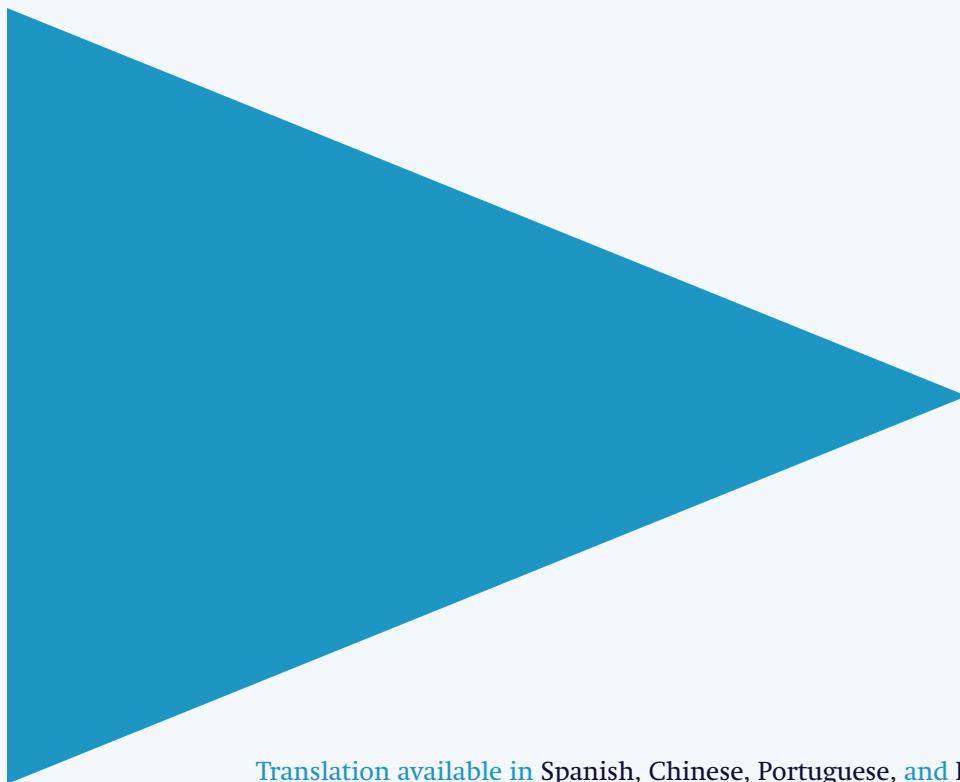


**Homes for All**

*Accelerate the production of diverse housing types, particularly deed-restricted affordable housing, throughout the region. Focus on transit-oriented, climate resilient and other smart growth locations.*



## Action Area: Homes for All

### Recommendation:

Accelerate the production of diverse housing types, particularly deed-restricted affordable housing, throughout the region. Focus on transit-oriented, climate resilient and other smart growth locations.

#### Strategy 1

Further empower localities to zone for housing diversity.

- ▶ **Action 1.1:** In municipalities above a certain scale, or in certain areas, such as town centers, require that “missing middle” housing types be permitted in single-family districts by right. Municipalities that meet the threshold should be required to permit moderate-scale housing types, such as accessory dwelling units, duplexes, triplexes, or cottage clusters, in districts zoned for single-family housing.
- ▶ **Action 1.2:** Implement the 2021 law requiring multifamily zoning in MBTA communities. Develop guidance for implementation and add provisions, such as inclusionary zoning or other affordability incentives, to ensure households with a range of incomes can live in these high-opportunity locations.
- ▶ **Action 1.3:** Monitor the impact of the Economic Development Bond Bill provisions that reform the abutter appeals process, and develop additional guidance as needed.
- ▶ **Action 1.4:** Expand the Housing Choices law, which requires a simple majority rather than a super majority, to include additional zoning changes that encourage diverse housing types and price points, particularly inclusionary zoning.

#### Strategy 2

Increase funding for municipalities promoting housing production of all types and affordable housing in particular.

