



Una asociación entre Keystone College, College de rey, Luzerne County Community College, Marywood University, Misericordia University, Penn State Wilkes-Barre, The Commonwealth Medical College, Universidad de Scranton, Wilkes y Universidad

Introducción

La zonificación inclusiva (IZ) es un instrumento de política que se utiliza para estimular la construcción de viviendas de renta moderada y / o baja. El Centro para la Política de Vivienda y el Centro Furman de Bienes Raíces y Desarrollo Urbano en la Universidad de Nueva York estimación de que "más de 300 jurisdicciones - ciudades, pueblos y condados -. Tienen una ordenanza de zonificación inclusiva en los libros" Los estados y municipios utilizan a menudo para combatir IZ zonificación excluyente. Zonas de exclusión (EZ) se refiere a las leyes y ordenanzas locales, que fomentan o requieren la construcción de viviendas unifamiliares. Mientras que los municipios o desarrollos pueden estar tratando de mantener una cierta estética, EZ puede poner la vivienda fuera del alcance del trabajador medio. IZ prácticas tienen por objeto ofrecer una variedad de opciones de vivienda a las zonas donde se ejecutan. Si bien se han logrado algunos éxitos, IZ no siempre funciona según lo previsto. Y en algunos casos, IZ ha tenido consecuencias desastrosas en desarrollo en su conjunto. Aquí nos fijamos en tres de los principales factores que contribuyen al éxito o fracaso de la mayoría de las ordenanzas IZ.

Solución del Constructor

El aspecto polémico de IZ es a menudo la forma en que se aplica y qué tipo de vivienda se requiere. Aunque la mayoría de las ordenanzas IZ pedir que los planificadores de la ciudad y del condado para permitir una variedad de viviendas en sus planes originales, es difícil para el Estado para hacer cumplir directamente. El Estado no puede saber de un problema con EZ hasta que un constructor que lleva su atención a través de los tribunales. Aquí es donde el "constructor remedio" entra en juego. En algunas áreas, los desarrolladores están obligados a seguir las ordenanzas IZ. En otras áreas, los desarrolladores se dan incentivos para construir viviendas asequibles.

Pensilvania y Nueva Jersey ilustrar esta diferencia también. A 1969 Pennsylvania fallo de la Corte Suprema hizo posible que un desarrollador para impugnar una ordenanza EZ si creía que había un mercado de vivienda más allá de lo que la zonificación permitida. Si el estado se encuentra en el favor desarrolladores, entonces se le permitiría proceder. Este tipo de IZ se basa en la economía de mercado.

El Estado no proporcionó ninguna subvención o tomar dinero de la municipalidad. El desarrollador es responsable de todos los costos de la estructura porque sentía que sería rentable. Los desarrolladores tienen que tener en cuenta los costos de construcción de las unidades de mayor densidad, tales como la adición de un montón de aparcamiento. Mientras que el desarrollador no estaba obligada a incluir cualquier ingreso bajo o Sección 8, tenía que asegurarse de que los hogares de mayor densidad se vendería al precio que sea necesario. La decisión del tribunal en un caso como este no podía ser revocada por cualquier razón, lo que dio constructores un incentivo más para ir después de las ordenanzas EZ.

Nueva Jersey tomó un enfoque diferente a la IZ. Un documento llamado Mount Laurel Doctrina, que se produjo en 1983, después de la frustración de la Corte con el uso continuo de las ordenanzas EZ en todo el estado, dijo que cualquier desarrollador de Nueva Jersey, que desafió una ordenanza EZ y ganado ", tenía derecho a proceder con una proyecto, siempre que al menos el 20 por ciento de las unidades estaban al alcance de las familias de ingresos bajos y moderados. "New Jersey dictaminó ordenanzas fuesen excluyentes si los municipios no estaban cumpliendo con su" obligación corresponde. "Cada municipio" parte justa "se basó en un examen de los datos de vivienda de bajos y moderados ingresos de la región.

