

**Grupo de trabajo sobre viviendas prefabricadas
Preguntas y comentarios recibidos al 3 de enero de 2022**

Protocolos de comunicación de los miembros del grupo de trabajo entre reuniones.

Consejo: envíe todas las preguntas / comentarios a un miembro del personal y al (los) presidente (es) del Grupo de Trabajo. Evite el uso de correos electrónicos que copien a todos los miembros del grupo de trabajo y use la función "responder" a todos.

Misión del Grupo de Trabajo.

Nosotros (y mi empresa A. J. Dwoskin and Associates, Inc., que administra 4 parques de casas móviles) comprendemos la preocupación de proteger a los residentes de los parques de casas móviles. Si bien entendemos que el grupo de trabajo y ciertamente el grupo de trabajo de viviendas asequibles se ha centrado en el aspecto de propiedad de dichos parques, me preocuparía igualmente, si no más, que los parques estén bien administrados tanto física como financieramente para la sostenibilidad. Como cualquier otra propiedad de propiedad conjunta, es importante que los residentes se sientan seguros y protegidos, que la propiedad esté bien mantenida y que las reservas estén adecuadamente financiadas. Quizás debería haber algún tipo de capacitación requerida o certificación profesional o jurisdiccional ofrecida para ayudar a cualquier entidad propietaria o administradora de parques.

Gestión de la propiedad - Programas de certificación de gestión comunitaria.

Me encontré con el Programa de Gerente Comunitario Acreditado del Instituto de Casas Manufacturadas <https://www.manufacturedhousing.org/acm>

“Supongo que la pregunta para una comunidad es si debería tener un administrador de propiedad / comunidad de terceros, ya que es mucho para que las personas se autogestionen incluso si los fondos están disponibles. Me pregunto si algunos de nuestros asesores de organizaciones sin fines de lucro también tienen alguna idea sobre cómo brindar apoyo técnico a la gestión comunitaria.

Creo que hay varios aspectos para el éxito de la gestión comunitaria.... tener ... 1) una Junta Directiva Comunitaria bien educada (MoCo inició una capacitación requerida para cualquier persona que esté en una Junta Comunitaria para una Asociación de Propietarios), 2) documentos de gobernanza apropiados para la comunidad 3) un administrador de propiedades con operaciones y experiencia financiera entre otras consideraciones (la mayoría tiene algún tipo de certificación). Sé que nuestra empresa (AJ Dwoskin and Associates) hace 2 y 3 para los propietarios de viviendas como administradores de propiedades / comunidades. Nuestros parques de casas móviles son de propiedad privada y no tienen una “Junta comunitaria” establecida con representación de residentes.

Tengo muchas más preguntas que respuestas ... por ejemplo, los sitios de plataformas deben ser de propiedad cooperativa o individual. Si son de propiedad individual, ¿qué supervisión puede tener una junta comunitaria? ¿Qué pasa si alguien quiere guardar su equipo de trabajo en su patio delantero? Creo que mucho debería incluirse en nuestra discusión.... la mayoría de nuestros parques de casas móviles no son elegibles y, si bien tenemos sitios de almohadillas individuales, no tenemos lotes separados, ni podríamos cumplir con los estándares para crear una comunidad subdividida.

Haré un poco de tarea y veré qué puedo averiguar sobre el programa al que te refieres y los otros temas. Creo que sería interesante ver los estudios de caso para respaldar nuestras recomendaciones. "

“Verifiqué con nuestros Directores Comunitarios / de Operaciones Residenciales. Ambos tienen certificaciones de Administrador Residencial Acreditado (ARM). La certificación es ofrecida por IREM./Instituto of Real Estate Management. Ellos van a investigar el Programa de Certificación Comunitaria de Casas Prefabricadas que encontré y quizás también enviarán a nuestros gerentes en el sitio.

Solo como complemento a mis comentarios anteriores. Creo que nuestros 3 administradores en el lugar viven en la comunidad de casas móviles que administran ... Por lo tanto, son sensibles a los residentes. Sé que uno de nuestros gerentes es hispano y uno de los subgerentes es hispano. Además, uno de nuestros directores residenciales es hispano y el otro es afroamericano. Administramos 4 parques de casas móviles, 3 en el condado de Prince William y 10 comunidades de apartamentos de clase trabajadora.

Además, hablé con mi amigo, que es un experto en viviendas asequibles. Me dijo que a MoCo solo le queda un parque de casas móviles. También me dijo que su experiencia con una comunidad asequible que se autogestionaba en MoCo hizo un trabajo muy pobre y se vio obligada a declararse en bancarrota. La buena noticia es que se vendió a una organización sin fines de lucro que asumió la propiedad y la administración. También me mencionó que Habitat for Humanity podría ser una buena organización sin fines de lucro para explorar para las comunidades de casas prefabricadas. Sé que han ayudado a algunos de los residentes de casas móviles en Prince William Co. con las reparaciones de la casa. La financiación para las reparaciones del hogar será clave para mantener comunidades sostenibles habitables.

Zonificación y viviendas prefabricadas.

No sé si vio este artículo de WSJ sobre casas prefabricadas. Sería bueno saber si la zonificación en el condado de Fairfax permite viviendas prefabricadas. Podrían ser un reemplazo potencial para las casas que tienen casas móviles que necesitan un mantenimiento extenso. Sería genial si el condado creara un puesto de coordinador para apoyar y promover un eventual reemplazo de RV.

<https://www.wsj.com/articles/home-prices-are-surg-ing-the-manufactured-housing-industry-sees-an-opening-11637490602>