

# 1. Respondiendo a los desafíos de inquilinos con estrategias de eficiencia energética integrada y antidesplazamiento

NOVIEMBRE DE 2022

## Introducción

Los inquilinos en los Estados Unidos enfrentan crecientes desafíos relacionados con la asequibilidad habitacional, la cual incluye incrementos en los costos de alquiler, energía y transporte (Will 2022). Al mismo tiempo, hay escasez de unidades con alquiler asequible para inquilinos en hogares con ingresos por debajo del 50% de la mediana en el área (NLIHC 2022). Además, los inquilinos de bajos ingresos a menudo experimentan una baja calidad en la vivienda, alquileres inasequibles y mayor vulnerabilidad a los efectos del cambio climático. Una vivienda pobre y deficiente en el suministro de energía puede también llevar a resultados negativos en la salud y el 43% de los inquilinos están preocupados sobre el impacto de su vivienda en su salud, comodidad y bienestar (Hayes y Denson 2019; Will 2022). Finalmente, en un estudio reciente, una tercera parte de los hogares no estaban al día con sus facturas de energía, los hogares de bajos ingresos con mayor posibilidad de que sus facturas estuvieran retrasadas en sus pagos (Samarripas y Lee 2022).

Existen otros desafíos también. El personal de los gobiernos locales y los inquilinos se encuentran preocupados de que la eficiencia energética en los reequipamientos y las renovaciones provoquen el desplazamiento de los residentes—ya sea directamente a través de las renovaciones o indirectamente cuando los propietarios incrementen el alquiler para recuperar su inversión, de manera particular en propiedades de vivienda asequible de origen natural (por sus siglas en inglés, NOAH).<sup>1,2</sup> Esta preocupación no es injustificada; una investigación anterior indica que las características en un inmueble con eficiencia energética están asociadas con alquileres más altos, particularmente cuando los propietarios promueven activamente esas características (Im y otros, 2017; Sussman y otros, 2022). Entonces, combinar la eficiencia energética con estrategias antidesplazamiento puede ser una herramienta poderosa para los gobiernos locales, tanto para proteger a los inquilinos, como para reducir dos de los costos clave de la vivienda: el alquiler y el costo de energía en

---

<sup>1</sup> *El desalojo por renovaciones* (renoviction) es el desalojo debido a renovaciones o reequipamiento en el bien inmueble.

<sup>2</sup> Aunque el enfoque primario de las herramientas son los inmuebles NOAH, algunas estrategias pueden aplicar a la vivienda asequible subsidiada.

el hogar. La eficiencia energética integrada y las políticas de vivienda pueden también dar mejores resultados en una vivienda más saludable y más segura (Hernández y Bird 2010).

Estas herramientas buscan proveer a los tomadores de decisiones locales una orientación para enfocar las estrategias integradas que promueven la eficiencia energética y previenen el desplazamiento, abordando también los desafíos del inquilino de inmuebles NOAH. Los gobiernos locales y sus socios deben considerar estas estrategias como solo una parte de un panorama más amplio de políticas de vivienda asequible que tienen por objetivo conservar unidades asequibles y producir nuevas. Estas estrategias integradas buscan responder a los desafíos de los inquilinos en el corto plazo y reducir su severidad—o incluso prevenir su aparición.

## **Estrategias de gobiernos locales para prevenir y responder a los desafíos de los inquilinos**

Los gobiernos locales que buscan proteger y ayudar a los inquilinos pueden primero considerar los tipos de desafíos que enfrentan. Cuando los inquilinos persistentemente carecen del requisito de ingresos para pagar su vivienda y cubrir otras necesidades, pueden experimentar múltiples dificultades financieras de manera simultánea. Cuando tales dificultades continúan, pueden llegar al punto de provocar una crisis aguda de inestabilidad, tal como el desalojo. Por ejemplo, un inquilino en mora con una compañía de servicio público puede escoger entre pagar ese servicio para evitar la desconexión o la reconexión, en lugar de pagarle al propietario el importe total del alquiler, quedando en riesgo de desalojo (Desmond 2016).<sup>3</sup> De estos hogares—y particularmente los de bajos ingresos, negros e hispanos— quienes tienen retraso en sus servicios públicos también tienen limitadas redes de seguridad y apoyo; esto puede afectar su capacidad de pagar sus facturas mensuales en caso de una emergencia o de gastos imprevistos (Desmond, Gershenson y Kiviat 2015; Will 2022; Junta de Gobernadores del Sistema de la Reserva Federal 2022; Samarripas y Lee 2022). Si persiste alguno de estos desafíos, el inquilino y los miembros del hogar pueden experimentar desplazamiento.

El desplazamiento residencial puede resultar en una amplia gama de resultados negativos para los hogares. Con frecuencia el hogar desplazado se reubica en una unidad de peor calidad que su unidad anterior, aumentando el riesgo de vivir en una vivienda por debajo del estándar (Desmond, Gershenson y Kiviat 2015). El desplazamiento también está correlacionado con resultados negativos en la salud para los residentes; un estudio encontró que los residentes desplazados tenían mayores tasas de visitas a los departamentos de

---

<sup>3</sup> Los cargos o tarifas de reconexión “le permiten a una empresa de servicio cobrar un pago adicional por los actos de desconexión y reconexión y la disposición de otras interacciones de servicio al cliente previo a la desconexión” (Franklin y otros, 2017).

emergencia, hospitalizaciones y visitas relacionadas con la salud mental (Lim y otros 2017). Los residentes desplazados también pueden encontrarse en hogares hacinados, lo que puede afectar el desempeño de los niños en la escuela y resultar en consecuencias negativas en su educación, provocando menores tasas de graduación de la escuela secundaria (Ready, Lee, y Welner, 2004; Desmond, Gershenson, y Kiviat, 2015; Lopoo y London, 2016). Los niños que crecen en hogares hacinados también tienen menores niveles de logro educativo a los 25 años de edad (Lopoo y London, 2016).

Es importante considerar la compleja interacción entre los diferentes desafíos que enfrentan los inquilinos. Si las soluciones buscan abordar solo un problema, los inquilinos pueden ser vulnerables a otros.<sup>4</sup> Además, una política que busca abordar múltiples problemas puede funcionar para algunos grupos, pero dejar a otros sin el apoyo necesario. Por lo tanto, es de mucha ayuda para los responsables de crear políticas que consideren la adopción de múltiples políticas destinadas a abordar los desafíos de los inquilinos, de manera que, si falla una política para una persona en particular, haya otras disponibles para ayudarlo.

Como muestra la figura 1, usar una política integrada de eficiencia energética y de antidesplazamiento ofrece a las ciudades un marco de trabajo que ayuda a prevenir para los inquilinos los resultados negativos planteados por el reequipamiento, la renovación o la vivienda ineficiente. Las estrategias integradas del marco de trabajo también ayudan a los inquilinos a afrontar un problema urgente de asequibilidad, a conservar la vivienda que ya es asequible y a bajar el costo de la vivienda para aquellos que luchan por encontrar una unidad asequible. El marco de trabajo incluye tres áreas principales:

- *El desafío.* Un problema que persiste o un evento grave que experimenta el inquilino con resultados negativos significativos.
- *La respuesta.* Una respuesta al desafío, ya sea de un gobierno local u otra organización, que tiene por objetivo la resolución inmediata del evento.
- *La prevención.* Las políticas y programas previenen que la frecuencia y la severidad de los desafíos se perpetúen.

