

Mayor Mendenhall,

Ahora que ha asegurado un segundo mandato, le escribimos para instarle a hacer más y ser más atrevida en la política de vivienda. Mientras ha habido avances significativos en la cantidad de unidades asequibles, en la inversión de la Ciudad en viviendas asequibles, y las nuevas ordenanzas facilitarán el aumento del parque de viviendas, las viviendas son menos asequibles para los Salt Lakers promedio que nunca. ***Ahora es el momento de invertir en vivienda social de titularidad pública.***

La vivienda es inasequible y el sistema de vivienda asequible no funciona. Esto se evidencia en una carta recibida por los residentes de los apartamentos Holladay Hills en Millcreek, un proyecto de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos, en noviembre de 2023. La carta informaba a los residentes que el período de asequibilidad había terminado y que los residentes debían mudarse a partir de enero. Si bien no es un aviso oficial de desalojo, su función es la misma: sacar a las personas de sus viviendas y trastornar vidas y comunidades. Las 130 unidades, el 60 por ciento de las cuales eran unidades asequibles con escritura restringida, representan personas reales que ahora necesitan buscar viviendas asequibles en una región donde simplemente no hay suficiente.

Para mantener la asequibilidad de estas unidades, se necesita financiamiento público para extender las restricciones de escritura *y* el propietario tendría que aceptar extender el período de asequibilidad, lo que significa que *el modelo tradicional de vivienda asequible requiere pagar por estas unidades varias veces*. Además, una vez que expire la asequibilidad de estas unidades, los propietarios no tienen que aceptar fondos públicos para mantener la asequibilidad.

En el transcurso de su próximo mandato, hay cientos de unidades en Salt Lake City que saldrán del período de asequibilidad y podrían convertirse al precio del mercado. Es poco probable que la Ciudad pueda mantener la asequibilidad de todas estas unidades, y es poco probable que todos los propietarios opten por mantener la asequibilidad voluntariamente. De esta manera, Salt Lake City perderá stock de viviendas asequibles.

Más allá del hecho de que el sistema actual sólo mantiene la asequibilidad temporalmente, el sistema no crea viviendas verdaderamente asequibles, crea acantilados de beneficios, no produce viviendas para satisfacer las necesidades y excluye a los residentes de las viviendas asequibles. En resumen, el sistema actual no se alinea con la declaración de las Naciones Unidas de que ***la vivienda es un derecho humano.***

Vivienda verdaderamente asequible: el sistema actual de vivienda asequible utiliza designaciones federales de ingresos para determinar los niveles de asequibilidad. Estos rangos de asequibilidad (normalmente, 80 %, 50 %, 30 % del ingreso medio del área o AMI) para Salt Lake City se determinan a nivel de condado. Esto es problemático para los residentes de SLC porque tienen un ingreso familiar medio (MHI) más bajo que los residentes del condado. (\$65,880 y \$82,206, respectivamente). De hecho, el MHI de Salt Lake City es el 80 % del MHI del condado de Salt Lake. Si bien AMI y MHI no son lo mismo, la comparación es reveladora: si se usara MHI como métrica, *la mitad de los residentes de SLC calificarían para viviendas asequibles.*

Esto significa que la asequibilidad se fija en tasas superiores a las que los Salt Lakers pueden permitirse. Incluso en el caso de viviendas asequibles con escritura restringida, los residentes que califican pueden pagar más del 30% de sus ingresos en vivienda (con lo que se ven sobrecargados por el alquiler) o pueden necesitar buscar vales de vivienda para compensar la diferencia de costo. Si los

residentes necesitan tener vales de vivienda que les ayuden a pagar una vivienda “asequible”, ¿podemos realmente llamarla asequible?

Acantilados de beneficios: el sistema actual también elige ganadores y perdedores mediante la creación de acantilados de beneficios. Esto sucede cuando un hogar gana justo por encima de un umbral de asequibilidad (81% del AMI, por ejemplo) y, por lo tanto, no califica para el beneficio. La diferencia entre un hogar de cuatro personas que gana el 80% del AMI (\$84,800) y el 81% del AMI (\$85,860) es de \$1,060 al año. El beneficio de ser elegible para una vivienda con escritura restringida al 80% probablemente supere el beneficio de ganar más como hogar, hasta cierto punto. Esto puede servir como desincentivo para buscar mayores ingresos y crea disparidades en la carga de costos entre hogares socioeconómicamente similares.