- ▶ **Action 2.1:** Pursue an increase in the state income tax or deeds excise fee, and an increase in general obligation bonding capacity. Use these sources to fund deed-restricted affordable housing production.
- ▶ **Action 2.2:** Increase the efficacy of existing funding streams in leveraging affordable housing production. Provide opportunities for capacity building in small towns. When evaluating local applications for state funding, consider progress toward housing goals – even in applications for projects not now included in the Housing Choices legislation.
- ▶ **Action 2.3:** Expand the 40S program to mitigate the impacts of new development on school enrollment.
- ▶ **Action 2.4:** Expand resources for public housing authorities to renovate existing properties and to acquire and build new units.

### **Strategy 3**

Dedicate resources to better equip the private market to build diverse housing.

- ▶ **Action 3.1:** Develop a statewide program to finance the construction of ADUs and other missing middle housing types.
- ▶ **Action 3.2:** Increase the income diversity of Smart Growth Overlay Districts by allowing, in Chapter 40R, alternative affordability requirements other than 80% of Area Median Income (AMI) or below.
- ▶ **Action 3.3:** Utilize the 40R, 40S, and other existing state programs to better incentivize production of housing suited to first-time homeowners.
- ▶ **Action 3.4:** Actively utilize state-owned land towards housing development that includes a substantial portion of deed-restricted Affordable Housing units.

## Área de acción: Hogares para todos

### Recomendación:

Acelerar la producción de diversos tipos de vivienda, particularmente viviendas asequibles restringidas por escritura, en toda la región. Centrarse en lugares orientados al tránsito, resilientes al clima y otros lugares de crecimiento inteligente.

#### Estrategia 1

Empoderar aún más a las localidades para que creen zonas para la diversidad de viviendas.

- ▶ **Acción 1.1:** En los municipios que superen una determinada escala, o en determinadas zonas, como los centros urbanos, exigir que los tipos de viviendas “intermedias faltantes” se permitan por derecho en los distritos unifamiliares. Los municipios que alcancen el umbral deben estar obligados a permitir tipos de viviendas de escala moderada, como unidades de vivienda accesorias, dúplex, triplex o grupos de cabañas, en distritos zonificados para viviendas unifamiliares.
- ▶ **Acción 1.2:** Implementar la ley de 2021 que exige la zonificación multifamiliar en las comunidades de la MBTA. Desarrollar pautas para la implementación y agregar disposiciones, como la zonificación inclusiva u otros incentivos de asequibilidad, para garantizar que los hogares con una variedad de ingresos puedan vivir en estos lugares de alta oportunidad.
- ▶ **Acción 1.3:** Monitorear el impacto de las disposiciones del proyecto de Ley de Bonos de Desarrollo Económico que reforman el proceso de apelaciones adicionales y desarrollar orientación adicional según sea necesario.
- ▶ **Acción 1.4:** Ampliar la Ley de Opciones de Vivienda, que requiere una mayoría simple en lugar de una supermayoría, para incluir cambios de zonificación adicionales que fomenten diversos tipos de viviendas y precios, particularmente la zonificación inclusiva.

#### Estrategia 2

Incrementar la financiación para los municipios que promueven la producción de viviendas de todo tipo y de viviendas asequibles en particular.

- ▶ **Acción 2.1:** Perseguir un aumento del impuesto estatal sobre la renta o de la tasa de impuestos especiales sobre las escrituras, así como un aumento de la capacidad sobre bonos de obligación general. Utilizar estas fuentes para financiar la producción de viviendas asequibles restringidas por escritura.
- ▶ **Acción 2.2:** Aumentar la eficacia de las fuentes de financiación existentes para potenciar la producción de viviendas asequibles. Brindar oportunidades para el desarrollo de capacidades en ciudades pequeñas. Al evaluar las solicitudes locales de financiamiento estatal, considerar el progreso hacia las metas de vivienda, incluso en las solicitudes de proyectos que hoy no están incluidos en la legislación de opciones de vivienda.

- **Acción 2.3:** Ampliar el programa 40S para mitigar los impactos del nuevo desarrollo en la matrícula escolar.
- **Acción 2.4:** Ampliar los recursos para que las autoridades de vivienda pública renueven las propiedades existentes y adquieran y construyan nuevas unidades.