---

<sup>4</sup> Estos factores pueden incluir, entre otros, el ingreso, el costo de alquiler, los costos de energía en el hogar, los costos de transporte y los gastos médicos en el hogar.

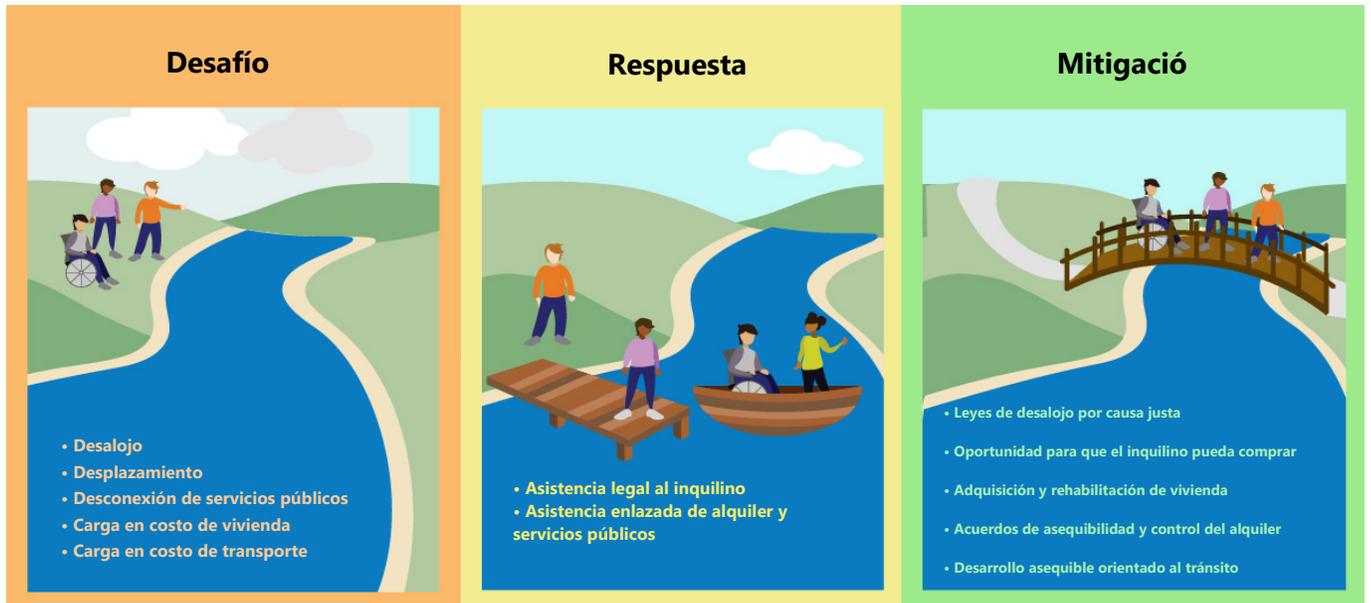


Figura 1. Desafíos específicos para el inquilino que pueden resolverse y prevenirse con políticas de eficiencia energética integrada y de antidesplazamiento. Nota: El desalojo es un procedimiento legal que resulta en el desplazamiento; sin embargo, muchos inquilinos son desalojados fuera del sistema legal mediante desalojos informales. Gromis y Desmond (2021) estiman que hay entre 2 y 5.5 desalojos informales por cada desalojo formal. Además, el desplazamiento puede tener otras causas que no necesariamente se relacionan con el desalojo.

Las estrategias anteriores pueden ser útiles en corto y mediano plazos. Sin embargo, producir unidades habitacionales asequibles subsidiadas es aún la mejor forma de alcanzar el progreso en el largo plazo (Chapple y Loukaitou-Sideris, 2021). Al mismo tiempo, las estrategias de producción pueden no tener éxito para resolver el problema sin una estrategia complementaria de conservación que resulte en una ganancia neta de vivienda asequible.

En las siguientes secciones, revisamos en detalle las estrategias de respuesta y prevención identificadas en la figura 1. También revisamos las formas en que las políticas de eficiencia energética integrada y de antidesplazamiento pueden abordar los desafíos del inquilino.

## Estrategias de respuesta

### SIMPLIFICAR EL ACCESO A PROGRAMAS DE AYUDA PARA EL PAGO DE ALQUILER Y DE FACTURAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Los gobiernos locales pueden brindar a los inquilinos con dificultades un único punto de contacto para ayuda con el alquiler y los servicios públicos. Durante la pandemia del COVID-19, Washington, DC, optó por este enfoque y lanzó el [programa Stay DC](#), que da a los residentes una única ubicación para encontrar ayuda con el alquiler y con las facturas de los servicios públicos. El programa ayudó a los inquilinos a pagar el alquiler atrasado o próximo

o los costos de los servicios públicos. Esta ayuda es particularmente útil cuando un residente de repente no puede pagar su alquiler debido a un cambio en su situación financiera. La ayuda en el pago de servicios públicos juega un rol importante en mantener a la gente en su vivienda (Abdel-Samad y otros, 2020).

Los gobiernos locales pueden financiar los programas de ayuda para el alquiler y los servicios públicos con ingresos generados de fondos de fideicomisos para la vivienda, el fondo general o una combinación de los dos (Local Housing Solutions - Soluciones para la vivienda local 2021). También pueden crear [bonos de obligación general](#), un impuesto dedicado o aprovechar el financiamiento federal, como [subsidios en bloque para el desarrollo comunitario](#) (Local Housing Solutions - Soluciones para la vivienda local 2021). Los gobiernos locales pueden también financiar organizaciones de vivienda para que inviertan en servicios para los residentes, ya que los gestores de servicio pueden ayudar a los inquilinos a explorar y acceder a programas de ayuda.

Para asegurar que los programas de ayuda en los costos de vivienda alcancen a tantos inquilinos como sea posible, los gobiernos locales pueden primero simplificar la documentación requerida para completar las solicitudes. Con frecuencia los gobiernos locales reportan que la recopilación de la documentación para la solicitud es un punto clave en el que los inquilinos tienden a abandonar el proceso y varias de estas municipalidades redujeron la cantidad de documentos requeridos o ampliaron la gama de documentos aceptables (Aiken y otros, 2021). Era desafiante verificar el comprobante de ingresos, especialmente para residentes a quienes se les pagaba en efectivo o que tenían ingresos variables (Aiken y otros, 2021). Para superar estos desafíos, los gobiernos locales pueden proporcionar ayuda adicional para navegar las solicitudes; también pueden permitir a los propietarios que soliciten ayuda en nombre de los inquilinos (Aiken y otros, 2021).

Los gobiernos locales pueden también monitorear las características demográficas de los solicitantes para verificar si los fondos han llegado a residentes de comunidades marginadas o a otras comunidades de interés. Si no es así, pueden requerirse cambios al programa— como en la estrategia de divulgación y vinculación— (Aiken y otros, 2021). Por ejemplo, los gobiernos locales pueden requerir incrementar sus esfuerzos para superar las barreras del idioma o de conocimiento digital (Aiken y otros, 2021).