Un estudio titulado Will Empowering Desarrolladores Choice para desafiar excluyente Aumento de Zonificación Suburban Vivienda? fue publicado en 2004. El estudio analizó los resultados de la intervención judicial, tanto en Pennsylvania y Nueva Jersey desde 1970 hasta 1990. Encontraron que Pensilvania terminó con más "unidades de alojamiento menos caros -. Adosadas, apartamentos y casas móviles" Más allá de la estructura del recurso del constructor, algunas diferencias significativas entre los estados puede dar cuenta de esto. La primera es que el remedio constructor de Nueva Jersey no se aplicó completamente hasta 1983 y suspendido en 1985 y 1990, mientras que el poder legislativo lo examinó. Esto le dio a Nueva Jersey menos tiempo para aplicar su doctrina de Mount Laurel. La segunda diferencia, que podría ser la causa fundamental de la falta de New Jersey de la diversidad de vivienda, es que los municipios hicieron todo lo posible para evadir los requisitos IZ.

En Pennsylvania, hay evidencia de que los funcionarios de zonificación se inclinó ante las ordenanzas IZ porque no tenían otra opción. Una vez que el tribunal falló a favor de un constructor, que esencialmente tenía el control de la zonificación de la tierra se está desarrollando. Parece que muchos municipios Pennsylvania trabajado dentro de las directrices IZ con el fin de tener un mayor control. En Nueva Jersey, las decisiones judiciales pueden ser anuladas basándose en los cambios de planificación municipal, etc Esto hizo que el proceso más largo y más difícil para los constructores. La tercera diferencia importante entre Nueva Jersey y Pensilvania vino de exigencia bajos ingresos de Nueva Jersey. En las finales residentes que cayeron por debajo de los ingresos necesarios para una vivienda unifamiliar y sobre los requisitos de ingresos bajos se quedaron sin vivienda. Este no era el caso en Pennsylvania porque no había requisitos de ingresos.

Los bonos de densidad

En zonas como San Francisco, IZ ha tenido un éxito moderado. En los efectos de la zonificación inclusiva en los mercados de vivienda locales: Lecciones del San Francisco, Washington, DC y las áreas suburbanas de Boston, el Centro de Política de Vivienda y el Centro Furman de Bienes Raíces y Política Urbana atribuye el éxito de ciertos programas en San Francisco en parte de "bonos de densidad." bonos de densidad son incentivos para los desarrolladores que están de acuerdo para construir ingresos bajos y moderados viviendas multifamiliares. El incentivo más común es permitir a los desarrolladores construir más unidades en un sitio de la zonificación permite. Esto reduce el costo de la tierra y por unidad administrativa para el desarrollador. En general, los bonos de densidad se ofrecen a los desarrolladores que incluyen unidades asequibles, espacios verdes o mejoras de infraestructura. El informe también dice que cuanto más tiempo un programa IZ está en los libros, las viviendas más asequibles se construyen. Esto demuestra que las ordenanzas IZ no funcionan durante la noche. Uno de los ejemplos más populares de IZ éxito tiene ambos de estos elementos. Montgomery County, MD, que es un suburbio de Washington, DC, promulgada IZ obligatoria en la década de 1970, que incluía bonos de densidad. La ley exige que "12,5 por ciento y 15 del número total de unidades en cada subdivisión o edificio alto de 20 o más unidades de tener un precio moderado." Los bonos se calcula sobre la base de la cantidad de densidad que el desarrollador logra. Montgomery County estima que produce 250 unidades asequibles al año. El Condado también conserva la capacidad de control de las ventas en ciertas propiedades, dándole hasta 30 años.

Condiciones Económicas

Uno de los mayores factores en el éxito o el fracaso de IZ es el clima económico. Madison, WI derogada la ordenanza IZ después de 5 años en los libros. La ordenanza fue aprobada en 2004. Entre 2004 y 2009 173 viviendas económicas fueron producidos. En mayo de 2011, sólo 33 de esos hogares han vendido. El exceso de viviendas actualmente en el mercado ha llevado el precio de la vivienda media hacia abajo. Esto permite que aquellos que están calificados para comprar una casa que pudo haber sido de \$ 20.000 - 40.000 dólares por encima de su rango de precios antes de la crisis económica. Los bancos han pasado por un período de endurecimiento de los requisitos para las hipotecas también. Esto deja a muchos con ingresos bajos o moderados, sin la posibilidad de comprar incluso la casa más asequible. Por otro lado, los desarrolladores no quieren trabajar en zonas con IZ en los libros a sabiendas de que sus propiedades de bajos ingresos probablemente no vender. Esto puede significar poco para conocer el desarrollo se lleva a cabo.

