

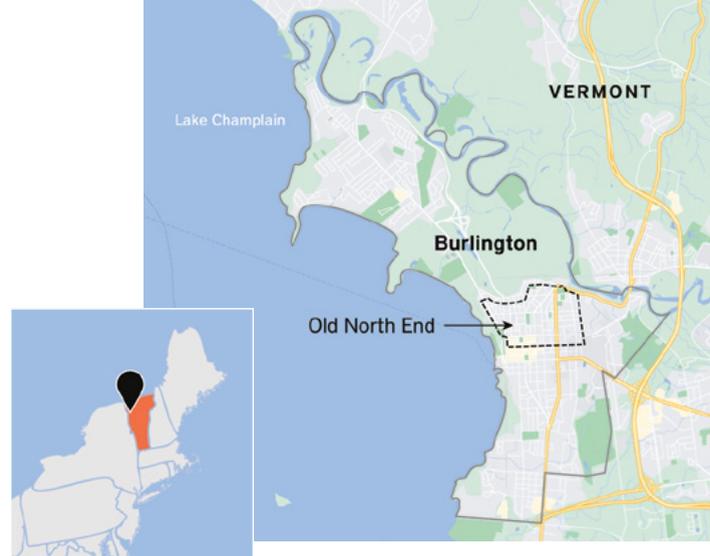
El **ONE** sigue en pie

Lecciones de un gran compromiso que asumió una ciudad pequeña con la capacidad de pago en los barrios



Por Julie Campoli

Este otoño, el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo está lanzando un video y caso de estudio sobre un esfuerzo de décadas de trayectoria para crear y preservar la vivienda asequible en el barrio de Old North End de Burlington, Vermont, un barrio que algunos residentes llaman con afecto “el ONE” (el [número] UNO).



DESDE PRINCIPIOS DE LA DÉCADA DE 1800, un entramado estrecho de calles en el extremo norte de Burlington, Vermont, ha albergado a obreros, trabajadores de servicio y a quienes necesitaban un lugar asequible donde vivir. Old North End ha sido un lugar de llegada, y también de permanencia. Sus departamentos modestos y viviendas pequeñas ofrecen un punto de apoyo para quienes recién llegan y una oportunidad de quedarse por generaciones. Cuarenta años atrás, todo pudo haber cambiado.

Las fuerzas de la economía global de la década de 1980 habían generado una caída del barrio. La pobreza y el crimen estaban creciendo, junto con el desempleo. Unas décadas antes, en un esquema de renovación urbana desacertado, los dirigentes de la ciudad habían condenado y demolido varios edificios en un barrio colindante, lo que desplazó a su tan unida comunidad italoestadounidense. Los residentes y defensores de la vivienda temían que Old North End fuera la próxima víctima del redesarrollo a gran escala.

“Los especuladores compraban y reservaban propiedades”, dijo Brenda Torpy, exdirectora de políticas de vivienda para la ciudad. No estaban interesados en generar valor por medio de la mejora de las propiedades o el fomento de los negocios: “Su objetivo era agrupar una manzana donde pudieran tirar todo abajo y hacer una gran jugada”.

Cuando el mercado local se intensificó, los residentes de Old North End empezaron a sentir

la presión. Los alquileres subían a medida que las propiedades cambiaban de mano. No existía ninguna ley de protección de inquilinos, y las administraciones previas de la ciudad habían mostrado muy poco interés en hacer cumplir el código. La situación estaba creando una sensación de desasosiego entre los residentes, y, a

Muchas ciudades han abordado los problemas de desplazamiento e inseguridad de la vivienda. Pero pocas intentaron una estrategia tan ambiciosa y multifacética durante un período tan extenso.

la vez, creó una sensación de urgencia en una administración dirigida por un alcalde recién votado, un joven progresista llamado Bernie Sanders.

La administración de Sanders quería prevenir el desplazamiento de los residentes de la clase obrera. Eso engendró una idea que se convirtió en un experimento, y con el tiempo y por medio de un esfuerzo sostenido, en un método confiable para preservar y producir una masa significativa de viviendas que fueran asequibles permanentemente.

Si bien la vivienda era el eje central de este esfuerzo, el objetivo era mejorar la vida de muchas otras formas y ofrecer la oportunidad de prosperar. El dinámico alcalde y su personal joven, talentoso e incansable promovieron el apoyo público de la seguridad de la vivienda universal e implementaron un abanico de programas



La preservación de la asequibilidad en Old North End, el barrio con mayor densidad demográfica de Burlington, ayudó a los residentes a preservar el acceso a las buenas escuelas, los espacios verdes y una red de seguridad social confiable. Crédito: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

y políticas para alcanzarlo. A lo largo de los años, la ciudad hizo mejoras en el paisaje urbano, e invirtió en escuelas, parques y programas recreativos. La cultura de compromiso cívico de Burlington demostró ser terreno fértil para las organizaciones sin fines de lucro, que surgieron para brindar servicios (capacitación laboral, atención sanitaria, ayuda legal, recreación, cuidado infantil, asistencia alimentaria) y apoyo emocional para personas que enfrentan muchos desafíos que van más allá de pagar el alquiler.