## PROGRAMA DE ASESORÍA PARA LOS INQUILINOS

Existe un gran brecha entre la representación legal de los propietarios y la de los inquilinos: aproximadamente el 10% de los inquilinos cuentan con la representación de un abogado, contra 90% de los propietarios (Engler 2010). Los gobiernos pueden abordar esto al establecer programas de asesoría para inquilinos que brinden servicios legales gratuitos, en

particular abogados, durante un desalojo.<sup>5</sup> Los gobiernos locales también pueden financiar a organizaciones comunitarias (del inglés CBO) para establecer estos programas que sean accesibles tanto para personas que hablan inglés como para las que no.

Con frecuencia, los inquilinos no saben cómo defenderse en el juzgado de desalojo; muchos optan por no comparecer a las audiencias, lo que resulta en resoluciones que favorecen a los propietarios. Sin embargo, un abogado calificado podría argumentar que bajo ciertas circunstancias—tal como el pago de energía o los costos de transporte—superan la importancia del pago del alquiler para un mes en particular (Desmond 2016). Contar con abogados para representar a los inquilinos que enfrentan un desalojo puede mejorar los resultados (Seron y otros, 2001; Grundman y Kruger 2018). En la ciudad de Nueva York, el programa [Right-to-Counsel](#) (derecho a un abogado) ofrece servicios legales gratuitos para inquilinos; el 84% de los inquilinos que tuvieron a un abogado con el programa evitaron el desalojo (Nueva York, 2022). En Baltimore, dos organizaciones legales sin fines de lucro han lanzado una [clínica de facturas de servicios públicos](#) que brinda asesoría legal gratuita para los residentes.

## Estrategias de prevención

### VIVIENDA ASEQUIBLE Y DESARROLLO ORIENTADO AL TRÁNSITO

Las políticas de [Desarrollo orientado al tránsito](#) (por sus siglas en inglés, TOD) fomentan la creación de áreas densas, transitables y de uso mixto centradas en una estación de tránsito. Los gobiernos locales pueden integrar los requisitos de edificios verdes para proyectos de nueva construcción y rehabilitación de vivienda en áreas TOD. Este enfoque permite a los gobiernos locales abordar simultáneamente los costos de la energía en el hogar, así como los costos de alquiler para hogares de bajos ingresos, mientras se disminuyen los tiempos de viaje, la energía y la huella de carbono de estos hogares. Las políticas TOD pueden ofrecer a los residentes de bajos ingresos un mejor acceso al transporte público, un menor recorrido, menor uso de energía en el transporte y menores costos de transporte (Vaidyanathan, Huether y Jennings 2021).

También se pueden relacionar las políticas TOD con disposiciones y políticas de [zonificación de inclusión](#) (por sus siglas en inglés, IZ), que requieren o fomentan entre los desarrolladores a una cierta cantidad de unidades como vivienda asequible. Las políticas IZ conectan a familias de bajos ingresos con el acceso a mejores escuelas, servicios públicos y oportunidades de empleo al ubicar a estas familias en áreas ricas en recursos (Jacobus,

---

<sup>5</sup> Como un ejemplo del financiamiento del gobierno local para programas de asesoría para inquilinos, por favor vea el [presupuesto](#) para la Oficina de la defensoría del inquilino en Washington, DC.

2015). Sin embargo, Hamilton (2019) ha encontrado que, generalmente, las políticas IZ son ineficaces cuando solamente fomentan, en lugar de exigir vivienda asequible. Así, los gobiernos locales pueden abordar mejor las necesidades de los inquilinos al hacer obligatorias la IZ en las políticas TOD.

Finalmente, la IZ puede crear comunidades económicamente integradas (Hickey, Sturtevant y Thaden, 2014). Los niños que crecieron en hogares de bajos ingresos en vecindarios conectados económicamente pueden experimentar, en promedio, un incremento del 20% de su ingreso en la edad adulta (Chetty y otros, 2022a, 2022b). Como tal, puede ser una importante herramienta para ayudar a sacar a los hogares de la pobreza.

## **ADQUISICIÓN Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA**

Los gobiernos locales pueden apoyar y financiar a desarrolladores orientados a la misión, tales como fideicomisos de tierras comunitarias para sus programas de adquisición y rehabilitación de vivienda. Igual que el propietario, el desarrollador puede hacer actualizaciones a la seguridad estructural y a la eficiencia energética del inmueble. Si el desarrollador conserva la asequibilidad y mejora la eficiencia energética del inmueble, el inquilino se puede beneficiar de alquiler asequible y de una disminución en la factura de energía. Sin embargo, la adquisición y la rehabilitación de la vivienda no conserva de forma inherente la asequibilidad a la misma y puede llevar al desplazamiento del inquilino si la rehabilitación no se ejecuta teniendo en mente las protecciones al inquilino; por lo tanto, los procedimientos deben estar implementados para asegurar una adquisición equitativa (Chapple y Loukaitou-Sideris, 2021; Crowder, Schildt, y Jacobus, 2021). Por ejemplo, si una propiedad debe estar desocupada para realizar las renovaciones de manera segura, el desarrollador puede dar al inquilino desplazado la primera opción de regresar.<sup>6</sup>

Los gobiernos locales o los desarrolladores pueden también incorporar pautas inclusivas de desarrollo de la fuerza de trabajo en proyectos de rehabilitación, dando así oportunidades de trabajo verde a grupos históricamente marginados (Samarripas y Jarrah, 2021). El desarrollador puede firmar acuerdos laborales del proyecto con partes interesadas locales (por ejemplo, desarrolladores y contratistas) que pueden incluir disposiciones de contratación tales como la participación de fuerza de trabajo entre sindicatos locales, negocios de minorías o de mujeres, y de los residentes de las viviendas objetivo. En 2014, la Autoridad de la vivienda de Boston y Ameresco utilizaron este enfoque para crear 600 puestos de trabajo para la comunidad local (Ameresco, 2020; Samarripas y Jarrah, 2021).

---

<sup>6</sup> Consulte la sección 3 de este toolkit, "Orientación en Campañas de mercadeo, educación y divulgación dirigidas a mejoras de eficiencia energética en vivienda de alquiler" para ver un ejemplo de participación con el inquilino que puede prevenir el desplazamiento.

## LEYES PARA LA OPORTUNIDAD DE COMPRA POR PARTE DEL INQUILINO

Las políticas de la Ley de oportunidad de compra por parte del inquilino (por sus siglas en inglés, TOPA) son herramientas antidesplazamiento que garantizan a los inquilinos la oportunidad de comprar su vivienda, si el propietario planea venderla (Chapple y Loukaitou-Sideris, 2021). Las políticas TOPA conservan el alquiler asequible de la vivienda al permitir a los inquilinos el primer derecho de compra (Ponsor, Arnold, y Bodaken, 2020). En tales casos, los inquilinos que eligen comprar su vivienda pueden trabajar con los desarrolladores para elaborar un plan de largo plazo para conservar la asequibilidad de su hogar (Ponsor, Arnold y Bodaken, 2020). Además de la oportunidad de compra de los inquilinos, las ciudades pueden incluir en sus políticas las siguientes disposiciones:

- *Ley de la oportunidad de la comunidad a comprar.* Esta disposición asigna un derecho de negativa a las organizaciones sin fines de lucro y orientadas a la misión, así como a desarrolladores de vivienda asequible. Esta oportunidad de compra es típicamente el segundo derecho de negativa después del derecho del inquilino; sin embargo, San Francisco ha adoptado una política autónoma de la [oportunidad de compra de la comunidad](#) que asigna a organizaciones sin fines de lucro y calificadas el primer derecho de negativa.
- *Ley de oportunidad de compra de la ciudad.* Esta disposición asigna un derecho de negativa al gobierno local. En [Takoma Park](#), Maryland, por ejemplo, este derecho es el tercer derecho de negativa.

