

La nueva ley de vivienda accesible

Assembly Bill 4 / Senate Bill 50

Resumen

En marzo de 2024, el gobierno Murphy firmó una legislatura histórica para cumplir la doctrina Mount Laurel, un requisito constitucional en Nueva Jersey que permite que cada ciudad provea equidad en la vivienda. La ley requiere a cada pueblo que cambie su gran plan y la zonificación para acomodar más producción y preservación de vivienda disponible a familias de ingreso bajo y módico. Esta ley aumenta el proceso de vivienda equitativa para todos los miembros, y facilita el cumplimiento de obligaciones para crear más vivienda accesible para residentes de Nueva Jersey.

El primer modelo de equidad en la vivienda fue establecida por sucursales de NAACP (La asociacion nacional para el progreso de las personas de color) y residentes del sur de Nueva Jersey 50 años atrás.

Desde la seguridad fue reemplazada en 2015, la doctrina de Mount Laurel ha seguido a la creación de cerca de 70,000 nuevas casas, incluyendo casi 21,000 [restricted] de escrituras casas económicas, un récord de producción de la casa que avance más de estados cercanos. La ley va a enfurecer a estas fuerzas.

Las Obligaciones de viviendas económicas basadas en cambios de la población y el crecimiento del estado cada década. La serie de obligaciones de viviendas económicas son viables hasta 2025, el punto en que las obligaciones de viviendas económicas van a empezar. Las obligaciones nuevas son dictadas por la ley nueva.

Puntos claves

- **Proceso eficiente.** El departamento de asuntos comunidades (Department of Community affairs) proveerá los futuros iniciales de obligaciones de viviendas económicas. Una nueva programa de resoluciones de disposiciones de viviendas económicas (Affordable Housing Dispute Resolution Program) provee oportunidades de medicación a activistas, organizaciones sin fines de lucro y desarrolladores de lucro y municipalidades para dirigirse en el proceso y las obligaciones. La ley nueva incluye horarios claros por cada fase del proceso de certificación. El proceso incluye la identificación de la obligación de vivienda accesible, la adopción de un plan para crear viviendas, y la adopción de un plan final para modificar ordenanzas de zonificación.
- **Housing Element and Fair Share Plan (HEFSP).** Las municipalidades tienen que crear un plan de HEFSP para cumplir sus obligaciones de vivienda. El plan crea un acuerdo vinculante entre la municipalidad y el estado sobre la ubicación y la manera de cómo construir viviendas accesibles en un periodo de 10 años.
- **Prevención de retrasos.** Para prevenir retrasos en la implementación de vivienda equitativa, municipalidades pueden perder su inmunidad de zonificación exclusionaria si se falta las límites de fecha de adoptar su determinación por vivienda equitativa y HEFSP o si se bloquean viviendas equitativas en la HEFSP.

Puntos claves

- **Codificación de equidad de vivienda obligación metodología.** La ley nueva incluye metodología por todo el estado y por cada municipalidad. El estado usa la metodología para calcular un obligación basado en la "metodología Jacobson" (Jacobson Methodology). La metodología fue adoptada en 2018, y representa [an agreement] entre activistas y municipalidades. La codificación de la metodología permite que las municipalidades determinen su obligación sin acción judicial prolongada y reducir retrasos en construir viviendas económicas y costos legales asociados con el proceso de vivienda económica.
- **Sobre visto del departamento de acción comunitaria.** Además de proporcionar cifras orientativas iniciales para las obligaciones de vivienda asequible, el DCA adoptará normas para la recaudación y gestión de las tasas de desarrollo y la supervisión del gasto municipal de los fondos fiduciarios locales de vivienda. El DCA también está autorizado a aprobar gastos para oportunidades de vivienda emergente.
- **Controles de asequibilidad en la vivienda.** Los períodos mínimos de asequibilidad se establecen en 40 años para las viviendas de alquiler y 30 años para las viviendas en venta. Estas restricciones de escritura también pueden renovarse después del período mínimo inicial de asequibilidad. La Agencia de Financiamiento de Viviendas e Hipotecas de Nueva Jersey (The New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency, NJHMFA) actualizará los controles, incluyendo las normas de construcción y administración, la distribución de ingresos y habitaciones, y los requisitos de comercialización afirmativa, para finales de 2024.
- **Créditos extras y límites de edad.** Las municipalidades pueden obtener créditos por su obligación por algunos tipos de vivienda. La ley nueva cambia estos créditos para enfocar en ubicaciones y tipos de viviendas específicas que reflejan los necesitos del estado. Los créditos funcionan para incentivar la remodelación de propiedad existente, poner viviendas accesibles acerca de la transportación pública, crear tipos de viviendas por necesidades específicas, y crear viviendas por ingreso mucho bajo. Los créditos no serían para todos los tipos de casas accesibles en el plan. La ley cambia el límite por viviendas restringidas por la edad a 30% de todas las viviendas accesibles.
- **Mayor transparencia.** La ley nueva requiere el compartimiento de más información con el público en cada fase del proceso, empezando con la adopción de planes iniciales a lo que planean construir y los fondos fiduciarios disponibles por desarrolladores sin fines de lucro para crear y rehabilitar viviendas accesibles.



Fair Share Housing Center es una organización que defiende los derechos de vivienda y utiliza estrategias legales y políticas para desmantelar discriminación racial y económica en Nueva Jersey y en todo el país.



www.FairShareHousing.org



@FairShareNJ



@FairShareHousingCenter



Fair Share Housing Center