

PLAN REGIONAL DE LA VIVIENDA PARA EL SURESTE DE WISCONSIN DEL AÑO 2035



FOLLETO 4

OCTUBRE 2012

INTRODUCCIÓN

Vivienda decente y económicamente accesible ayuda a las personas a vivir vidas más seguras. La Comisión de Planeación Regional del Sureste de Wisconsin (SEWRPC) ha terminado un plan preliminar de vivienda para los siete condados de nuestra Región para ayudar a mejorar la vivienda en la Región. Llevando a cabo el plan ayudaría a ofrecer vivienda decente a todos los residentes de la Región, incluyendo vivienda económicamente accesible para residentes de bajos ingresos y personas discapacitadas. Vivienda cercana a los centros de trabajo estaría más al alcance de las personas que trabajan en esos centros, y ayudaría a expandir las opciones de vivienda de bajo costo en ciudades y villas a través de la Región.

Las recomendaciones del plan preliminar fueron desarrolladas con la asistencia de un Comité Consultivo del Plan Regional de la Vivienda consistente de 29 miembros y las recomendaciones están resumidas en este folleto. Se está buscando la opinión del público a las recomendaciones preliminares durante juntas que se llevarán a cabo en Noviembre y Diciembre del 2012. Se está buscando también la opinión del público en relación a los resultados de un análisis de los posibles impactos socioeconómicos del plan en las poblaciones de bajos ingresos, minoritarias y de personas discapacitadas. Capítulos del plan preliminar y un resumen más detallado del plan en el Boletín número 4 están disponibles en el sitio web de SEWRPC en www.sewrpc.org/SEWRPC/housing.htm, o llamando al (262) 547-6721.

VIVIENDA ECONÓMICAMENTE ACCESIBLE

Acceso a vivienda económica está estrechamente relacionada al tipo y densidad de vivienda. Vivienda multifamiliar y casas pequeñas en lotes pequeños tienden a ser económicamente más accesibles a una gama más amplia de familias que casas grandes en lotes grandes. El desarrollo de vivienda en la Región está grandemente influenciado por planes completos de la comunidad y por reglamentos que regulan el uso de la tierra, zonificación y subdivisiones. El plan preliminar de vivienda por lo tanto incluye la siguiente recomendación clave para ayudar a aumentar la cantidad de vivienda económicamente accesible:

Gobiernos locales que ofrecen servicio de drenaje deberían proveer áreas dentro de la comunidad para la construcción de nuevas casas en lotes de 10,000 pies cuadrados o menores, con casas de tamaños de 1,100 a 1,200 pies cuadrados, para facilitar el desarrollo de vivienda económicamente accesible a familias con

JUNTAS PÚBLICAS

Una serie de juntas se han programado para presentar y obtener la opinión del público sobre las recomendaciones preliminares del plan regional de vivienda, y sobre los resultados de un borrador del análisis del impacto socioeconómico de las recomendaciones preliminares. Las personas pueden escoger asistir a cualquier junta que les sea conveniente. Todas las juntas serán de 4:00 a 6:00 p.m., y se llevarán a cabo en un formato informal de "puerta abierta" con sumarios de materiales a la mano y personal de SEWRPC disponible para responder preguntas individuales, ofrecer información, y recibir comentarios. Una oportunidad de proporcionar comentarios en un formato de audiencia pública estará también disponible en la junta de Diciembre 6.

<u>Fecha</u>	<u>Ubicación</u>
Noviembre 13, 2012	Racine Gateway Technical College, Michigan Room (Room 113) 1001 S. Main Street, Racine
Noviembre 14, 2012	Kenosha County Job Center, Commons Area 8600 Sheridan Road, Kenosha
Noviembre 19, 2012	Matheson Memorial Library and Community Center, Community Room 101 N. Wisconsin Street, Elkhorn
Noviembre 27, 2012	Rotary Building, Frame Park 1150 Baxter Street, Waukesha
Noviembre 28, 2012	Washington County Public Agency Center, Rooms 1113A-B 333 E. Washington Street, West Bend
Noviembre 29, 2012	Ozaukee County Administration Center, Auditorium 121 W. Main Street, Port Washington
Diciembre 3, 2012	HeartLove Place, Bethel Empowerment Room 3229 N. Dr. Martin Luther King Jr. Drive, Milwaukee
Diciembre 5, 2012	IndependenceFirst 540 S. 1 st Street, Milwaukee
Diciembre 6, 2012	Tommy G. Thompson Youth Center, Wisconsin State Fair Park Banquet Rooms 1 and 2 640 S. 84 th Street, Milwaukee

Después de estas juntas, un documento con los comentarios del público será creado y se le dará al Comité Consultivo del Plan Regional de la Vivienda y a la Comisión. Además de poder proporcionar ideas y comentarios en las juntas públicas, los residentes también pueden enviarlos hasta Diciembre 14, 2012 a través del correo de los Estados Unidos, por fax, correo electrónico, ó el sitio web de SEWRPC (vea la última página que incluye información de contacto).

