

ESTRATEGIA DE VIVIENDA INTEGRAL Y ANTIDESPLAZAMIENTO DE PROVIDENCE

PRESENTACIÓN DE LAS RECOMENDACIONES PRELIMINARES



MAYOR JORGE O. ELORZA
CITY OF PROVIDENCE



Departamento de Planificación y
Desarrollo

RKG Associates, Inc.

26 de agosto de 2020



Instrucciones de la reunión virtual

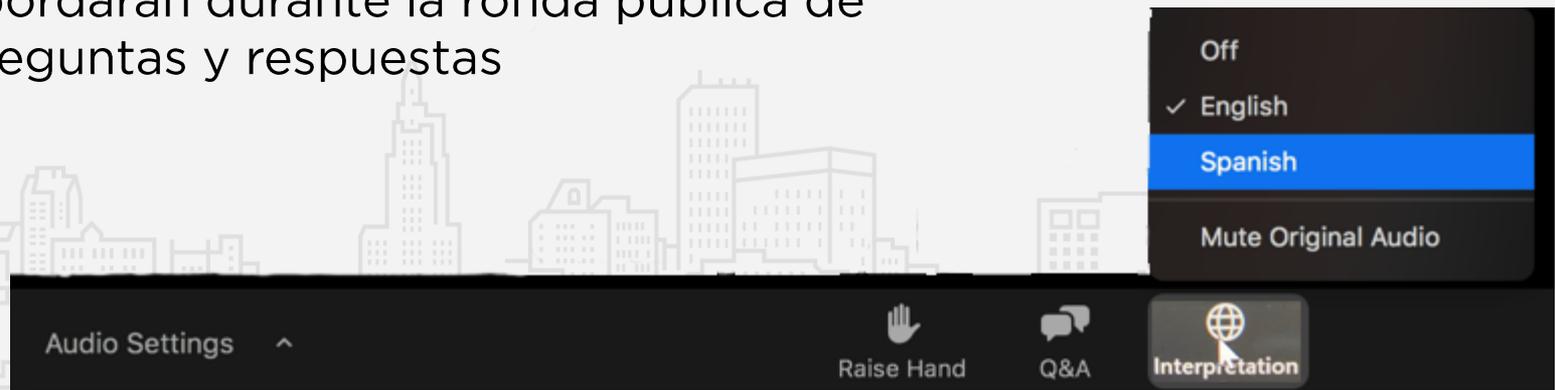
- La presentación está siendo grabada y será publicada en línea
- Los participantes entran silenciados automáticamente
- Los participantes pueden ser eliminados por comportamiento inapropiado



Instrucciones de la reunión virtual

- Todos los participantes deben elegir el idioma inglés o español usando el botón de interpretación al final de la pantalla
- Ventana de preguntas y respuestas disponible para hacer preguntas o pedir ayuda
 - Se pueden enviar preguntas usando el botón Q&A (preguntas y respuestas) al final del panel de su ventana Zoom y se abordarán durante la ronda pública de preguntas y respuestas

