



BORRADOR

Equipo de Trabajo de Viviendas para Todos del Alcalde Jerry L. Demings

9 de julio de 2019 | 9am | Minutas

Table of Contents

Equipo de Trabajo de Viviendas para Todos del Alcalde Jerry L. Demings..... 1

9 de julio de 2019| 9am | Minutas 1

Asistentes: 2

Co-presidentes / presidentes de subcomités: 2

Miembros:..... 2

Bienvenida y presentaciones:..... 3

Terry Prather 3

Allan Keen 3

Jerry Demings – Opening Remarks: 3

Public Comments: 3

Allan Keen: 4

Vivian Bryant, President & CEO, Autoridad de Vivienda de Orlando 4

Kelly Teague, Actualización Legislativa: 5

Mark Brewer, Actualización del Fideicomiso de Vivienda Regional de Florida Central: 6

Fondo de estabilización de activos de Parramore:..... 6

Rob Panepinto – Presidente del Equipo de Acción del Fideicomiso de Vivienda Regional ... 7

Sesión de preguntas y respuestas: 9

¿El modelo que está proponiendo es un modelo de alquiler de vivienda? 9

¿Habría separación entre el fideicomiso de tierras y el fondo mismo? ¿Cómo se asegurará de que el fondo que está creando está haciendo las inversiones correctas o las decisiones correctas? 9

Allan Keen: 9

Frankie Elliot 10

Preguntas y Comentarios de otros miembros del Comité:..... 12

Paul Roldan 12

Dan Kirby 13

Preguntas y comentarios de los miembros del Comité:..... 14

Allan Keen 14

Terry Prather 14

Terry Prather and Allan Keen – Comentarios de Cierre 14



Asistentes:

- Honorable Jerry L. Demings, Alcalde del Condado de Orange

Co-presidentes / presidentes de subcomités:

- Allan Keen, Presidente y Fundador de The Keewin Real Property Co. y Presidente de la Junta Directiva de Rollins College
- Terry Prather, Director de Operaciones de LIFT Orlando y Presidente Retirado de SeaWorld Orlando
- Frankie Elliot, Vice Presidenta de Asuntos Gubernamentales de la Asociación Regional de Corredores de Bienes Raíces de Orlando, Presidenta de Subcomité
- Paul Roldan, Director y CEO de Allgen Financial Advisors, Inc. Y Presidente de Subcomité

Miembros:

- Lelia W. Allen, Presidenta, Community-Ideas, LLC
- Oscar Anderson, Socio, Southern Strategy Group
- Mark Brewer, Presidente y CEO, Fundación Central Florida
- Ignacio Esteban, CEO, Florida Community Loan Fund
- Lynette Fields, Representante del Condado de Orange, Distrito 1
- Coy Jones, Director de Programas SEIU - Unión de Servidores Públicos de Florida
- Rachael Kobb, MPA, Gerente de Relaciones Gubernamentales, Orlando Health
- Tina Lee, Gerente de Derechos de Tierra, Starlight Homes
- Adela Marie Lopez, Representante del Condado de Orange, Distrito 3
- Catherine McManus, Presidenta y Directora Ejecutiva de Habitat for Humanity Greater Orlando & Osceola County
- Jill A. McReynolds, Directora Ejecutiva, HANDS of Central Florida
- Kelly Miller Levine, Profesional de Bienes raíces y Contratista Residencial, LemonTree Realty; Propietaria, Mikel Construction, LLC
- Lyndell Mims, Representante del Condado de Orange, Distrito 6
- Gerard Moss, Representante del Condado de Orange, Distrito 2
- Lydia Pisano, Corredora Asociada, Hampton & Hampton Property Management
- Camille Reynolds, Directora Ejecutiva, Hannibal Square Community Land Trust
- Rhonda Rhodes, Vicepresidenta de Relaciones con Empleados, Universal Orlando
- Kran Riley, Gerente, Wayne Densch Charities; 4to Vicepresidente de la Conferencia Estatal de Florida de la NAACP
- Hernan Rivera, AIA, NCARB, Asociado, Arquitecto de Diseño, HuntonBrady Architects
- Candice Simmons, Vicepresidenta y Consultora Senior de Relaciones con la Comunidad, Wells Fargo
- Lcdo. Lee Steinhauer, Asociación de Constructores del Gran Orlando
- Rebecca "Becky" Wilson, Presidenta del Consejo de Distrito, Urban Land Institute Central Florida



- Scott Zimmerman, Presidente, AGPM

Bienvenida y presentaciones:

Terry Prather

El Sr. Prather ofreció un mensaje de bienvenida a todos y lideró la promesa de lealtad de los Estados Unidos. Además, agradeció todo el apoyo de los miembros del comité.

Allan Keen

El copresidente dio la bienvenida a todos los miembros del grupo de trabajo y solicitó una ronda de presentaciones.

Jerry Demings – Opening Remarks:

El alcalde Demings dio la bienvenida a todos. El alcalde Demings anunció que la Asociación Americana de Planificación ha seleccionado la Iniciativa Regional de Vivienda Asequible para un Premio de Excelencia APA en la categoría de mejores prácticas.

