Plan de la Pequeña Área de Beauregard

WWW.ALEXANDRIAVA.GOV/BEAUREGARDPLAN

Aseguramos compromisos a largo plazo para la vivienda asequible en el área de planificación de Beauregard

En la actualidad, todas las llamadas viviendas "económicas" o "asequibles para obreros" en el área de Beauregard son de "**mercado asequible**", lo que significa que no tienen ninguna garantía de que sean asequibles en el futuro. Normalmente, los alquileres más bajos para este tipo de viviendas son el resultado de la edad, condición o localización de la vivienda, pero mientras siga cambiando el mercado, los alquileres van a subir, especialmente en lo que la tendencia a vivir más cerca de puestos de trabajo continúa. Las unidades económicas "comprometidas" son las que están construidas, adquiridas y renovadas o subvencionadas con fondos públicos, o se han comprometido por los constructores (durante el proceso de revisión del desarrollo), y llevan una garantía de mantenerse a un precio asequible por un plazo largo (generalmente de 30 años). Hoy en día, el área del Plan Beauregard no tiene unidades económicas comprometidas.

¿Por qué la vivienda económica es importante para la Ciudad?

- La vivienda asequible permite que las personas que trabajan en la ciudad vivan en la ciudad, llenando un papel importante en la economía local y reduciendo el tráfico y la congestión.
- Ayuda a mantener la diversidad económica y residencial, permitiendo que personas de diferentes procedencias interactúen.
- Atrae y retiene los nuevos empresarios y mano de obra calificada.
- Contribuye a la estabilidad del vecindario, lo que requiere menos intervención del gobierno local y el apoyo ya que las unidades asequibles permiten a las familias establecerse en casas.
- Esto apoya la economía local y menoristas locales, permitiendo a los trabajadores que viven en la ciudad a consumir a nivel local. Aquellos que vivan y trabajen aquí también harán compras de sus comestibles, servicios y mercancía en tiendas locales.

¿Cuáles son las amenazas para el mercado de vivienda asequible?

- ***Superar los ingresos de alquileres del mercado***: A partir de 2000-2011, los ingresos medios del área (AMI) incrementaron en un 28% a $106.100, en comparación con el promedio de renta, que aumentó en un 71% a $1.765, para una unidad de dos dormitorios en Alexandria al precio de mercado.

Renovación y aumento de alquiler: En 2005, "Seminary Forest" fue comprado y reformado, con el nuevo nombre de "The Encore", que resultó en un aumento de alquiler de un 80-87% durante el período de 2001 a 2011. Al cruzar la calle, los apartamentos similares con jardín, "Seminary Hills", sufren un incremento del 25 a 44% con respecto al mismo periodo de tiempo.

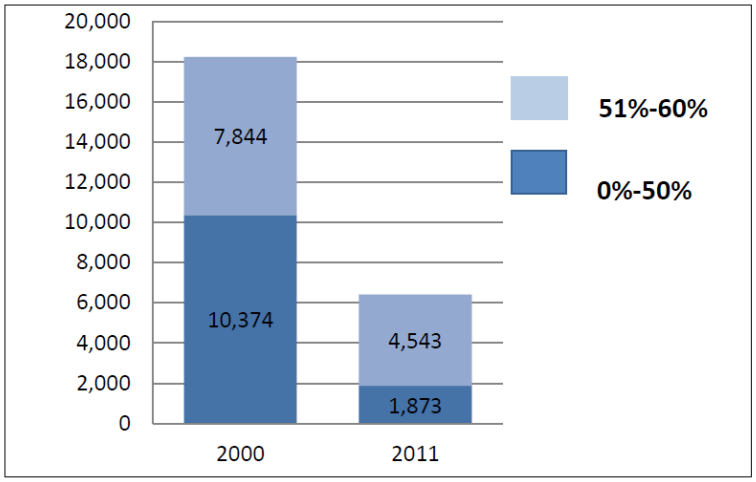


Figura 1: Alquiler de apartamentos en la ciudad asequibles en un 50% y 60% de IAM, 2000 y 2011

Demolición y Reconstrucción en virtud de la zonificación: Una aplicación reciente para desarrollar la colonia de "Lynbrook" propuso sustituir los apartamentos asequibles existentes con jardín con casas adosadas a vender al valor de mercado.