Panel de la
pantalla
Zoom en la
parte
inferior



Agenda



Metas y visión estratégica



Resultados clave



Nuevas estrategias de financiación



Política y estrategias del programa



Acciones prioritarias



Preguntas y respuestas públicas





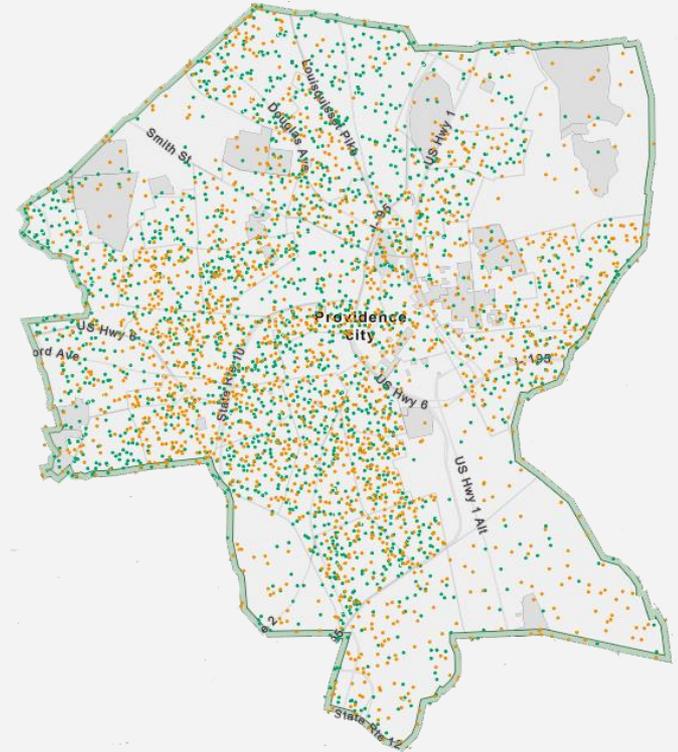
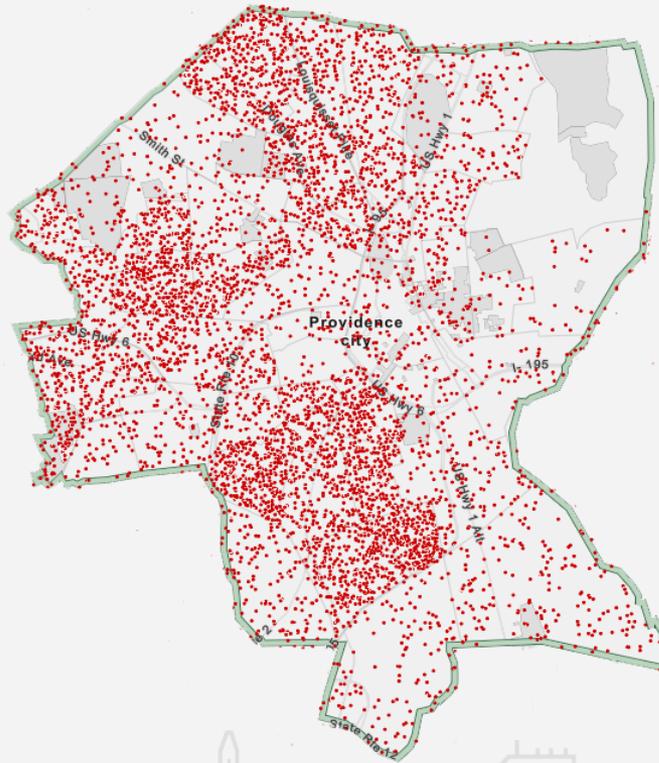
MAYOR JORGE O. ELORZA
CITY OF PROVIDENCE

METAS Y VISIÓN ESTRATÉGICA



Acceso, equidad y justicia en la vivienda

La discriminación histórica concentró y segregó a familias y hogares en la ciudad de Providence. Hoy en día, nuestras comunidades aún enfrentan los efectos de décadas de políticas racistas y de desigualdad.



- Vivienda ocupada por inquilinos
- Unidades: de 30 a 49 por ciento
- Vivienda ocupada por inquilinos
- Unidades: 50 por ciento o más