A las personas con necesidades especiales se les pide que contacten las oficinas de la Comisión al (262) 547-2761 o a bmckay@sewrpc.org con un mínimo de 72 horas antes del día de la junta para que los arreglos apropiados se puedan hacer. Esto pudiese incluir acceso a la ubicación, movilidad, revisión o interpretación de materiales, preguntas ó comentarios, ú otras necesidades.

ingresos moderados. Deberían de ser designadas áreas para la construcción de vivienda multifamiliar en una densidad de al menos 10 unidades por acre, y 18 unidades o más por acre en comunidades muy urbanizadas, para acomodar vivienda económicamente accesible a familias de bajos ingresos. Áreas para tales viviendas deberían ser identificadas en los planes completos de las comunidades. Las comunidades deberían también incluir al menos un distrito que permita el desarrollo residencial de casas de esta naturaleza y al menos un distrito que permita el desarrollo de vivienda multifamiliar de esta naturaleza en su reglamento de zonas.

Información analizada por el plan indica que familias con ingresos entre 50 y 80 por ciento del ingreso medio de la Región (\$26,940 a \$43,104 por año) muy probablemente podrían pagar rentas a costo del mercado (no subsidiadas) de vivienda multifamiliar en zonas de alta densidad. Familias con ingresos entre 80 y 135 por ciento del ingreso medio de la Región (43,104 a \$72,737) muy probablemente podrían pagar rentas a costo del mercado de vivienda multifamiliar o pagar por casas de costo moderado. Familias con ingresos de más del 135 por ciento del ingreso medio podrían pagar por una variedad de casas a costo del mercado. La vivienda es considerada “económicamente accesible” si una familia gasta no más del 30 por ciento de sus ingresos en el costo de la vivienda, de acuerdo con un estándar establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Para personas que rentan, costos de vivienda incluyen pagos mensuales de renta y agua, drenaje, calefacción, gas, y servicio eléctrico pagados por los arrendatarios. Para los propietarios de casas, costos de vivienda incluyen pagos mensuales de hipoteca, impuestos sobre la propiedad, seguro de propietario y de la hipoteca, agua, drenaje, calefacción, gas, y servicio eléctrico.

VIVIENDA SUBSIDIADA Y CRÉDITO PREDIAL

Vivienda subsidiada por el gobierno o vivienda desarrollada por organizaciones sin fines de lucro ó religiosas muy probablemente serían necesarias para ofrecer vivienda decente y económicamente accesible a familias con ingresos de menos del 50 por ciento del ingreso anual medio de la Región (menos de \$26,940). Esto es particularmente cierto en el caso de vivienda para familias que requerirían dos ó más recámaras. Más de 187,000 familias, ó el 24 por ciento de las familias en la Región, tienen ingresos del 50 por ciento ó menos que el ingreso anual medio de la Región. En el 2011, había 45,676 unidades de vivienda subsidiada ó usando vales de vivienda en la Región, ó cerca del 25 por ciento de la necesidad potencial. El



plan preliminar recomienda fondos Federales adicionales para vales de vivienda; que las leyes del Estado sean cambiadas para reconocer los vales de vivienda como una fuente de ingreso legal y así ayudar a proveer vivienda a familias de bajos ingresos; y que un Fideicomiso Regional para la Vivienda en el Sureste de Wisconsin sea establecido para ayudar en la compra de tierra y el desarrollo de vivienda económicamente accesible.

Fideicomisos para la vivienda típicamente ofrecen financiamiento del “faltante”, ó fondos para cubrir parte ó toda la diferencia faltante entre el costo actual de producir vivienda y la cantidad recaudada después de que todas las otras fuentes de capital han sido aseguradas. El fondo regional pudiese ser formado inicialmente a través de la unión del existente Fideicomiso para la Vivienda de la Ciudad de Milwaukee, el Fideicomiso para la Vivienda de Necesidades Especiales del Condado de Milwaukee, y del Fondo para Vivienda Inclusiva del Condado de Milwaukee, y siendo expandido a comunidades en otros condados, y por último a todos los siete condados en el Sureste de la Región de Wisconsin.

