



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

4 de octubre de 2019 | 1pm | Minutas

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
- Dan Kirby, Arquitecto Principal, Jacobs y Presidente de Subcomité
- Paul Roldan, Director y CEO de Allgen Financial Advisors, Inc. y Presidente de Subcomité

Miembros:

- Lelia W. Allen, Presidente, Community-Ideas, LLC
- Mark Brewer, Presidente y CEO, Central Florida Foundation
- Ignacio Esteban, CEO de Florida Community Loan Fund
- Lynette Fields, Representante del Condado de Orange, Distrito 1
- Jackie Gomez-Tejeda, Representante del Condado de Orange, Distrito 4
- Coy Jones, Director de Programas SEIU - Unión de Servicios Públicos de Florida
- Rena Langley, Vicepresidente Senior de Asuntos Públicos de Walt Disney World Resort
- Catherine McManus, Presidenta y CEO de Habitat for Humanity de Orlando y el Condado de Osceola
- Jill A. McReynolds, Directora Ejecutiva de HANDS of Central Florida
- Kelly Miller Levine, Contratista Residencial y Profesional de Bienes Raíces de LemonTree Realty; Propietario, Mikel Construction, LLC
- Lyndell Mims, Representante del Condado de Orange, Distrito 6
- Brock Nicholas, Presidente de la Division de Orlando de Lennar Homes
- Lydia Pisano, Corredora Asociada de Hampton & Hampton Property Management
- Ann Reinert, Vicepresidente, Programa del Equipo de Liderazgo de Mercado de JPMorgan Chase & Co.
- Rhonda Rhodes, Vicepresidenta de Relaciones con los Empleados de Universal Orlando
- Candice Simmons, Vicepresidenta y Consultora Principal de Relaciones Comunitarias de Wells Fargo
- Lcdo. Lee Steinghauer, Greater Orlando Builders Association
- Chip Tatum, CEO de la Asociación de Apartamentos del Orlando



- Beth Thibodaux, Directora Regional de Relaciones Gubernamentales de AdventHealth División de la Florida Central
- Rebecca “Becky” Wilson, Presidenta del Consejo de Distrito de Urban Land Institute Central Florida
- Chia-Yuan Yu, Ph.D., Profesor asistente en el Programa de Planificación Urbana y Regional, Escuela de Administración Pública de la Universidad de Florida Central

Bienvenida y presentaciones:

Terry Prather:

El Sr. Prather encabezó el juramento de lealtad a la bandera de los Estados Unidos. Dirigió a los miembros a las actas de la última reunión y solicitó una moción para aprobarlas.

Alla Keen:

El Sr. Keen dio la bienvenida a todos y revisó los temas incluidos en la agenda para ser discutidos durante la reunión.

Alcalde Demings, Comentarios de Bienvenida:

El Alcalde Demings agradeció al grupo de trabajo por sus esfuerzos, compromiso de tiempo y servicio. El Alcalde reconoció que este es un problema importante para toda la comunidad. Espera con ansias el plan final con el objetivo final de aumentar el inventario de viviendas asequibles.

Comentario público:

Orlando Martinez: Representa a PRIVO Homes. Su compañía ideó el concepto de micro hogares, es similar a una casa pequeña, pero es un hogar permanente sobre la base en una placa de hormigón de entre 800 a 1400 pies cuadrados. El costo es de entre \$150,000 a \$ 210,000 por hogar. El objetivo demográfico es la clase media, como maestros, oficiales de policía, bomberos, servidores públicos, etc. La primera área objetivo se encuentra en Metrowest y se estima que el proyecto podría generar 40 hogares que incluirían servicios: casa club, parque, etc. Los proyectos presentan la capacidad de construir una casa de calidad a un precio asequible. Está buscando 3-10 acres de tierra cerca del centro de la ciudad.