Mientras que la ciudad presumiblemente habría recibido una contribución voluntaria del parte del constructor de vivienda asequible, la ciudad no habría sido capaz de preservar las viviendas asequibles existentes al valor de mercado.

¿Qué herramientas y recursos de la ciudad existen para hacer frente a las amenazas a la comercialización de viviendas a precios razonables?

- Contribución voluntaria de los fondos o las unidades por parte de los constructores;
- Densidad de Bono: a cambio de densidad adicional, los constructores proporcionarán algún sitio destinado a unidades asequibles;
- Fondos de la ciudad - la ciudad puede dedicar los fondos a una vivienda asequible, pero la vivienda tiene que competir con todas las otras necesidades importantes de los recursos fiscales limitados de la ciudad;
- Planes para áreas pequeñas - establecer acuerdos de financiación/unidades comprometidas a través del proceso de planificación; y
- La asistencia voluntaria del arrendatario, incluyendo asistencia para la reubicación y apoyo económico para los gastos de mudanza, durante la reurbanización, subvencionado con contribuciones de los constructores y/o financiamiento de la ciudad.

¿Qué herramientas no están disponibles para frenar la pérdida de viviendas asequibles en la ciudad?

La ley del Estado de Virginia prohíbe:

- El control de alquileres.
- *Requiere* la preservación de las viviendas asequibles para el mercado.
- *Requiere* la construcción de unidades asequibles en nuevos proyectos, a menos que el proyecto utilice la bonificación por densidad.
- Requiere la asistencia al arrendatario (salvo en el caso de las conversiones de condominios).

¿Qué es probable que suceda sin la propuesto del Plan del Área Pequeña de Beauregard ?

- La pérdida de la accesibilidad a través de aumentos de alquiler en el mercado.
- La reurbanización puede ocurrir sin que hayan viviendas asequibles que se proporcionan (contribución voluntaria en efectivo puede ser recibida) como parte de un plan de desarrollo de sitio o de permiso de uso especial.

- Las unidades existentes pueden ser rehabilitadas (con un permiso de construcción) y los alquileres aumentan con la pérdida de accesibilidad - por ejemplo, el Seminary Forest/Encore.

- Las existencias actuales de viviendas asequibles continuarán experimentando presiones del mercado.

- Una pérdida continuada, a través del tiempo, de la vivienda asequible para el mercado.

- Los Vales de Elección de la Sección 8/vivienda probablemente continuarán siendo no aceptadas por los propietarios y arrendadores.

- La pérdida de diversidad en la población, especialmente para los principales centros de empleo dentro y cerca del área del Plan.

¿Qué significa lograr el plan de propuesta en términos de vivienda asequible?