Muchas ciudades han abordado los problemas de desplazamiento e inseguridad de la vivienda. Pero pocas intentaron una estrategia tan ambiciosa y multifacética durante un período tan extenso. Los dirigentes de Burlington adoptaron un enfoque creativo para problemas que parecían no tener solución. Trabajaron desde las bases populares, con confianza en las organizaciones barriales para comunicar las necesidades y generar apoyo público. Se mantuvieron flexibles, y fueron ajustando sus métodos para que se amoldaran a las condiciones cambiantes. Además, establecieron los cimientos para un sistema de entrega de viviendas que continuaría por años, más allá de los cambios de dirigentes políticos y las condiciones económicas.

Hoy en día, los residentes de Old North End viven en una ciudad con buenas escuelas, una tasa de desempleo del condado del 1,3 por ciento, muchos espacios verdes y una red de seguridad social confiable. Los servicios que antes solo podían encontrarse en barrios más adinerados ahora se encuentran en los márgenes. El lugar sigue cambiando: muchas personas ancianas se fueron, y personas pudientes se mudaron al barrio. Pero, gracias a una generosa oferta de vivienda subsidiada, sigue siendo un refugio seguro para las personas trabajadoras y una puerta de entrada para la gente refugiada y quienes necesitan mejores oportunidades.

Identificar la necesidad

Las investigaciones demuestran cada vez más que los niños que crecen en ambientes con abundancia de recursos tienen mejores resultados en sus vidas (Opportunity Insights). Además de familias comprensivas, los niños necesitan la infraestructura física y social que se encuentra en las comunidades prósperas y cohesivas. Definidos por los investigadores y los legisladores como “áreas de grandes

oportunidades”, estos lugares ofrecen escuelas, espacios de encuentro comunitario, opciones laborales y servicios vitales como transporte público, atención médica, servicios de guardería y comida saludable. Sus fuertes redes sociales fomentan la resiliencia y amortiguan los desafíos de la vida.

Desafortunadamente, las personas que más necesitan estos lugares no pueden afrontar el costo de mudarse a ellos. Y, en general, no tienen suficiente dinero para permanecer en los barrios que se están transformando en áreas de grandes oportunidades.

En las metrópolis prósperas, una marea creciente de riqueza que emana de los centros de la ciudad genera calles más atractivas y más seguras y muchos servicios para los barrios urbanos que se han descuidado por mucho tiempo. Pero la marea de inversión rara vez produce viviendas de asequibilidad permanente. Los alquileres cada vez más altos expulsan a los residentes de ingresos bajos hacia los lugares que pueden costear, que ofrecen menos de la calidad que propicia la movilidad ascendente. La vivienda de asequibilidad permanente, restringida por los ingresos, prevendría dicho desplazamiento y, en otros contextos, brindaría acceso a los barrios prósperos. Pero solo el 7 por ciento de 74.000 unidades de vivienda subsidiadas en los Estados Unidos se encuentran en áreas de grandes oportunidades (Freddie Mac

2022). El resto se encuentra en lugares con pocos recursos.

Cuando la demanda de vivienda aumenta y se filtra en los barrios que sufrieron falta de inversión, los primeros signos no son evidentes. Los inversores compran las propiedades relativamente económicas, pero no hacen las mejoras de inmediato, lo que ejerce presión sobre el mercado de viviendas para que suban los precios sin un signo visible de cambio. Para el momento en el que los significantes de aburguesamiento (construcciones renovadas y negocios de lujo) aparecen, los precios del mercado ya aumentaron a un nivel que hace más desafiante la preservación y la producción de viviendas asequibles.

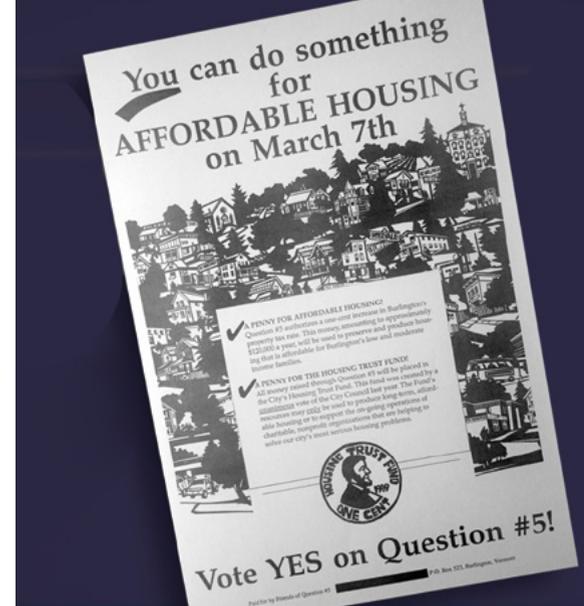
Por suerte, los dirigentes en Burlington reconocieron el riesgo de desplazamiento antes de que sea demasiado tarde, para prevenirlo en una escala significativa. Pero, en seguida, enfrentaron otra pregunta: ¿cómo podían pagar los esfuerzos para combatir el desplazamiento que tenían en mente?