Public Comments:

Marie Kogatt Loe: La Sra. Kogatt Low habló sobre Community Legal Services of Mid-Florida, una de las seis organizaciones de servicios legales en el estado que se involucrará en un proyecto legal de desarrollo comunitario cuyo enfoque es la vivienda asequible. El proyecto brinda asesoría legal a desarrolladores de viviendas asequibles sin fines de lucro. El proyecto está disponible; les gustaría involucrarse más en abordar los problemas de la vivienda asequible.

David Williams: El Sr. Williams compareció en nombre propio. Él fue un veterano sin hogar en la ciudad de Orlando y el condado de Orange durante 14 años. La ciudad de Orlando, el Condado de Orange, Asuntos de Veteranos lo alojó y le proporcionó servicios adicionales. Desde entonces, se convirtió en embajador. Tiene compasión e impulso para ayudar a las personas a encontrar viviendas asequibles. Él sabe que esta iniciativa puede funcionar. Él está de pie hoy como un producto de lo que la vivienda asequible y la comunidad pueden hacer.

Gregory Boykin: El Sr. Boykin compareció en representación de la Coalición para los derechos de Restitución de la Florida. Él está presente para averiguar qué hacer con los ex ofensores que regresan y que intentan volver a la sociedad para convertirse en ciudadanos productivos. Es muy difícil salir de prisión y no poder recuperar sus vidas. Él puede pagar una vivienda, pero se le dificulta conseguir un lugar digno para vivir. Pidió al comité que encuentre soluciones para los ex ofensores.



Allan Keen:

El Señor Keen le pidió a los miembros del grupo de trabajo que revisaran y proporcionaran sus comentarios a las minutas de la reunión anterior. La moción para aprobar las minutas fue presentada y apoyada por otro miembro del grupo de trabajo. El Grupo de Trabajo aprobó las minutas por votación unánime.

Vivian Bryant, President & CEO, Autoridad de Vivienda de Orlando

Vivian Bryant aclaró que la Autoridad de Vivienda de Orlando no es una agencia de la ciudad ni un departamento de la Ciudad de Orlando. La Autoridad de Vivienda de Orlando tiene 1,600 unidades de vivienda pública, 4,000 vales de sección 8, 576 unidades que administran a través de Orlando y el Condado de Orange. La Autoridad de Vivienda tomó la decisión de evaluar su inventario de viviendas públicas e hizo cambios rápidamente. En noviembre de 2018, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. Indicó que ya no tenía la capacidad de satisfacer las necesidades de capital de la vivienda pública, esos eran los fondos que necesitaban para mantener las propiedades. Sus fondos provienen principalmente de alquileres y de HUD, HUD compensa la diferencia.

Vivienda pública vs. Sección 8: La vivienda pública es propietaria de la propiedad y es responsable de administrar y mantener la unidad y de operarla día a día. La Sección 8 proporciona cupones a los participantes que buscan una unidad en el mercado privado. El propietario posee la unidad y atiende las necesidades de los residentes.

El orador les recomendó mirar otros programas de HUD; cambiar de viviendas públicas a programas de sección 8. Cambiar una propiedad de vivienda pública a una propiedad de la sección 8 o alguna otra plataforma mediante la presentación de la solicitud bajo la sección 18, obtener la aprobación, reubicar al residente, demoler y reconstruir en el mismo sitio. Han tenido mucha experiencia con esto. Esta es una estrategia más larga, no algo que sucede de inmediato. Evaluaron sus propiedades, para ver cuál sería la probabilidad de que a largo plazo pudieran mantener esas propiedades sin los fondos de HUD. Analizan varias propiedades, incluidas las del condado. HUD tiene un barómetro, si cuesta más del 57.4% reconstruir, entonces no usan su fondo para reconstruir y tienen que demoler. Se reunieron con los residentes, brindarán servicios, pagarán la mudanza, pagarán para mudarse a una vivienda adecuada y no demolerán mientras haya alguien en el edificio y hasta que todos sean reubicados. A la larga, es algo bueno. El hogar será reubicado en unidades de vivienda asequible. Hay una disminución, pero su estrategia es una estrategia a largo plazo, mirar propiedades, evaluar la longevidad, cómo podrían sostenerse, mirar distritos electorales, no derribar dos propiedades en un distrito para un comisionado o un comisionado de la ciudad al mismo tiempo, no borrar ningún distrito. En cualquier caso, no tienen la capacidad de derribar las 6 propiedades a la vez. Miran las propiedades más afectadas, todas las propiedades están por encima del 57.4%, por lo que la rehabilitación no es una opción. Las propiedades no se pueden arreglar o vender. La Autoridad de Vivienda posee el terreno y los edificios y cree que mediante este proceso pueden evitar la gentrificación y la gentrificación económica. El bono creará una unidad de mercado privado asequible y se están construyendo algunas propiedades de crédito