- Ofrece 800 unidades de alquiler asequible comprometidas y mano de obra (599 nuevas y 201existentes). Esto es igual al 32% de las unidades a ser demolidas, el 20% neto de las nuevas unidades, y el 12% del total de unidades nuevas.
- Las unidades serían asequibles para 30 años a los hogares con ingresos que oscilan entre 40% - 75% del AMI con una opción de ampliar la asequibilidad por otros diez años.
- Se llevó a cabo una encuesta sobre las necesidades del inquilino en la primavera de 2012 sobre los hogares afectados por la demolición y reconstrucción que orientara la planificación de la ciudad para los niveles de asequibilidad de vivienda como parte de futura rezonificación(es).
- Incluye “Hillwood” y “Lynbrook” (100 unidades conservadas incluidas en el total de las 800 unidades), lo que podría servir a los hogares en una amplia gama de los ingresos a perpetuidad debido a la propiedad sin fines de lucro o ARHA.
- Distribuye ampliamente unidades asequibles comprometidas y mano de obra entre todos los barrios residenciales, incluyendo las “Seminary Towers” y “Southern Towers”.
- Proporciona potencial para la vivienda asequible de la gente de la tercera edad de “Goodwin House”, “The Hermitage” y por encima de la propuesta de la estación de bomberos.
- Proporciona potencial para explorar las oportunidades de organizaciones no lucrativas, ARHA u otros constructores de viviendas económicas para adquirir las obras de construcción para maximizar las unidades de viviendas asequibles que se pueden lograr.
- Crea potencial de unidades económicas comprometidas a estar disponibles para los hogares calificados con Vales de elección de la Sección 8/Vivienda (no aceptado actualmente).
- Las nuevas unidades asequibles comprometidas serán más eficientes de energía, y algunos serán totalmente accesibles para personas con discapacidad.
- Las viviendas asequibles cometidas serán objeto de seguimiento para el cumplimiento por el Ayuntamiento.
- Establece un programa de asistencia al inquilino por todas las casas en buen estado afectadas por la reurbanización, incluyendo información de la relocalización coordinada y referencias a las unidades de precios similares en el Plan del área y en toda la ciudad, y asistencia financiera para gastos de mudanza.
- Ayuda a asegurar una diversidad de ingresos y residenciales y las poblaciones de los trabajadores en el Plan del área.
- Propone $114,1 millones dólares en la construcción y fondos de la Ciudad para apoyar la vivienda asequible (esta cantidad puede ser utilizado para acceder a otro tipo de financiación y para aumentar la financiación de viviendas asequibles).

¿Cómo se utilizarán los $114.1 millones de dólares para vivienda asequible en Beauregard? ¿Cómo puede aprovecharse para aumentar o ampliar el destino de vivienda asequible?

Una variedad de otras fuentes de financiación podrían impulsar, incluidas las donaciones o préstamos residuales recibos devueltos de tipo de flujo de caja futuro, para complementar el financiamiento convencional. Dependiendo de cómo está estructurado un proyecto, muchos tipos de apalancamiento puede ser posibles, incluyendo los créditos fiscales federales y los bonos para la vivienda, los préstamos convencionales, por debajo del mercado de préstamos de tasas de la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia (VHDA) u otras entidades patrocinadas por el gobierno, las subvenciones , así como de capital privado inducido a invertir en vivienda asequible a través de créditos fiscales. La asociación de constructores de vivienda sin fines de lucro o ARHA en el proceso de ampliar las fuentes de financiación públicas y privadas que pueden ser aprovechados.

La adquisición en 2007 y la renovación de apartamentos Parcview por Wesley Housing Development Corporation (Wesley), es un buen ejemplo de cómo los fondos se pueden aprovechar para ayudar a preservar la vivienda asequible. En este caso, un préstamo de la ciudad de 9 millones de dólares se combinó con fondos públicos y privados, así como 1 millón de dólares en la cuota aplazada desarrolladora de Wesley, para adquirir y renovar esta propiedad. La preservación de Parcview era una prioridad para la ciudad como muchos de los residentes eran mayores y con vales para subsidiar sus alquileres. Después de adquirir la propiedad, Wesley hizo una renovación sustancial a la construcción, y ha creado más unidades accesibles al número de la familia mediante la conversión de algunos apartamentos de un dormitorio en unidades de dos dormitorios. La inversión de la Ciudad y la tarifa diferida del constructor de Wesley constituían el 30% del coste total de desarrollo, y el otro 70% provino de fuentes de terceros.

