

Grupo de Trabajo de Vivienda Manufacturada

Documento de recomendaciones

I. Visión general

Acerca del Grupo de Trabajo de Viviendas Manufacturadas

El Condado de Fairfax tiene ocho comunidades de viviendas prefabricadas existentes en varios distritos magisteriales en todo el Condado que contienen aproximadamente 1,750 unidades.

- Waples Mobile Home Estates, Distrito de Braddock
- Audubon Estates, Distrito de Franconia
- Harmony Place, Distrito de Franconia
- Engleside, distrito de Mount Vernon
- Penn Daw Terrace, Distrito de Mount Vernon
- Rays, Distrito de Mount Vernon
- Woodley Hills Estates, Distrito de Mount Vernon
- Prados de Chantilly, distrito de Sully

En agosto de 2021, la Junta de Supervisores del Condado de Fairfax (la Junta) estableció el Grupo de Trabajo de Vivienda Manufacturada (MHTF) con el propósito de desarrollar un conjunto de recomendaciones estratégicas; 1) la preservación de las oportunidades de vivienda asequible que existen en las ocho comunidades manufacturadas del condado, y 2) abordar las necesidades únicas de las familias que llaman hogar a estas comunidades. El MHTF incluyó a propósito una amplia gama de residentes de la comunidad de viviendas prefabricadas , propietarios de comunidades, defensores de la vivienda y representantes de la comunidad de desarrollo, entre otros.

Objetivos del Grupo de Trabajo

Los siguientes son los objetivos recomendados por el MHTF:

Objetivo 1: *Preservar, a través de una variedad de medios, la asequibilidad de las aproximadamente 1,750 oportunidades de vivienda que existen en las ocho comunidades de viviendas prefabricadas en el Condado de Fairfax, reconociendo que cada comunidad, y cada familia, tiene circunstancias únicas que requerirán un enfoque personalizado.*

Objetivo 2: *Proporcionar a los residentes de la comunidad de viviendas prefabricadas la oportunidad de participar plenamente y beneficiarse de la vida cívica en el Condado de Fairfax, de manera más crítica, pero no limitada a las decisiones de políticas que afectan directamente la sostenibilidad de su vivienda.*

Objetivo 3: Proporcionar a los residentes de *la comunidad de viviendas prefabricadas la oportunidad de aprender sobre sus derechos y limitaciones y brindar a los propietarios de parques la oportunidad de conocer sus responsabilidades bajo la Ley de Alquiler de Lotes de Casas Prefabricadas de Virginia y otras regulaciones aplicables, políticas del condado y recursos disponibles para ayudarlos. Además, proporcione cambios sugeridos a la Ley de Alquiler de Lotes de Casas Prefabricadas de Virginia y otras regulaciones aplicables que se incluirán en el paquete legislativo estatal del Condado.*

Principios Rectores; Valores

Al igual que las recomendaciones del Grupo de Trabajo para la Preservación de viviendas asequibles, las recomendaciones del MHTF se basaron en los siguientes principios rectores:

- **Mejores prácticas** : Work del grupo de trabajo se basó en las mejores prácticas, cuando corresponda.
- **Lecciones aprendidas:** El MHTF incorporó en estas recomendaciones las lecciones aprendidas en tiempo real de situaciones en curso en múltiples comunidades de viviendas prefabricadas.
- **One Fairfax Policy and Lens:** La Política one Fairfax se utilizó en todos los esfuerzos del MHTF y en la creación de las estrategias propuestas contenidas en este documento.

Además de los principios rectores del MHTF, en las recomendaciones se consideraron los siguientes valores:

- **La preservación viene en muchas formas:** la preservación de viviendas afines se puede lograr de varias maneras, incluida la preservación física de las propias comunidades de viviendas prefabricadas, o la preservación de la asequibilidad, ya sea en el sitio o fuera del sitio, en caso de reurbanización.
- **Centrarse en las personas:** Sedebe dar prioridad a las necesidades de los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas. Se reconoce que las preocupaciones de todas las partes interesadas clave (residentes, propietarios de parques, defensores de la vivienda, líderes empresariales y cívicos) deben incluirse en el desarrollo de políticas de vivienda manufacturada y recomendaciones prácticas.
- **Respetar a las comunidades:** Mantener el legado y la viabilidad de las comunidades con historia y dinámicas culturales compartidas debe ser una prioridad.
- **Recomendaciones realistas y procesables:** Las recomendaciones del MHTF deben ser realistas y procesables, dentro del contexto del entorno regulatorio existente para las comunidades de viviendas prefabricadas en Virginia.

Categorías estratégicas

El MHTF adoptó una carta (Apéndice 1) que identificó un conjunto de deberes que pueden agruparse en cinco áreas estratégicas principales de enfoque:

- A. Alcance y participación de la comunidad:** Los residentes y propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas tienen derecho a estar informados, comprender y participar en las decisiones políticas y oportunidades que los afectan, de una manera consistente con la Política one Fairfax del Condado de Fairfax. Según la carta de MHTF, cuando una comunidad fabricada pasa por el proceso de planificación, se debe desarrollar un proceso colaborativo, intencional y significativo de participación comunitaria y evaluación de residentes que incluya consideraciones de preservación, rehabilitación, desarrollo sin desplazamiento y beneficios de reubicación, entre otros factores.
- B. Comprender las necesidades de la comunidad,** proporcionar beneficios comunitarios: Los residentes y propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas tienen derecho a que sus necesidades sean entendidas por los legisladores en el condado de Fairfax. Estas comunidades deben ser encuestadas cada tres años para ayudar a recopilar información sobre las condiciones de la comunidad, el éxito económico, las necesidades de servicio de los residentes y las aspiraciones de los residentes. Los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas deben tener acceso a recursos y oportunidades suficientes para permitirles ser resilientes frente al desplazamiento, mantener y preservar sus hogares existentes y tener un camino hacia la propiedad tradicional de vivienda en el condado de Fairfax.
- C. Cumplimiento del Código y Calidad Comunitaria:** Los residentes de comunidades de viviendas prefabricadas tienen derecho a esperar instalaciones decentes y seguras. Las recomendaciones de cumplimiento del código deben estar dirigidas a mejorar la seguridad de los residentes y la calidad de la comunidad.
- D. Uso de la tierra:** Según las recomendaciones del Grupo de Trabajo de Preservación de Viviendas Asequibles, las políticas de uso de la tierra con respecto a las comunidades de viviendas prefabricadas deben revisarse y actualizarse según sea necesario para ayudar a garantizar que respondan a las necesidades de los residentes y propietarios.
- E. Legislación:** Los residentes de comunidades de viviendas prefabricadas deben ser protegidos con más fuerza por los marcos legales estatales que rigen sus comunidades. Un conjunto de recomendaciones destinadas a garantizar mayores protecciones deben incluirse en el programa legislativo de la Junta hasta que sean adoptadas por la Asamblea General.

El MHTF es el producto de un conjunto de recomendaciones hechas por el Grupo de Trabajo de Preservación de Viviendas Asequibles del Condado, y este documento está estructurado como un plan de implementación en respuesta a esas recomendaciones específicas. Las recomendaciones del Grupo de Trabajo de Preservación de Viviendas Asequibles del Condado se muestran en recuadros y son seguidas por las recomendaciones del Grupo de Trabajo de Vivienda Manufacturada.