fiscal. Su hogar no puede pagar la renta del crédito fiscal ya que las rentas son más altas de lo que pueden pagar. Los cupones de la sección 8 lo hacen asequible; el bono paga la diferencia entre lo que es el alquiler y lo que es la capacidad de pago del arrendatario. Esta es una oportunidad para aumentar la vivienda asequible sin dejar de proporcionar viviendas de bajos ingresos a la población a la que sirven. Están siendo proactivos al desarrollar una estrategia a largo plazo. Las propiedades serán demolidas para 2030 o 2032. Solo planean demoler 2-3 propiedades en un período de 3 años. Pagarán la mudanza si se mueven dentro de un radio de 50 millas. Son estrictos acerca de a quién alojan y los residentes saben que, si aún es elegible, le permitirán regresar. Manténgase en regla con la autoridad de vivienda para ser elegible para regresar.

El fallo de HUD es a nivel nacional. Tendrán que depender de otros recursos para la reconstrucción, como los créditos fiscales. En algún momento tienen que esperar un ciclo para satisfacer sus necesidades. Es necesario un subsidio adicional para que sea asequible. Han considerado hacer la demolición gradual y la reconstrucción de la mitad. Esa estrategia lleva más tiempo. Tienen una lista de propietarios dispuestos a alquilar sus casas. Han utilizado estrategias para llegar a los propietarios de viviendas, celebran ferias del propietario para reclutar residentes para sus propiedades. Los cupones de la sección 8 lo hacen asequible para su cliente. Para los ancianos y discapacitados, proporcionarán adaptaciones razonables. Plan de reconstrucción para mayor densidad y propiedades entrantes mixtas. Por lo general, pueden aumentar el inventario de propiedades, pero tal vez no en el mismo sitio. La lista de espera para viviendas públicas es de 12,000 hogares. La vivienda pública está abierta 24/7. La Sección 8 ha estado cerrada desde 2015 porque la autoridad de vivienda no ha recibido vales adicionales del HUD. Los fondos provienen de las rentas que reciben y de HUD y si HUD no proporciona dinero para las mejoras de capital, las rentas no pueden respaldar las mejoras de capital. HUD está reduciendo gradualmente los fondos, reduciendo la financiación con diferentes mecanismos, como combinar una subvención con financiación para proyectos de capital.

Kelly Teague, Actualización Legislativa:

La legislatura ha recesado. El proyecto de la cámara HB 7103 fue adoptado, pero no en su forma original. El Gobernador firmó la ley el 28 de junio. El presupuesto también se firmó, lo que implicó cierta redirección en los dólares del fondo de vivienda asequible Sadowski. El proyecto HB 7103 es un proyecto de ley de desarrollo de vivienda y comunidad muy amplio. Dos elementos que involucraron viviendas asequibles:

- **Exención de las tarifas de impacto:** capacidad de eximir las tarifas de impacto sin la necesidad de compensarlo con los ingresos generales que se incluyeron en 7103. Eso se considera positivo.
- **Zonificación inclusiva:** esto se proporciona en el proyecto; sin embargo, debe compensar completamente el costo para el desarrollador. Hay discusiones sobre lo que significa completamente compensado. En los próximos meses y años, se generarán preguntas.



SHIP and SAIL, cuando se firmó el presupuesto, se desviaron 150 millones para ayudar con la recuperación del huracán en la península. El Condado de Orange puede esperar 1.5 millones de fondos SHIP para este año.

Mark Brewer, Actualización del Fideicomiso de Vivienda Regional de Florida Central:

A mediados de 2017, con base en el informe regional que provino del Condado de Orange, un grupo de aproximadamente 35 líderes comunitarios se reunieron para comenzar a hablar sobre el papel que podría tener el sector privado en el área de vivienda asequible. Esos líderes se sentaron alrededor de la mesa para pensar en el tema de cómo podrían crear una amplia gama de soluciones. Una de las soluciones en ese informe original del Condado de Orange fue la creación de algún tipo de estrategia mayor de fideicomiso de tierras.

El resultado fue crear un fideicomiso regional de vivienda, que toma un modelo de fideicomiso de tierras y lo convierte en una estrategia regional. Ese modelo de fideicomiso de tierras comenzó y luego en diciembre de 2018 se lanzó el Fideicomiso de Vivienda Regional de Florida Central. Los líderes de la comunidad crearon el primer proyecto llamado Fondo de estabilización de activos de Parramore. Luego lanzaron un equipo de acción regional, que ahora está compuesto por más de 30 líderes comunitarios intersectoriales. El equipo reconoció que la capacidad de obtener viviendas a precios razonables no es solo construir viviendas a precios razonables, sino también rescatar las viviendas existentes que están saliendo del mercado o dejando de ser asequibles. Luego también está la cuestión de qué hacer con respecto a la vivienda que sale de los créditos fiscales 10 o 15 años más adelante y cómo mantener esas unidades de vivienda asequibles durante un tiempo más prolongado.