Figura 2

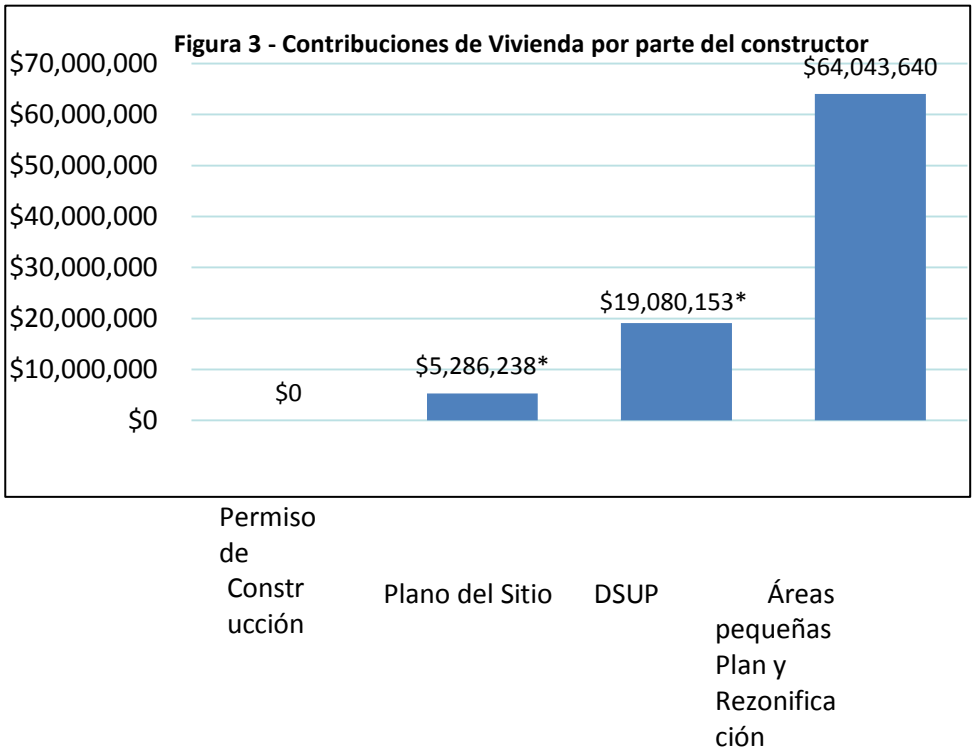
Los Apartamentos de ParcView
Adquisición y Rehabilitación de149 Unidades
(120 preservados como asequibles)

La financiación del proyecto incluye $33,5 millones:

- $7.9 M créditos fiscales federales de Vivienda-comprados por la empresa, Enterprise, un inversor privado
- $15.4 M VHDA Bonos y prestamos
- $1.06 M pago deferido del constructor (Wesley)
- $9.0 M préstamo de los ingreso residuales de la Ciudad de Alexandria

Comparación entre Escenarios de Viviendas Asequibles (zonificación existente vs Plan de Áreas Pequeñas)

En Beauregard, la capacidad de conseguir fondos adicionales para la vivienda asequible es posible a través del proceso de planificación de la pequeña área como muestra en la figura 3.



*Asume que las Contribuciones Voluntarias se pagarían

¿Como se determina la asequibilidad?

Para que la vivienda sea asequible para cualquier hogar determinado, la norma común es que los gastos de vivienda(incluyendo el alquiler y servicios públicos), no deben exceder el 30% de los ingresos brutos de la unidad familiar. En las zonas urbanas de alto costo, el porcentaje de los ingresos brutos considerado asequible para los gastos de la vivienda puede ser significativamente mayor.

. La asequibilidad se basa en dos factores, los cuales son ajustados por el número de personas en la familia:

1. **Ingresos en la Familia**: nivel de ingresos se basa en el porcentaje un determinado hogar de la AMI, como, que se muestra en la Figura 4. En 2012, el ingreso promedio del área metropolitana de DC (IAM) es $ 107.500, con una familia de cuatro personas como la medida. Este es el 100% del ingreso medio del área. "
2. **Costo de Vivienda** (incluyendo el alquiler y servicios públicos): Siguiendo los estándares del 30%, una familia con un ingreso de $56,000 debe pagar menos de 1,400 de alquiler mensual (Figura 5).