II. Plan de Implementación

A. Alcance/Participación Comunitaria (Recomendación MH2 del Grupo de Trabajo de Preservación)

El grupo de trabajo de vivienda manufacturada debe involucrar a los residentes de comunidades de viviendas prefabricadas a través de una estrategia sólida de alcance comunitario que debe:

- *Utilice traductores para presentaciones y reuniones y materiales escritos en el idioma principal para garantizar la entrada y las comunicaciones con los residentes con el idioma principal que no sea el inglés. Se proporcionarán intérpretes y traducciones de documentos para otros idiomas previa solicitud;*
- *Apoyar a los residentes con discapacidades auditivas y visuales para que participen y reciban información para las reuniones comunitarias;*
- *Proporcionar aviso previo y consideración a la hora apropiada del día para acomodar a las personas que sirven como cuidadores y/ o tienen trabajos fuera del horario de 9-5 para asistir a las reuniones comunitarias;*
- *Desarrollar una hoja informativa básica en varios idiomas y braille para que los residentes entiendan los conceptos básicos de la propiedad de unidades de vivienda prefabricada que ilustre claramente en qué se diferencia de otros tipos de propiedad, incluida la propiedad de la vivienda; y*
- *Analizar los datos para comprender mejor los desafíos específicos de asequibilidad y acceso que enfrentan los grupos marginados, incluidos, entre otros, la raza, el género, LGBTQIA, la edad, las personas con discapacidades, los ex delincuentes, etc.*

Resumen: El compromiso de la comunidad y la participación pública son aspectos esenciales de la gestión y el gobierno del Condado de Fairfax, como se expresa en el Plan Estratégico de todo el Condado y la Política One Fairfax. Actualmente, los propietarios de tierras de comunidades de viviendas prefabricadas son notificados legalmente de la actividad de desarrollo de tierras que es inmediatamente adyacente o que incluye su propiedad. El compromiso del Condado con el compromiso de la comunidad y la participación pública también debe aplicarse a los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas. Este compromiso refleja la creencia fundamental de que las personas que se ven afectadas por una decisión tienen derecho a participar en el proceso de toma de decisiones, con la seguridad de que su participación aumentará la conciencia de los desafíos y oportunidades, informará la toma de decisiones, fortalecerá la voz colectiva, promoverá los derechos de los residentes a través del desarrollo de políticas y creará resultados medibles.

Este compromiso con la participación de la comunidad es especialmente crítico para los residentes de comunidades de viviendas prefabricadas, dado lo vulnerables que son muchos residentes con grandes barreras a la movilidad económica.

Resultados deseados y principios rectores: Si bien cada una de las ocho comunidades de viviendas prefabricadas tiene sus propios desafíos y oportunidades únicos, la necesidad de un enfoque consistente y efectivo para el alcance y la participación de la comunidad es esencial. El objetivo de la estrategia de participación / comunicación comunitaria es garantizar que los residentes de estas comunidades puedan participar plenamente, comprender y ayudar a dar forma a las políticas y decisiones que les afectan directamente.

Los principios rectores de la estrategia de participación y divulgación comunitaria, consistentes con el Marco del Condado de Fairfax para la Participación Comunitaria Inclusiva, es que la estrategia debe ser:

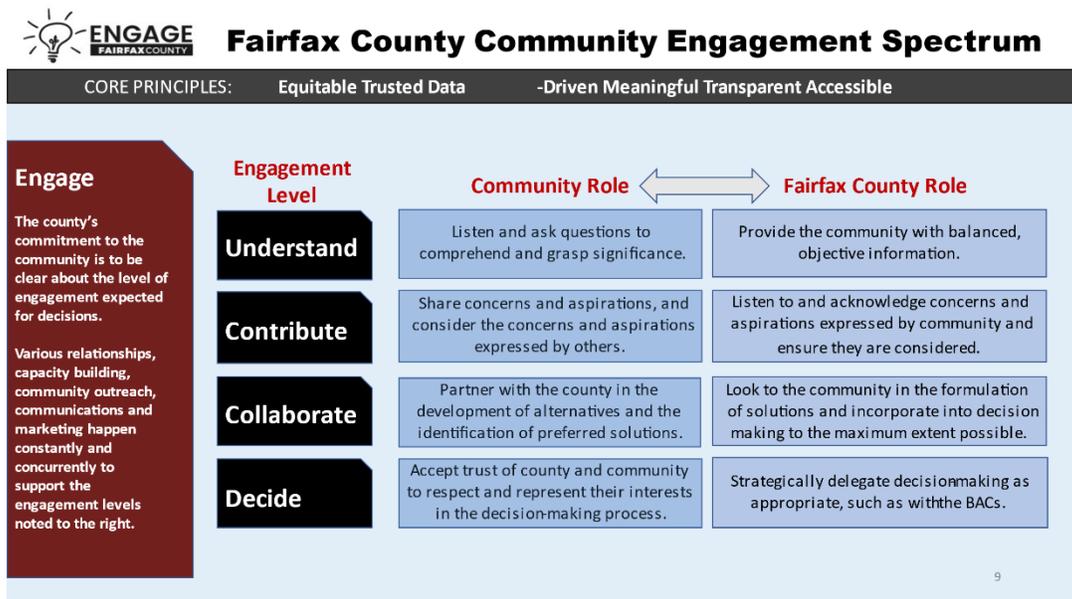
- **Inclusivo:** En esencia, la participación de la comunidad significa que los residentes y propietarios de comunidades que utilizan viviendas prefabricadas, residentes del condado, partes interesadas clave y funcionarios electos, deben incluirse en cualquier política o proceso de toma de decisiones.
- **Equitativo:** El compromiso equitativo de la comunidad tiene como objetivo la participación que resulta en que todos los residentes, independientemente de su edad, raza, color, sexo, orientación sexual, identidad de género, religión, origen nacional, estado civil, discapacidad, estado socioeconómico o vecindario de residencia, tengan la oportunidad de participar plenamente.
- **Auténtico:** El compromiso auténtico de la comunidad es construir relaciones de confianza basadas en un enfoque colectivo para encontrar soluciones. El aprendizaje compartido es esencial para comprender el valor de las comunidades de viviendas prefabricadas como una fuente crítica de viviendas asequibles, y por qué la preservación de su asequibilidad es una prioridad de vivienda del Condado.

Cómo llegamos allí: Al participar en un proceso de participación inclusivo, equitativo y auténtico, los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas y los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas tendrán pleno acceso y participarán plenamente en el proceso de toma de decisiones. Este enfoque requiere la divulgación de información en formatos accesibles a los residentes y propietarios que faciliten la comprensión de los problemas. El enfoque facilitará mejores resultados para los residentes, incluyendo:

- Mejora de la salud y S
- Asequibilidad
- Resiliencia
- Minimizar el desplazamiento
- Claridad para el futuro

- Inversión a largo plazo en propiedades
- Infraestructura y mantenimiento mejorados
- Mejora de la capacidad de respuesta a las necesidades y deseos de la comunidad
- Reducción de las inequidades y luego mayor apropiación de las decisiones de la comunidad
- Una mejor comprensión de por qué y cómo los servicios deben cambiar y desarrollarse

La siguiente tabla muestra el Espectro de Participación Comunitaria del Condado de Fairfax, tal como aparece en el marco de participación inclusiva del condado. Con respecto a las necesidades de los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas, la utilización de todos los niveles del compromiso está destinada a facilitar la participación exitosa en la toma de decisiones de la comunidad y la construcción de nuevas relaciones de confianza entre el condado y los residentes.



Recomendaciones de implementación: El plan de alcance y participación de la comunidad tiene múltiples componentes para garantizar una comprensión completa de la naturaleza única de las comunidades de uso de productos manufacturados y los derechos y responsabilidades de los propietarios de unidades y comunidades, que incluyen: 1) el desarrollo de un sitio web de información y recursos actuales; 2) divulgación anual a las comunidades fabricadas; 3) información específica sobre el desarrollo de proyectos que puedan afectar a las comunidades; 4) una mesa redonda de viviendas prefabricadas compuesta por representantes de la comunidad, propietarios, socios y defensores; y 5) encuestas residenciales.