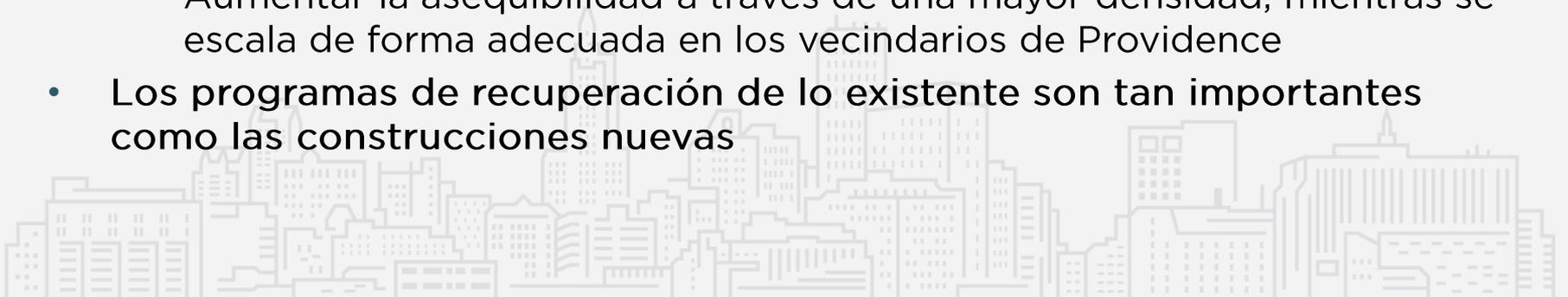
Metas en vivienda: Resumen

- Proporcionar oportunidades para elegir vivienda en alquiler y como propiedad a los residentes de Providence de todos los niveles de ingreso en toda la ciudad
- Garantizar que el nuevo desarrollo residencial complementa los diversos vecindarios de Providence
- Incentivar la variedad de precios en todos los desarrollos de vivienda nuevos
- Ampliar las oportunidades de ser propietario de una vivienda para los residentes de Providence
- Invertir en acciones de viviendas históricas de Providence para promover las condiciones de vida saludable



Metas de producción: Propiedad

- **Variedad en el precio**
 - Mayor asequibilidad (del 50 % de ingreso medio del área (AMI) al 100 % AMI) en el lado este y en el centro de la ciudad
 - Más precios a la tasa del mercado (>120 % AMI) en toda la ciudad
- **Variedad en los tipos**
 - Aumentar las oportunidades innovadoras de ser propietario de una vivienda para complementar los vecindarios existentes
 - Mejorar las políticas de zonificación para acomodar más opciones de vivienda en toda la ciudad
 - Incentivar la propiedad de vivienda en áreas con bajas tasas de propiedad de vivienda
- **Preferir el desarrollo de agrupaciones, rellenos y lotes pequeños**
 - Aumentar la asequibilidad a través de una mayor densidad, mientras se escala de forma adecuada en los vecindarios de Providence
- **Los programas de recuperación de lo existente son tan importantes como las construcciones nuevas**



Metas de producción: Alquiler



- **Variedad de precios**
 - Aumentar las opciones para los hogares de bajos ingresos fuera de Broad Street/Elmwood, Olneyville/Hartford y la parte noroeste de la ciudad
 - El desarrollo de alto nivel puede aliviar la presión a la baja en el mercado
 - Continuar maximizando el rendimiento unitario en el centro de la ciudad y en Woonasquattucket Corridor
- **Diversidad de tipos**
 - Los nuevos esfuerzos de construcción deberían centrarse en mayores necesidades (apartamentos tipo estudio y de una sola habitación)
 - Centrarse en los esfuerzos de recuperación para mejorar las unidades más grandes existentes
- **Ubicación**
 - Se debe dar prioridad a las áreas con buenos servicios con transporte de bajo costo, acceso a servicios, acceso a tiendas/comodidades, y proximidad al trabajo



Metas de recuperación: Asistencia al propietario y al alquiler

- **La recuperación de casas en alquiler debería ser una prioridad**
 - El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) estima que hay 307 unidades que carecen de las instalaciones de plomería completa; 521 carecen de instalaciones de cocina completa
 - 65 % de las unidades de alquiler de Providence construidas antes de 1959 (aproximadamente 37 mil)
 - La gestión profesional no prevalece en Providence
 - Informes anecdóticos de unidades ilegales, con hacinamiento
 - La ciudad no exige inspecciones periódicas y de rutina de cumplimiento con el código; afectando la calidad, salud y seguridad de las unidades de alquiler
- **Ayuda al propietario de casa para reducir el mantenimiento diferido**
 - Más del 30 % de los propietarios de casa en Providence ganan menos de \$ 50 000 al año
 - Ampliar programas dirigidos a personas mayores y hogares de bajo ingreso para asegurar la recuperación para las necesidades de seguridad y salud, y para incentivar el envejecer en el lugar
 - Inversión continua en la eliminación de pintura con plomo (75 % de las unidades construidas antes de 1959)