En total, el programa [TOPA](#) en Washington, DC, ha conservado aproximadamente 4,400 unidades asequibles (Washington, DC 2019). La ciudad [monitorea](#) los informes de los trámites TOPA y problemas semanales (Washington, DC 2022). Al monitorear los trámites relacionados con TOPA, los gobiernos locales pueden identificar nuevos grupos de propietarios y participar con ellos sobre educación en eficiencia energética y energía limpia, en incentivos y en programas.

En un caso, los inquilinos de Channel Square Apartments en Washington, DC, ejercieron su derecho a comprar su vivienda e incluyeron un plan que desarrollaron para conservar la asequibilidad por medio de condiciones específicas. Estas condiciones incluían tratar todas las unidades como de renta controlada (incluyendo unidades que no están cubiertas bajo la política de control de renta de la ciudad). Como resultado, dos tercios de las unidades están disponibles para personas de bajos ingresos; los titulares de vales de elección de vivienda sección 8 también tienen prioridad (Ponsor, Arnold y Bodaken, 2020; NHT 2019). Después de desarrollado este acuerdo, los Channel Square Apartments se sometieron a actualizaciones de eficiencia energética y energías limpias (NHT 2019).

Las políticas TOPA se deben desarrollar con la participación de inquilinos, defensorías de la vivienda y las ciudades. Los gobiernos locales pueden financiar el desarrollo de esta política TOPA que incluye la divulgación al inquilino, la educación, la asistencia técnica y el cumplimiento. Los gobiernos locales pueden también establecer fondos para asistir a los

inquilinos o a las comunidades para realizar compras o trabajar con proveedores o desarrolladores de vivienda para ayudar a los inquilinos a que busquen la compra de su vivienda. Las políticas TOPA o los fondos de fideicomiso para la vivienda pueden complementar las estrategias para la adquisición y la rehabilitación, y brindar así una oportunidad para realizar actualizaciones de eficiencia energética. En algunos casos, el comprador de una vivienda ofrecerá una oportunidad a los inquilinos de comprar la propiedad como una cooperativa. Además cuando los inquilinos son los nuevos propietarios, pueden hacer las mejoras en eficiencia energética que antes no tenían la autoridad de implementar (Samarripas y Jarrah, 2021).

## ACUERDOS DE ASEQUIBILIDAD

Los gobiernos locales pueden requerir que los beneficiarios de los incentivos de eficiencia energética mantengan la asequibilidad de la vivienda por varios años, adjuntando un acuerdo de asequibilidad al incentivo.<sup>7</sup> Este acuerdo asegura que los propietarios no aumenten el alquileres—lo que pudiera presionar al presupuesto del hogar y posiblemente desplazar a los residentes—en respuesta a las mejoras en las condiciones del inmueble. Por ejemplo, el [4d Affordable Housing Incentive](#) de Minneapolis permite a los propietarios disminuir el impuesto predial si conservan el 20% de las unidades como asequibles. La ciudad también da prioridad a los propietarios de inmuebles inscritos en el programa 4d cuando considera aplicaciones a su programa de [Green Cost Share](#) 4d (costo compartido verde 4d) de eficiencia energética, que segmenta los incentivos de la ciudad y de los servicios públicos para cubrir hasta el 90% o \$50,000 del costo de un proyecto de actualización (Minneapolis, 2022).<sup>8</sup>

La estructura de estos acuerdos puede variar según el programa, pero hay varias tendencias. Normalmente, tales acuerdos están estructurados como restricciones en la escritura que permanecen vigentes incluso si la unidad se vende (Samarripas y Jarrah, 2021). Las fuentes de financiamiento también pueden afectar la estructura del acuerdo. Por ejemplo, Milwaukee utiliza impuestos y cuotas para apoyar la oferta de vivienda asequible y

---

<sup>7</sup> La duración de los acuerdos de asequibilidad puede variar, pero cuando finalizan, la vivienda ya no puede estar sujeta a los requisitos de asequibilidad. Aunque es escasa a nivel local la investigación de los efectos de las unidades con acuerdos, en un análisis de inmuebles sujetos al programa federal de crédito fiscal para vivienda de bajos ingresos, se encontró que la mayoría de las unidades permanecieron asequibles después que los créditos fiscales finalizaron (Khadduri Y otros, 2012). Las razones para esto pueden ser que los inmuebles eran propiedad de desarrolladores orientados a la misión que fueron sujetos a criterios adicionales de asequibilidad (Khadduri y otros, 2012).

<sup>8</sup> Para mayor información sobre el incentivo de vivienda asequible 4d, por favor vea el caso de estudio de ACEEE en [A New Lease on Energy: Guidance for Improving Rental Housing Efficiency at the Local Level \(Un nuevo contrato de energía: Orientación para mejorar la eficiencia de la vivienda de alquiler a nivel local\)](#).

Cincinnati utiliza las tarifas de franquicia de las compañías de servicios públicos y los fondos de liquidación de fusiones para fomentar las actualizaciones de eficiencia energética (Samarripas y Jarrah, 2021). Los gobiernos locales pueden escalar acuerdos de asequibilidad con el tamaño del incentivo: Para una pequeña inversión, el acuerdo de asequibilidad debe ser por un período relativamente corto, aunque para acuerdos con una inversión mayor pudiera ser por períodos más largos. Acuerdos muchos más restrictivos pueden tener problemas para encontrar participantes dispuestos a participar. Los propietarios pueden dar retroalimentación sobre las expectativas de los mercados locales.

Las ciudades que utilizan convenios de asequibilidad han establecido algunas prácticas de cumplimiento y de ejecución. Ciudades tales como [Minneapolis](#) y [Washington, DC](#), requieren que los propietarios completen un formulario anual de cumplimiento. Minneapolis también requiere que los inquilinos que se muden a la propiedad después de la inscripción en el programa, deben enviar la información de ingresos para asegurar que el inmueble continúe en cumplimiento (Minneapolis 2022). La ciudad de [Santa Barbara](#) tiene el derecho de cobrar los pagos de alquiler en lugar que lo haga el propietario por el período en el que el inmueble no cumpla con el acuerdo.<sup>9</sup>

En la medida que los gobiernos locales ganan más experiencia asociando los acuerdos de asequibilidad a incentivos de eficiencia energética, el eliminar vacíos legales puede mejorar la efectividad de los acuerdos de asequibilidad. Los gobiernos locales pueden buscar en las políticas de control de alquiler, aquellas que les ayuden a identificar algunos de estos vacíos legales. Normalmente, los vacíos en el control del alquiler incluyen la conversión de condominios; quitar las existencias de vivienda estabilizada del control del alquiler; leyes que permiten a los propietarios pasar el costo de las mejoras a los inquilinos; y descontroles, bonos o subsidios de vacantes (Chapple y Loukaitou-Sideris, 2021; Chew y Truehaft, 2019).<sup>10</sup> Estos vacíos legales pueden resultar en una disminución en el inventario de unidades asequibles en las ciudades y municipalidades; por ejemplo, la ciudad de Nueva York perdió aproximadamente 290,000 unidades de alquiler estabilizado de 1994 a 2019 debido a estos vacíos (Chew y Truehaft, 2019; Mironova, 2019).