Recomendación A1: Sitio web de información y recursos actuales

Se debe desarrollar un sitio web del Condado de Fairfax específicamente para residentes y propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas como una referencia conveniente. El sitio web debe estar disponible en inglés y Spanish, e incluir lo siguiente como mínimo:

- **Hoja informativa:** Proporcione información que proporcione claramente información sobre los arreglos únicos de propiedad y ocupantes que son distintos de otras situaciones de vivienda (consulte el Apéndice 2):
 - ✓ Cómo comprar
 - ✓ Ventajas y desventajas
 - ✓ Impuestos
 - ✓ Estructura de propiedad
 - ✓ Derechos de los inquilinos en comunidades de viviendas prefabricadas
 - ✓ Cómo involucrarse, y mantenerse involucrado, en el condado de Fairfax
- **InfoPages:** Proporcionar información sobre cada una de las ocho comunidades en el condado, incluyendo el número de unidades, propiedad, información demográfica básica, etc.
- **Cómo obtener ayuda:** Referencias para asistencia a los residentes, incluidos los derechos de los inquilinos, el acceso a asesoramiento legal, mejoras en el hogar y otros servicios relacionados con la tenencia y la propiedad de una comunidad de viviendas prefabricadas.
- **Facilitar la comprensión de la comunidad:** Publique los resultados de todas las encuestas y estudios realizados para comprender cada una de las comunidades de viviendas prefabricadas. Los objetivos de este aspecto del sitio web propuesto serían 1) proporcionar datos duros sobre las comunidades y las necesidades y aspiraciones de sus residentes; 2) crear una mayor comprensión de la vivienda prefabricada como un modelo de propiedad de vivienda; y 3) identificar oportunidades para superar los desafíos y crear comunidades prósperas con beneficios a largo plazo para los residentes.
- **Alertas de notificación:** Cree un mecanismo de sign-up para recibir cualquier notificación sobre comunidades manufactureras, incluidos enlaces a cualquier caso relevante de uso de la tierra y reuniones comunitarias asociadas, y avisos relacionados con la venta de cualquier comunidad.
- **Preguntas frecuentes:** Identifique las preguntas frecuentes de los residentes y propietarios y compártalas en el sitio web.
- **Contacto del personal del condado:** Proporcione un medio para que los miembros y propietarios de la comunidad hagan preguntas al personal del condado e informen inquietudes.
- **Actualizaciones de la legislación:** Proporcionar actualizaciones sobre toda la legislación relacionada con las comunidades de viviendas prefabricadas.

Partes responsables: La Oficina de Asuntos Públicos del Condado de Fairfax mantendría el sitio web con vivienda y desarrollo comunitario del condado de Fairfax responsable de actualizar su contenido.

Recomendación A2: Alcance anual a las comunidades de uso de Manufactured Ho

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Condado de Fairfax, con la asistencia de la Oficina de Asuntos Públicos, enviará cartas anuales a cada residencia dentro de un desarrollo de vivienda prefabricada y a cada propietario de la comunidad. Estas cartas proporcionarán la hoja informativa y el enlace al sitio web para obtener más información y recursos. La carta iniciará la programación de una reunión comunitaria en el lugar organizada por el Condado, según esté disponible, en cada comunidad de viviendas prefabricadas que se llevará a cabo dentro de los 45-60 días posteriores a la fecha de la carta. Al menos una reunión anual de la comunidad debe llevarse a cabo con cada comunidad como procedimiento estándar durante los primeros 3-5 años, y luego potencialmente ocurrir con más o menos frecuencia, según lo determinado por los residentes de cada comunidad. En la reunión comunitaria, el personal del Condado de Fairfax puede reunirse con los residentes para revisar la información, identificar recursos de apoyo, responder cualquier pregunta y obtener información sobre las preocupaciones de la comunidad y explorar o implementar soluciones con los residentes y la administración. La carta anual está destinada a garantizar que cada hogar y propietario esté al tanto de sus derechos, responsabilidades y recursos disponibles para ellos y proporcionará un medio de comunicación con el personal del Condado.

Responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, con la asistencia de la Oficina de Asuntos Públicos.

Recomendación A3: Desarrollo específico que puede afectar a la comunidad

El Departamento de Planificación y Desarrollo del Condado de Fairfax se asegurará de que se notifique tanto al propietario de la tierra como a cada hogar dentro de la comunidad de viviendas prefabricadas de todas las enmiendas propuestas de rezonificación y Plan Integral que sean adyacentes o incluyan la comunidad de fabricación. Los procesos para cada uno incluyen un compromiso activo con la comunidad para garantizar que todos los que se vean potencialmente afectados estén claramente informados y su voz pueda ser escuchada como parte del proceso de participación pública si lo desean. Se llevarán a cabo reuniones con los residentes de la comunidad de viviendas prefabricadas para explicar la propuesta y responder preguntas. Estas reuniones serán coordinadas con la oficina del Supervisor de Distrito por el Personal del Condado para las enmiendas del Plan y por el desarrollador / solicitante de solicitudes de derechos. Se deben proporcionar intérpretes y traducir el material de la reunión. Los avisos de audiencias públicas sobre tales desarrollos se publicarán en el sitio web de Viviendas Prefabricadas del condado, como se describe en la Recomendación A1.

Partes responsables: Departamento de Planificación y Desarrollo, con asistencia del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario y la Oficina de Asuntos Públicos.

Recomendación A4: Representantes, socios y defensores de la comunidad

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Condado de Fairfax tendrá la responsabilidad de establecer y dotar de personal a una Mesa Redonda de Vivienda

Manufacturada, compuesta por líderes residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas y propietarios / gerentes de viviendas prefabricadas para ayudar con el intercambio continuo de información y oportunidades para los residentes. Como parte de este esfuerzo, el condado trabajará con la mesa redonda para planificar y programar actividades de participación comunitaria. Algunas comunidades pueden haber establecido asociaciones de propietarios / residentes con una estructura de gobierno representativa y horarios de reuniones de rutina, mientras que otras pueden no hacerlo. En los casos en que existe una asociación establecida de propietarios / residentes, el liderazgo de la asociación debe ser el primer punto de contacto para planificar cualquier actividad de participación. Cuando no existe una asociación formal de vecinos/comunidades, el condado debe intentar identificar a los líderes comunitarios informales para que participen en los esfuerzos de planificación de participación comunitaria. Además, el condado está comprometido con un compromiso con socios comunitarios de confianza identificados por los residentes de la comunidad para ayudar en los esfuerzos de planificación de participación comunitaria. Puede haber representantes de lugares de culto, organizaciones sin fines de lucro, agencias gubernamentales u otras personas en las que los residentes de la comunidad confíen para servir en este papel.

Partes responsables: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario y el Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios, asistidos por la Oficina de Asuntos Públicos y el Director de Equidad.

Recomendación A5: Capacidad institucional

El Condado de Fairfax debe establecer un coordinador comunitario de vivienda manufacturada dentro del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, para coordinar las actividades relacionadas con la vivienda prefabricada, incluido el alcance y la participación de la comunidad.

Partes responsables: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario y el Departamento de Administración y Presupuesto

Recomendación A6: Satisfacer las necesidades de participación de los residentes

Es imperativo que las necesidades particulares de los residentes sean reconocidas y abordadas para garantizar un proceso de participación comunitaria verdaderamente inclusivo.

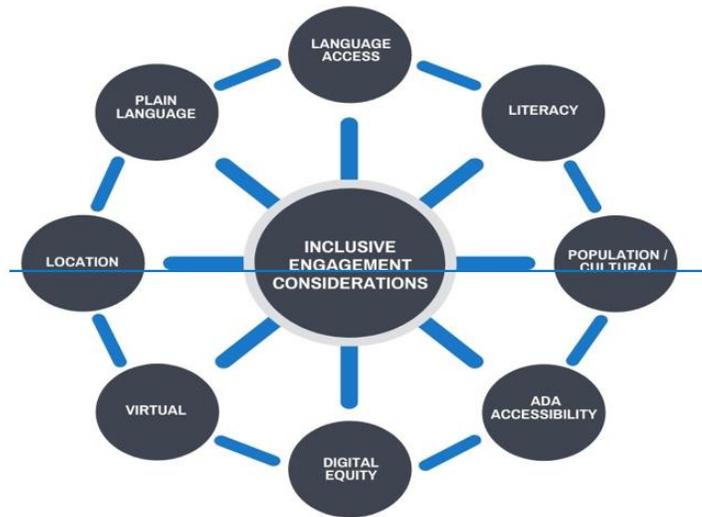
- Proporcionar intérpretes para presentaciones y reuniones y traducciones de material escrito en inglés, español y cualquier otro idioma hablado primario para garantizar la capacidad de plena participación de todos los residentes. Proporcionar interpreters y traducciones de documentos para otros idiomas, según sea necesario.

