

Prácticas estratégicas para incrementar la vivienda de bajo costo a nivel local

por Dave Norris

Existe una crisis de vivienda en muchas comunidades de Virginia que están obligando a miles de familias a tomar opciones muy difíciles:

- Trabajar dos o tres trabajos para poder pagar la renta ó estar al rededor de los niños.
- Moverse a un área de bajo costo para poder pagar su casa ó seguir rentando en un área más cara para seguir viviendo cerca de su trabajo, familia, iglesia, escuela, y servicios.
- Moverse a una casa súper habitada con familiares ó renovar el contrato de un apartamento en estado de ruinas e inseguro.
- Dormir en un auto noche tras noche ó pasar la noche en un albergue — asumiendo que exista alguno disponible

Grupos comunitarios locales pueden hacer muchas cosas para tratar con los problemas de vivienda accesible a nivel local. Aquí están algunas estrategias que podrían funcionar.

1. Hoy a nivel local, más de 350 ciudades, condados y estados han establecido fondos para la vivienda para ayudar asegurar a construir viviendas accesibles. Estos fondos están típicamente enfocados a satisfacer las necesidades de vivienda de la gente pobre trabajadora, con bajos ingresos, ancianos, con discapacidades, y sin hogar. Estas personas son las que están más vulnerables a estas clase de presiones por causa de la vivienda que han sido traídas en apogeo a los mercados de bienes raíces urbanos y de los suburbios, como también en áreas rurales donde industrias de desarrollo de gran escala están comenzando por primera vez. Organize un grupo para preguntarle a la ciudad ó al condado del gobierno para que ayude a fijar un fondo para vivienda. Una de las maneras en que las localidades podrían capitalizar un fondo de vivienda sería, dedicando una pequeña porción de los ingresos de los impuestos de propiedad (la Red Regional de Washington para Comunidades habitables sugiere 2 centavos por cada \$100 del valor estimado) para el desarrollo de vivienda accesible. Ustedes han escuchado “Uno Por ciento por Arte” – que les parece “¿Dos Por ciento para Vivienda?”
2. Cientos de localidades alrededor del país han adoptado Reglas de Inclusión que obliga o provee incentivos para incluir unidades accesibles en nuevos desarrollos de vivienda. El enfoque sobre construcciones exclusivas, y desarrollos de vivienda de altos ingresos en muchas partes de Virginia exprime a todos aquellos de bajos y de moderados ingresos que compran y rentan. Por lo menos, cada vez que una compañía de desarrollo de gran escala se acerque a los concejales de la ciudad ó la junta del condado a pedir subsidio de impuestos, variantes especiales de zonificación, ó mejoras en las calles, el gobierno local tiene el derecho y la obligación de pedirles que se incluya un cierto porcentaje de unidades de vivienda accesible al plan de desarrollo.

Claro que esto no pasa como asunto importante y es un comentario triste sobre prioridad pública, pero grupos comunitarios locales pueden hacer de las Reglas de Inclusión una práctica muy efectiva del gobierno local. Gobiernos locales pueden también adoptar toda una gama de incentivos para hacer que una inclusión voluntaria sea una atractiva opción para los constructores quienes ven el deseo de asegurar que las familias trabajadoras quienes hacen funcionar las comunidades trabajen puedan quedarse a vivir en ellas. Una ley efectiva ó que respaldade las Reglas de Inclusión para un fondo de vivienda substancial proveería una presión para la expansión a las opciones de vivienda accesible en muchas comunidades y regiones en todo el estado.

3. Presionar por un salario Justo (o aún mejor, un Salario de Vivienda) para que de esa manera todos los trabajadores locales puedan mantenerse aún con el aumento en los costos de vivienda rentables y eventualmente puedan ahorrar para comprar una casa si ellos así lo deciden.
4. Organizar para conseguir que autoridades de planificación y oficiales locales electos adopten medidas progresivas para los desarrollos. Las iniciativas de revitalización comunitaria necesitan mejorar las condiciones de vida de los residentes con bajos ingresos que existen en los vecindarios, no hacer que su vida sea más difícil por un venenoso desplazamiento gradual. Desplazamiento significa traer al área a personas con altos ingresos y desalojar a las personas de bajos ingresos. En los mercados de viviendas con apogeo, no existe un lugar cercano para mover a dichas personas, aumentando el número de damnificados, y sin empleo, y a medida que las personas comparten vivienda crean condiciones de vivienda con un alto número de personas por unidad para poder mantener un techo donde vivir.
5. Expresé su apoyo para expandir la disponibilidad de programas locales de asistencia para la renta, para que de esa manera miles de familias locales en listas de espera de dichos programas puedan finalmente obtener alguna ayuda con los altos costos de vivienda.
6. Fundar grupos de base comunitarios que se comprometan a involucrarse en el liderazgo de residentes de bajos ingresos y en esfuerzos que proyecten oportunidades económicas y de vivienda en sus vecindarios. En vez que una autoridad local de vivienda quiera destruir la vivienda pública existente y construir algo nuevo para mejorar el lugar, debería comenzar por trabajar con los residentes existentes para formar una Corporación de Desarrollo Comunitario para que guíe el camino.
7. Construyendo o convirtiendo propiedades existentes en una vivienda de apoyo/unidades de un cuarto para los que no tienen una vivienda, ayuda a estabilizar vecindarios con problemas serios de personas sin vivienda. Iglesias, grupos de negocios locales, y otras organizaciones comunitarias pueden patrocinar comprensivas unidades de vivienda para las personas más marginadas.

8. Observe, pregunte, e imponga la necesidad de planes desarrollos de viviendas adecuadas cuando instituciones locales y de negocios se expandan. Colegios y universidades necesitan proveer vivienda adecuada para estudiantes y empleados. Compañías que construyan nuevas y grandes facilidades en áreas no en desarrollo necesitan trabajar con agencias de planeación a nivel local para asegurarse que los desarrollos de vivienda accesible se mantengan al pendiente con trabajo y el crecimiento de la población. Los gobiernos locales pueden reducir las barreras para evitar más dueños de casa a que se construyan apartamentos accesibles disponibles a los que rentan.

Dave Norris era antes el Presidente de la Junta Directiva de Comisionados de la Autoridad de Reconstrucción de Vivienda de Charlottesville. Hoy es el Director Ejecutivo de PACEN, Un programa de albergue basado en la fe en Charlottesville.