Orientaciones Generales de Política

El Instituto de Políticas Públicas y Desarrollo Económico apoya el uso de prácticas justas de zonificación en el nivel local. Mientras que el estado de Pennsylvania no tiene una ley sobre los libros que exige el uso de zonificación inclusiva, la Corte Suprema del Estado ha sentado un precedente que permite

remedio del constructor. Si condados y municipios no adoptan las prácticas justas de zonificación, los desarrolladores tienen el derecho de cuestionar y potencialmente cambiar la zonificación de áreas particulares. Con el fin de impulsar el desarrollo, el Instituto apoya el uso de la fuerza de trabajo "bonos de vivienda," para animar a los desarrolladores a construir de alta densidad, viviendas de bajo costo en las zonas cercanas al transporte, escuelas, y trabajar para apoyar el desarrollo orientado al tránsito más, de relleno y reducción de la expansión. El Instituto considera que el término "bono viviendas para trabajadores" ilustra el objetivo del incentivo más claramente que "prima de densidad".

Declaración de política

Mientras que los condados de Marcellus Shale está experimentando el mayor crecimiento en la región, la escasez de viviendas económicas están afectando a los condados de Lackawanna y de Luzerne también. Algunas evidencias sugieren que los residentes de los condados de esquisto que han sido un precio fuera del mercado de la vivienda se están moviendo en los condados de Lackawanna y de Luzerne. Los desequilibrios en los salarios entre los trabajadores y residentes de gas promedio han causado muchos, que pudo haber vivido cómodamente a dos o tres años, a un precio de alquiler de propiedades, junto con la migración de la costa oeste influir en la vida, la crisis de la vivienda, y la recesión - el costo de la vivienda en comparación con los ingresos es un problema para muchos. Aquellos que son dueños de la tierra en los condados de esquisto no se atreven a vender o quieren vender la propiedad de la superficie, mientras que conserva los derechos sobre los minerales. Esto ha llevado a un estancamiento en las ventas de terrenos. Los datos también muestran que hubo una escasez de viviendas de bajos ingresos en los condados de esquisto Marcellus antes del desarrollo. Dado que el desarrollo continúa, el problema puede empeorar y llevar a más residentes de los condados circundantes.

Hay algunos elementos que se pueden tomar a partir de las ordenanzas IZ éxito. Los condados y municipios, que pueden no ser conscientes de las posibles ordenanzas de zonificación de exclusión sobre sus libros, deben ser conscientes de cómo hacer cambios que beneficien a los residentes de ingresos bajos y medios. En los casos en los condados y los municipios no trabajan para mejorar la diversidad de opciones de vivienda a través de la zonificación, los desarrolladores deben ser conscientes de recurso del constructor. Información y se prestará apoyo para guiarlos a través del proceso. Esto no va a ser la clave para estimular la vivienda de alta densidad de mano de obra, pero se asegurará de que pueda continuar.

Debido a que gran parte del crecimiento de la población ha venido de temporal o de los trabajadores del Estado, los desarrolladores han dudado en dedicar tiempo y dinero en los condados de esquisto. La prima de alta densidad se debe utilizar con el título de "bonus viviendas para trabajadores", ya que el objetivo sería construir una vivienda que es asequible para la familia media de trabajo adulto /. Esto daría a los desarrolladores un incentivo para construir viviendas de renta media para los que han sido un precio fuera del mercado, al tiempo que provocó un cierto desarrollo. Los condados pueden utilizar el dinero ahorrado en el Condado de fondos fiduciarios para financiar las bonificaciones. Además, la Ley

13, la legislación de impacto cuota Marcelo cuenta con disposiciones para ayudar a las comunidades con mayores costos de la vivienda y en la actualidad hay una propuesta de legislación en el estado para financiar los bancos de tierras que podrían servir como otro vehículo para ayudar con el desarrollo de viviendas asequibles.