- Apoye a los residentes con discapacidades auditivas y visuales para que participen y reciban información.

- Identificar y mitigar barreras a resident participation. Lack de el transporte, el cuidado de los niños y el acceso al idioma son barreras comunes para la participación de los residentes en la participación de la comunidad.

- Proporcione un aviso previo y considere la hora apropiada del día para acomodar los horarios de trabajo no "tradicionales" y las responsabilidades del cuidador al programar el compromiso.

- Emplear formatos de reunión que sean interactivos y que alienten a los asistentes a participar plenamente en el proceso de toma de decisiones.
- Ofrezca a los asistentes múltiples formas de proporcionar información (verbal, escrita, durante y después de la reunión).
- Proporcionar suficiente información de nivel introductorio y tiempo para que los participantes logren una comprensión común de los temas que pueden ser nuevos o complejos y para desarrollar la capacidad y promover la plena participación de los residentes en la toma de decisiones.



Fuente: Presentación de Participación Comunitaria Inclusiva

Partes responsables: Todas las agencias relevantes del condado

B. Comprender las necesidades de la comunidad, proporcionar beneficios a la comunidad (Recomendación MH3 del Grupo de Trabajo sobre Preservación; MH5)

MH3: El grupo de trabajo de viviendas prefabricadas debe obtener una comprensión de las comunidades de casas prefabricadas existentes, los deseos de los propietarios y ocupantes de viviendas prefabricadas y sus razones para elegir vivir en las comunidades de casas prefabricadas para impulsar más investigaciones y recomendaciones a las políticas, planes y ordenanzas del Condado mediante:

- *Realizar una encuesta de los residentes que viven en las comunidades de casas prefabricadas para incluir hogares que alquilan casas de un propietario frente a los residentes que ocupan casas que poseen personalmente para evaluar la demografía y los deseos de los propietarios y ocupantes;*
- *Evaluar la condición de las casas prefabricadas y las comunidades para comprender formas de ayudar potencialmente a mejorar las condiciones deseadas por los propietarios / ocupantes;*
- *Investigar oportunidades para mejorar/reemplazar casas prefabricadas; y*
- *Explorar oportunidades a largo plazo para convertir la propiedad de viviendas prefabricadas en propiedad convencional de una unidad de vivienda cuando sea posible, incluido el potencial de propiedad administrada por inquilinos o propiedad de inquilinos de comunidades de viviendas prefabricadas a través de construcciones como fideicomisos de tierras comunitarias, siempre y cuando lo deseen los propietarios de viviendas prefabricadas.*

MH5: Desarrollar una política con respecto al reemplazo uno por uno y / o ninguna pérdida neta en el contexto de la ocupación y propiedad de casas prefabricadas. La política debe reconocer que la preservación de estas importantes oportunidades de vivienda asequible puede tomar muchas formas: preservación del activo físico, reurbanización o reemplazo de unidades con opciones de propiedad de vivienda convencionales y asequibles en las comunidades existentes, y caminos facilitados hacia otras oportunidades convencionales y asequibles de vivienda y vivienda de alquiler. Además, el equipo especial debería establecer criterios para la sustitución que tengan en cuenta los niveles de asequibilidad, tipo y tenencia de las dependencias. Esto debería considerar lo siguiente:

- *El derecho de los residentes desplazados a acceder a oportunidades de vivienda asequible de reemplazo, con los mismos niveles de ingresos;*
- *Los beneficios de reubicación para los residentes, según lo dispuesto en Virginia y la ley federal, y cualquier brecha que pueda existir en relación con las necesidades de los residentes desplazados;*
- *La oportunidad de una propiedad de vivienda significativa y convencional y un potencial de creación de riqueza, siempre que sea posible; y*
- *El desarrollo de políticas de desplazamiento de residentes y enmiendas a las pautas de reubicación voluntaria para abordar la posible pérdida de valor de la casa prefabricada si*

es inamovible o si no hay una opción de reubicación razonable para los propietarios de viviendas prefabricadas.

Resumen: Las personas se convierten en propietarios de viviendas prefabricadas y viven en comunidades de viviendas prefabricadas por una variedad de razones. Para algunos, la propiedad de una casa prefabricada es un paso asequible hacia la propiedad tradicional de la vivienda. Otros compran una casa prefabricada con la intención de permanecer en esa comunidad durante toda su vida. Una tercera categoría de residentes comunitarios de viviendas prefabricadas, que se encuentran comúnmente en otras localidades, son los jubilados que buscan reducir el tamaño, reducir el mantenimiento y vivir dentro de un ingreso de jubilación limitado. Una última categoría de residentes de viviendas prefabricadas son los hogares que compran una casa prefabricada como una forma de vivienda asequible, ya sea debido a ingresos limitados, falta de acceso al crédito, estatus migratorio u otras razones. También debe tenerse en cuenta que hay muchos inquilinos en comunidades de viviendas prefabricadas cuyas necesidades también deben entenderse.

Los desafíos que enfrentan las personas que viven en comunidades de viviendas prefabricadas (el miedo al desplazamiento, la condición de sus hogares, el acceso al crédito y la propiedad tradicional de la vivienda) requieren un nuevo enfoque basado en los principios de One Fairfax. Este nuevo enfoque debe caracterizarse por alentar a los residentes a tener un mayor control sobre su vivienda y su futuro económico. A continuación se propone un conjunto de recomendaciones destinadas a proporcionar una gama de servicios para ayudar a los residentes de la comunidad de viviendas prefabricadas a estabilizar sus situaciones de vivienda y obtener más poder económico.

En el condado de Fairfax, nuestras comunidades de viviendas prefabricadas son fuentes críticas de viviendas asequibles, en gran parte para familias trabajadoras. Comprender y *responder a* las diversas necesidades, metas y aspiraciones de los residentes es imperativo para preservar las oportunidades de vivienda asequible que existen en las comunidades de viviendas prefabricadas.

Resultados deseados y principios rectores: El Condado de Fairfax debe obtener una comprensión profunda de las necesidades de los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas para ayudarlos efectivamente con los desafíos del desplazamiento y las necesidades de mejora de la comunidad. El proceso para comprender las necesidades de la comunidad se centrará en el principio de que la voz de los residentes en asociación con el propietario de la comunidad es de importancia crítica.

Cómo llegamos allí: Desarrollar un plan para la preservación de estas oportunidades de vivienda asequible requiere comprender que la preservación puede tomar muchas formas: preservación del activo físico, reurbanización o reemplazo de unidades con opciones de propiedad de vivienda convencionales y asequibles en las comunidades existentes, y caminos facilitados hacia otras oportunidades alcanzables de vivienda y alquiler.

Recomendaciones de implementación: La clave para comprender las necesidades de los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas incluirá encuestas periódicas que eleven y amplifiquen sus voces. Siguiendo el modelo proporcionado por la encuesta harmony place (Apéndice 3), se prevé que las áreas de enfoque en las encuestas incluirán cuestiones relacionadas con el desplazamiento, los costos de vivienda, las condiciones de la comunidad y los valores de la comunidad. El condado también debe desarrollar varios enfoques / estrategias, incluidos cambios en las políticas de uso de la tierra, nueva legislación, financiamiento, educación y sesiones de discusión con residentes y socios comunitarios de confianza.