### **Estrategia 3**

Dedicar recursos para que el mercado privado esté mejor equipado para construir viviendas diversas.

- **Acción 3.1:** Desarrollar un programa estatal para financiar la construcción de ADUs y otros tipos de viviendas intermedias faltantes.
- **Acción 3.2:** Aumentar la diversidad de ingresos de los distritos superpuestos de crecimiento inteligente al permitir, en el Capítulo 40R, requisitos de asequibilidad alternativos distintos al 80% del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés) o menos.
- **Acción 3.3:** Utilizar los programas 40R, 40S y otros programas estatales existentes para incentivar mejor la producción de viviendas adecuadas para los propietarios de viviendas por primera vez.
- **Acción 3.4:** Utilizar activamente terrenos de propiedad estatal para el desarrollo de viviendas que incluyan una parte sustancial de unidades de vivienda asequible restringidas por escritura.

## 行动领域：居者有其家

### 建议：

在全区域加快建造各类型住房，特别是有契约限制的经济适用房。重点应当放在一些公交导向、气候防灾和其他“智慧增长”(smart growth)地段

### 策略 1

进一步赋予地方政府通过土地使用分区实现住房多样性的权力。

- ▶ **行动 1.1:** 在一定规模以上的城市或某些地区，如城镇中心，要求在单户住宅区允许合法建造“消失的中等户型”(Missing Middle Housing)相应类型的住房。达到门槛条件的各市镇，应当在划为单户住宅区的区域，准许建造中等规模的住房类型，例如附属住宅单元、双联体或三联体公寓、平房群。
- ▶ **行动 1.2:** 执行2021年的法律，要求在MBTA社区实施多户型土地使用分区。制定实施指南，并增加一些相关规定，如包容性土地使用分区，或其他经适性激励措施，确保更大收入范围的家庭可以住在这些机会多的地区。
- ▶ **行动 1.3:** 监测《经济发展债券法案》中改革相邻业主上诉程序有关条款的影响，并根据需要制定更多指导意见。
- ▶ **行动1.4:** 扩展使用《住房选择法》，用过半数而非绝对多数的方式，通过更多的土地使用分区调整，从而鼓励不同的住房类型和价位，特别是包容性分区。

### 策略 2

增加对各市镇的拨款，用于促进各类型住房的建设，尤其是经济适用房的建设。

- ▶ **行动 2.1:** 争取增加州政府所得税或契税特许权税，并增加普通信用担保债券。使用以上资金资助具有契约限制的经济适用房建设。
- ▶ **行动 2.2:** 提高现有资金流在促进经济适用房建设方面的效率。为小城镇的能力建设提供机会。在评估各地申请州政府资金时，将住房目标进展情况纳入考量--即便其所申请的项目当前并未纳入《住房选择法》也要考虑。
- ▶ **行动 2.3:** 扩展40S计划，以减轻新的发展对入学人数带来的影响。
- ▶ **行动 2.4:** 扩展公共住房当局的资源，翻新现有的房产，并购置和建造新的住房单位。

### 策略 3

投入相应资源更好地装备私人市场，建造多样化的住房。

- ▶ **行动 3.1:** 制定一项全州计划，为附属住宅单元和“消失的中等户型”等住房类型的建设提供资金。
- ▶ **行动 3.2:** 调整麻州民法第40R章对80%或以下的区域中位数收入(AMI)的要求，转而采用其他替代的经适标准，从而提高智慧增长重合区的收入多样性。
- ▶ **行动 3.3:** 利用40R, 40S和其他现有的州政府计划，更好地激励适合首次购房者的住房建造。
- ▶ **行动 3.4:** 积极利用州政府所有的土地进行住房开发，其中包括相当一部分受契约限制的经济适用房。

## **Área de ação: Lar para todos**

### **Recomendações:**

Acelerar a construção de diversos tipos de moradias, especialmente moradias com preço acessível com restrição de escrituras, em toda a região. Focar em locais orientados para o trânsito, resistentes ao clima e locais com crescimento inteligente

#### **Estratégia 1**

Capacitar ainda mais as localidades com o objetivo de divisões promovendo a diversidade habitacional.