---

<sup>9</sup> Aunque han surgido varias opciones sobre el cumplimiento y la aplicación, las investigaciones publicadas y los datos de desempeño sobre su efectividad son aún escasos.

<sup>10</sup> La estabilización del alquiler permite aumentos periódicos en el alquiler, pero tiene como objetivo mantener las rentas asequibles (Rajasekaran, Treskon y Greene, 2019). Los descontroles en las vacantes permiten a los propietarios desregular una unidad del control del alquiler cuando la unidad alcanza un cierto límite, aunque los bonos por vacantes permiten a los propietarios aumentar un porcentaje máximo después de que un inquilino se muda (Kim, 2019).

## DESALOJOS POR CAUSA JUSTA

Las ordenanzas de desalojo por causa justa permiten a los propietarios desalojar a los inquilinos solo bajo circunstancias específicas. Estas circunstancias pueden variar en alcance según la jurisdicción, pero a menudo incluyen la falta de pago del alquiler, incumplimiento del contrato de arrendamiento, planes del nivel de ocupación del propietario o la salida de la unidad del mercado de alquiler (Chapple y Loukaitou-Sideris, 2021; Chew y Truehaft, 2019). Un estudio encontró que las ciudades con ordenanzas de desalojo por causa justa experimentaron una significativa disminución en desalojos y en las tasas de trámites de estos luego de adoptar la ordenanza (Cuellar, 2019). Esto es así porque tales ordenanzas impiden que los propietarios desalojen arbitrariamente (o de amenazar con el desalojo) a los inquilinos y les exige presentar razones específicas para ello (Cuellar, 2019).

Los gobiernos locales que consideren las políticas de desalojo por causa justa pueden incluir disposiciones a la ordenanza sobre renovaciones o reequipamientos. Washington, DC, ha incorporado tales disposiciones en sus [criterios de desalojo](#). Primero, la ciudad permite el desalojo en el caso de una renovación o reequipamiento si la unidad no puede ser ocupada de manera segura durante los trabajos y el propietario debe crear un plan de reubicación del inquilino y darle ayuda para dicha reubicación. Luego, la ciudad garantiza que el inquilino tiene el absoluto derecho de volver a ocupar la unidad después de que los trabajos han finalizado. Esto también le exige al propietario ofrecer la unidad al inquilino al precio que tenía antes de la renovación o reequipamiento, si el administrador determinó que las renovaciones eran necesarias para mantener la unidad en cumplimiento con el código de vivienda (District of Columbia CORE 2022). Para el reequipamiento de eficiencia energética, tales disposiciones le permiten al inquilino disfrutar de los beneficios de la obra.

## ESTRATEGIAS EMERGENTES

En Charlottesville, Virginia, el programa Local Energy Alliance (Alianza local para la energía) y Charlottesville Climate Collaborative están haciendo una prueba piloto del [Housing Voucher Energy Efficiency Program \(Programa de eficiencia energética por vale de vivienda\)](#). El programa incentiva a los propietarios a aceptar vales de vivienda a cambio de realizar actualizaciones de eficiencia energética sin costo, que incluye aislamiento térmico, sustitución de aire acondicionado, reemplazo de calentadores de agua y sistemas de iluminación (C. de Campos Lopes, director de política climática, Charlottesville Climate Collaborative, pers. comm., julio 20, 2022).

La integración de la energía solar en los reequipamientos de eficiencia energética puede compensar algunos costos del proyecto. En Washington, DC, WinnCompanies se propuso rehabilitar y conservar 303 unidades como un proyecto de vivienda con vale en sus viviendas de Atlantic Terrace Apartments. La compañía instaló un sistema solar de consumo dedicado para los residentes de la comunidad. El sistema ayuda a los residentes a ahorrar aproximadamente \$500 por año en costos de energía y el propietario del sistema y el operador usaron dinero de subsidios para brindar a los residentes de la comunidad 15 años de suscripciones gratuitas (WinnCompanies 2018; Samarripas y York, 2018).

## Caso de estudio: Fondo de desarrollo regional orientado al tránsito de Denver

### DATOS BREVES

PRESUPUESTO: \$19,000,000

### ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

El fondo de desarrollo orientado al tránsito (por sus siglas en inglés, TOD) regional de Denver brinda financiamiento para la adquisición a desarrolladores de vivienda asequible para apoyar la conservación y el desarrollo de vivienda asequible cerca de las paradas de transporte público en el área metropolitana de Denver. El fondo se creó en 2010 cuando Colorado aprobó un impuesto sobre las ventas para desarrollar el sistema de tránsito en el área metropolitana de Denver. Las partes interesadas incluyen a [Enterprise Community Partners \(socios de la iniciativa comunitaria\)](#) (denominada Iniciativa), [Urban Land Conservancy \(Conservación de tierras urbanas\)](#) y fundaciones filantrópicas, que vieron la necesidad de desarrollar nueva vivienda asequible y conservarla cerca de las paradas del transporte público, tanto existentes como proyectadas, para asegurar que los inquilinos de estas viviendas estuviesen conectados al tránsito público de bajo costo. La ciudad de Denver, la Autoridad de financiamiento y vivienda de Colorado (por sus siglas en inglés, CHFD), la División de vivienda de Colorado, fundaciones locales e instituciones de financiamiento para el desarrollo comunitario (por sus siglas en inglés, CDFI) brindan apoyo financiero al fondo.

La iniciativa opera el fondo, que proporciona financiamiento flexible, elevados niveles de préstamo/valor y bajas tasas de interés que apoyan la capacidad de los desarrolladores de vivienda asequible a competir en la adquisición de terrenos cerca de las estaciones del tren o paradas de autobuses de alta frecuencia. Esto es importante, ya que las viviendas en áreas de tránsito son generalmente más caras y más solicitadas que otras. Los requisitos orientados al financiamiento para el tránsito ayudan a mantener bajos los costos de transporte para los residentes de vivienda asequible y dan a los inquilinos un mejor acceso a los servicios públicos (por ejemplo, al transporte y a espacios verdes). A las propiedades que reciben financiamiento se les requiere construir o rehabilitar las unidades cumpliendo con los [estándares de la iniciativa de la comunidad verde](#), desarrollando viviendas asequibles energéticamente eficientes y saludables. Como el fondo utiliza fondos públicos y requiere que las propiedades se encuentren cerca de servicios de tránsito, el fondo da una ventaja cuando se solicitan otras oportunidades de financiamiento, como créditos fiscales para vivienda de bajos ingresos.