Recomendación B1: Encuesta de residentes e inversión en experiencia vivida

Un elemento clave de la participación comunitaria inclusiva es pedir a aquellos que se ven más afectados en las comunidades de viviendas prefabricadas que proporcionen comentarios sobre sus experiencias. El Condado de Fairfax y la FCRHA deben identificar fondos para apoyar las encuestas de cada una de las ocho comunidades de viviendas prefabricadas, escalonadas en un ciclo de tres años para que se realicen encuestas cada año calendario para obtener información y garantizar que los más afectados tengan voz en las políticas y acciones futuras tomadas en sus comunidades. Las encuestas deben realizarse de manera similar a la encuesta de Harmony Place, utilizando los talentos de socios comunitarios de confianza e impulsadas por residentes de la comunidad. Las encuestas deben incluir un conjunto básico de preguntas para cada sitio junto con preguntas adicionales basadas en las necesidades locales del sitio específico. La metodología y el proceso de la encuesta deben evaluarse y mejorarse continuamente, incluida la investigación de medios alternativos para realizar la encuesta, como el uso de un formato electrónico y el mantenimiento de la confidencialidad de las respuestas, especialmente para la información financiera que los residentes no deseen compartir. Los datos resultantes deben analizarse para comprender las necesidades y deseos de los residentes, los desafíos y las oportunidades de vivir en cada comunidad de viviendas prefabricadas y determinar las áreas donde se pueden implementar mejoras en las políticas, planes y procedimientos y compartirlos con la comunidad, los propietarios de la comunidad y los responsables políticos, incluida la Junta de Supervisores.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Oficina de Asuntos Públicos, Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios, Director de Equidad

Recomendación B2: Apoyo a los propietarios de viviendas de manufacturad

La FCRHA explorará la posibilidad de proporcionar apoyo financiero a los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas que deseen realizar mejoras de infraestructura y otras mejoras críticas en sus propiedades. Dicho apoyo sería en forma de un préstamo de la FCRHA, de una manera similar al trabajo de la FCRHA con los desarrolladores de viviendas asequibles. También debe depender de que el propietario proporcione garantías de asequibilidad y un

derecho de primer rechazo para que los residentes o la FCRHA compren la propiedad en caso de que se venda. El Condado de Fairfax también debe mantener una lista completa de apoyo financiero de todas las fuentes, incluso del gobierno estatal y local. La FCRHA también proporcionará apoyo educativo y técnico en forma de comprensión de los requisitos y regulaciones del código para viviendas prefabricadas como se aborda en la Sección C - Cumplimiento del Código y Calidad comunitaria.

Responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario

Recomendación B3: Prácticas de gestión

La calidad de las prácticas varía entre las comunidades de viviendas prefabricadas. Algunas comunidades continúan enfrentando desafíos, como el temor a acciones de represalia contra los residentes que plantean preocupaciones. El Condado de Fairfax, en consulta con todas las partes interesadas, debe crear pautas que establezcan estándares de conducta basados en las mejores prácticas para la gestión comunitaria de viviendas prefabricadas y proporcionar un único punto de contacto para ayudar a los residentes a abordar las preocupaciones sobre la administración. El Condado de Fairfax también debe buscar cambios legislativos a nivel estatal para fortalecer los derechos de los residentes; especialmente en el caso de una venta de una comunidad de viviendas prefabricadas (véase la sección E, "Legislación").

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Asuntos Legislativos, Oficina del Fiscal del Condado

Recomendación B4: Apoyar a los residentes de la comunidad en la compra de sus comunidades; Fideicomisos de Tierras Comunitarias

Cuando una comunidad de viviendas prefabricadas se enfrenta a la reurbanización, los residentes pierden sus casas prefabricadas, cuando la casa no puede ser reubicada, y sus comunidades. Las leyes actuales proporcionan una compensación limitada por los gastos de reubicación. Perder su comunidad tiene un alto impacto social y económico. Las circunstancias de cada comunidad de viviendas prefabricadas serán diferentes con el tiempo. Una estrategia a considerar es que los residentes formen un grupo lo antes posible, con la ayuda del condado, para comprar el terreno debajo de sus hogares y participar en la gestión del parque.

Como ejemplo, aunque el esfuerzo coordinado para comprar la propiedad de Harmony Place finalmente no tuvo el resultado deseado, el trabajo realizado por los residentes de Harmony Place, Tenants and Workers United, Catholics for Housing, la FCRHA y el Condado de Fairfax durante el otoño de 2021 proporciona una plantilla para ayudar a los residentes de comunidades de viviendas prefabricadas a comprar la tierra debajo de sus hogares. El modelo de compra utilizado para Harmony Place, podría usarse en situaciones futuras en las que una propiedad está a la venta y los residentes desean organizarse y hacer una oferta de compra. El condado alienta a las organizaciones sin fines de lucro a involucrarse y colaborar con los residentes de las comunidades de casas prefabricadas. Otros modelos creativos a considerar incluyen el uso de

Fideicomisos de Tierras Comunitarias para la preservación de comunidades de viviendas prefabricadas y la creación de oportunidades asequibles de propiedad de vivienda.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios, Director de Equidad

Recomendación B5: Apoyo a la preservación de la asequibilidad a través de diversas opciones de vivienda

Las comunidades de viviendas prefabricadas ofrecen una opción de vivienda única a través de la propiedad de la unidad mientras arrienda la tierra. También proporcionan una opción de alquiler de vivienda asequible para aquellos que desean estar dentro de una comunidad de casas prefabricadas. Como tal, se debe valorar la preservación de la asequibilidad y otros beneficios de las comunidades de viviendas prefabricadas. El Condado de Fairfax y la FCRHA deben priorizar el financiamiento para las comunidades de viviendas prefabricadas junto con otras opciones de vivienda con el objetivo declarado de no perder netamente viviendas asequibles. Se deben utilizar varias fuentes de financiamiento y herramientas para la preservación, la reurbanización y la nueva producción para proporcionar una gama de opciones de vivienda para agregar al stock de viviendas asequibles del condado. Tales desarrollos deben proporcionar oportunidades asequibles para la propiedad de vivienda más tradicional a los residentes de casas prefabricadas, si lo desean.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, en asociación con el Departamento de Planificación y Desarrollo

Recomendación B6: Programa piloto de subvenciones para mejoras en el hogar

La FCRHA debe iniciar, de manera piloto, un programa de subvenciones para los propietarios de casas prefabricadas que deseen abordar problemas críticos de mantenimiento en sus hogares. Siguiendo el modelo del componente de subvención del antiguo Programa de Préstamos para Mejoras en el Hogar (HILP), los fondos de la subvención podrían usarse para mejoras y reparaciones eléctricas y de plomería, abordar violaciones del código y para mejoras de seguridad. Se recomienda que el programa sea operado por una organización sin fines de lucro con experiencia en la prestación de servicios de reparación unifamiliar.

Responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, asistido por el Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios

Recomendación B7: Educación para compradores de vivienda para propietarios de viviendas prefabricadas

El personal del Condado de Fairfax debe investigar y preparar una sesión informativa sobre la propiedad, compra y venta de una casa prefabricada, incluida la forma en que los prestamistas, las compañías de seguros, las autoridades fiscales y la información adicional según corresponda. También se deben identificar otros desafíos, como la falta de oportunidades de reubicación y la

realidad de que el activo de vivienda puede depreciarse con el tiempo. El personal debe investigar y determinar si hay algún programa que reconozca estos desafíos y brinde asistencia con la rehabilitación. Esta información debe incluirse en el sitio web de viviendas prefabricadas como un recurso para los nuevos propietarios actuales y potenciales para garantizar una comprensión completa de la propiedad de viviendas prefabricadas. El Condado de Fairfax también debe proporcionar capacitación personalizada y referencias a la educación para compradores de vivienda para los residentes de comunidades de viviendas prefabricadas que desean participar en los programas de compradores de vivienda por primera vez del condado, para incluir la concientización de que las unidades de condominios y casas adosadas que se ofrecen a la venta bajo los programas de Unidad de Vivienda Asequible (ADU) y Unidad de Vivienda de la Fuerza Laboral (WLU) tienen un precio muy por debajo de la tasa de mercado. Esta capacitación debe incluir un énfasis particular en la comprensión de cómo construir y usar el crédito.

Responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario

Recomendación B8: Desarrollar un plan de desplazamiento de residentes

El objetivo es preservar la asequibilidad de la vivienda para las personas desplazadas de las comunidades de viviendas prefabricadas dentro del condado de Fairfax. Hay circunstancias en las que una comunidad de viviendas prefabricadas y / o unidades dentro de la comunidad deben ser desocupadas debido a un dominio eminente, desastres naturales, condiciones peligrosas o reurbanización. Cuando esto ocurre, es importante reconocer y abordar la pérdida financiera y otros impactos para los residentes. Se debe hacer todo lo posible para preservar en el sitio un reemplazo uno por uno de casas prefabricadas con unidades asequibles de tamaño comparable. Si la reubicación de los residentes es inevitable, la consideración de la pérdida financiera y otros impactos para los residentes deben ser parte del cálculo para la asistencia de reubicación. El Condado de Fairfax debe determinar las regulaciones actuales bajo las leyes locales, de Virginia y federales para el desplazamiento de propietarios e inquilinos manufacturados y crear recomendaciones destinadas a minimizar la interrupción y maximizar las oportunidades y opciones para los residentes afectados. Estas recomendaciones identificarán los beneficios de las comunidades de viviendas prefabricadas y abordarán los requisitos de notificación, la forma de dicha notificación y los períodos de tiempo para el desplazamiento, entre otros, incluso si se deben al dominio eminente. Una vez completadas, las recomendaciones deben publicarse en el sitio web de Viviendas Prefabricadas, y se deben realizar sesiones informativas para los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Oficina del Fiscal del Condado, Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios.

Recomendación B9: Alerta temprana para los hogares en riesgo de sufrir desalojo por falta de pago del alquiler

El Condado debe llevar a cabo un alcance proactivo a los propietarios de parques de viviendas prefabricadas para preguntar sobre la morosidad y conectar a los propietarios e inquilinos con la Planificación de Servicios Coordinados. Del mismo modo, los propietarios deben comunicarse proactivamente con Coordinated Services Planning para alertarlos sobre morosidad antes de presentar cualquier acción de desalojo.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Servicios Vecinales y Comunitarios

C. Cumplimiento del Código y Calidad Comunitaria (Recomendación MH 6 del Grupo de Trabajo de Preservación; MH8)

MH6: Revisar/fortalecer la supervisión de la comunidad de viviendas prefabricadas. por el Departamento de Cumplimiento del Código de una manera que proteja a los residentes y garantice que se respeten las responsabilidades del propietario de la comunidad de viviendas prefabricadas para el mantenimiento, la salud y la seguridad en el sitio, y los derechos de los residentes. Conecte a los residentes con la Coalición Comunitaria de Hogares Manufacturados de Virginia (MHCCV) para la educación y el gobierno de los residentes, asistencia técnica para mejoras de la unidad y mantenimiento.

MH8: Desarrollar un fondo de reserva para propietarios de viviendas manufacturados calificados en los casos en que se necesite renovación o mantenimiento para responder y remediar un aviso de violación del código del condado con respecto a la salud y la seguridad.

Resumen: Todas las personas que viven en el Condado de Fairfax tienen derecho a un hogar seguro y saludable, incluidos los residentes de comunidades de viviendas prefabricadas. Existen códigos / regulaciones federales, estatales y locales para definir qué es seguro y el mecanismo para hacer cumplir los requisitos si una casa no es segura.

Los sitios de viviendas prefabricadas son únicos en el sentido de que la tierra subyacente es propiedad de los propietarios del parque y las unidades de vivienda individuales son responsabilidad del propietario de la unidad de vivienda individual. El propietario del sitio o de la comunidad tiene la responsabilidad de mantener la infraestructura de la comunidad, elementos como las carreteras comunitarias, las aceras, los espacios abiertos, el agua pública y las líneas de alcantarillado. Las comunidades de viviendas prefabricadas son además únicas en el sentido de que las especificaciones de construcción de las unidades en sí se rigen por el código federal y no por los códigos de construcción locales.

Debido a estos muchos aspectos únicos, se requiere una comprensión clara de todos los códigos y regulaciones que rigen para comprender realmente la aplicabilidad de cada uno.

Si bien las comunidades de viviendas prefabricadas proporcionan un medio de propiedad de vivienda asequible, dicha propiedad viene con la responsabilidad de mantener la casa de una manera segura y saludable, además de pagar los préstamos y hacer pagos mensuales de alquiler de almohadillas. Estas obligaciones pueden crear dificultades si los propietarios tienen fondos limitados y necesitan equilibrar las demandas competitivas de otras necesidades, como alimentos, cuidado de niños o atención médica. A menudo, el mantenimiento del hogar se convierte en una prioridad más baja, lo que puede conducir al incumplimiento de la normativa / código o a problemas de seguridad que deben abordarse. Para mantener a estas familias en sus hogares, se debe poner a disposición un fondo de reserva para ayudar con los gastos según sea necesario.

Resultado deseado: Investigar y compilar los códigos locales, estatales y federales que se aplican a las comunidades de viviendas prefabricadas, tanto las unidades como los sitios; proporcionar recomendaciones para nuevas y / o modificaciones a las regulaciones existentes para proporcionar condiciones de vida seguras y saludables para los residentes; y desarrollar mecanismos para la aplicación de las regulaciones y para ayudar a los propietarios de unidades a cumplir. Proporcionar fuentes de financiamiento potencial para los propietarios de unidades de uso de vehículos manufacturados calificados para abordar las preocupaciones de salud y seguridad en los hogares y el proceso claro para acceder y utilizar esos fondos.

Cómo llegamos allí: Involucrando a expertos y personal del condado en una revisión de los requisitos del código y ayudando tanto a los propietarios de viviendas prefabricadas como a los propietarios de comunidades a comprender sus responsabilidades conjuntas para garantizar una vivienda segura y de calidad en un entorno comunitario saludable.

Recomendaciones de implementación: Los siguientes son pasos recomendados para crear una mayor comprensión de los códigos y requisitos que rigen las comunidades de viviendas prefabricadas:

Recomendación C1: Revisión de los requisitos y regulaciones del Código para las Comunidades de Viviendas Prefabricadas

Realice una revisión exhaustiva de los códigos y regulaciones aplicables a nivel local, estatal y federal para comprender los requisitos del código, los mecanismos de aplicación, las partes responsables y los procesos de quejas tanto para las casas prefabricadas como para las comunidades de viviendas prefabricadas. Los códigos y regulaciones aplicables para las comunidades de viviendas prefabricadas deben incluirse en el sitio web.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Cumplimiento del Código, Oficina del Fiscal del Condado

Recomendación C2: Recursos para las comunidades manufactureras

Cree una lista completa de códigos y recursos a nivel local, estatal y federal disponibles para propietarios de viviendas prefabricadas, inquilinos y propietarios de comunidades. Esta lista debe proporcionarse en el sitio web de viviendas prefabricadas.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Cumplimiento del Código, Oficina del Fiscal del Condado

Recomendación C3: Mejores prácticas de otras jurisdicciones

Revisar las iniciativas y las mejores prácticas de otras comunidades locales sobre el código y la aplicación con respecto a la construcción, ubicación, instalación, uso y mantenimiento de casas prefabricadas.

Responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario

Recomendación C4: Recomendaciones para nuevos reglamentos y medidas de aplicación

Las partes interesadas deben participar anualmente para ofrecer aportes y recomendaciones para fortalecer las regulaciones existentes o proporcionar nuevos códigos y regulaciones de aplicación, incluidas las disposiciones o políticas de derechos adquiridos aplicables que promuevan unidades y comunidades de viviendas prefabricadas seguras y saludables.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Cumplimiento del Código, Oficina del Fiscal del Condado; Oficina Legislativa del Condado.

Recomendación C5: Material informativo/educativo

Desarrollar materiales informativos y educativos sobre políticas y procedimientos regulatorios para propietarios de propiedades / sitios de casas prefabricadas, propietarios de unidades inquilinos para incluir alcance y educación en reuniones y eventos comunitarios.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario y Departamento de Cumplimiento de Códigos.