Representante Carlos Guillermo Smith, Cámara de Representantes, Distrito 49: Los ciudadanos merecen un hogar asequible, pero la comunidad enfrenta una crisis de vivienda asequible. El representante Smith compartió hechos sobre la escasez de unidades de vivienda en Florida. Los precios de la vivienda en Orlando aumentaron más del 9% el año pasado. El proyecto de ley de Derecho del Inquilino presentado en la Legislatura HB 1283 por el Representante Smith, será presentado nuevamente durante la próxima sesión legislativa. El proyecto de ley introducirá razones explícitas para desalojar a un inquilino, una nueva disposición sobre avisos de aumento



de alquiler, moratoria sobre aumentos de alquiler después de desastres naturales, prohibirá la discriminación de tener cupones, control de tarifas excesivas para las solicitudes. Prohibir la práctica de los propietarios que cobran una tarifa de solicitud cuando la unidad no está disponible. Las propuestas provienen de las aportaciones recibidas de muchas reuniones de la comunidad.

Jordan Diaz, Desarrollador de Bienes Raíces: posee muchas propiedades en 32806, la mitad del código postal corresponde a la jurisdicción de la ciudad y la otra mitad es el Condado de Orange, buen escenario para comparar la vivienda de la ciudad con la del condado. Ciudad de Orlando tiene políticas de vivienda más favorables que el Condado de Orange. Siente que no puede hacer mucho con la tierra del condado como puede hacerlo con la tierra que ubica en la ciudad. Ha podido construir unidades ADU que han sido anexadas a la ciudad, aumentando el inventario de viviendas asequibles. El Sr. Díaz propuso permitir ADU en los distritos de zonificación, bonos de densidad para casas asequibles y reducción en las tarifas de impacto, disminución de los tiempos de permisos y otras recomendaciones sobre estacionamiento.

Padre Charles T. Myers, Iglesia Episcopal San Juan Bautista: los problemas de vivienda son primordiales para nuestra comunidad. Se pone de pie en apoyo con las organizaciones comunitarias; vienen a aportar soluciones para el futuro del Condado de Orange.

Wanda Ramos, Padre José Rodríguez, Allana Greer, Chuck Ripley, Organize Florida & Socios:

La Sra. Ramos señaló una crisis moral en el Condado de Orange. También reconoció y acogió con beneplácito el enfoque inclusivo y transparente del liderazgo del alcalde Demings.

El Padre Rodríguez habló sobre las oportunidades que le brindó a su familia en la década de 1980 para comprar una casa y explicó cómo estas oportunidades no se brindan hoy a las miles de familias a las que su iglesia sirve a través de programas de extensión. El padre José repasó las tendencias del mercado en Azalea Park, donde el promedio de alquiler es de \$ 1200 al mes / 14,400 al año. Los residentes en el área ganan entre \$ 5 y \$ 15 por hora. Los hogares gastan más del 46% de sus ingresos en alquiler. Una brecha entre el alquiler y el salario les impide mantener a sus familias. Le preocupan las tarifas de solicitud no reembolsables cobradas por las unidades que no están disponibles. Para ayudar, su iglesia ejecuta un programa de asistencia que cubre las tarifas de solicitud. Para mudarse a un apartamento, las familias pagan más de 5,000 de su bolsillo sin incluir la solicitud ni ninguna otra tarifa. Orlando tiene una alta tasa de desalojo. Un desalojo o ejecución hipotecaria le impedirá obtener o alquilar una unidad en los próximos años. El padre Rodríguez solicitó al Equipo de Trabajo que apoye la declaración de derechos del inquilino del Representantes Carlos Guillermo Smith y que promulgue políticas que sean favorables para las familias. El padre José enfatizó la importancia de que los dueños de propiedades permitan a los inquilinos de la sección 8 alquilar propiedades en la comunidad.



Allana Greer discutió los acuerdos de beneficios comunitarios. Estos son acuerdos entre las partes interesadas de la comunidad y los desarrolladores donde se invierten dólares públicos. Los acuerdos son transparentes y aplicables para garantizar que los subsidios generen beneficios económicos e inversiones significativos en la comunidad, como por ejemplo unidades de vivienda asequibles. El condado puede requerir acuerdos de beneficios comunitarios o establecer un desencadenante para cuándo exigirlos. Los acuerdos de beneficios comunitarios crean controles comunitarios significativos y pueden ayudar al Condado a lograr una visión más amplia.