- ▶ **Ação 1.1:** Em municípios acima de determinada escala, ou em determinadas áreas, como centros urbanos, exigir que tipos de habitação “intermediários ausentes” sejam permitidos em distritos unifamiliares por direito. Os municípios que atendem ao limite devem permitir tipos de habitação em escala moderada, como unidades habitacionais acessórias, duplex, triplex ou aglomerados de casas de campo, em distritos divididos para a habitação unifamiliar.
- ▶ **Ação 1.2:** Implementar a lei de 2021 que exige o zoneamento multifamiliar nas comunidades da MBTA. Desenvolver orientações para implementação e adicionar disposições, como zoneamento inclusivo ou outros incentivos de acessibilidade, para garantir que famílias com variedade de rendas possam viver nesses locais de grande oportunidade.
- ▶ **Ação 1.3:** Monitorar o impacto das disposições do Projeto de Lei de Obrigação para o Desenvolvimento Econômico que reformam o processo de apelação do confinante e desenvolver orientações adicionais conforme necessário.
- ▶ **Ação 1.4:** Expandir a lei de Opções para Habitação, que exige maioria simples em vez de super maioria, para incluir mudanças de zoneamento adicionais que incentivem diversos tipos de habitações e faixas de preço, especialmente o zoneamento inclusivo.

#### **Estratégia 2**

Aumentar o financiamento para municípios que promovem a produção habitacional de todos os tipos e, em particular, habitações populares.

- ▶ **Ação 2.1:** Buscar aumento no imposto de renda estadual ou taxa de aplicação de escrituras e aumento na capacidade geral de vinculação de obrigações. Usar essas fontes para financiar a produção de moradias populares com restrição de escrituras.
- Ação 2.2:** Aumentar a eficácia dos fluxos de financiamento existentes para alavancar a produção de moradias populares. Oferecer oportunidades de capacitação em cidades pequenas. Ao avaliar os pedidos locais de financiamento estadual, considerar o progresso diante das metas de habitação, mesmo em pedidos de projetos que agora não estejam incluídos na legislação de Opções por Moradia.

- ▶ **Ação 2.3:** Expandir o programa 40S para mitigar os impactos de novos desenvolvimentos nas matrículas escolares.
- ▶ **Ação 2.4:** Expandir os recursos para as autoridades de habitação pública com

### **Estratégia 3**

Dedicar recursos para equipar melhor o mercado privado e construir moradias diversificadas.

- ▶ **Ação 3.1:** Desenvolver um programa estadual para financiar a construção de Unidades Habitacionais e outros tipos de habitações intermediárias em falta.
- ▶ **Ação 3.2:** Aumentar a diversidade de renda dos Distritos de Cobertura de Crescimento Inteligente, permitindo, no Capítulo 40R, requisitos de acessibilidade alternativa além de 80% da Renda Mediana por Área (AMI) ou menos.
- ▶ **Ação 3.3:** Utilizar o 40R, 40S e outros programas estaduais existentes para melhor incentivar a produção de moradias adequadas para proprietários de primeira viagem.
- ▶ **Ação 3.4:** Utilizar ativamente as terras pertencentes ao estado para o desenvolvimento habitacional que inclua parte substancial de unidades de Habitação Acessível com restrição de escrituras.

## Rekòmandasyon:

Akselere pwodizyon plizyè kalite lojman, espesyalman lojman bon mache ki gen kondisyon restriksyon, nan tout rejyon an. Konsantre sou zòn ki bezwen transpò, ki gen rezistans klimatik, ak ki gen lòt avantaj pou devlopman.

### Estrateji 1

Mete plis mwayen nan lokalite yo pou zonnaj ki pèmèt divèsite nan lojman.