La década de 1980 ya había dejado una reducción significativa en el gasto del gobierno cuando la administración de Reagan recortó los presupuestos, lo que reveló que sería el mercado y no el gobierno quien resolvería los problemas sociales persistentes. El alcalde Sander tenía otra opinión, pero la realidad fiscal (los programas de asistencia federal drásticamente reducidos) requirió un enfoque alternativo al financiamiento.



Alcalde, Bernie Sanders, a la derecha, con Alderman Terry Bouricius en un centro electoral de Burlington en 1983. Sanders ejerció como alcalde de 1981 a 1989. Crédito: AP Photo/Donna Light.

Financiamiento



Un enfoque innovador para el financiamiento (izquierda) y el apoyo popular de políticas que buscan ponerle un freno a la especulación y el desplazamiento (derecha) fueron elementos esenciales de la estrategia de asequibilidad de Burlington. Créditos: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

En búsqueda de financiamiento

En 1984, Sanders destinó US\$ 200.000 en fondos excedentarios para operar el Fideicomiso de Suelo Comunitario de Burlington (BCLT, por su sigla en inglés), como iniciativa destinada a expandir la propiedad. Préstamos de dos millones de dólares del fondo de jubilaciones de los empleados de la ciudad y un préstamo de un banco local pusieron el trabajo de la organización en marcha. En los años que siguieron, la ciudad obtuvo fondos de los programas federales como los programas de Subsidio en Bloque de Desarrollo Comunitario y HOME.

Muchos residentes de la clase obrera de Old North End aseguraron su tenencia comprando una vivienda de equidad compartida del BCLT. Por medio del modelo de fideicomiso de suelo comunitario (CLT, por su sigla en inglés), que fue pionero en Georgia en la década de 1960 y se adoptó desde entonces en todo el país, las personas compran viviendas en tierras que son propiedad del CLT. Los propietarios aceptan vender la propiedad a un precio restringido para que siga siendo asequible, pero pueden generar equidad mientras dure la posesión.

Otros que no estaban listos o no eran capaces de poseer una casa encontraron departamentos asequibles en construcciones que eran propiedad de Lake Champlain Housing Development Corporation (LCHDC). Al igual que el BCLT, LCHDC fue

creado por la administración de Sanders y lanzado como una organización sin fines de lucro, pero su misión fue brindar viviendas para alquilar. Estas instituciones, junto con muchas otras organizaciones sin fines de lucro, programas y políticas que surgieron en la década 1980 y 1990, fueron parte de una multitud de esfuerzos realizados por funcionarios, activistas y otros, con el objetivo de ayudar a generar riqueza individual y comunitaria en Old North End.

La Oficina de Desarrollo Económico y Comunitario (CEDO, por su sigla en inglés) que se había creado recientemente en la ciudad orquestó estos esfuerzos. Con los precios de las viviendas en alza al doble que el índice de ingresos, el foco de la CEDO estuvo en la vivienda, en particular, en proteger a las personas en situación de vulnerabilidad, preservar la vivienda asequible existente y crear viviendas que las personas de ingresos bajos y moderados pudieran pagar. CEDO produjo una gran cantidad de ordenanzas de protección de inquilinos, fomentadas por los defensores de la vivienda de BCLT y LCHDC, y aprobadas por un concejo municipal cada vez más progresista (Davis 1990)

En 1984, el concejo aprobó una Ordenanza de Vivienda Justa para prevenir la discriminación de los inquilinos. A esto le siguió una ley que ponía un freno a las exorbitantes

comisiones de depósito de seguridad. El código de vivienda mínima, que estaba desactualizado y apenas se cumplía, se repensó en 1986. El mismo año, los votantes de Burlington aprobaron un impuesto antiespeculación (pero la legislatura lo rechazó con posterioridad). A esto le siguió una ordenanza de conversión de condominios en 1987, que impuso un tasa de impacto a los desarrolladores que desplazaban a los inquilinos a la vez que convertía la vivienda para alquiler en condominios o cooperativas.

Las personas que integraban la CEDO se convirtieron en solicitantes de subsidios persistentes y creativas, y obtuvieron fondos de los Subsidios de Acción de Desarrollo para la Vivienda, Sección 8, y los programas de asistencia para alquileres. Además, lograron recaudar rápidamente un presupuesto para mantener en movimiento los esfuerzos del BCLT hasta que el flujo estable de dinero surgiera en la década siguiente. En 1989, los votantes de Burlington acordaron un aumento de centavos en su tasa de impuestos inmobiliarios, que se destinaría a la vivienda asequible. El dinero se depositaría en un Fondo

de Fideicomiso para la Vivienda y la ciudad lo usaría para aumentar la oferta de viviendas de asequibilidad permanente.

Inspirado por lo que estaba sucediendo en Burlington y preocupado por la especulación en torno a la vivienda y la tierra en todo el país, la entonces gobernadora Madeleine Kunin instó a la legislatura a que creara un fondo de fideicomiso estatal para la vivienda. En 1988, estableció la Junta de Conservación y Vivienda de Vermont (VHCB, por su sigla en inglés). Fundada con un porcentaje del impuesto de transferencia de la propiedad estatal, la VHCB empezó a distribuir millones de dólares a organizaciones sin fines de lucro a lo largo de Vermont, con el objetivo combinado de preservar el espacio abierto y la vivienda asequible. La VHCB compartió el compromiso con la asequibilidad permanente. De hecho, el énfasis en la permanencia se había filtrado en un número cada vez mayor de leyes y planes estatales, con la ayuda de la administración de Kunin.