El Sr. Ripley discutió hasta dónde pueden llegar los dólares de impuestos para ayudar a la comunidad. El Sr. Ripley solicitó dar prioridad a los fondos que se pueden inyectar en nuestra comunidad, como por ejemplo, asistencia para depósitos que se puede reembolsar, asistencia legal en casos de desalojo e incentivos para los propietarios que firman la declaración de derechos del inquilino.

Actualizaciones de parte de los Copresidentes de Subcomités

Dan Kirby, Subcomité de Diseño e Infraestructura:

Los hogares están cargados con el pago de rentas. La tarea de este grupo fue identificar lo que se necesita hacer para que las casas sean asequibles. El grupo se centró en los cambios de políticas y códigos, prototipos de vivienda para el medio perdido y los cambios e incentivos necesarios para el desarrollo de uso mixto e ingresos mixtos.

Los objetivos y estrategias del subcomité fueron los siguientes:

- **CREAR: tipos de vivienda innovadoras, reutilización adaptativa, vivienda de ingresos mixtos**
- **DIVERSIFICAR: unidades de vivienda para vida diaria y trabajo, aumentar la disponibilidad de sitios de desarrollo a través de distritos de uso mixto y viviendas intermedias faltantes**
- **INTEGRAR: comunidades de ingresos mixtos, cerca del empleo, tránsito y servicios, también vecindarios transitables conectados por tránsito.**

El subcomité utilizó varias herramientas para llegar a las siguientes recomendaciones:

1. Identificar las regulaciones y políticas que representan barreras para el desarrollo de las vivienda ADU; 1,135 unidades para 2030
 - a. Permitir ADU por derecho;
 - b. aumentar el área de vida máxima permitida por ADU
2. Revisar los estándares mínimos de área de vida



3. Revisar los estándares actuales de estacionamiento
4. Revisar los requisitos de configuración del lote; enmendar las regulaciones sobre la forma del vecindario y la promoción de viviendas intermedias faltantes
5. Modificar las regulaciones para permitir / no permitir la reutilización adaptativa de propiedades y co-viviendas
6. Identificar barreras para el desarrollo de tipos de viviendas intermedias faltantes
7. Permitir el desarrollo de uso mixto / ingreso mixto en áreas dentro del sector objetivo y áreas nuevas y emergentes orientadas al tránsito
8. Ofrecer bonos de densidad e intensidad y otros incentivos como parte del desarrollo en las "Áreas de Incentivos de Zonificación"
9. Implementación de estándares de desarrollo en "Zonas de Incentivos de Zonificación"

Al agregar todas las recomendaciones se pueden producir unas 30,300 unidades de aquí al año 2030.

Paul Roldan, Subcomité de Innovación y Sostenibilidad:

El subcomité se centró en cómo aumentar las unidades de vivienda asequible. Los objetivos y estrategias del subcomité fueron los siguientes:

- **CREAR: Aumentar la oferta de vivienda para satisfacer las necesidades de todos los residentes actuales y futuros.**
- **DIVERSIFICAR: Fomentar la diversidad de tipos de viviendas y hogares con eficiencia energética.**
- **CONSERVAR: Preservar las existencias de viviendas asequibles existentes, incluidas las unidades con asistencia financiera y de alquiler restringido.**

El subcomité utilizó varias herramientas para llegar a las siguientes recomendaciones:

1. Establecer un Fondo Fiduciario de Vivienda Local; se obtendrán \$10 millones en fondos adicionales: servirá como fuente de financiamiento local para viviendas asequibles
2. Evaluar la viabilidad de una tarifa de vinculación para la región (las tarifas de vinculación se evalúan en los nuevos desarrollos no residenciales)
3. Establecer un Fondo de Préstamo Rotativo para desarrolladoras sin fines de lucro para la construcción de viviendas asequibles
4. Preservar unidades asequibles en riesgo de pérdida y desarrollar una estrategia de preservación a largo plazo

Todas las recomendaciones juntas pueden agregar 1,100 unidades cada año para 11,100 unidades para 2030. Un miembro sugirió desarrollar criterios sobre qué unidades de vivienda asequible preservar. Otro miembro preguntó sobre la procedencia de los fondos. Otro miembro



señaló que la propuesta parece requerir una cantidad significativa de inversión para producir solo 11.100 en un período de 10 años. El miembro indicó que era una pequeña cantidad de retorno de la inversión.