Fondo de estabilización de activos de Parramore:

Entonces, la estrategia fue cómo podemos adquirir 83 propiedades inmobiliarias en Parramore que estaban a punto de desplazar a sus residentes actuales debido a la gentrificación que naturalmente conlleva una amplia expansión, la entrada al campus de la UCF, la expansión del centro de entretenimiento allí y todas las otras cosas que estaban pasando en Parramore. Las casas más antiguas que eran de hecho asequibles pero que no eran muy bonitas. Estas casas se habrían vendido a un inversionista que probablemente las habría derribado y construido nuevas viviendas allí que no hubieran sido asequibles para los residentes que vivían en estas casas.

Al adquirir esta propiedad inmobiliaria, la siguiente fase fue renovar todas estas viviendas para que habilitarlas más allá de lo que llamarían estándar. En el siguiente nivel, la idea es poner nuevos techos, nuevas cocinas y baños, hacer paisajismo, ocuparse de algunos problemas de aceras y caminos y realmente hacer que estas viviendas sean habitables. El alquiler promedio de estas casas es de aproximadamente \$ 660 por mes en este momento. La mayoría de estas casas pagan más dinero por sus servicios públicos de lo que pagan por alquiler. Muchos de ellos tienen agujeros en las ventanas y techos con goteras, por lo que la capacidad de mantener estas casas se ha vuelto muy difícil con el tiempo.



La adquisición se realizó a fines de 2018. Un proyecto de un año está en marcha. En este punto, todos los techos han sido reemplazados y las renovaciones internas están en curso. Los residentes serán desplazados por solo tres o cuatro días, ya que el trabajo interno se realiza rápidamente y de una sola vez. A medida que sean desplazados, serán alojados en un hotel Marriott, que se encuentra justo en el vecindario, lo que les permitirá seguir teniendo transporte hacia y desde la escuela y poder permanecer en el vecindario durante el tiempo que están desplazados. Pueden decidir irse o quedarse, porque parte de esta renovación se puede hacer mientras ocupan la casa.

Este proceso debe completarse en diciembre o enero. En ese momento, estas unidades de vivienda se colocarán en el fideicomiso regional de vivienda para que sean asequibles a perpetuidad. La renta promedio esperada probablemente no aumentará más del 2%. En este momento, se trataba realmente de rescatar algunas viviendas y evitar que las personas fueran desplazadas.

Entonces, el primer proyecto es una estrategia más amplia que pensamos que podría usarse nuevamente y es la adición de utilizar el financiamiento de capital y traer capital privado con la creación de un equipo de acción.

Cuando este grupo se unió, su enfoque principal fue identificar estrategias para traer el capital del sector privado a la mesa para resolver ese problema de brecha.

Una de las cosas que hizo el equipo de acción fue reunir a personas de la comunidad, desde finanzas y banca hasta construcción y desarrollo. Estas personas tenían un historial de analizar los problemas y modelos de vivienda en todo el país para descubrir los modelos correctos del sector privado que podrían incentivar a las personas a construir viviendas más asequibles, ya sea en el fideicomiso de tierras, el fideicomiso regional de viviendas o no en el fideicomiso regional de viviendas. El objetivo era crear los incentivos de construcción correctos, independientemente de otros subsidios que estaban en la mesa.

Rob Panepinto – Presidente del Equipo de Acción del Fideicomiso de Vivienda Regional

El esfuerzo es impactar a aquellas personas que están severamente cargadas por la vivienda, pagando así el 50% de sus ingresos en costos de vivienda y transporte, pero observando la escala de ingresos de bajos hasta la de fuerza laboral. Este es un problema que está afectando a más personas de lo que el público promedio podría pensar y las soluciones deben abordarse.

El proceso actual en torno a los subsidios fiscales es ineficiente en muchos sentidos y no nos permite escalar. Por lo tanto, nuestro trabajo se ha centrado en gran medida en cómo impulsamos la innovación en el sector privado, tanto en términos de lo que hemos construido, cómo construimos y ciertamente en términos de brechas de financiamiento que podemos identificar.

Nuestra solución está diseñada para obtener financiamiento para hasta 25,000 unidades en 10 años. Estas pueden ser unidades nuevas que se construirán desde cero, pero ciertamente unidades que se rescatan a medida que salen de su período de asequibilidad o se renuevan como lo estamos haciendo en Parramore. También estamos analizando esto en términos de alquiler y compra de



vivienda. Estamos buscando ingresos mixtos y multifamiliares también. Por lo tanto, estamos mirando un asunto muy amplio.

El fondo de oportunidades de vivienda de Orlando está diseñado para ser un fondo de \$100 millones. Recaudado en gran medida con dólares privados, aunque creemos que hay un espacio eficiente aquí para los dólares públicos, tanto a nivel local como estatal, en caso de que estén disponibles. La estructura encajará bajo el paraguas del Fideicomiso de Vivienda Regional de Florida Central, pero tendrá su propia junta y un comité de inversión separados que nos ayudarán a examinar los acuerdos.

Una vez más, vamos a ver estas cosas en un sentido muy amplio ya que el mercado no ha mirado esto en absoluto. Si podemos hacer algunas cosas al respecto y traer esa innovación y esas personas a la mesa para ampliar el círculo de lo que se construye aquí, creemos que es una mejora significativa y podría impulsar más escalas.