MAYOR JORGE O. ELORZA
CITY OF PROVIDENCE

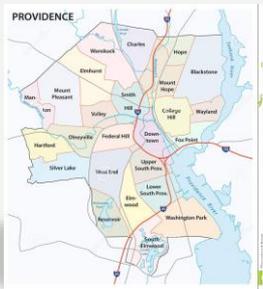
RESULTADOS CLAVE



Resumen de hallazgos



- Necesidades de vivienda para personas con ingresos extremadamente bajos
 - Al igual que en la mayoría de las comunidades, no hay suficientes viviendas a un precio adecuado para los hogares que ganan por debajo del 30 % del Ingreso Promedio del Área (AMI)
- Oportunidades/Elección del vecindario
 - Las viviendas con control de ingresos y las viviendas con servicios de apoyo se concentran al noroeste de Providence y en el área de Broad Street/Elmwood. El lado este, el centro de la ciudad y Woonasquatucket Corridor tienen muy poca oportunidad para los hogares de ingresos moderados
- Años de la vivienda/Mantenimiento de la propiedad
 - Las viviendas de Providence son muy antiguas. La falta de inversión a largo plazo junto con la falta de opciones de viviendas de ingreso bajo y moderado han causado problemas de salud en los hogares



Resumen de hallazgos



- **Cumplimiento insuficiente con el código**
 - La falta de inspección periódica requerida ha exacerbado los problemas de mantenimiento de las propiedades, esto se debe particularmente a que más del 70 % de las viviendas de Providence se construyeron antes de 1959.



- **Tipo de vivienda y propiedad**
 - Se ha reportado una preferencia en el mercado por las viviendas unifamiliares, pero la mayoría de las opciones de propiedad son estructuras multifamiliares (estructura para dos y tres familias). Esto presenta desafíos sustanciales para los hogares potenciales con propietarios que ganan menos del 80 % de AMI





MAYOR JORGE O. ELORZA
CITY OF PROVIDENCE

NUEVAS ESTRATEGIAS DE FINANCIAMIENTO



NUEVAS ESTRATEGIAS DE FINANCIAMIENTO

Ingresos nuevos de la ciudad



- ❖ Compromiso de estabilización fiscal
- ❖ Alícuota proporcional específica
- ❖ Tarifa de vinculación

Educación y participación



- ❖ Educación del liderazgo
- ❖ Unir a los socios
- ❖ Construir capacidad de implementación
- ❖ Explorar nuevas estrategias de financiación
- ❖ Aumentar el acceso a la financiación

Estrategias de apalancamiento



- ❖ Llevar la atención a áreas específicas desatendidas
- ❖ Crear asociaciones con un enfoque
- ❖ Construir un fondo de inversión del vecindario
- ❖ Diseñar un fondo de inversión de capital





Ingresos nuevos de la ciudad: Ingresos de estabilización fiscal

Acción

La ciudad prometió el 10 % de los ingresos de la TSA para el fondo fiduciario

Equivale a aproximadamente \$ 1.1M- \$ 1.4M cada año durante los próximos años

La Autoridad de Reurbanización de Providence debería considerar aprovechar el compromiso anual de la TSA para tener un mayor impacto

Beneficio

Mayores fondos disponibles para implementar proyectos

Se pueden usar para reparaciones y construcciones nuevas

Se pueden usar para atraer inversión privada y asociaciones públicas y privadas

Factores

Compromiso continuo de los fondos de la ciudad para viviendas asequibles

Promoción continua del compromiso a largo plazo con las necesidades de vivienda





Educación y alcance: Capacidad de construcción

La ciudad necesita una función de liderazgo para unir a socios públicos, privados y sin fines de lucro:

- Educar líderes
- Unir a los socios
- Explorar nuevas fuentes de financiación
- Aumentar el acceso a estos fondos





Resumen de las estrategias de financiación

Identificar oportunidades para concentrar inversiones en áreas específicas

- Atraer financiadores designando ubicaciones específicas en la ciudad como áreas de inversión específicas
- Atraer la atención necesaria y la inversión financiera a vecindarios históricamente desatendidos