El alcalde Demings dijo que la estrategia general para 2030 podría producir una red de 30,000 hogares. Tenemos que ser creativos, pero recordó al grupo no confiar o depender únicamente del sector público; tenemos que observar la mayor participación del sector privado en el proceso. Me alienta todo lo que ha presentado, como la creación de algún tipo de fondo de préstamo rotativo regional. Todos nos esforzamos por tener colaboraciones regionales, pero la política regional es compleja. Gran parte de lo que hemos discutido ha sido sobre el Condado de Orange y los desafíos que enfrentamos. Los condados circundantes tienen desafíos dentro de sus respectivos condados. Habrá desafíos importantes para que los socios inviertan en el fideicomiso regional de vivienda. Somos afortunados de que nuestro condado esté prosperando de muchas maneras diferentes. Puedo asegurarle que trabajaremos con nuestro personal para analizar nuestro presupuesto y buscaremos formas de mejorar nuestra prestación de servicios a un costo razonable reduciendo el costo para nuestros contribuyentes. Cuando identifiquemos esos ahorros, buscaremos poner dólares adicionales para resolver algunos de los desafíos que tenemos en el Condado de Orange. No será fácil hacer algo de lo que se ha recomendado, pero no significa que no veamos algo que sea aspiracional. Creo que es el enfoque correcto, pero será difícil lograrlo.

Frankie Elliot, Subcomité de Accesibilidad y Oportunidad:

Jason Reynolds, miembro del personal de Orange County, presentó en nombre de la Sra. Elliot.

El subcomité se enfocó en aumentar las unidades de vivienda asequible. Los objetivos y estrategias del subcomité fueron los siguientes:

- **CREAR: Aumentar la oferta de viviendas para satisfacer las necesidades de todos los residentes actuales y futuros.**
- **DIVERSIFICAR: Fomentar la diversidad de tipos de viviendas y hogares con eficiencia energética.**
- **INTEGRAR: Promover la integración social y económica.**
- **EDUCAR: mejorar la educación financiera y la educación de los futuros inquilinos y compradores de viviendas**

El subcomité utilizó varias herramientas para llegar a las siguientes recomendaciones:

1. Desarrollar e implementar una investigación y un plan de comunicación y promoción integral, colaborativo y orientado a la solución para reflejar las prioridades y los esfuerzos del Grupo de Trabajo de Vivienda para Todos



2. Utilizar el modelo de acceso y oportunidad para identificar ubicaciones óptimas para el desarrollo de viviendas
 - a. Tránsito
 - b. Empleo
 - c. Ventas Al por menor
 - d. Cuidado Médico
 3. Dar prioridad a la implementación de incentivos que se puedan usar en todo el Condado de Orange
 4. Revisar propiedades del gobierno para posibles sitios de vivienda
- Abrió el micrófono para preguntas y comentarios.

Allan Keen:

El Sr. Keen discutió las fechas acordadas.

Comentarios del Alcalde Demings: El alcalde Demings también agregó que una vez se reciba el informe final, se llevará a cabo un taller para los miembros de la Junta del Condado que incluirá algunos elementos de acción que la Junta puede tomar. El tema es una prioridad para todos los Comisionados y siguen comprometidos con este asunto.

Palabras de clausura:

Terry Prather y Allan Keen

El Sr. Prather y el Sr. Keen hicieron observaciones finales. Los miembros del personal fueron elogiados por su apoyo y orientación brindada a través de este proceso.

La reunión terminó aproximadamente a las 2:53 pm.