Figura 4: 2012 Máximos Ingresos

%AMI	1 Persona	2 Personas	3 Personas	4 Personas	5 Personas	6 Personas
30%	$22,600	$25,800	$29,050	$32,250	$34,850	$37,450
60%	$45,180	$51,600	$58,080	$64,500	$69,660	$74,820
80%	$60,200	$68,800	$77,400	$86,000	$87,100	$93,550

Figura 5: Niveles de asequibilidad

Tamaño del apto.	Efficiency	1 CTO	2 CTS	3 CTS
Alquiler al 30%	$564	$605	$726	$839
Alquiler al 60%	**$1,129**	**$1,209**	**$1,452**	**$1,677**
Alquiler al 80%	$1,505	$1,613	$1,935	$2,236

Comentarios Adicionales Expresados por la comunidad acerca de la vivienda Asequible:

El Plan de remodelación desplazará a muchas familias de bajos ingresos.
El Plan crea unidades económicas comprometidas con el periodo de accesibilidad de 30 años, asegurando que no son
vulnerables a las fuerzas del mercado, mientras que las unidades de mercado actuales pueden llegar a ser asequibles-asequibles || por
para comercializar las fluctuaciones en cualquier momento. El nivel de accesibilidad que se propone en el Plan para el largo plazo es menor que lo que existe ahora en el Beauregard. Algunas familias de bajos ingresos están gastando más del 30% actualmente a vivir en Beauregard, y el nivel previsto de la asequibilidad debe ayudar estas familias permanecer dentro o cerca de la norma.

¿Todas las unidades residenciales existentes se demolió en el área de avión?

Figura 6 – Propuesta de Plan de Beauregard Plan de Unidades Existentes	
Total de unidades actuales en el Plan del área:	**5,500**
Unidades actuales para permanecer:	**3,025** **de estas unidades para permanecer:** Aproximadamente 2,400 eran asequibles en 2010 Aproximadamente 2,000 eran asequibles en 2011 Las unidades asequibles para permanecer se encuentran en las “Southern Towers”, “Seminary Towers”, “Hillwood” and “Lynbrook” Las perdidas desde el 2010-2011 se atribuye al aumento del alquiler en las “Southern Towers”

Unidades actuales para ser demolidas:	**2,475** **De estas unidades para ser demolidas:** Aproximadamente 2,300 eran asequibles en 2010 Aproximadamente 829 eran asequibles en 2011. La pérdida se atribuye al aumento de los alquileres en todas las propiedades

Las contribuciones de los constructores para las unidades económicas deben ser dirigidas a los hogares de bajos ingresos, y no trabajo forzado a la vivienda o la vivienda de propiedad.

El costo promedio para subvencionar una unidad económica se estima en $173.207 dólares por una unidad nueva y $57.793 dólares para una unidad existente, basado en el AMI. El Plan tiene como objetivo servir a los hogares entre el 40% y el 75% del AMI, con menos de un diez por ciento de las unidades comprometidas dirigidas a los hogares más del 60% del AMI.

Deben proporcionarse una combinación de ingresos y una distribución de unidades asequibles en el Plan del área.

El Plan establecerá ingresos firmes y una mezcla de unidades asequibles se distribuirán a lo largo de los seis barrios residenciales identificados dentro del Plan del área. La mezcla final y ubicación se determinará como parte de la futura zonificación y el proceso de revisión de desarrollo para cada propiedad individual.

Se necesita asistencia adicional de reubicación del arrendatario en el Plan.