Recomendación C6: Crear un fondo de reserva para el apoyo al cumplimiento de códigos/servicios públicos

Determinar las fuentes de financiación que pueden estar disponibles para los propietarios de las unidades individuales. Es importante determinar el estado de las comunidades de fabricación y desarrollar un menú de las violaciones más comunes del código, las reparaciones necesarias y los costos asociados. El objetivo es desarrollar un fondo de reserva informado basado en el stock actual de manufactured homes en el condado. El personal debe desarrollar un proceso y un procedimiento para asignar fondos, incluidas las comunicaciones sobre la financiación disponible y el método para obtener y utilizar los fondos. La información debe incluirse en el sitio web de Manufactured Housing Communities y dentro de los planes de comunicación con las comunidades.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Cumplimiento del Código, Oficina del Fiscal del Condado

Recomendación C7: Evaluación de las condiciones de la infraestructura comunitaria

La falta de inversión en infraestructura es una amenaza crítica para algunas comunidades de viviendas prefabricadas, incluidas algunas de las del condado de Fairfax. Los sistemas de infraestructura en muchas comunidades de viviendas prefabricadas datan de hace décadas, y los sistemas de alcantarillado, agua y electricidad a menudo están más allá de su vida útil anticipada. Además, algunas de las comunidades de viviendas prefabricadas existentes están parcialmente ubicadas dentro de una llanura de inundación mapeada. Existe una necesidad reconocida de proporcionar inversiones a largo plazo en infraestructura comunitaria para garantizar la salud y la seguridad de los residentes. El Condado de Fairfax y la FCRHA, en las relaciones de trabajo cooperativo con los propietarios, deben comprometerse con una empresa calificada con experiencia en la revisión de las condiciones del sitio, la llanura aluvial y los servicios públicos para proporcionar una evaluación general de la infraestructura de las ocho comunidades de viviendas prefabricadas identificadas y las mejoras de área común necesarias para cada una. comunidad para promover la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes en cada comunidad con un enfoque en la habitabilidad y la accesibilidad. Muchos de estos servicios públicos están en servidumbres y pueden tener derechos públicos de acceso. Las evaluaciones de condición también deben proporcionar un costo estimado para los tipos de reparaciones necesarias para ayudar a medir los recursos financieros potenciales que pueden requerirse.

Las inspecciones también pueden incluir una evaluación general de la condición exterior de las unidades dentro de la comunidad como una forma de evaluar la viabilidad financiera general. Las encuestas comunitarias a las que se hace referencia en la Recomendación B1 deben incluir las preocupaciones de los residentes con el mantenimiento proporcionado por el propietario del sitio y la condición de las unidades dentro del sitio. La encuesta también puede ser una oportunidad para que los residentes indiquen voluntariamente áreas de mejora para unidades individuales y la comunidad en general.

Partes responsables: Departamento de Housing y Desarrollo Comunitario, con asistencia del Departamento de Cumplimiento del Código

Recomendación C8: Construcción accesoria (cubiertas, patios, etc.)

El Condado debe asignar un miembro del personal para ayudar a los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas a navegar el proceso regulatorio para la construcción accesoria.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Departamento de Cumplimiento del Código, Departamento de Servicios de Desarrollo de Tierras

D. Uso de la tierra (Recomendaciones del Grupo de Trabajo de Preservación MH4; MH7; MH9)

MH4: El grupo de trabajo de vivienda manufacturada debe identificar cualquier discrepancia de política existente relacionada con las comunidades de viviendas prefabricadas y, en la medida en que existan tales inconsistencias en el Plan Integral y, si corresponde, recomendar que la Junta enmiende el Plan Integral para crear una designación de uso de la tierra comunitaria de vivienda manufacturada y políticas relacionadas. El objetivo general de la Enmienda del Plan sería preservar, a través de una variedad de medios, la asequibilidad de la vivienda proporcionada a los residentes existentes por las comunidades de viviendas prefabricadas, y rectificar cualquier discrepancia existente. Cabe señalar que el Elemento de Uso de la Tierra del Plan de Política del Plan Integral indica que las comunidades de viviendas prefabricadas deben mantenerse como una fuente importante de vivienda asequible si se va a reurbanizar la tierra subyacente en zonas comerciales, sin embargo, en algunos casos, las recomendaciones del Plan específico del sitio no son consistentes con este objetivo.

MH7: Considerar estrategias de zonificación para incentivar la preservación de las comunidades de casas prefabricadas existentes, tanto como usos no conformes en los distritos de zonificación comercial e industrial como dentro del Distrito de Zonificación de Parques de Casas Prefabricadas Residenciales (R-MHP), incluida una revisión de los estándares de uso y las regulaciones a granel.

MH9: Para cualquier comunidad de viviendas prefabricadas que pase por el proceso de concesión de derechos, implemente un análisis de las necesidades de asequibilidad de la vivienda y las oportunidades para los residentes.

Visión general: Manufactured Housing Communities ofrece algunas de las limitadas oportunidades de propiedad de vivienda disponibles para los hogares de ingresos bajos y moderados desatendidos por el mercado tradicional de propiedad de vivienda. También pueden servir como fuentes críticas de vivienda para una fuerza laboral que de otra manera no podría permitirse vivir cerca del trabajo y pueden ser focos de diversidad en las comunidades. Las muchas presiones de uso de la tierra que enfrentan estas comunidades incluyen el hecho de que muchas no cumplen con las ordenanzas y regulaciones actuales, como las regulaciones de llanuras aluviales y el hecho de que el crecimiento y el aumento del valor de la tierra hacen que los sitios sean objetivos para la reurbanización.

Se debe abordar proporcionar una orientación clara y actualizada en el Plan Integral del Condado de Fairfax relacionada con la importancia de mantener la opción asequible. Del mismo modo, la actualización del Distrito de Viviendas Residenciales Prefabricadas (M-RHP) en la Ordenanza de Zonificación debe considerarse como un medio para ayudar a mantener la viabilidad de dichas comunidades.

Resultado deseado: Aclarar el lenguaje del Plan Integral y actualizar la Ordenanza de Zonificación para ayudar a facilitar la preservación de las comunidades de viviendas prefabricadas.

Recomendación D1: Mostrar ho manufacturadoutilizando comunidades en el mapa del plan integral

Actualmente, las comunidades de viviendas prefabricadas se muestran en el Mapa del Plan Integral con un símbolo "MH" en la ubicación. Se debe agregar una descripción de la categoría de uso de la tierra de MH y las ubicaciones de los símbolos a la leyenda y el mapa del Mapa del Plan Integral en reconocimiento del hecho de que las comunidades de MH son una fuente importante de viviendas asequibles. El objetivo de la aclaración es fortalecer la importancia de las casas prefabricadas en el Plan Integral al identificar claramente sus ubicaciones en todo el condado como un medio de enfoque para cualquier impacto potencial de la reurbanización en ese sitio o sitios adyacentes.

Partes responsables: Departamento de Planificación y Desarrollo, asistido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario

Recomendación D2: Revisar y aclarar las recomendaciones del Plan Integral (Plan de Área) para las Comunidades de Viviendas Prefabricadas

Incluya el límite de cada comunidad de viviendas prefabricadas en el sector de planificación apropiado y el mapa de unidades de tierra de área especial en la Bandeja Integral. Revise la guía existente del Plan Integral para aclarar y corregir cualquier inconsistencia relacionada con las comunidades de viviendas prefabricadas. Actualice según sea necesario una descripción de cada comunidad de viviendas prefabricadas en la guía apropiada del Plan de Área, junto con una recomendación específica con respecto a la preservación, según corresponda. Ciertas comunidades de viviendas prefabricadas tienen opciones de reurbanización en el Plan Integral como un medio para lograr otros objetivos de planificación. En esos casos, agregue el texto del Plan que fortalezca la necesidad de incorporar unidades de reemplazo como parte de la reurbanización de forma individual, considerando las necesidades de asequibilidad de la vivienda y las oportunidades para los residentes. Este texto del Plan brinda la oportunidad de establecer explícitamente el objetivo de la preservación o, si se planea la reurbanización, una estrategia para lograr el objetivo de no pérdida neta a través de opciones de reemplazo e incentivos del Condado (Consulte la Recomendación B5: Apoyar la preservación de la asequibilidad a través de varias opciones de vivienda y la Recomendación B4: Apoyar a los residentes de la comunidad en la compra de sus comunidades; Fideicomisos de Tierras Comunitarias). Los incentivos del condado también pueden incluir más que subsidios de capital para financiar el desarrollo de viviendas asequibles; el Condado debe explorar opciones de asistencia para el alquiler para garantizar la preservación de la asequibilidad debido a una reurbanización.