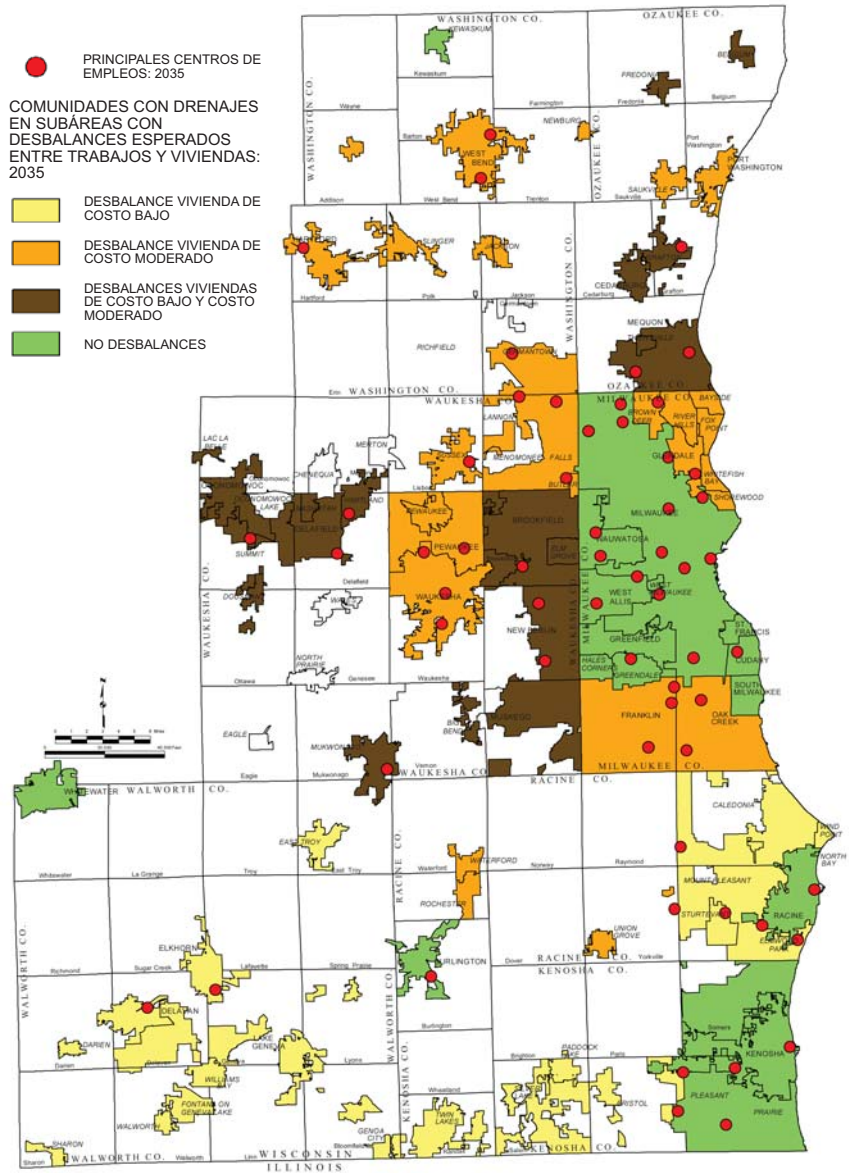
VIVIENDA JUSTA

La concentración de poblaciones minoritarias y de bajos ingresos en el centro de ciudades de la Región (Kenosha, Milwaukee y Racine) ha sido un reto continuo con varios efectos negativos, incluyendo un disminuido acceso a trabajos en los alrededores para residentes del centro de las ciudades que necesitan empleos. Un significativo alto porcentaje de familias minoritarias tienen bajos ingresos comparados con familias no-minoritarias, lo cual limita sus opciones de vivienda. Ofreciendo más vivienda de costo bajo y/ó moderado en comunidades con drenajes a través de

a Región, como es recomendado en el plan preliminar de vivienda, aumentaría las oportunidades de vivienda para poblaciones minoritarias y de bajos ingresos cerca de importantes centros de empleos fuera de las áreas centrales de las ciudades. También ofrecería oportunidades a familias minoritarias y/o de bajos ingresos de vivir en áreas con mejores escuelas y vecindarios más seguros.