Establecer una asociación con un enfoque

Asociarse con un banco u hospital para lograr viviendas asequibles y alcanzar las metas de servicios de apoyo

- Hacer arreglos para que el socio contribuya con fondos compensatorios, ayuda administrativa u otros recursos que apoyen las metas de vivienda

Crear un fondo de inversión

- Varios socios contribuyen con conocimientos y dinero, comparten la responsabilidad y el riesgo de nuevos proyectos y hacen crecer rápidamente las unidades de vivienda asequibles de calidad





Nuevas estrategias de financiación: Concepto de asociación con un enfoque



Acción

Asociarse con un banco, hospital o Institución Financiera de Desarrollo Comunitario (CDFI)

Combinar la financiación y la capacidad de la ciudad con el dinero del socio, la ayuda administrativa y otros recursos

Detroit se asoció con un banco para lanzar un programa de préstamos de reparaciones de vivienda con 0 % de interés en 2015.

Ejemplo

A través de un proceso comunitario, establecieron cinco áreas geográficas para orientar la inversión.

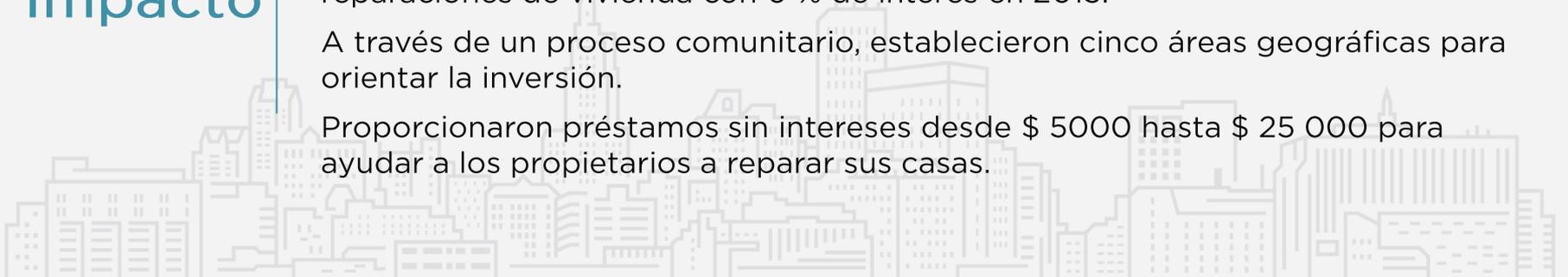
Proporcionaron préstamos sin intereses desde \$ 5000 hasta \$ 25 000 para ayudar a los propietarios a reparar sus casas

Impacto

Detroit se asoció con un banco para lanzar un programa de préstamos de reparaciones de vivienda con 0 % de interés en 2015.

A través de un proceso comunitario, establecieron cinco áreas geográficas para orientar la inversión.

Proporcionaron préstamos sin intereses desde \$ 5000 hasta \$ 25 000 para ayudar a los propietarios a reparar sus casas.





Nuevas estrategias de financiación: Concepto de fondo de inversión

Acción

Reunir a varios socios para abordar una dificultad específica, en este caso, la demanda de vivienda insatisfecha

Los socios agregan capacidad y recursos y comparten el riesgo para apoyar los proyectos de vivienda