Desalineación entre viviendas construidas y necesidades de viviendas: es un error pensar que la demanda dicta lo que se construye. Si este fuera el caso, los desarrolladores privados construirían unidades asequibles de tamaño familiar con guarderías adjuntas que tuvieran opciones de propiedad. En realidad, los promotores privados tienen fines de lucro. No se trata de demonizar; más bien, se trata de exponer los hechos. Los promotores privados construyen viviendas que les reportan un retorno de la inversión. Dependiendo del promotor y de los inversores, ese rendimiento puede ser mayor o menor, pero aún así tiene que estar ahí. Como resultado, obtenemos muchos estudios y unidades de alquiler de un dormitorio, no porque esto sea lo que exige el mercado, sino porque produce altos rendimientos. Para cambiar esto, debemos reconocer este hecho.

Exclusión de residentes: el actual sistema de vivienda asequible se administra principalmente mediante fondos federales administrados a través de los estados. Debido a esto, ciertos residentes quedan excluidos del acceso a viviendas asequibles. Las poblaciones que pueden quedar excluidas incluyen personas con antecedentes penales, inmigrantes indocumentados y solicitantes de asilo. Los residentes de estos grupos enfrentan barreras que otros grupos no enfrentan. Debido a esto, pueden terminar en condiciones de vida inseguras o de explotación, pagar mucho más de lo que pueden pagar en alquiler, terminar en las calles o ingresar (volver) al sistema de justicia penal.

Como sociedad, podemos y debemos hacerlo mejor. Afortunadamente, hay un camino a seguir. Las ciudades, condados y estados de todo el país están comenzando a ver la vivienda social financiada con fondos públicos como una respuesta a estas fallas de nuestro sistema actual.

Durante su campaña, usted expresó oposición a la idea de vivienda social, sugiriendo que es más cara que el modelo actual. No estamos de acuerdo. Si bien los costos iniciales pueden ser más altos para la vivienda social, los beneficios públicos a largo plazo son significativamente mayores. Además, la vivienda social financiada con fondos públicos se amortiza por sí sola y genera ingresos que pueden reinvertirse en nuevas unidades de vivienda social. En lugar de pagar por unidades asequibles por adelantado y nuevamente 15 o 30 años después, la vivienda social de propiedad pública crea *un stock creciente de Vivienda perpetuamente asequible*. Elimina los acantilados de beneficios, incluye a todas las personas y se alinea con las necesidades de las personas, no con los motivos de lucro de los promotores privados.

Le instamos a actuar con valentía en materia de vivienda. Le instamos a que busque sistemas que funcionen en otros lugares. Le instamos a que sea un líder nacional en materia de vivienda. ***Le instamos a que haga de la vivienda social una prioridad de su administración estableciendo la meta de establecer un desarrollador público de vivienda social este año y dedicando fondos al establecimiento de un programa de vivienda social*** en su presupuesto recomendado al Concejo Municipal.

Si bien el mejor momento para construir viviendas sociales fue hace 100 años, el siguiente mejor momento es hoy. Mirando hacia el futuro –un futuro con un nuevo estadio de la MLB y los Juegos Olímpicos nuevamente en SLC– esperamos que vea la oportunidad de poner a Salt Lake City en el mapa por su ***compromiso con la vivienda como un derecho humano*** y ***su compromiso con*** También ***viviendas sociales de alta calidad.***

Reconocemos que la vivienda social no es la solución completa. Se necesitará tiempo, esfuerzo y recursos para ver un cambio real. Mientras tanto, debemos satisfacer las necesidades de los residentes que sufren bajo el sistema actual. Nuestro sistema de vivienda fallido necesita reparación y la vivienda social de propiedad pública debe ser parte de eso. Debemos desmercantilizar nuestra vivienda si queremos satisfacer las necesidades de nuestros residentes. Estaremos encantados de reunirnos y discutir cómo podría hacer realidad la vivienda social en Salt Lake City.

Atentamente,

SLC Housing 4 All