## PARTES INTERESADAS Y PARTICIPACIÓN

En 2020, la iniciativa y sus socios del fondo TOD renovaron y recapitalizaron el fondo y fomentaron la participación de las partes interesadas para apoyar su extensión. La iniciativa buscó la participación de la comunidad de desarrollo de vivienda asequible para identificar los desafíos de adquisición que los desarrolladores pudieran afrontar y cualquier cambio que pudiera hacerse al fondo para asegurar que cumpla con las necesidades de sus usuarios objetivo. La iniciativa también incluyó a inversionistas en el fondo TOD incluyendo a la ciudad de Denver, CHFA y la división de vivienda del estado, así como los inversionistas existentes del fondo. La iniciativa finalmente no realizó cambios significativos a la estructura del fondo, pero tuvo la tarea de conservar el financiamiento de los elevados niveles de préstamo/valor y mantener bajas tasas de interés, que han hecho que el recurso sea tan importante para la comunidad de desarrollo de vivienda asequible en las últimas dos décadas.

## LOGROS

A la fecha, el fondo ha financiado 22 adquisiciones de inmuebles, invirtiendo más de \$50 millones para adquirir cerca de las paradas de autobuses en el área metropolitana de Denver. Esto resulta en el desarrollo de 2,095 unidades de vivienda asequible y apoya el desarrollo de más de 150,000 pies cuadrados de espacio para la comunidad (por ejemplo, una biblioteca pública).

## DESAFÍOS Y LECCIONES APRENDIDAS

En entrevistas, el personal de la iniciativa destacó la necesidad de mantener sencilla y flexible la oferta de préstamos. Con muchísimos inversionistas involucrados, pueden haber muchos intereses compitiendo, pero es crucial mantenerse enfocado en el objetivo principal: construir y conservar la vivienda asequible cerca del tránsito público en la comunidad. La iniciativa enfatizó el rol del financiamiento público para el éxito del fondo. El financiamiento de la ciudad, del estado y del CHFA hace posible la iniciativa y mantener el fondo flexible y de bajo costo para sus deudores.

## Caso de estudio: Programa piloto DC Flex

### DATOS BREVES

PERSONAL: EQUIVALENTE A 2-3 EMPLEADOS A TIEMPO COMPLETO | COSTOS ADMINISTRATIVOS: \$100,000 | PRESUPUESTO TOTAL: \$1,000,000

## ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

El plan [Homeward DC plan](#) de Washington, DC, que describe las estrategias para prevenir la falta de hogar, encontró que ciertos segmentos de la población estaban percibiendo ingresos pero no podían costear el alquiler a precios de mercado. Como resultado, aunque estos residentes podían por lo general pagar su alquiler en la mayor parte del año, con

frecuencia se quedaban cortos entre uno y tres meses, poniéndolos en riesgo de desalojo. Para abordar las necesidades de este grupo, DC se dio cuenta que necesitaban una forma de asistencia para el alquiler que cubriera la brecha entre la ayuda de emergencia para el alquiler y el [programa Housing Choice Voucher](#). Por tanto, se creó el programa piloto DC Flex.

DC Flex es una manera flexible de ayuda al alquiler que permite a los participantes el acceso a su propia discreción. Para permitir esta ayuda flexible, DC estableció cuentas de garantía de \$7,200 por año para los participantes. Los participantes pueden retirar tanto como su alquiler mensual y el dinero se puede usar solamente para ese fin.

La ayuda al alquiler tiene la posibilidad de usarse para el pago de energía; los hogares que tienen suficiente para pagar su alquiler—pero quizá no su factura de electricidad—pueden utilizar sus ingresos para pagar las cuentas de energía y retirar el saldo restante de su cuenta DC Flex. Por ejemplo, si el alquiler mensual de la casa es de \$1,000 y los costos de energía son \$100 pero el residente solo tiene un total \$1,000 para los gastos, pueden usar \$100 del ingreso mensual para pagar su factura de energía usando su cuenta DC para cubrir la porción restante de su alquiler. Esto les permite estar al día tanto en su alquiler como en la factura de energía.

Para administrar el programa, DC se asoció con [Capital Area Asset Builders](#), que es una organización sin fines de lucro especializada en servicios financieros. También trabajó con dos bancos locales para establecer las cuentas de garantía para los participantes del programa.

El [Lab @ DC](#), un equipo de investigación dentro de la oficina del alcalde, comenzó a revisar los antecedentes de los participantes del programa de reclutamiento al enfocarse en los hogares que habían accedido a servicios de falta de vivienda, tales como asistencia de alquiler de emergencia, refugio y programas de reubicación rápida. Se utilizó este enfoque para proyectar una amplia red y alcanzar a la mayoría de la población objetivo. Otros criterios de elegibilidad incluyeron hogares con por lo menos un niño y aquellos con un historial reciente de desempleo. Esto resultó en un grupo de 6,000 posibles participantes. Dado que el programa piloto estaba limitado a 120 hogares, DC pidió el consentimiento a estos hogares para ingresar su nombre en una lotería y determinar así los participantes del programa.

## **PARTES INTERESADAS Y PARTICIPACIÓN**

Las partes interesadas para el programa DC Flex incluyen al Departamento de servicios humanos, el Departamento de vivienda y de desarrollo de la comunidad, The Lab @ DC y el [Interagency Council to End Homelessness \(Consejo interinstitucional para dar fin a la falta de vivienda\)](#). Estos grupos son responsables de supervisar, evaluar y realizar cambios al programa.

Otras partes interesadas incluyen a Capital Area Asset Builders, City First Bank, y United Bank. DC no buscó la participación con partes interesadas externas o con la comunidad para informar sobre el desarrollo del programa.

## **LOGROS**

El programa DC Flex ha alcanzado un éxito considerable con 75% de los participantes del programa que fueron capaces de incrementar sus ingresos y evitar episodios de falta de vivienda. Esto se debe principalmente a la estructura de incentivos del programa: No disminuye el monto del subsidio con base en los aumentos del ingreso. Para obtener más información sobre los resultados del primer año, visite [aquí](#). DC ha recibido financiamiento para ampliar el programa a participantes adicionales.

## **DESAFÍOS Y LECCIONES APRENDIDAS**

La implementación del programa transcurrió sin problemas con limitados desafíos. La carga más pesada para DC fue identificar a los participantes del programa. La lección clave aprendida es que los gobiernos locales necesitan ayudar a las poblaciones en riesgo antes de la fase crítica—eso es, cuando los hogares experimentan falta de vivienda—ya que el costo de la ayuda aumenta significativamente después de esta fase.