Ejemplo

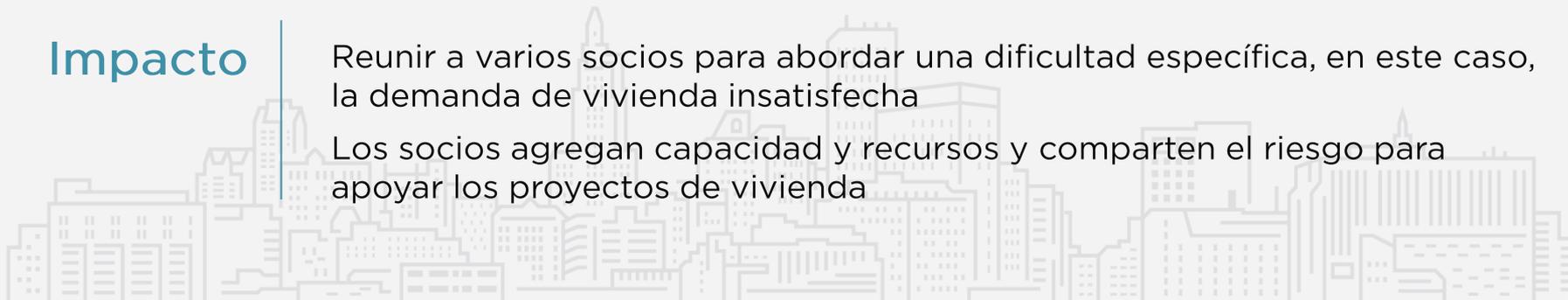
Reunir a varios socios para abordar una dificultad específica, en este caso, la demanda de vivienda insatisfecha

Los socios agregan capacidad y recursos y comparten el riesgo para apoyar los proyectos de vivienda

Impacto

Reunir a varios socios para abordar una dificultad específica, en este caso, la demanda de vivienda insatisfecha

Los socios agregan capacidad y recursos y comparten el riesgo para apoyar los proyectos de vivienda





MAYOR JORGE O. ELORZA
CITY OF PROVIDENCE

CAMBIOS EN LA POLÍTICA Y EL PROGRAMA



Cambios de política recomendados

Política



- ❖ Programa de densidad adicional
- ❖ Requisitos de estabilización fiscal
- ❖ Requisitos de la ley fiscal del 8 %
- ❖ Tasa de alícuota multifamiliar
- ❖ Apoyo de la financiación estatal

Zonificación



- ❖ Lotes no conformes
- ❖ Unidades de viviendas accesorias
- ❖ Vivienda estudiantil
- ❖ Conversiones R1 y R2
- ❖ Ampliar el uso de casas adosadas
- ❖ Desarrollar agrupaciones
- ❖ Eliminar los mínimos de lote de R4

Regulaciones



- ❖ Proceso de revisión acelerado
- ❖ Requisito de compromiso a largo plazo



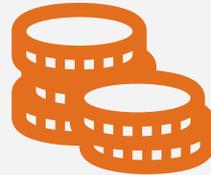
Cambios recomendados al programa

Reparación de vivienda



- ❖ Escala móvil de asistencia
- ❖ Cambiar los períodos de pago
- ❖ Umbrales de ingreso más altos
- ❖ Bonificaciones del vecindario objetivo

Pago inicial y costo de cierre



- ❖ Modificar la fórmula de beneficios
- ❖ Reducir el interés para los residentes de la ciudad
- ❖ Bonificaciones del vecindario objetivo

Estrategias de apalancamiento



- ❖ Matriz de decisiones para priorizar inversiones



Estrategias y programas propuestos

Producción/Reparación



- ❖ Incentive de diseño universal
- ❖ Estratificación de fondos para llegar a un menor AMI
- ❖ Programa local de vales
- ❖ Fondo de adquisición de propiedad
- ❖ Programa de eficiencia energética
- ❖ Programa de accesibilidad
- ❖ Programa de compra-reparación

Cumplimiento con el código



- ❖ Registro de vivienda de alquiler
- ❖ Certificado de habitabilidad
- ❖ Aumentar el personal de inspección
- ❖ Software de seguimiento integrado
- ❖ Cumplimiento con el programa de rehabilitación

Estrategias para el propietario-inquilino



- ❖ Ampliar el apoyo de defensa de inquilinos
- ❖ Foro de participación de propietarios
- ❖ Fuente de apoyo para la protección de ingresos
- ❖ Programa de asistencia al propietario



MAYOR JORGE O. ELORZA
CITY OF PROVIDENCE

ACCIONES PRIORITARIAS





Inversión de recursos basada en méritos

Acción

Utilizar una matriz de decisiones basada en las metas para calificar a todos los solicitantes que buscan obtener los recursos limitados de la ciudad para satisfacer las necesidades de vivienda.