Si bien el BCLT necesitaba dinero para sus operaciones, también necesitaba convencer a las

Con el paso del tiempo, dado que resultó evidente que las viviendas de equidad compartida eran una apuesta segura (no hubo ninguna ejecución hipotecaria en los primeros cuatro años), la autoridad de financiamiento estatal y los bancos locales se convirtieron en entidades crediticias entusiastas, y, como consecuencia, se crearon productos mucho más favorables.



El modelo de dominio compartido del Fideicomiso de Vivienda de Champlain facilita a los compradores de ingresos medios y bajos la compra de viviendas. Crédito: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

instituciones de financiamiento para que prestaran dinero a sus compradores de viviendas. En ese entonces, el modelo de fideicomiso de suelo comunitario de condominio era un producto hipotecario nuevo y no probado. No quedaba claro si existía un mercado para viviendas de equidad compartida, lo que confundía a los valadores e inquietaba a las entidades crediticias. El BCLT presionó a la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Vermont (VHFA, por su sigla en inglés), a quien se le encomendó la tarea de permitir que los residentes de ingresos bajos y medios pudieran acceder a la propiedad de la vivienda, a fin de desbloquear el atolladero. Un acuerdo inicial elaborado por la VHFA permitió que los bancos tomaran la tierra y la vivienda en caso de incumplimiento.

El BCLT aceptó estos términos para que el proyecto se pusiera en marcha, y con el paso del tiempo, dado que resultó evidente que las viviendas de equidad compartida eran una apuesta segura (no hubo ninguna ejecución hipotecaria en los primeros cuatro años), la VHFA y los bancos locales se convirtieron en entidades crediticias entusiastas, y, como consecuencia, se crearon productos mucho más favorables. Para el 2015, la VHFA había otorgado más de

US\$ 80 millones en hipotecas para propietarios de fideicomisos de suelo, y los bancos de todo el estado siguieron el ejemplo (Torpy 2015).

Responder a la comunidad

Una fortaleza fundamental del Fideicomiso de Suelo Comunitario de Burlington fue su habilidad de reconocer las barreras para la vivienda garantizada e improvisar formas de superarlas. Según Brenda Torpy, directora de la organización durante muchos años, la pregunta no fue “¿Cuál es el plan de negocio?”, sino “¿Cuál es la necesidad?”. El BCLT se esforzó para reunirse con la comunidad donde estaba y encontrar una forma de satisfacer sus necesidades (Torpy 2015).

Cuando fue claro que nadie quería o podía costear una vivienda unifamiliar, incluso a un precio subsidiado, el BCLT se sumergió en el desafío de ofrecer a los habitantes de departamentos la posibilidad de ser propietarios. De la misma forma en que habían abierto un camino para el condominio de viviendas, el personal del BCLT buscó una forma de hacer posible la propiedad dentro de la estructura de una construcción multifamiliar. La estrategia factible fue crear una cooperativa, en la que los residentes compartieran la propiedad de sus edificios de departamentos,



En los últimos años, los proyectos de vivienda inclusiva y asequible han incluido el Bright Street Co-op, un complejo de 40 unidades construido en un ex terreno abandonado (izquierda), y la urbanización en un antiguo terreno baldío en Elmwood Avenue (derecha). Créditos (de izq. a der.): cortesía del Fideicomiso de Vivienda de Champlain, Julie Campoli.

en tierras del BCLT. Al igual que con el modelo de vivienda unifamiliar, sus pagos mensuales generarían equidad.

En ese momento, los condominios eran un concepto nuevo, en Vermont no había una legislación que habilitara las cooperativas de equidad limitada. Con el tiempo, el BCLT persuadió a los legisladores estatales para que legalizaran las cooperativas. Creó un puñado de cooperativas en el barrio, pero quedaba claro que el modelo no tenía mucha aceptación. A las personas les parecía que la posibilidad de coordinar con los vecinos la gestión y el mantenimiento de una construcción era demasiado abrumadora. Preferían un propietario responsable.

A pesar de que la organización no había propuesto actuar como un propietario, para la década del 1990, el BCLT poseía un gran número de propiedades para alquiler; de esta forma, complementaba los esfuerzos de Lake Champlain Housing Development Corporation y brindaba los departamentos que los residentes de Old North End necesitaban.

Al mismo tiempo, se movió en otra dirección necesaria. Durante la crisis de ahorros y préstamos de la década de 1990, los bancos y propietarios de edificios industriales salieron de sus hipotecas, y dejaron una franja de Old North End vacante. Las leyes medioambientales estatales que atribuían la responsabilidad de limpieza de los terrenos abandonados a las entidades crediticias prevenían todo tipo de inversión privada en las propiedades, que estaban decréditas y atraían comportamientos delictivos (Torpy 2015). Esto no fue un problema de vivienda, pero tuvo un impacto directo en la calidad de vida en Old North End.