## References

- Abdel-Samad, M., N. Ho, S. Aziz, and P. Diaz de Regules. 2020. *The Impact of Utility Assistance on Keeping People Housed*. San Diego: San Diego State University. [211sandiego.org/wp-content/uploads/2021/03/The-Impact-of-Utility-Assistance-on-Keeping-People-Housed-1.pdf](https://211sandiego.org/wp-content/uploads/2021/03/The-Impact-of-Utility-Assistance-on-Keeping-People-Housed-1.pdf).
- Aiken, C., V. Reina, J. Verbrugge, A. Aurand, R. Yae, I. Gould Ellen, and T. Hauptert. 2021. *Learning from Emergency Rental Assistance Programs: Lessons from Fifteen Case Studies*. Washington, DC: NLIHC (National Low Income Housing Coalition). [nlihc.org/sites/default/files/ERA-Programs-Case-Study.pdf?utm\\_source=NLIHC+All+Subscribers&utm\\_campaign=669bf6dbc8-report\\_030921&utm\\_medium=email&utm\\_term=0\\_e090383b5e-669bf6dbc8-293365474&ct=t\(report\\_030921\)](https://nlihc.org/sites/default/files/ERA-Programs-Case-Study.pdf?utm_source=NLIHC+All+Subscribers&utm_campaign=669bf6dbc8-report_030921&utm_medium=email&utm_term=0_e090383b5e-669bf6dbc8-293365474&ct=t(report_030921)).
- Ameresco. 2020. *Project Highlight: Boston Housing Authority Reduced Their Gas and Water Usage by over 30%*. Framingham, MA: Ameresco. [www.ameresco.com/wp-content/uploads/2020/04/boston-housing-authority-ma.pdf](https://www.ameresco.com/wp-content/uploads/2020/04/boston-housing-authority-ma.pdf).
- Board of Governors of the Federal Reserve System. 2022. *Economic Well-Being of U.S. Households in 2021*. Washington, DC: Federal Reserve System. <https://www.federalreserve.gov/publications/files/2021-report-economic-well-being-us-households-202205.pdf>.
- Chapple, K., and A. Loukaitou-Sideris. 2021. *White Paper on Anti-Displacement Strategy Effectiveness*. Sacramento: CARB (California Air Resources Board). [ww2.arb.ca.gov/sites/default/files/2021-04/19RD018 - Anti-Displacement Strategy Effectiveness.pdf](https://ww2.arb.ca.gov/sites/default/files/2021-04/19RD018_-_Anti-Displacement_Strategy_Effectiveness.pdf).
- Chetty, R., M. Jackson, T. Kuchler, J. Stroebel, N. Hendren, R. Fluegge, S. Gong, F. Gonzalez, A. Grondin, M. Jacob, D. Johnston, M. Koenen, E. Laguna-Muggenburg, F. Mudekereza, T. Rutter, N. Thor, W. Townsend, R. Zhang, M. Bailey, P. Barberá, M. Bhole, and N. Wernerfelt. 2022a. "Social Capital I: Measurement and Associations with Economic Mobility." *Nature* 608: 108–21. [doi.org/10.1038/s41586-022-04996-4](https://doi.org/10.1038/s41586-022-04996-4).
- . 2022b. "Social Capital II: Determinants of Economic Connectedness." *Nature* 608: 122–34. [doi.org/10.1038/s41586-022-04997-3](https://doi.org/10.1038/s41586-022-04997-3).
- Chew, A., and S. Treuhaft. 2019. *Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities*. Oakland: Policy Link. [www.policylink.org/resources-tools/our-homes-our-future](https://www.policylink.org/resources-tools/our-homes-our-future).
- Crowder Jr., J., C. Schildt, and R. Jacobus. 2021. *Our Homes, Our Communities: How Housing Acquisition Strategies Can Create Affordable Housing, Stabilize Neighborhoods, and Prevent Displacement*. Oakland: PolicyLink. [www.policylink.org/resources-tools/housing-acquisition-strategies](https://www.policylink.org/resources-tools/housing-acquisition-strategies).

- Cuellar, J. 2019. "Effect of 'Just Cause' Eviction Ordinances on Eviction in Four California Cities." *Journal of Public & International Affairs*, May 21.  
[jpia.princeton.edu/news/effect-just-cause-eviction-ordinances-eviction-four-california-cities](http://jpia.princeton.edu/news/effect-just-cause-eviction-ordinances-eviction-four-california-cities).
- Desmond, M. 2016. *Evicted: Poverty and Profit in the American City*. New York: Broadway Books.
- Desmond, M., C. Gershenson, and B. Kiviat. 2015. "Forced Relocation and Residential Instability among Urban Renters." *Social Service Review* 89 (2): 227–62.  
[www.journals.uchicago.edu/toc/ssr/2015/89/2](http://www.journals.uchicago.edu/toc/ssr/2015/89/2).
- Franklin, M., C. Kurtz, M. Alksnis, L. Steichen, and C. Younger. 2017. *Lights Out in the Cold: Reforming Utility Shut-Off Policies as If Human Rights Matter*. Baltimore: NAACP (National Association for the Advancement of Colored People).  
[naacp.org/resources/lights-out-cold](http://naacp.org/resources/lights-out-cold).
- Gromis, A., and M. Desmond. 2021. "Estimating the Prevalence of Eviction in the United States: New Data from the 2017 American Housing Survey." *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research* 23 (2): 279–89. [www.jstor.org/stable/27039963](http://www.jstor.org/stable/27039963).
- Grundman, L., and M. Kruger. 2018. *Legal Representation in Evictions—Comparative Study*. Minneapolis: Volunteer Lawyers Network and Mid-Minnesota Legal Aid.  
[www.minnpost.com/wp-content/uploads/2018/11/2018-Eviction-Representation-Results-Study-with-logos.pdf](http://www.minnpost.com/wp-content/uploads/2018/11/2018-Eviction-Representation-Results-Study-with-logos.pdf).
- Hamilton, E. 2019. *Inclusionary Zoning and Housing Market Outcomes*. Arlington, VA: Arlington, VA: Mercatus Center at George Mason University.  
[www.mercatus.org/publications/urban-economics/inclusionary-zoning-and-housing-market-outcomes](http://www.mercatus.org/publications/urban-economics/inclusionary-zoning-and-housing-market-outcomes).
- Hayes, S., and R. Denson. 2019. *Protecting the Health of Vulnerable Populations with In-Home Energy Efficiency: A Survey of Methods for Demonstrating Health Outcomes*. Washington, DC: ACEEE. [www.aceee.org/research-report/h1901](http://www.aceee.org/research-report/h1901).
- Hernández, D., and S. Bird. 2010. Energy Burden and the Need for Integrated Low-Income Housing and Energy Policy. *Poverty Public Policy* 2 (4): 5–25.  
[www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC4819257/](http://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC4819257/).
- Hickey, R., L. Sturtevant, and E. Thaden. 2014. *Achieving Lasting Affordability through Inclusionary Housing*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.  
[www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/achieving-lasting-affordability-through-inclusionary-housing-full.pdf](http://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/achieving-lasting-affordability-through-inclusionary-housing-full.pdf).