Exigir que todas las solicitudes cumplan con el proceso de presentación uniforme para que la puntuación sea uniforme y justa para todos los solicitantes.

Beneficio

Los residentes de Providence obtienen el "máximo beneficio" de las inversiones públicas

Los socios/solicitantes se eligen de manera equitativa y justa en función de los méritos de su presentación

Los premios de recursos se basan en las metas definidas por la ciudad para ese programa

Factores

Es posible que los criterios no se adapten a las fortalezas de todos los solicitantes, lo que haría reestructurar a algunos

Solicitar al liderazgo de la ciudad definir con claridad los resultados objetivos

Se debe reevaluar con regularidad para reflejar los cambios en las prioridades





Reparación de viviendas y cumplimiento con el código



Acción

Exigir que todas las unidades de vivienda de alquiler se registren en la ciudad

Instituir requisitos de inspección regular para garantizar el cumplimiento con el código

Usar tarifas de registro para financiar oficiales adicionales para el cumplimiento de los códigos

Beneficio

Proporcionar las herramientas necesarias para abordar la calidad y el estado de la vivienda de las construcciones más antiguas

Aplicar los requisitos de cumplimiento con el código por igual en toda la ciudad

Factores

El costo estimado puede crear resistencia si los informes anecdóticos de problemas de cumplimiento son precisos

El costo de las reparaciones puede afectar el precio de la vivienda de alquiler/la oferta general a corto plazo

No hay otra forma de abordar de manera efectiva las necesidades de viviendas disponibles en toda la ciudad



Relaciones entre propietarios e inquilinos

Acción

Exigir que todas las unidades de vivienda de alquiler se registren en la ciudad

Instituir requisitos de inspección regular para garantizar el cumplimiento con los códigos

Usar tarifas de registro para financiar oficiales adicionales de cumplimiento con los códigos

Proporcionar las herramientas necesarias para abordar la calidad y el estado de la vivienda de las construcciones más antiguas

Aplicar los requisitos de cumplimiento con el código por igual en toda la ciudad

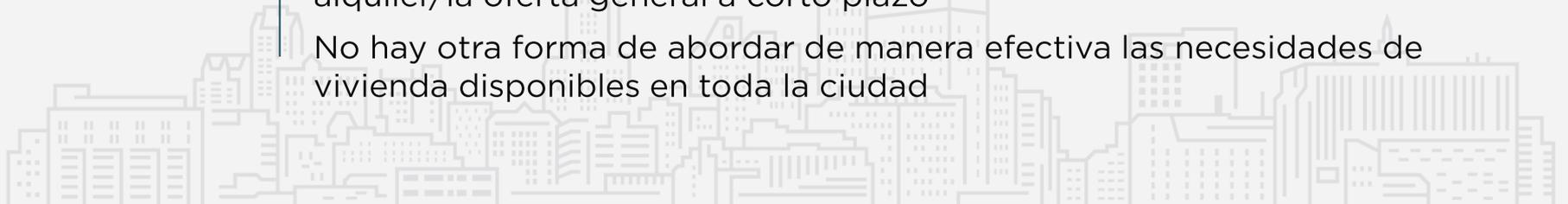
Beneficio

El costo estimado puede crear resistencia si los informes anecdóticos de problemas de cumplimiento son precisos

El costo de la reparación puede afectar el precio de la vivienda de alquiler/la oferta general a corto plazo

No hay otra forma de abordar de manera efectiva las necesidades de vivienda disponibles en toda la ciudad

Factores





MAYOR JORGE O. ELORZA
CITY OF PROVIDENCE

PREGUNTAS PÚBLICAS Y COMENTARIOS



Si tiene alguna pregunta o comentario después de terminar esta sesión de Zoom en vivo, envíe un correo electrónico a:

Jessica Pflaumer, Planificadora Principal

jpflaumer@providenceri.gov

<http://www.providenceri.gov/planning/comprehensive-housing-strategy/>

Gracias!