Vamos a analizar el capital de la deuda y las oportunidades directas de filantropía. Las personas que invertirían en esto van a ver esto muy diferente. Entonces, los bancos verán esta medida desde la perspectiva de la deuda de bajo interés en términos de créditos CRE. Algunos de nuestros actores más importantes en la ciudad, fundaciones, filántropos e inversionistas de impacto social lo verán en términos de inversión de impacto social de capital o filantropía directa.

Vamos a crear esas oportunidades en estos tres grupos diferentes, nuevamente bajo el paraguas de lo que llamamos el Fondo de Oportunidades de Vivienda. Lo importante a tener en cuenta es que este fondo debe ser renovable y rotativo. No vamos a estar en el mercado pidiendo \$ 100 millones cada dos años porque sería un desafío muy difícil en esta comunidad. Lo hemos visto en otras iniciativas en las que hemos tenido problemas con la comunidad, por lo que la intención aquí es que este dinero regrese al fondo que luego podemos reinvertir con el tiempo.

De nuevo, este es un gran problema. Sin embargo, incluso pequeñas mejoras incrementales podrían marcar una gran diferencia. Si sólo podemos llevar el porcentaje de la carga de la casa de las personas en nuestra comunidad de 50 a 47, todavía se considera que los gastos del hogar son una carga, pero crearía más de \$ 1 mil millones en impacto económico en esta comunidad. Este dinero vuelve a los bolsillos de estas personas para pagar el cuidado de los niños, gastos médicos, comida, por ejemplo. Estos son gastos que hoy no pueden pagar. Espero que podamos tener un mayor impacto de 50 a 47, pero es importante saber que incluso ese pequeño número tendrá un impacto significativo en la vida de las personas en nuestra comunidad.

Si creemos que hay formas para que el sector privado y el sector público trabajen juntos en esto, creemos que podría haber un efecto multiplicador. La profundidad de este problema realmente requiere que los diferentes segmentos trabajen juntos. A medida que decida las políticas, considere los incentivos en torno a cosas que reducen las tarifas, las bonificaciones por densidad, los incentivos de estacionamiento y los permisos expeditos. Esto también podría ser un uso efectivo de dólares públicos para tratar de impactar este problema en una comunidad y en todos los espectros de ingresos.



Sesión de preguntas y respuestas:

¿Existen encuestas de opinión pública sobre cómo se sienten los residentes sobre los programas de fideicomiso de tierras? ¿Alguna de las personas que forman parte de los equipos de acción o los comités de inversión realmente viven en Parramore?

Los residentes de Parramore administran la compañía de administración que responsable de todos esos bienes inmuebles, así como los arrendamientos. Muchas de las personas que realizan la construcción del proyecto Parramore son trabajadores de Parramore. En términos del equipo de acción en el nivel más amplio, esto se trata principalmente de finanzas y estrategia. Cuando pasas al siguiente nivel, que es donde vas a desplegar el capital, entonces necesitas personas de la comunidad que te ayuden a descubrir qué necesitamos construir, dónde debemos construirlo y cómo debe verse. Luego miraríamos no sólo a Parramore, sino también a otras comunidades en el centro de Florida que lo necesitan y tendremos personas tratando de identificar como seguir siendo asequibles. Cuando hablamos de viviendas asequibles, tendemos a pensar en más vecindarios, pero Lake Nona es un problema para viviendas asequibles. Si eres profesor en Lake Nona, podrías vivir allí. Por lo tanto, queremos representantes de una amplia gama de personas que puedan pensar en viviendas asequibles desde ingresos bajos o nulos hasta ingresos medios.

¿El modelo que está proponiendo es un modelo de alquiler de vivienda?

Nos vamos a centrar tanto en el alquiler como en la propiedad de la vivienda. Existe una realidad de que el alquiler tiene que desempeñar un papel más importante del que hemos hablado pero la compra y titularidad de vivienda es parte crítica de esta iniciativa.

¿Habrá separación entre el fideicomiso de tierras y el fondo mismo? ¿Cómo se asegurará de que el fondo que está creando está haciendo las inversiones correctas o las decisiones correctas?

Sí, esa es parte de la razón por la cual este fondo tendrá un comité de inversión separado que no está vinculado al fideicomiso regional de vivienda. Entonces, mientras estemos bajo ese paraguas desde un punto de vista gubernamental sin fines de lucro, tendrá una separación. Si nos fijamos en el componente de la deuda, hablamos de que esa pieza se ejecuta a través de un consorcio de bancos, que en realidad está trabajando con nuestro comité de inversiones, por lo que definitivamente habrá una separación de la iglesia y el estado entre esos centros.