El BCLT movilizó a los dirigentes locales y los defensores del fideicomiso del suelo para que ejercieran presión sobre la legislatura para eliminar las leyes de responsabilidad de los terrenos abandonados. Entonces, se pasó los años que siguieron redesarrollando las áreas contaminadas, restaurando las propiedades abandonadas y arruinadas para su uso comunitario, y alquilando los espacios a organizaciones sin fines de lucro que operaban un banco de alimentos, una guardería infantil y un centro para personas ancianas. El redesarrollo de los terre-



DISPONIBLE PARA MIRAR

El ONE sigue en pie: Preservación de la vivienda asequible en Old North End, Burlington

Los residentes de Old North End y los funcionarios de Burlington que estuvieron involucrados en el esfuerzo de asegurar que el barrio permaneciera asequible comparten reflexiones y estrategias replicables en un video del Instituto Lincoln.

www.lincolninst.edu/burlington-affordability

Créditos: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (arriba); Julie Campoli (abajo).

nos abandonados también dio lugar a una cooperativa de vivienda de 40 unidades y un parque pequeño. El fideicomiso de suelo siguió desarrollando más usos no residenciales cuando reconoció un beneficio claro para el barrio. Su último proyecto, completado en sociedad con muchas otras organizaciones locales, fue la creación del Centro Comunitario de Old North End.

Foco en la permanencia

En 2006, el Fideicomiso de Suelo Comunitario de Burlington y Lake Champlain Housing Development Corporation se fusionaron para formar el Fideicomiso de Vivienda de Champlain (CHT, por su sigla en inglés). Estas entidades pudieron preservar y proteger una masa crítica de unidades en Old North End porque cada propiedad que compraban y mejoraban permanecería asequible por siempre. Las restricciones de reventa que protegían a los compradores de ingresos bajos y a los inquilinos no desaparecerían en 15, 30 o incluso 50 años.

En el mundo de la vivienda asequible, la permanencia es la excepción en lugar de la regla. Según el programa, las regulaciones federales permiten que las restricciones basadas en ingreso venzan después de 20 o 30 años. Muchas jurisdicciones locales y estatales no las exigen

Cada propiedad que compraban y mejoraban permanecería asequible por siempre. Las restricciones de reventa que protegían a los compradores de ingresos bajos y a los inquilinos no desaparecerían en 15, 30 o incluso 50 años.

pasados los 15 años. Cuando los proyectos de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC, por su sigla en inglés) creados en la década de 1990 alcanzan el fin de su período de asequibilidad, los alquileres ascienden a las tasas del mercado y los inquilinos enfrentan el desalojo, los proveedores de vivienda se ven forzados a pedir dinero público para comprar o reemplazar

dichas propiedades. Cuando la asequibilidad se esfuma en unas pocas décadas, es extremadamente difícil mantener el *statu quo*, y ni hablar de construir unidades nuevas para el número creciente de personas abrumadas por los costos de las viviendas.

Con la intención de lograr el máximo retorno de las inversiones de los contribuyentes en viviendas asequibles, en 1989, la Junta de la Ciudad de Burlington había estipulado que ningún proyecto con financiamiento del Fondo de Fideicomiso para la Vivienda que se hubiera creado recientemente sería asequible de forma perpetua. En términos fiscales, los republicanos conservadores encontraron valor en pagar una sola vez, en vez de en repetidas ocasiones, por cada unidad de vivienda asequible. En el futuro, el BCLT no necesitaría recurrir a los Fondos de Fideicomiso para la Vivienda para comprar propiedades previamente subsidiadas a fin de mantener su asequibilidad. La política también existe a nivel estatal. Todos los proyectos que se construyan en Vermont con dinero público quedarán por fuera del mercado privado para siempre (Libby 2006).

Durante el transcurso de una década, los conceptos de preservación de la vivienda, dominio compartido y asequibilidad permanente ganaron adhesión pública y se normalizaron para los funcionarios locales y los legisladores estatales. En 1990, la ciudad aprobó una ordenanza de zonificación inclusiva que exige que los desarrolladores que construyen proyectos con cinco o más unidades destinen un 15 o 20 por ciento del total a alquileres o venta a tasas inferiores a las del mercado. El desarrollador puede subsidiar esas unidades de varias formas: cobrando precios más altos para las unidades a precio de mercado, utilizando fondos federales o estatales, o asociándose con una fundación sin fines de lucro para la vivienda. A cambio, el desarrollador puede hacer más denso el proyecto y esperar alguna exención de comisiones. Entre 1990 y 2019, 141 de las 551 unidades de vivienda construidas en Old North End fueron asequibles bajo la ordenanza de zonificación inclusiva.



La ciudad de Burlington ha colaborado con los residentes de Old North End para proporcionar mejoras de infraestructura, como extensiones de aceras para calmar el tráfico y apoyar a peatones y ciclistas. Crédito: Ciudad de Burlington.