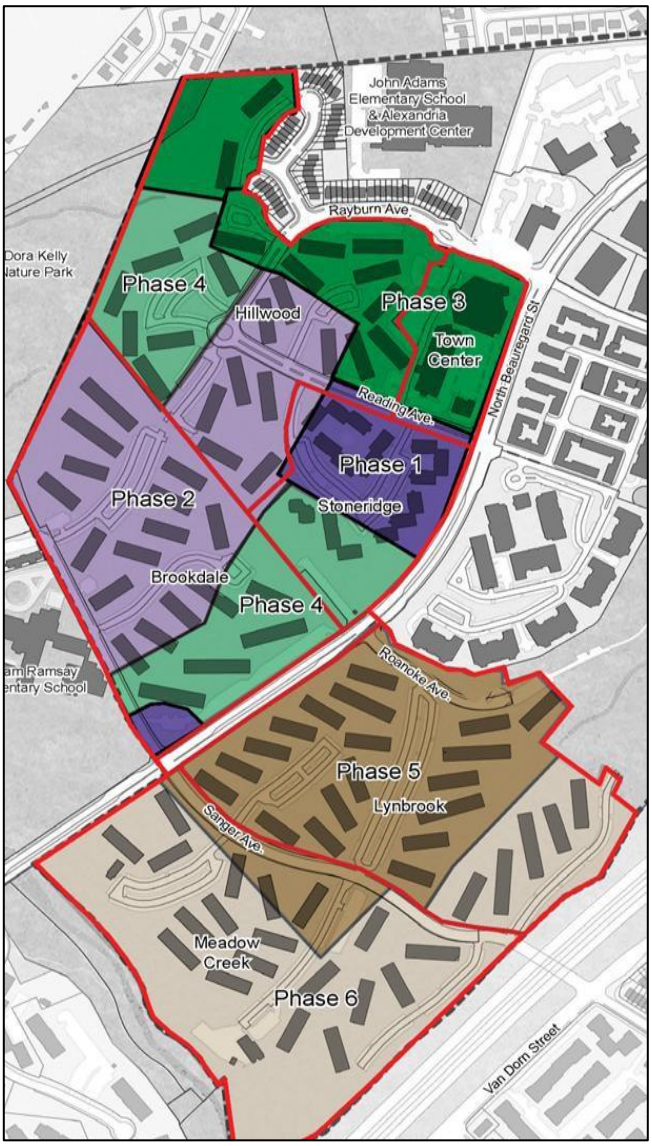
El Plan establece un programa de asistencia al arrendatario para todos las casa en buen estado afectadas por la remodelación, incluyendo información sobre la coordinación de reubicación y referencias a unidades con precios comparables en el Plan del área y a lo largo de la ciudad y también asistencia financiera para la mudanza. Asistencia adicional puede ser proporcionada a las familias con necesidades especiales o miembros de la tercera edad.

¿Qué es la eliminación gradual de la demolición de viviendas y construcción en el transcurso de la remodelación?

El complejo de apartamentos del “Seminary Hills” junto con las casas unifamiliares en el sitio Hekemian se anticipa a ser demolida en la primera fase de desarrollo. Los sitios de la propiedad de JBG son mas grandes y se desarrollarán en un plazo de 25-30 años. La eliminación anticipada de las propiedades JBG se muestra en la figura 7 con cada fase que representa un período de cinco años de tiempo. Las fases iniciales de reurbanización de JBG incluyen comunidades de apartamentos que no tienen mercado de alquileres asequibles en la actualidad, por lo que probablemente no afectara a hogares de bajos ingresos.