Allan Keen:

Los comités han estado haciendo un trabajo increíble al trabajar para proponer ideas y sugerencias provisionales y cosas que creemos que veremos avanzar. Esta mañana tenemos a Frankie Elliot con el comité de accesibilidad, Paul Roldan con el comité de innovación y Dan Kirby con el comité de diseño. Juntos, se han celebrado 11 reuniones del subcomité desde que comenzamos este proceso por un total de 20 horas. Los copresidentes se han reunido con los presidentes de los subcomités en 3 ocasiones para determinar dónde estaban y para asegurarse de que los grupos se quedaran dentro de su espacio para evitar la superposición.



Frankie Elliot

Los últimos números indican que el precio promedio de una casa es aproximadamente \$280 mil. Sin duda, será un problema que afectará a muchas personas con diferentes niveles de ingresos. Bajo el subcomité de accesibilidad, los objetivos y prioridades se dividen potencialmente en 2 categorías principales. El primero es identificar aquellas áreas del Condado de Orange que sentimos están en condiciones de poder desarrollarse en un período de tiempo bastante corto para aumentar el número de unidades de vivienda dentro del Condado de Orange, dentro de ciertos parámetros. Por lo tanto, poder identificar dónde están esas áreas fue parte de nuestra encomienda.

La segunda encomienda fue analizar qué tipo de estructuras y áreas dentro del Condado de Orange serían apropiadas para examinar, tomando donde generalmente encontramos propiedades comerciales y potencialmente convirtiéndolas en algún tipo de unidades de vivienda. Estas unidades no están necesariamente vinculadas a pensamientos tradicionales específicos de lo que es una unidad de vivienda. Por ejemplo, tuvimos la oportunidad de tener una presentación de un desarrollador quien tomó parte de estacionamiento en el vecindario de Pine Hills y lo convertirá en un asilo. Eso es lo que nos han pedido que analicemos en términos de reacondicionamiento o poder usar, como he mencionado tradicionalmente áreas comerciales y convertirlas en áreas de vivienda.

Por lo tanto, comenzamos identificando cuáles eran nuestras herramientas para evaluar el modelo de acceso y oportunidad para mostrar dónde están esas áreas. Tuvimos conversaciones en términos de lo que esto significa para los municipios y lo que van a hacer. Obviamente, los municipios tienen sus propios planes de vivienda de los que son responsables. La esperanza es, en la medida en que tenga sentido para su comunidad en particular, que puedan tomar algunas de estas recomendaciones e incentivos y alentar el desarrollo de unidades de vivienda dentro de sus propios municipios. Sin embargo, lo que vamos a ver es aquellas áreas en el Condado de Orange no incorporado, que es sobre lo que este gobierno tiene la autoridad. También analizamos lo que el Condado de Orange tiene ahora en términos de propiedad que poseen y que actualmente están designadas como propiedades residenciales e incluso algunas de las que podrían convertirse rápidamente en viviendas de zonificación residencial, a través de un proceso administrativo o de la Comisión del Condado,

También observamos áreas que nos gustaría sugerir que sean áreas potenciales de proyectos pilotos. Estas serán áreas que han sido diseñadas en teoría por el laboratorio de ciudades de la Universidad de Florida, aquí en Orlando. Estas serán las áreas de Taft, Pine Castle y Holden Heights. Vamos a sugerir que el comité completo recomiende estas áreas para proyectos pilotos para el condado. Eso no significa que no existan otras áreas en el condado en las que queramos alentar el desarrollo lo antes posible. Estas son solo áreas que ya tienen una infraestructura existente en la que la zonificación ya está allí y el proceso de pensamiento es que podrían ser áreas donde se puede acelerar el tiempo de respuesta.

Analizamos 10 variables diferentes para ponerlo en un sistema de mapeo que podría representarnos aquellas áreas del Condado de Orange que tienen sentido para sugerir. A lo largo de la conversación, las variables fueron reevaluadas y priorizadas para considerar líneas de tránsito o corredores de tránsito. Tuvimos que tener en cuenta el hecho de que, si bien tenemos un sistema de



tránsito creíble, no se ha podido construir en la medida en que preste servicios a todas las áreas dentro del Condado de Orange. Para el transporte, tuvimos que tener en cuenta el tráfico de vehículos junto con los corredores de carreteras o autopistas tradicionales. Nos fijamos en el sector del empleo, el comercio minorista, los supermercados y las instalaciones médicas. El código de color indica las áreas prioritarias. Las áreas blancas se refieren a municipios. Las áreas resaltadas en color rojo oscuro en el mapa son aquellas áreas donde tenemos nuestros corredores de transporte dominantes. Tenemos que comenzar a considerar el transporte y la vivienda como una sola unidad. Las consideraciones el tránsito y las personas, el costo de ir y venir al trabajo ahora será muy importante.

Analizamos la propiedad del gobierno para posibles sitios de vivienda. También hemos preguntado qué personal del condado debe comunicarse con los municipios, así como con otras entidades gubernamentales, como la junta escolar del condado de Orange. Algunos de esos otros gobiernos han dicho que es posible que tengan propiedades que no van a poder utilizar para su propósito original. Estamos ansiosos por armar una lista maestra de las propiedades de cualquier entidad gubernamental que se encuentra en el condado de Orange.