Una cultura de apoyo

Esta situación trajo aparejada una creencia de que las inversiones en las personas, en su vivienda, salud y bienestar, eran esenciales. El interés en la prosperidad compartida creó un terreno fértil para muchas otras organizaciones sin fines de lucro que trabajan para dar un techo y asistencia a residentes de ingresos bajos. Antes de que el BCLT existiera, la Cathedral Square construía y gestionaba viviendas asequibles para alquilar a personas ancianas, y ofrecía servicios como Comidas sobre ruedas (Meals on Wheels). Hoy en día, 74 de sus unidades se encuentran en Old North End, donde ofrece departamentos independientes para que vivan personas ancianas, casas para adultos que viven con desafíos de salud mental, departamentos para personas que están saliendo del estado de sinhogarismo y viviendas para familias cuyos padres están terminando sus estudios. El Howard Center, un proveedor de servicios para la salud mental, la discapacidad en el desarrollo y el consumo de sustancias, con 158 años de antigüedad, que se extiende a lo largo de todo el país, se asocia con Cathedral Square para ofrecer viviendas colectivas con asistencia.

El Comité de Refugio Temporal (COTS) se lanzó durante la administración de Sanders para ayudar a las personas sin hogar. Hoy en día, ofrece 29 habitaciones transicionales para residentes únicos y departamentos de una cama, un refugio para cinco familias en tres ubicaciones

diferentes, y una estación de día que ofrece almuerzos calientes, duchas, servicios de lavandería, talleres, asesoramiento para el trabajo y la vivienda, y acceso a computadoras.

En 1988, la organización sin fines de lucro Housing Vermont, empezó a crear viviendas para alquilar por medio de asociaciones con comunidades y el sector privado. Como el BCLT, expandió su misión en respuesta a la necesidad: redesarrolló edificios históricos de uso mixto ociosos y vacantes en el centro de Vermont, realizó inversiones de capital, y otorgó préstamos para el desarrollo comunitario y servicios de energía. Si bien su área de servicios ahora se extiende a todo el norte de New England (como Evernorth), aún contribuye con el grupo de viviendas de asequibilidad permanente de Old North End.

Muchas otras organizaciones se centran en apoyar la salud y la seguridad de los residentes de Old North End, entre ellas, Feeding Chittenden, que opera un banco de alimentos, un programa de comidas calientes y un programa de formación laboral culinaria; el Centro de Salud Comunitario, que brinda atención médica y dental sin costo o a una escala variable; y Vermont Legal Aid, que brinda asistencia sin costo para quienes enfrentan situaciones de desalojo, discriminación, bancarrota u otro problema legal.

Los residentes de ingresos bajos pueden acceder a transporte a bajo costo por medio de los programas Everybody Bikes o Good News Garage, que reacondicionan y revenden bicicletas o autos donados. Pathways Vermont

brinda apoyo de pares para problemas de salud mental. Outright Vermont, una organización estatal que apoya a jóvenes del colectivo LGBTQ+, tiene su sede en el barrio. Steps to End Domestic Violence (Pasos para terminar la violencia doméstica) ofrece refugio, una línea de crisis, asesoramiento legal y educación. El centro comunitario Sara Holbrook Community Center brinda un espacio seguro y educativo en Old North End desde 1937, con servicios de guardería a la salida del colegio, campamentos de verano, un centro para adolescentes, un banco de alimentos y otros programas.

Estas políticas junto con las organizaciones ayudan a garantizarles a los residentes de Old North End el acceso no solo a la vivienda sino también a alimentos, atención sanitaria, asistencia legal y financiera, apoyo emocional, enriquecimiento, y al sentido de comunidad que los ayudará a superar los desafíos diarios y mejorar sus expectativas.

Priorizar a las personas frente a las ganancias

En las décadas de 1980 y 1990, antes de que Old North End se volviera atractivo para los no locales, la mayoría de las viviendas eran “viviendas asequibles que aparecían de forma natural”. Por lo general, esto significa propiedades multifamiliares de clase B y C para alquilar a precios de mercado adecuados para personas de ingresos medios y bajos. En Old North End, esto significó viviendas para trabajadores construidas en el siglo anterior que no eran lujosas ni modernas.

La mayoría de los propietarios eran residentes locales que poseían solo algunas propiedades (Quigley 2019). Una excepción fue Stu McGowan, que generó un vínculo muy profundo con Old North End después de mudarse allí en 1984 y quiso ayudar a prevenir el desplazamiento. Hasta 2019, McGowan poseía 78 unidades de vivienda en



The Ramble, la celebración anual de la creatividad y la comunidad, es un pilar de la animada escena cultural de Old North End. Crédito: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

31 propiedades de Old North End, por un valor de US\$ 10,4 millones. Logró generar una ganancia ordenada vendiendo a inversores externos que se comunican con él al menos una vez a la semana. Se hicieron cálculos sobre la escasez de viviendas en Burlington y la popularidad de Old North End, y se descubrió lo que McGowan ya sabía: también podía hacer mucho más dinero si aumentaba los alquileres.

Pero no lo hizo ni lo hará. Tiene una política estricta en contra de esto, a pesar de renunciar a unos US\$ 100.000 de ganancia por año. Su modelo de negocio es altamente inusual en un mercado inmobiliario con alta demanda. Invierte lo suficiente en sus departamentos para que sean seguros y limpios (aislamiento, un sistema nuevo de calefacción, una capa de pintura nueva), pero no lo suficiente como para forzar un aumento sustancial del alquiler. Excepto por este portafolio amplio, la ética de McGowan no es diferente a la de muchos otros propietarios locales que invirtieron en algunas propiedades cerca de su vivienda y “las cuidaron bastante, pero no se pasaron con nada”, dijo. “Existen muchos propietarios con consciencia. Y hay dos razones: una, quieren hacer las cosas bien, y otra es que no quieren perder a los inquilinos buenos, porque los propietarios pequeños no pueden lidiar con las rotaciones de inquilinos”.