- Im, J., Y. Seo, K. Cetin, and J. Singh. 2017. "Energy Efficiency in U.S. Residential Rental Housing: Adoption Rates and Impact on Rent." *Applied Energy*. 205: 1021–33. [doi.org/10.1016/j.apenergy.2017.08.047](https://doi.org/10.1016/j.apenergy.2017.08.047).
- Khadduri, J. K. Burnett, C. Climaco, L. Gould, and L. Elving. 2012. *What Happens to Low-Income Housing Tax Credit Properties at Year 15 and Beyond?* Prepared by Abt Associates and VIVA Consulting. Washington, DC: HUD (Department of Housing and Urban Development). [www.huduser.gov/portal/publications/pdf/what\\_happens\\_lihtc\\_v2.pdf](http://www.huduser.gov/portal/publications/pdf/what_happens_lihtc_v2.pdf).
- Kim, E. 2019. "'A Real Sea Change': What NYC Tenants Need to Know about the New Rent Reform Deal." *Gothamist*, June 13. [gothamist.com/news/a-real-sea-change-what-nyc-tenants-need-to-know-about-the-new-rent-reform-deal](https://gothamist.com/news/a-real-sea-change-what-nyc-tenants-need-to-know-about-the-new-rent-reform-deal).
- Lim S., P. Chan, S. Walters, G. Culp, M. Huynh, and L. Gould. 2017. "Impact of Residential Displacement on Healthcare Access and Mental Health among Original Residents of Gentrifying Neighborhoods in New York City." *PLoS ONE* 12 (12). [doi.org/10.1371/journal.pone.0190139](https://doi.org/10.1371/journal.pone.0190139).
- Local Housing Solutions. 2021. "State or Local Funded Tenant-Based Rental Assistance." [localhousingsolutions.org/housing-policy-library/state-or-local-funded-tenant-based-rental-assistance/](https://localhousingsolutions.org/housing-policy-library/state-or-local-funded-tenant-based-rental-assistance/).
- Lopoo L., and A. London. 2016. "Household Crowding during Childhood and Long-Term Education Outcomes." *Demography* 53 (3): 699–721. [pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/27103537/](https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/27103537/).
- Minneapolis. 2022. "4d Affordable Housing Incentive." [www2.minneapolismn.gov/government/programs-initiatives/housing-development-assistance/rental-property/4d/](https://www2.minneapolismn.gov/government/programs-initiatives/housing-development-assistance/rental-property/4d/).
- Mironova, O. 2019. *A Guide to Rent Regulation in New York City*. New York: Community Service Society. [http://58547.nexcesscdn.net/803F44A/images/nycss/images/uploads/pubs/Rent\\_Reg\\_Explainer\\_V6.pdf](http://58547.nexcesscdn.net/803F44A/images/nycss/images/uploads/pubs/Rent_Reg_Explainer_V6.pdf).
- New York. 2022. "Legal Services for Tenants". [www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page](https://www1.nyc.gov/site/hra/help/legal-services-for-tenants.page).
- NHT (National Housing Trust). 2019. *Channel Square Apartments*. Washington, DC: NHT. [www.nationalhousingtrust.org/sites/default/files/page\\_file\\_attachments/Channel\\_Square\\_Apartments\\_One-Pager\\_2019.pdf](https://www.nationalhousingtrust.org/sites/default/files/page_file_attachments/Channel_Square_Apartments_One-Pager_2019.pdf).
- NLIHC (National Low Income Housing Coalition). 2022. *The Gap: A Shortage of Affordable Rental Homes*. Washington, DC: NLIHC. [nlihc.org/gap](https://nlihc.org/gap).

- Ponsor, A., A. Arnold, and M. Bodaken. 2020. *Preserving Affordable Homes for Equitable, Healthy Communities*. Washington, DC: Center for Community Investment. [centerforcommunityinvestment.org/sites/default/files/Preserving\\_Affordable\\_Homes.pdf](https://centerforcommunityinvestment.org/sites/default/files/Preserving_Affordable_Homes.pdf).
- Rajasekaran, P., M. Treskon, and S. Greene. 2019. *Rent Control: What Does the Research Tell Us about the Effectiveness of Local Action?* Washington, DC: Urban Institute. [www.urban.org/sites/default/files/publication/99646/rent\\_control\\_what\\_does\\_the\\_research\\_tell\\_us\\_about\\_the\\_effectiveness\\_of\\_local\\_action\\_1.pdf](https://www.urban.org/sites/default/files/publication/99646/rent_control_what_does_the_research_tell_us_about_the_effectiveness_of_local_action_1.pdf).
- Ready, D., V. Lee, and K. Welner. 2004. "Educational Equity and School Structure: School Size, Overcrowding, and Schools-within-Schools." *Teachers College Record* 106 (10): 1989–2014. [nepc.colorado.edu/publication/educational-equity-and-school-structure-school-size-overcrowding-and-schools-within-scho](https://nepc.colorado.edu/publication/educational-equity-and-school-structure-school-size-overcrowding-and-schools-within-scho).
- Samarripas, S., and A. Jarrah. 2021. *A New Lease on Energy: Guidance for Improving Rental Housing Efficiency at the Local Level*. Washington, DC: ACEEE. [aceee.org/research-report/u2102](https://aceee.org/research-report/u2102).
- Samarripas, S., and A. Lee. 2022. "One-Third of Tenants Behind on Utility Bills, Highlighting Need for Energy Upgrades." *ACEEE Blog*, August 17. [www.aceee.org/blog-post/2022/08/one-third-tenants-behind-utility-bills-highlighting-need-energy-upgrades](https://www.aceee.org/blog-post/2022/08/one-third-tenants-behind-utility-bills-highlighting-need-energy-upgrades).
- Samarripas, S., and D. York. 2018. *Our Powers Combined: Energy Efficiency and Solar in Affordable Multifamily Buildings*. Washington, DC: ACEEE. [www.aceee.org/research-report/u1804](https://www.aceee.org/research-report/u1804).
- Seron, C., M. Frankel, G. Van Ryzin, and J. Kovath. 2001. "The Impact of Legal Counsel on Outcomes for Poor Tenants in New York City's Housing Court: Results of a Randomized Experiment." *Law & Society Review* 35 (2): 419–34. [www.jstor.org/stable/3185408](https://www.jstor.org/stable/3185408).
- Sussman, R., H. Bastian, S. Conrad, E. Cooper, E. Tong, A. Sherpa, and S. Pourfalatoun. 2022. *Energy Labels Affect Behavior on Rental Listing Websites: A Controlled Experiment*. Washington, DC: ACEEE. [www.aceee.org/research-report/b2204](https://www.aceee.org/research-report/b2204).
- Vaidyanathan, S., P. Huether, and B. Jennings. 2021. *Understanding Transportation Energy Burdens*. Washington, DC: ACEEE. [www.aceee.org/white-paper/2021/05/understanding-transportation-energy-burdens](https://www.aceee.org/white-paper/2021/05/understanding-transportation-energy-burdens).
- Washington, DC. 2019. "Tenant Opportunity to Purchase Assistance." [dhcd.dc.gov/service/tenant-opportunity-purchase-assistance](https://dhcd.dc.gov/service/tenant-opportunity-purchase-assistance).

- . 2022. "Weekly Report on Tenant Opportunity to Purchase Act (TOPA) Filings." <https://dhcd.dc.gov/page/weekly-report-tenant-opportunity-purchase-act-topa-filings>.
- Will, A. 2022. "New Survey Finds Many Renters Are Concerned about the Impact of Home on Health." *JCHS Blog*, March 31. [www.jchs.harvard.edu/blog/new-survey-finds-many-renters-are-concerned-about-impact-home-health](http://www.jchs.harvard.edu/blog/new-survey-finds-many-renters-are-concerned-about-impact-home-health).
- WinnCompanies. 2018. "WinnCompanies Brings Community Solar to Washington, D.C., Cutting Utility Bills for Low-Income Households." *WinnCompanies News*, March 8.