Los proyectos de vivienda piloto están analizando esas unidades de vivienda accesorias o lo que algunos de nosotros podríamos pensar de su suite de suegra o la casa sobre el garaje. Queremos alentar parte de ese pensamiento innovador en términos de lo que podría tener más sentido en términos de unidades crecientes, no necesariamente nuevas unidades. Tal vez sea una conversión de garajes existentes o algo más que se pueda usar, pero otros subcomités profundizarán en este tema.

Parte de nuestro encargo es también mirar aquellas otras instituciones dentro de nuestra comunidad que tendrían sentido colaborar o al menos establecer algún tipo de programa para que los empleadores y otras entidades puedan trabajar con los gobiernos locales para involucrarse más en el tema de la vivienda. Además, también buscamos oportunidades para educar a más personas sobre la situación de la vivienda en el Condado de Orange.

La vivienda resulta ser uno de los problemas que no necesariamente encabeza la lista de problemas comunitarios de los residentes de área. Realmente no pensamos si alguien puede pagar una casa o no. Por lo tanto, hay una gran cantidad de educación para el público en términos de por qué la vivienda debería ser un problema que nos preocupa a todos. Educación financiera, esperamos ayudar a esas organizaciones, como HANDS, que se dedican a la educación financiera y a otros sectores privados, a hacer recomendaciones al grupo de trabajo en términos de cómo podemos ayudar a alentar a esas organizaciones a continuar con la educación financiera y a expandir sus programas.

Como mencionó Kelly Teague, también vamos a hablar sobre la promoción de la vivienda en el centro de Florida. Todos hemos estado en Tallahassee; Sabemos lo que ha sido tratar de cabildar sobre el fondo Sadowski. Necesitamos continuar haciendo eso y tal vez en algunas situaciones aumentar lo que estamos haciendo.



Pero también hay otras formas en que podemos ayudar a incentivar al sector público a participar y construir unidades más asequibles. Queremos analizar tal vez algunos de esos problemas y tal vez recomendar al comité completo que tomen una posición oficial sobre lo que podrían prescindir. Pero, al menos, tal vez para comenzar una conversación comunitaria sobre una coalición que se está formando en el Condado de Orange que puede comenzar a hablar sobre la vivienda y llevar este tema de vanguardia frente a las personas con poder de toma de decisiones.

Preguntas y Comentarios de otros miembros del Comité:

Sobre el último elemento que aboga por una vivienda asequible, creo que los funcionarios electos que están en la sala pueden apreciar lo difícil que es tomar decisiones sobre el uso de la tierra cuando los vecindarios se oponen a una vivienda asequible cerca de ellos. Estuve en esa situación en el condado de Seminole hace aproximadamente un mes. Los agentes inmobiliarios hicieron exactamente lo que ella dice, salieron, apoyaron viviendas asequibles en el condado de Seminole, y realmente hizo una diferencia para esos funcionarios electos entender que la comunidad en general está comprometida.

Con relación a la conexión entre la vivienda y el tránsito, debemos haber algunos ajustes sobre cómo se verán los corredores de tránsito. Este problema no se resolverá si no podemos abordar el problema del tránsito.

Paul Roldan

Nuestra tarea es dónde encontrar fondos. Además, uno de los objetivos del subcomité de innovación y sostenibilidad es revisar las asociaciones. Necesitamos coordinar los elementos públicos y privados de la sociedad y agregar un mecanismo de financiación innovador necesario para comenzar a aumentar la oferta de viviendas asequibles. La tarea es donde podemos encontrar recursos monetarios en una economía que ha sido cuestionable en cuanto a la disminución de la fuente de financiamiento.

La primera herramienta, el programa SHIP. Hicimos una descripción general de fondo; hablamos de los cambios para subsidiar tarifas de impacto para agregar subsidios de ingresos moderados. Hasta ahora sólo ha sido muy bajo y de bajos ingresos, por lo que estamos hablando de agregar un componente moderado porque, como se señaló anteriormente, no se trata sólo de bajos ingresos, sino de viviendas de acceso asequible. Entonces, agregando una categoría moderada a los subsidios de tarifas de impacto, cambios en el programa de asistencia para el pago inicial, el nivel de asistencia aumentará en \$ 5,000.

La segunda herramienta de la que hablamos fue el fondo de préstamo rotativo regional para proporcionar acceso a capital adicional y ayudar a aumentar la oferta de viviendas asequibles. La oferta, la accesibilidad y el acceso son algunos problemas. Tiene que haber una combinación entre el alquiler y titularidad. Este programa en particular está dirigido a préstamos de bajo interés para desarrolladores sin fines de lucro y los fondos se pueden usar para costos de desarrollo de adquisición, servicios profesionales y construcción.

El grupo también analizó las propiedades del condado. Explore oportunidades de financiamiento de tierras con agencias sin fines de lucro; Identificar el potencial de adquisición de tierras para



viviendas asequibles. Notificar a los desarrolladores sin fines de lucro de los lotes vacantes del Condado e incentivarlos a construir en estas áreas. Además, transferir lotes a organizaciones sin fines de lucro para permitir la construcción de nuevas unidades asequibles.