El plan preliminar también recomienda que se establezcan programas en la Región para ayudar a reducir la concentración de grupos minoritarios en vecindarios del centro de la ciudad con alto nivel de pobreza ofreciendo asistencia a familias de bajos ingresos a mudarse a áreas con menos pobreza. Tal asistencia pudiese incluir ayudar a encontrar vivienda adecuada, trabajo, matriculando niños en escuelas, y otros servicios. El plan también recomienda que un programa regional de vales debería ser establecido para hacer más eficiente el proceso para familias que reciben vales para mudarse a vivienda fuera de la jurisdicción que emitió el vale. El establecimiento de un sistema regional de vales requeriría modificaciones al programa Federal de vales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para eliminar desincentivos económicos por usar la administración regional.

DESBALANCES ESPERADOS ENTRE TRABAJOS Y VIVIENDAS EN COMUNIDADES CON DRENAJES EN LA REGIÓN DEL SURESTE DE WISCONSIN: 2035



Fuente: Planes Completos del Gobierno Local y de SEWRPC.

BALANCE ENTRE TRABAJOS/VIVIENDA

Basado en un análisis general llevado a cabo como parte del plan de vivienda, varias comunidades fuera de las áreas centrales de las ciudades de Kenosha, Milwaukee, y Racine actualmente han ajustado o han adoptado planes completos que incluyen un número significativo de trabajos en industrias con salarios relativamente bajos y/o moderados. Muchas de estas comunidades no han designado suficientes áreas para el desarrollo de vivienda de bajo costo (vivienda multifamiliar) y/o vivienda de costo moderado (casas pequeñas en lotes de 10,000 pies cuadrados o menores) para proveer vivienda económicamente accesible a trabajadores con empleos con salarios bajos y/o moderados. El plan preliminar recomienda que comunidades con drenajes en las áreas subregionales (sub-áreas) identificadas por el análisis de vivienda que tienen un desbalance entre salarios de empleos y costo de vivienda deberían llevar a cabo un análisis más detallado basado en condiciones específicas en sus comunidades como parte de las actualizaciones de sus planes completos. Si los análisis del gobierno local confirman un desbalance existente ó futuro entre empleos y vivienda, entonces debería éste de considerar cambios al plan completo que ofrecería vivienda apropiada para personas que sostienen trabajos en la comunidad, de esta manera apoyando la disponibilidad de una fuerza de trabajo laboral para los comercios e industrias locales.

VIVIENDA ACCESIBLE

Se estima que debido a las leyes Federales y Estatales de Vivienda Justa hay casi 61,640 unidades de viviendas multifamiliares en la Región construidas desde 1991 que pudiesen ser accesibles para personas discapacitadas. Estas leyes requieren que nuevas viviendas multifamiliares sean apropiadas para personas en sillas de ruedas y que ofrezcan características como entradas sin escalones y puertas y pasillos más anchos. En el 2010, cerca de 169,000 familias en la Región reportaron tener un miembro de la familia discapacitado, lo cual indica una necesidad significativa de más vivienda accesible. Acceso a vivienda económica es también una preocupación



para personas discapacitadas, dado que su ingreso promedio anual es casi la mitad del ingreso de una persona sin discapacidad. Las recomendaciones del plan preliminar convocan por el desarrollo de más vivienda multifamiliar para ayudar a proveer vivienda que sea a la vez accesible y más económica para personas discapacitadas.

IMPACTO DEL ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

SEWRPC ha contratado con el Centro de Desarrollo Económico de la Universidad de Wisconsin-Milwaukee para llevar a cabo un análisis al impacto socioeconómico de las recomendaciones preliminares del plan regional de la vivienda. El análisis es un resultado de una recomendación hecha por un Grupo de Trabajo para Justicia Ambiental de SEWRPC para ayudar a identificar posibles beneficios e impactos desfavorables de los planes regionales a las poblaciones minoritarias y de bajos ingresos y a personas discapacitadas. El análisis ayudará a evaluar si tales poblaciones pudiesen esperar recibir una porción proporcionada de los beneficios del plan y/o una porción desproporcionada de los impactos negativos. Los resultados del análisis serán considerados por SEWRPC antes de tomar alguna acción formal con respecto al plan regional de la vivienda. Los resultados del análisis al impacto socioeconómico serán presentados durante las juntas públicas listadas en la página 1. Información acerca del análisis está disponible en el sitio web de UWM en <http://www4.uwm.edu/ced/sewrpc/index.cfm>, ó contactando a SEWRPC al (262) 547-6721.

INFORMACIÓN PARA CONTACTARNOS

Sitio Web: www.sewrpc.org/SEWRPC/housing.htm
Correo Electrónico: sewrpc@sewrpc.org
Teléfono: (262) 547-6721
Fax: (262) 547-0113
Correo: W239 N1812 Rockwood Drive
P. O. Box 1607
Waukesha, WI 53187-1607