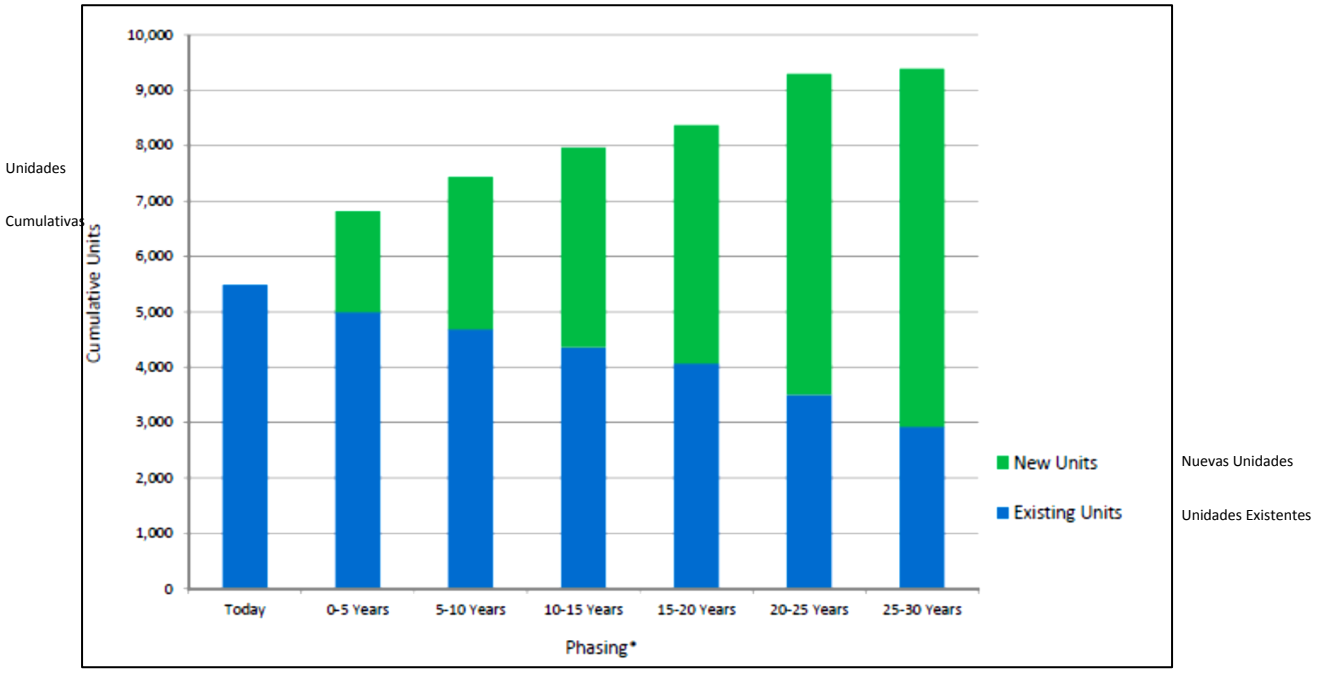
.

Figura 7


John Adams
Elementary School
& Alexandria
Development Center
Rayburn Ave.
Dora Kelly
Nature Park
Phase 4
Hillwood
Phase 3
Town
Center
North Beauregard St.
Reading Ave.
Phase 1
Stoneridge
Phase 2
Brookdale
Phase 4
Ramsay
Elementary School
Roanoke Ave.
Phase 5
Lynbrook
Sanger Ave.
Meadow
Creek
Phase 6
Van Dorn Street

¿Cuál es la eliminación gradual de la demolición, en comparación con la construcción a través del tiempo?

Figura 8



*** Sobre la base actual de la eliminación anticipada y sujetos a cambios basados en la demanda del mercado.**

¿Cómo será pagada la vivienda asequible y puesta en práctica a través del tiempo? ¿Cómo la ciudad va a mantener las unidades de vivienda asequible comprometidas más de 30 años?

