57600.

Para avanzar en este objetivo y satisfacer las necesidades insatisfechas teniendo en cuenta la actividad probable del mercado, los recursos públicos actuales y las oportunidades de desarrollo, este plan establece un objetivo de producción de viviendas asequibles de al menos el 15% de las nuevas unidades de vivienda construidas en Lynn durante los cinco años de vida útil de este plan. Un mínimo del 10% del nuevo desarrollo 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 las unidades de hogares con ingresos iguales o inferiores al 30% del AMI, reconoce la necesidad crítica en este nivel. La Ciudad hará todo lo posible para apoyar la producción de unidades para hogares con ingresos iguales o inferiores al 30% del AMI, dados los recursos actuales y las próximas oportunidades. Para cualquier vivienda asequible nueva, las unidades serán apropiadas para una variedad de tipos de hogares, desde familias que necesitan varios dormitorios hasta personas mayores.

Compromisos de la ciudad para la producción de viviendas asequibles

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.

- Un mínimo del 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.
- La Ciudad buscará oportunidades para utilizar los recursos disponibles para apoyar la producción de unidades para hogares con ingresos iguales o inferiores al 30% del AMI.

La Ciudad llevará a cabo una revisión anual del desarrollo residencial y las otras metas y acciones de implementación de este plan.

La Ciudad revisará el objetivo de Vivienda asequible según sea necesario en función de los cambios en la necesidad de vivienda, los recursos y otros factores.

La actividad del sector público y privado avanzará hacia el objetivo del 15%. Las siguientes recomendaciones del plan, descritas anteriormente en este documento, facilitarán el progreso hacia el objetivo primario y secundario.

Recomendaciones de Lynn para viviendas selectas para facilitar la producción a niveles de asequibilidad específicos

Recomendación	Objetivo de asequibilidad recomendado que esta herramienta debería apoyar	Descripción
Acción prioritaria 1.A: Política de desarrollo incluyente	Unidades para hogares al 60% o menos o al 50% o menos del AMI, según la viabilidad financiera	La zonificación incluyente comúnmente reserva unidades para hogares en o por debajo del 80% del AMI, pero la Ciudad está considerando compensaciones de costos creativas que podrían permitir que la política logre una asequibilidad más profunda. El modelo financiero realizado como parte de este proceso indica que una política que requiera viviendas asequibles al 60% o posiblemente al 50% del AMI podría ser factible al limitar la cantidad de unidades reservadas como asequibles y proporcionar una combinación de compensaciones de costos, como incentivos fiscales y/o financiamiento local. Un proceso posterior que implique un análisis más profundo y la participación de la comunidad para diseñar la zonificación incluyente debería garantizar que el público esté al tanto de estas compensaciones para que pueda brindar retroalimentación informada sobre las prioridades de las políticas.
Acción prioritaria 2.A: Incentivos fiscales para una mayor asequibilidad	Unidades para hogares al 60% o menos o al 50% o menos del AMI, según la viabilidad financiera	La Ciudad puede proporcionar recortes de impuestos a través del Financiamiento de Incremento de Impuestos (TIF) o el Programa de Incentivo de Desarrollo de Vivienda (HDIP) para permitir el desarrollo en o por debajo del 60% o 50% del AMI. Esta es una posible compensación de costos que se puede ofrecer a través de la zonificación incluyente o de forma independiente a cambio de asequibilidad. La preferencia local se puede utilizar en combinación con incentivos fiscales para garantizar que los residentes de Lynn tengan prioridad para las unidades de vivienda asequible.
Acción prioritaria 2.B: 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 (como los que se muestran a continuación), al 30% o menos del AMI	Al igual que con los incentivos fiscales, la Ciudad puede reducir el costo del desarrollo proporcionando terrenos públicos a un costo inferior al del mercado o sin costo alguno. A cambio, se debería exigir a los desarrolladores que incluyan una parte de las unidades al 50% o menos del AMI. Los desarrolladores también pueden optar por incluir unidades en niveles más altos de AMI, lo que resulta en un mayor número general de unidades de vivienda asequible restringidas por escritura dentro del desarrollo. La preferencia local se puede utilizar en combinación con terrenos públicos para garantizar que los residentes de Lynn tengan prioridad para las unidades de vivienda asequible.

Acción habilitante 2.D: Apoyo de la Corporación de Desarrollo Comunitario (CDC)	Proyectos que incluyen unidades para hogares en o por debajo del 50% y 30% del AMI	Se necesitan cupones basados en proyectos de la Sección 8 federal y/o estatal MRVP para que sea financieramente factible incluir una parte de las unidades asequibles al 30% o menos del AMI en los desarrollos. Los desarrolladores sin fines de lucro y los CDC tienen experiencia y práctica para solicitar estos vales competitivos y, por lo tanto, son los principales productores de viviendas profundamente asequibles como esta. Por lo general, estas unidades representan aproximadamente del 20 al 25% de un proyecto. La propia Ciudad puede apoyar a estos desarrolladores con fondos locales (normalmente necesarios para aumentar la competitividad de un desarrollador para obtener fondos estatales) a cambio de incluir unidades a este nivel de asequibilidad. La preferencia local se puede utilizar para garantizar que los residentes de Lynn tengan prioridad para las unidades de vivienda asequible.
Acción prioritaria 5.B: Financiamiento de vivienda asequible	Proyectos que incluyen unidades para hogares en o por debajo del 50% y 30% del AMI	Housing Lynn pide fondos para viviendas asequibles, incluidos los fondos de CDBG y HOME, que se utilizarán para preservar las viviendas asequibles con restricciones existentes, convertir viviendas económicas en el mercado en unidades con restricciones y apoyar el desarrollo de nuevas viviendas asequibles para residentes de Lynn de ingresos muy bajos y extremadamente bajos. En el último caso, estos fondos deben reservarse para nuevos proyectos de construcción que incluyan unidades para aquellos en o por debajo del 50% y el 30% del AMI. Estos fondos también podrían beneficiar desarrollos con una gama más amplia de unidades de vivienda asequible, como Gateway North. La preferencia local se puede utilizar en combinación con fondos locales para garantizar que los residentes de Lynn tengan prioridad para las unidades de vivienda asequible.