Lo más importante es caer en el momento oportuno. Si McGowan hubiera llegado a Old North End 20 años más tarde, probablemente no se hubiese vuelto el propietario local de 78 viviendas. Casi con certeza, su cartera estaría en manos de inversores externos. Incluso no hubiese podido afrontar el costo de vivir allí. “Compramos un dúplex en 1989”, explica. “Pagamos US\$ 130.000 por él. Y ahora vale US\$ 750.000. No soy pobre, pero aún no soy rico. No podría pagar la hipoteca de esta vivienda en este momento si tuviera que comprarla”.

La vivienda asequible que aparece naturalmente depende de un mercado con poca demanda. E incluso si está en manos de propietarios con una mentalidad comunitaria como McGowan, no es permanente. Dura siempre y cuando estos se comprometan con priorizar a las personas frente a las ganancias.

¿Qué es suficiente?

Old North End parece estar creciendo y cambiando. Los datos del censo muestran que la población es más diversa en términos raciales, el ingreso promedio creció, los números de viviendas por debajo de la línea de pobreza bajaron y los niveles de delincuencia se redujeron. Lo que es más difícil de medir es si los niveles reducidos de pobreza se deben a la llegada de residentes adinerados al barrio o a que los residentes actuales tienen una mayor seguridad económica.

El urbanista jubilado David White, quien ejerció en este oficio por más de dos décadas, ha observado las tendencias demográficas. “Muchas personas jóvenes e idealistas con medios se están mudando al barrio”, destaca. “Pueden afrontar el precio de adquirir una propiedad”.

De hecho, los datos del censo también indican un aumento del nivel educativo entre los residentes de Old North End. En 2010, el 30 por ciento tenía un título universitario; para el 2016, la cifra era del 39 por ciento. De acuerdo con White, los graduados universitarios se ven atraídos al barrio por los negocios eclécticos y la cultura creada por inmigrantes de Vietnam, África, Nepal y otras partes, y ambos grupos aprovechan la oportunidad que encuentran en el barrio.

“No soy pobre, pero aún no soy rico”. No podría pagar la hipoteca de esta vivienda en este momento si tuviera que comprarla”.

¿El esfuerzo de varias décadas ha evitado el triunfo del desplazamiento? Una gran cantidad de observaciones informales sugieren que a las personas les está resultando más caro vivir allí, pero no existen datos que indiquen cuántos residentes se fueron del barrio porque se los desalojó o sus alquileres eran muy costosos. Los hogares se reubican por muchas razones aparte de las financieras, como un cambio en la circunstancia familiar o una oportunidad laboral. Debido a que no existe una autoridad que registre sistemáticamente dichas causas, es imposible confirmar si el cambio en la población se debe al desplazamiento o a una elección.



Old North End, con las montañas verdes de Vermont en la distancia. Crédito: halbergman vía iStock/Getty Images Plus.

Lo que queda claro es que más de 480 hogares de Old North End o próximos al barrio hoy en día tienen un riesgo ampliamente reducido de ser desalojados. Si alquilan un departamento que es propiedad del Fideicomiso de Vivienda de Champlain, Cathedral Square, la Autoridad de la Vivienda de Burlington o Evernorth, sus alquileres mensuales están vinculados a sus ingresos. Si viven en una casa de dominio compartido, sus probabilidades de quedarse en el mismo lugar o mudarse a una vivienda a precio de mercado más costosa son buenas.

El Fideicomiso de Vivienda de Champlain analizó en qué grado está cumpliendo su meta de generar riqueza individual y comunitaria. Un estudio de 2003 concluyó que, si bien los vendedores de viviendas de fideicomiso del suelo obtuvieron menos ganancias de las que podrían con una vivienda a precio de mercado sin restricciones, es considerablemente mejor que la alternativa más probable de alquiler, que no genera retornos. Entre 1988 y 2003, los vendedores de viviendas gozaban de una tasa anualizada de retorno de alrededor del 17 por ciento, recuperaban el pago del anticipo original y luego obtenían una ganancia neta en capital.

Lo que queda claro es que más de 480 hogares de Old North End o próximos al barrio hoy en día tienen un riesgo ampliamente reducido de ser desalojados.

En un estudio más reciente, que examina las ventas de 150 viviendas entre 2016 y 2020, se observó que la ganancia de capital promedio fue de US\$ 38.300. El CHT también observó que la propiedad de dominio compartido tiende un puente entre alquilar y poseer una vivienda a precio de mercado. Sesenta y ocho por ciento de quienes venden una vivienda de dominio compartido compran su próxima vivienda en el mercado abierto. El dominio que obtuvieron les permite ingresar a un mercado que no estaba disponible para ellos antes, y le ofrece al comprador de su vivienda de fideicomiso de suelo lo mismo.

