EXECUTIVE SUMMARY

HOUSING GOALS

1. Achieve and maintain the state's goal under Chapter 40B that 10 percent of Barnstable's year-round housing units are countable on its Subsidized Housing Inventory, while also addressing documented local and regional needs. This includes, but is not limited to, affordable year-round senior and intergenerational housing opportunities, affordable year-round rental and ownership housing, and housing for residents with special needs.
2. Assist in stabilizing housing and provide housing assistance programs and services for Barnstable's most vulnerable residents – especially those living in inadequate housing conditions, homeless, or at risk of homelessness.
3. Enhance local capacity to implement deed-restricted affordable housing initiatives and strengthen working partnerships with local and regional organizations focused on addressing housing needs in Barnstable and the region.
4. Partner to promote greater public awareness and understanding of Barnstable's housing needs through continued research, outreach, and public education.

HOUSING STRATEGIES

Planning, Policy, and Zoning Strategies

1. Pursue the extension of Barnstable's residential property tax exemption to Barnstable property owners that provide affordable year-round rentals to income-eligible tenants.
    i. *Consider opportunities to use this incentive to strengthen the Accessory Affordable Apartment Program.*
2. Amend zoning to incentivize development and redevelopment of existing parcels to create affordable assisted or independent living units for low-income seniors, such as expedited permitting, zoning relief, and density bonuses.
3. Revise the inclusionary affordable housing ordinance by making it a zoning ordinance, requiring a higher percentage of affordable units at a variety of income levels, and making the required percentage proportionate to the size of the development.
    i. *Establish an in-lieu of fee that is comparable to the housing market and can be utilized to support local housing initiatives.*
4. Consider regulations and other policies focused on short-term rentals to the extent they impact year-round affordable housing.
5. Pursue the creation of affordable year-round housing on vacant and/or underutilized land.
6. Plan and partner with entities to produce permanent supportive housing for unhoused people.

Local Initiative & Programmatic Strategies

7. Seek opportunities to increase the number of affordable units in future privately developed projects or create more deeply affordable SHI units in existing moderate-income deed restricted units by coordinating permit processes with incentive programs through the Affordable Housing Trust.
8. Explore community-supported opportunities to add affordable housing on Town properties, especially the Marstons Mills School (2095 Main Street), 164 Route 149, Marstons Mills, land around the Barnstable Adult Community Center, and other opportunities as may be identified as appropriate.

9. Strengthen the coordination, funding, and integration of available rent assistance, foreclosure prevention and housing stabilization programs for income-qualified residents, especially those who are in danger of foreclosure or homelessness.
10. Seek to establish a housing rehabilitation program to help low-income homeowners preserve their existing housing to live independently and fund repairs to homes for health and safety.
11. Continue to seek ways to defray costs related to predevelopment, either through utilizing Affordable Housing Growth & Development Trust funds or examining water and sewer connection costs to foster creation of affordable units.

Capacity, Coordination, Research, and Education

12. Continue to promote and educate the public on housing initiatives, such as the Town's Local Initiative Program (LIP) guidelines for 40B Comprehensive Permits, Accessory Dwelling Unit (ADU) guidance, and Affordable Housing Growth and Development Trust Fund Notice of Funding Availability.
13. Partner with neighboring communities to create a regional housing services office (RHSO) to expand resource capacity and support monitoring compliance of existing affordable units.
14. Clarify roles and responsibilities of the Housing Trust, other boards/committees, and Town staff; engage the Trust on housing developments early in the permitting stage for potential funding support.
15. Build partnerships with local organizations and continue affirmative outreach to target populations, such as low-income residents, seniors, and BIPOC (black, indigenous, people of color) communities.
16. Recruit, develop, and sustain dedicated and experienced Town staff to continue coordination of the Town's affordable housing efforts and entities.
17. Support the Barnstable Affordable Housing Trust by continuing to provide funding through the Community Preservation Act, HOME/CDBG, and by seeking state authorization for a real estate transfer fee and building permit surcharge to create additional funding programs administered by the Trust other funding sources that may become available. Consider increasing the allocation of CPA funds towards housing or exercising borrowing and lending powers to support local housing initiatives.