A fin de garantizar la disponibilidad de las primeras unidades de las viviendas asequibles cuando se inicia la demolición, el Ayuntamiento va a invertir dólares del Fondo Fiduciario de Vivienda dentro del Plan del área para establecer las unidades comprometidas en las propiedades que no están previstas para ser reconstruidas (Southern Towers Berkeley Building (46 unidades), Seminary Towers (55 unidades) y 44 unidades en Lynbrook) y las unidades de 44 en Lynbrook). Dado que el desarrollo continúa, los pagos del constructor se harán en el fondo de servicios públicos de los diferentes umbrales de pies cuadrados que se cumplan. A medida que se vayan completando las nuevas construcciones y reciban los certificados de ocupación, el Ayuntamiento recibirá contribuciones de vivienda, que se aplicarán para adquirir nuevas unidades. Las unidades de “Hillwood” serán trasladadas a la ciudad sin costo alguno alrededor del 2020, mientras que 44 unidades en Lynbrook serán trasladadas a la ciudad alrededor de 2028 (la Ciudad planea comprar estas unidades comprometiéndose a ser asequibles en el ínterin antes de la demolición). En los próximos años, la Ciudad va a invertir una porción de los ingresos del impuesto inmobiliario que se genera por el valor añadido creado a través de la reurbanización de adquirir las unidades comprometidas. Los términos específicos en cuanto a la provisión de unidades, incluso niveles de alquiler y tipos/mezcla de unidad serán establecidos como parte del futuro proceso de revisión de desarrollo y nueva división por zonas . El personal de la Ciudad supervisara las unidades comprometidas para garantizar el cumplimiento durante la vigencia del periodo de accesibilidad.

El constructor y la Ciudad deben comprometerse a proporcionar incluso más de las 703 unidades de vivienda asequible actualmente propuestas. El plan revisado se fija una meta de 800 unidades de las cuales más del 90% son para servir a las familias en o por debajo del 60% del AMI.

Proporcionar asistencia y educación en el elemento de la vivienda asequible propuesto en el Plan, especialmente para los residentes que se verán más afectados. La Ciudad continuará su labor de divulgación, especialmente a aquellos residentes que se verán afectados por la remodelación. La ciudad asiste a todas las reuniones de contructores para los residentes. La Ciudad está trabajando con la organización de "Tenant and Workers United" para involucrar a los residentes de las comunidades de apartamentos de la zona de Beauregard. En febrero, el Comité Asesor de Vivienda Asequible[Affordable Housing Advisory Committee (AHAC)] patrocinó un Ayuntamiento, en el área del Plan para solicitar la opinión de los residentes. Más de 4.500 carteles y folletos fueron distribuidos, incluidos los avisos en las mochilas a todos los estudiantes de la escuela primaria. La Ciudad está proporcionando información en Español, Inglés y Amárico (algunos anuncios). La Ciudad se ha comprometido a co-patrocinar con los constructores, y consultar con Inquilinos y Trabajadores Unidos (Tenants and Workers United), con una encuesta de los inquilinos afectados por la demolición y la reconstrucción futura. Esto ayudará a la ciudad para comprender mejor y prever las necesidades de vivienda en el próximo cambio de zonificación y los procesos de DSUP.

El reemplazo de la vivienda asequible no debe considerarse fuera de la zona del programa y otras unidades ya existentes más allá de "Hillwood" (56 unidades) deben ser donadas por los contructores para mantener comprometida la vivienda asequibles en el futuro.
El Plan de Beauregard incluye un adicional de 44 unidades en los apartamentos de "Lynbrook", que serán donados y dedicados a la ciudad en una futura fase de la reurbanización. La Ciudad está estudiando todas las opciones para la reubicación provisional de viviendas asequibles de alquiler, especialmente durante el período inicial antes de que haya un gran número de unidades comprometidas garantizadas, sin embargo, el enfoque del Plan se mantiene en el logro de las unidades comprometidas a largo plazo en el Plan del área.

¿Cuáles son los ingresos de los residentes que necesitan unidades asequibles del mercado hoy en día? ¿Qué van a ser en el futuro? De los datos demográficos disponibles a través del censo de 2010 y la Encuesta de comunidades americanas, alrededor del 54% de las personas que viven en Beauregard tienen ingresos por debajo del 60% del AMI. El plan revisado espera que se desarrolle una encuesta para obtener información más detallada acerca de las familias residentes y los ingresos para ayudar a planificar las necesidades futuras de vivienda.