Brian Pine observó un cambio en Old North End desde varias perspectivas. Se unió a la Oficina de Desarrollo Económico Comunitario cuando se acababa de recibir de la universidad en la década de 1980, trabajó en torno a problemas de la vivienda allí por décadas, dirigió una organización de defensa de la vivienda asequible a nivel nacional, representó al barrio como concejal de la ciudad, y ahora es director de CEDO. Vio prosperar a sus vecinos que compraron viviendas de fideicomiso de suelo en la década de 1980, y cree que el porcentaje elevado de viviendas de asequibilidad permanente ayudó a los residentes de la clase trabajadora a quedarse en el barrio, si así lo deseaban.

Pero para los residentes de ingresos moderados y bajos que ya no viven en una vivienda de asequibilidad permanente, el riesgo de

desplazamiento es mayor. Para el 2000, el Fideicomiso de Suelo Comunitario de Burlington había reducido su adquisición de propiedades en Old North End ya que expandió su alcance a otros barrios. Su fusión con Lake Champlain Housing Development Corporation en 2005 aportó un alcance programático y geográfico incluso mayor. Hoy en día alberga a más de 2.500 familias en departamentos para alquilar y viviendas colectivas en tres condados del noroeste de Vermont. En los últimos pocos años, ha iniciado proyectos para construir 560 unidades adicionales. Cincuenta y dos familias compraron una vivienda de fideicomiso de suelo en 2022 y otras recibieron préstamos con un interés bajo o sin interés del CHT para hacer mejoras en viviendas para mano de obra agrícola temporarias o permanentes.

A pesar de que el fideicomiso de suelo continúa administrando sus propiedades en Old North End, no está produciendo viviendas asequibles nuevas allí. El modelo de negocio que funcionó para las organizaciones sin fines de lucro en las décadas pasadas no tiene sentido con precios inmobiliarios más altos y un déficit de parcelas construibles. A pesar del porcentaje relativamente alto de unidades asequibles, estas no están ni cerca de ser suficientes. Aún es posible mudarse a un departamento del CHT, pero las listas de espera son largas y lleva aproximadamente unos 15 meses obtener uno.

Así que, la respuesta a “¿Ha sido suficiente?” depende de con quién se hable. El vecindario está enfrentando una escasez de viviendas dentro de un mercado inmobiliario con alta demanda, se está observando el fenómeno de aburguesamiento, y las necesidades básicas de vivienda y económicas aún son grandes (Jickling 2018). Pero los esfuerzos que se desplegaron por décadas marcaron una enorme diferencia para muchas personas individuales, transformaron una cultura barrial e influenciaron la manera en la que los residentes locales, los dirigentes de la ciudad y los legisladores estatales ven sus responsabilidades relacionadas con el desplazamiento y la asequibilidad. □

Julie Campoli es una diseñadora urbana, editora y autora que escribe sobre la forma urbana y el paisaje cambiante. Es autora de *Made for Walking: Density and Neighborhood Form* (Hecho para caminar: formas de vecindarios y densidad) (Instituto Lincoln de Políticas de Suelo 2012) y coautora de *Visualizing Density* (Visualizar la densidad) (Instituto Lincoln de Políticas de Suelo 2007).

REFERENCIAS

- Davis, John Emmeus, ed. 1990. *Building the Progressive City: Third Sector Housing in Burlington*. Filadelfia, PA: Temple University Press. <https://docslib.org/doc/5568795/building-the-progressive-city-third-sector-housing-in-burlington-by>.
- Freddie Mac. 2022. "Spotlight on Underserved Markets: Affordable Housing in High-Opportunity Areas". Washington, DC: Federal Home Loan Mortgage Corporation. https://mf.freddiemac.com/docs/Affordable_Housing_in_High_Opportunity_Areas.pdf.
- Jickling, Katie. 2018. "Ready or Not: Is Gentrification Inevitable in Burlington's Old North End?" *Seven Days*. 17 de enero. <https://www.sevendaysvt.com/vermont/ready-or-not-is-gentrification-inevitable-in-burlingtons-old-north-end/Content?oid=11967937>.
- Libby, James M. Jr. 2006. "The Policy Basis Behind Permanently Affordable Housing: A Cornerstone of Vermont's Housing Policy Since 1987". Montpelier, Vermont: Vermont Housing and Conservation Board. <https://vhcb.org/sites/default/files/pdfs/articles/permanentaffordability06.pdf>.
- Opportunity Insights. "Neighborhoods Matter: Children's Lives Are Shaped by the Neighborhoods They Grow Up In". Online research collection. Cambridge, Massachusetts: Harvard University. <https://opportunityinsights.org/neighborhoods>.
- Quigley, Aidan. 2019. "Who Owns Burlington? The Largest Holdings Are in the Hands of a Few". *VTDigger*. 3 de noviembre. <https://vtdigger.org/2019/11/03/who-owns-burlington-the-largest-holdings-are-in-the-hands-of-a-few>.
- Torpy, Brenda. 2015. "Champlain Housing Trust". Casestudy. Center for Community Land Trust Innovation. <https://cltweb.org/case-studies/champlain-housing-trust>.