También hablamos sobre la colaboración con el Community Land Trust (CLT). El grupo habló sobre colaboraciones con CLT para identificar oportunidades de asociación para el desarrollo y preservación de unidades de vivienda asequible. El grupo también habló sobre las tarifas de vinculación. Este será un enfoque a largo plazo, se debe realizar un estudio de nexos en colaboración con otros socios en la ciudad de Orlando y otros condados para evaluar la viabilidad de una tarifa de vinculación para la región.

El grupo discutió la reducción de las tarifas de impacto y los subsidios de las tarifas de impacto al trabajar con incentivos, recursos e incentivos del sector público y privado para preservar los desarrollos de viviendas asequibles, estándares de infraestructura de construcción sostenible y perspectivas de desarrolladores privados.

Dan Kirby

Todos estamos buscando colectivamente construir ecosistema de vivienda para todos y usted ha escuchado sobre cómo podríamos financiarlo. Nuestro comité se ha centrado en lo que es y cómo lo regulamos en términos de un marco de políticas.

Hemos aprovechado las oportunidades para poner a prueba los escenarios de desarrollo y volver a analizar los incentivos para crear este ecosistema mediante el cual estamos creando viviendas seguras, alcanzables y exitosas en todos los espectros. Nuestras prioridades como subcomité han sido alentar a las comunidades de ingresos mixtos. Revisando las regulaciones de desarrollo, promoviendo también oportunidades empresariales y mirando otras soluciones creativas y asequibles que quizás no hayamos visto llegar a una escala particular dentro de nuestra región.

Algunas de las herramientas que hemos cubierto han escuchado sobre el medio perdido. Algunos de nuestros trabajos hasta la fecha incluyen medios faltantes como dúplex, casas adosadas, entre otros. También revisamos los requisitos para las unidades de vivienda accesorias, ya sean apartamentos en garaje o unidades independientes, ya sean independientes, adjuntas o adiciones a hogares. Eso se aplica tanto a las ADU que están unidas a viviendas existentes como a las oportunidades en nuevas de viviendas que también se están creando.

Hemos tenido un par de presentaciones sobre estándares de reutilización adaptativa. Hemos escuchado de algunos expertos nacionales en términos de proporcionar diferentes soluciones de vivienda. Analizamos algunas alternativas de tipos de proyectos residenciales. Estamos hablando del diseño interactivo, a lo que el arquitecto nos gusta referirnos como un proceso Charette.

El grupo hizo una presentación de la unidad de vivienda accesoria ante el BCC. Se debatió sobre bonificaciones de zonificación inclusiva, densidad e intensidad. También mirando la posible reducción de los requisitos de estacionamiento.



Preguntas y comentarios de los miembros del Comité:

Hay algunas personas, aquí o escuchando la presentación, que realmente no entienden o no saben qué es la zonificación inclusiva. ¿Podría tal vez explicar brevemente eso?

La zonificación inclusiva significa que los desarrolladores colocan dentro de su desarrollo unidades asequibles que cuentan con ciertos incentivos.

Allan Keen

Habrán 12 reuniones de los 3 subcomités entre agosto y septiembre, nuestra próxima reunión podría ser la última, pero nos reservamos el derecho de continuar si es necesario. Hay un buen patrón de progreso y se ha demostrado y creo que es un camino para hacer el trabajo.

Terry Prather

Abrió el piso a preguntas o comentarios.

Joe McReynolds, de HAND of Central Florida, preguntó si el grupo había analizado la asequibilidad de un hogar basado en los ingresos. Se sugiere desarrollar un cuadro de lo que es rentable por tamaño de hogar y por categoría de ingresos. El copresidente sugirió a Alberto Vargas y Mitchell Glasser que investigaran eso.

Lydia Pisano comentó que una de las cosas más importantes es cambiar la mentalidad de las personas. Hay muchos conceptos erróneos y parte de lo que hará el grupo es educar. Desde el punto de vista de la legislación estatal, se debe hacer algo con respecto a las asociaciones de propietarios. Muchos estudiantes confiables, incluso de la UCF, no pueden ingresar a una propiedad como compañeros de cuarto debido a las reglas de los propietarios. Una pareja que ha estado junta durante 9 años tiene un niño de 6 o 7 años fue rechazada porque no estaban legalmente casados, por lo que la asociación de propietarios los consideró compañeros de cuarto y rechazó su solicitud. Hay que hacer algo a nivel estatal con este problema.

Terry Prather and Allan Keen – Comentarios de Cierre

Allan Keen comentó que cuando los grupos presentan sus soluciones e ideas que van a sugerir se implementen, deben encontrar una manera de medir lo están proponiendo de manera que podamos presionar su implementación, de lo contrario no tiene valor.

Los copresidentes dirigieron a los miembros del grupo de trabajo a sus carpetas, les agradecieron el tiempo y el esfuerzo, y los alentaron a mantenerse enfocados.

La reunión finalizó a las 11:00 am.