Partes responsables: Departamento de Planificación y Desarrollo, asistido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario

Recomendación D3: Fortalecer el lenguaje del Plan Integral (Plan de Políticas) para las Comunidades De Uso De Manufactura

Las comunidades de viviendas prefabricadas existentes deben ser referenciadas en el Plan como comunidades residenciales estables con las mismas protecciones que cualquier otra comunidad residencial unifamiliar. [El Apéndice 10 del Elemento de Uso de la Tierra \(Pautas para la Retención de Casas Móviles\) del Plan de](#) Políticas debe revisarse en relación con señalar el apoyo del Condado a las comunidades de viviendas prefabricadas y su compromiso de mantener y mejorar la calidad de las comunidades de viviendas prefabricadas como fuentes de una valiosa oportunidad de vivienda asequible.

Partes responsables: Departamento de Planificación y Desarrollo, asistido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario

Recomendación D4: Considere las enmiendas al Distrito de Zonificación R-MHP para abordar el estado no conforme de las comunidades de viviendas prefabricadas existentes

El Distrito de Zonificación R-MHP (Residential, Manufactured Home Park District) proporciona parques de casas prefabricadas y permite otros usos que son compatibles con el carácter residencial del distrito. Las disposiciones del Distrito R-MHP no han cambiado materialmente desde 1978, cuando se creó el Distrito R-MHP con la adopción de la Ordenanza de Zonificación de 1978. La Ordenanza de Zonificación actual, conocida como zMOD, con una fecha de vigencia del 1 de julio de 2021, llevó adelante las regulaciones existentes del Distrito R-MHP y renombró el distrito de Residencial, Parque de Casas Móviles a Residencial, Parque de Casas Prefabricadas. El distrito R-MHP fue diseñado más para el establecimiento de nuevas comunidades de viviendas prefabricadas. Las comunidades de viviendas prefabricadas existentes en el Condado se establecieron bajo Ordenanzas de Zonificación anteriores y no son conformes, ya sea porque están zonificadas a un distrito comercial o industrial, donde no se permiten parques de casas prefabricadas, o, si están zonificadas al Distrito R-MHP, no cumplen con el tamaño mínimo del distrito R-MHP (15 acres), espacio abierto (20 por ciento del área bruta), contratiempos entre unidades o porque superan la densidad máxima (6 du/ac). Además, algunas de las comunidades de viviendas prefabricadas existentes se encuentran parcialmente dentro de llanuras aluviales mapeadas. El Administrador de Zonificación por interpretación ha permitido el reemplazo de una sola casa prefabricada de ancho con una casa prefabricada de doble ancho dentro de estos parques de casas prefabricadas no conformes si se pueden cumplir los contratiempos del Distrito R-MHP. Además, se han permitido cubiertas, porches

y estructuras accesorias sujetas a contratiempos en el Distrito R-MHP. Con el tiempo, muchos propietarios de unidades de vivienda fabricadas han construido porches, cubiertas y otras adiciones que no se han alineado con los contratiempos dentro del Distrito R-MHP u otros requisitos del código de construcción. Considerar enmiendas al actual Distrito de Zonificación R-MHP para revisar los requisitos de retroceso y abordar el estado no conforme de estas comunidades "heredadas" para incluir la provisión de oportunidades para permitir la construcción de porches, cubiertas y otras estructuras accesorias, para abordar el uso y la ubicación de vehículos recreativos (RV) en las comunidades, para abordar los problemas de densidad. y abordar los problemas de las llanuras aluviales. El objetivo de las enmiendas es acomodar y abordar mejor las necesidades de las comunidades de viviendas prefabricadas.

Partes responsables: Departamento de Planificación y Desarrollo, asistido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario

Recomendación D5: Considerar la posibilidad de rezonificación de las comunidades de viviendas prefabricadas de conformidad con el Plan Integral

Trabajar con los propietarios de las comunidades de viviendas prefabricadas actualmente zonificadas en distritos de zonificación comercial e industrial para considerar la rezonificación al distrito R-MHP o un posible proceso de excepción especial para abordar las cuestiones regulatorias discutidas en la Recomendación D4, arriba. Considere el uso del proceso de moción propia de la Junta como incentivo, cuando corresponda.

Partes responsables: Departamento de Planificación y Desarrollo, asistido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario

Recomendación D6: Análisis de asequibilidad

Cuando se está considerando un sitio para su reurbanización, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario debe realizar un "análisis de asequibilidad" como parte del proceso de derecho para determinar si la comunidad o unidades de vivienda prefabricada dentro de la comunidad están proporcionando vivienda a hogares de ingresos bajos y moderados (hogares s) con ingresos al 60% AMI o menos). El objetivo del análisis es identificar las comunidades / hogares que pueden verse afectados negativamente por la reurbanización y considerar posibles medios para mitigar esos impactos. Las comunidades de viviendas prefabricadas son reconocidas como una fuente importante de viviendas asequibles, que deben preservarse. La recomendación de un "análisis de asequibilidad" para las comunidades de viviendas prefabricadas es consistente con las recomendaciones hechas por el [Grupo de Trabajo de Preservación de Viviendas Asequibles](#) para propiedades de alquiler multifamiliares existentes como se indica en la Recomendación C4 del Grupo de Trabajo de Preservación de Viviendas Asequibles. Además, las comunidades de viviendas prefabricadas deben ser reconocidas en la

encuesta semestral que identifica las oportunidades de preservación en el condado como se indica en la Recomendación A2 del Grupo de Trabajo de Preservación de Viviendas Asequibles. La encuesta utiliza el análisis de datos y una lente de equidad para identificar y priorizar de manera proactiva e intencional a las comunidades objetivo específicas para preservar.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, asistido por el Departamento de Planificación y Desarrollo

E. Legislación

Visión general: Los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas deben ser protegidos con más fuerza por los marcos legales estatales que rigen sus comunidades. Se elaboró un conjunto de recomendaciones destinadas a garantizar una mayor protección (Apéndice 2). Estas recomendaciones deben incluirse en el programa legislativo anual de la Junta hasta que sean adoptadas por la Asamblea General.

Estas recomendaciones para la legislación estatal incluyen fortalecer el aviso a los gobiernos locales de las ventas de propiedades y brindar mejores oportunidades para que el gobierno local y el grupo de inquilinos hagan una oferta para comprar la propiedad.

Resultado deseado: El objetivo es abogar por las comunidades de viviendas prefabricadas mediante la introducción y el trabajo hacia la adopción, legislación que brinde protección a los residentes. Cualquier promoción de este tipo debe incluir la plena participación y aportes de quienes viven dentro de las comunidades de viviendas prefabricadas. Además, el estado de tales esfuerzos legislativos debe ser comunicado a las comunidades.

Recomendación E1: Coordinación con el Programa Legislativo de la Junta

Asegurar que la Legislative Committee de la Junta tenga las recomendaciones legislativas del Grupo de Tareas de Vivienda Manufacturada. Continúe colaborando con los grupos de partes interesadas y el Comité Legislativo de la Junta para identificar oportunidades para proponer legislación que ayude a expandir los derechos de los inquilinos en las comunidades de viviendas prefabricadas.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Oficina del Fiscal del Condado

Recomendación E2: Seguimiento/comunicación de las recomendaciones legislativas

- Proporcione una sección en el sitio web de Manufactured Housing Communities para comunicar las recomendaciones legislativas, el estado de la recomendación, así como otra legislación que afecte a las comunidades de uso de Manufactured Ho.
- Si la Asamblea General adopta una nueva legislación que afecte a los residentes de las comunidades usuarias de productos manufacturados, se enviarán cartas individuales a cada residente individual, propietario de la unidad y empresa fabricada utilizando el propietario de la comunidad.

Partes responsables: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, Oficina del Fiscal del Condado

Apéndices:

- Apéndice 1 – Carta del Grupo de Trabajo sobre Viviendas Manufacturadas (Inglés / Español)
- Apéndice 2 – Recomendaciones Legislativas (Inglés / Español)
- Apéndice 3 - Harmony Place Survey (Inglés / Español)
- Apéndice 4 - Recomendaciones del Grupo de Trabajo de Preservación (Inglés / Español)