- ▶ **Aksyon 1.1:** Nan minisipalite ki depase yon sèten nivo, oswa nan kèk nan zòn yo, tankou anba laval, egzije pou yo pèmèt kalite lojman "mwayen ki manke" yo gen dwa egziste nan distrik ki gen lojman pou yon sèl fanmi yo. Minisipalite ki satisfè kondisyon yo dwe oblige pèmèt kalite lojman mwayen yo, tankou inite lojman akseswa, diplèks, triplèks, ak ti kay an gwoup, nan kote zonnaj la rezève pou kay ki gen yon sèl fanmi.
- ▶ **Aksyon 1.2:** Aplike lwa 2021 ki mande pou gen zonnaj pou kay ki gen plizyè fanmi nan kominate MBTA yo. Devlope direktiv pou aplikasyon, epi ajoute dispozisyon tankou zonnaj enklizif oswwa lòt ensitasyon pou bon mache, pou pèmèt fanmi ki nan plizyè nivo salè viv nan zòn ki ofri anpil opòtinite sa yo.
- ▶ **Aksyon 1.3:** Veye enpak dispozisyon ki nan Lwa sou Bon pou Developman Ekonomik la (Economic Development Bond), ki refòme pwosesis apèl pou rezidan yo, ak devlope direktiv siplemantè si sa nesesè.
- ▶ **Aksyon 1.4 :** Ranfòse aplikasyon lwa sou Chwa Lojman an (Housing Choices), ki mande pou yon majorite senp pase pou yon majorite ogmante, pou genyen chanjman zonnaj siplemantè ki ankouraje plizyè kalite lojman ak plizyè nivo pri, espesylman pou zonnaj enklizif.

### Estrateji 2

Prezève lojman bon mache ki deja la, pou ede fòtifye chanjman rapid k ap fèt nan katye yo, ak pou konsève opòtinite lojman nan diferan nivo pri.

- ▶ **Aksyon 2.1:** Chèche yon ogmantasyon nan tarif fiskal nan Eta a oswa nan dwa pou peye sou tranzaksyon imobilye, ak yon ogmantasyon nan kapasite jenneral bon yo. Sèvi avèk sous sa yo pou finanse pwodiksyon lojman bon mache ki gen kondisyon restriksyon.
- ▶ **Aksyon 2.2:** Ogmante efikasite sistèm finansman ki la deja yo, nan ranfòsman pwodiksyon lojman. Mete opòtinite pou ranfòse kapasite nan ti vilaj yo. Pou evalye aplikasyon lokal pou finansman leta yo, konsidere pwogrè ki fèt nan objektif lojman yo - menm si aplikasyon an se pou pwojè ki pa la kounye a, nan lwa sou Chwa Lojman an.
- ▶ **Aksyon 2.3:** Ranfòse pwogram 40S la pou kontwole enpak nouvo konstriksyon yo sou enskripsyon timoun nan lekòl.
- ▶ **Aksyon 2.4:** Ranfòse resous pou ajans lojman publik yo kapab fè renovasyon nan pwopriyete ki deja la yo, ak pou yo achte ak bati nouvo inite.

### **Estrateji 3**

Afekte resous pou ekipe mache prive a pi byen, pou bati plizyè kalite lojman.

- ▶ **Aksyon 3.1:** Tabli yon pwogram nan tout Eta a, pou finanse konstriksyon ADU ak lòt kalite lojman mwayen ki manke.
- ▶ **Aksyon 3.2:** Mete plis divèsite nan Distrik Endistriyèl pou Developman Entelijan yo (Smart Growth Overlay District) ; pou fè sa, pèmèt mete kondisyon akizisyon altènatif nan Chapit 40R, san se pa sèlman pou 80% nan Salè Mwayen Zòn lan (AMI, ki vle di “Area Median Income”) oswa pi piti.
- ▶ **Aksyon 3.3:** Sèvi avèk 40R, 40S, ak lòt pwogram leta ki genyen, pou amelyore ensitasyon pwodiksyon pou kay moun ap achte pou premye fwa.
- ▶ **Aksyon 3.4:** Sèvi aktivman avèk teren leta pou bati lojman ki genyen yon gran pati ladan yo kòm inite lojman ki gen restriksyon.