HOUSING NEEDS ASSESSMENT

Demographic Profile

- *Population growth:* Between 2010 and 2020, the number of households decreased by three percent, while the total population increased by eight percent. Hyannis is a growing share of the overall population. Future growth or decline is uncertain.
- *Aging:* The proportion of older adults (60 years or older) has increased over the past 20 years, reaching over 30 percent of the population. Residents over 60 are expected to comprise 37 percent of the population by 2040.
- *Diversity:* Barnstable Town and Hyannis have much higher than average diversity of residents compared to Barnstable County (92 percent white alone[1]). Roughly one out of five Barnstable residents identifies as Black, Indigenous, and other People of Color (BIPOC). The BIPOC population in Hyannis has grown from 25 percent in 2010 to 46.6 percent of the Hyannis population in 2020.
- *Language:* Many Barnstable residents were born outside of the United States (17 percent), and for even more, English is not the primary language spoken at home (20 percent).
- *Special needs:* More than one in ten Barnstable residents have some form of disability, especially among older adults.
- *Household size:* Most Barnstable residents live in one- or two-person households (69 percent).
- *School enrollment*: School enrollment has declined steadily since 2002. Enrollment was at 4,817 students for the 2023-24 school year.
- *Labor Force*: Most residents (60 percent) over 25 do not hold a bachelor's degree. An estimated 10 percent of Barnstable's labor force works from home. Barnstable residents are more likely to have lower-paying jobs, exacerbating the need for affordable housing. The unemployment rate in Hyannis is almost double that of Barnstable.

Housing Profile

- *Housing types:* Most of Barnstable's housing stock is detached single-family homes (84.8 percent of residential properties). In Hyannis, the proportion of single-family homes is 59 percent, and the village holds one-fifth of all housing units. Barnstable has more rental housing than most surrounding towns (24 percent). In Hyannis, most units are renter-occupied (56.6 percent).[2]

---

[1] Quick Facts Barnstable County, Massachusetts, July 1, 2022, https://www.census.gov/quickfacts/barnstablecountymassachusetts.

[2] ACS 2022 (5-Year Estimates), Social Explorer; U.S. Census Bureau

- *Housing size mismatch:* Nearly 70 percent of households are one or two people; however, most Barnstable homes have three bedrooms. This mismatch between household size and the number of bedrooms suggests a need for more studio, one, and two-bedroom options in Barnstable. Hyannis homes are more evenly balanced between the number of bedrooms and people per household.
- *Seasonal housing:* At least a quarter of Barnstable's housing units are second homes (at least 23 percent) and at any one time, the percentage of units registered for short-term rental varies between approximately 2.3% - 3.4%. There were 844 registered short-term rentals (less than 30 days) in Barnstable in the 2024 calendar year. The number of units that are active range from 25 to 32 percent (have hosted tenants in the last year). More data is needed to better understand this segment of the housing stock and its overall impact.

Housing Affordability

- *Housing cost:* Housing prices are on the rise. Between 2021-2022 the median sales price for a home in Barnstable rose by 62 percent[3]. The median sales price for a single-family home in 2023 was $799,000. In 2018, the median sales price for a condominium was $377,000[4] and it can be expected that those prices rose proportionally per unit as well. Exacerbating the issue is the limited availability of homes for sale; there were 52 single-family home sales in Barnstable in 2023 compared with 114 in 2020.[5] Rental costs have also increased and are anticipated to continue to rise. In 2023, rental units averaged $1,924 and the vacancy rate remained very low at around 1.7%.[6]
- *Housing Cost-Burden:* Thirty-seven percent of all households are cost-burdened (spending more than 30 percent of monthly income on housing costs); 72 percent of low-and-moderate income households are cost-burdened. 58 percent of renter households are spending more than 30% or more of their income on housing costs.
- *Subsidized Housing Inventory: Barnstable* currently has 1,485 units on the Subsidized Housing Inventory, accounting for 6.73 percent of their 2020 Census Year-Round Housing Units.

[3] Banker & Tradesman Median Sale Prices

[5] Banker & Tradesman Median Sale Prices and Housing Sales

[6] CoStar Annual Maret Report; Barnstable Multi-Family

DEVELOPMENT CONSTRAINTS

- *Environmental constraints:* Water quality, local wetlands regulations, sensitive ecosystems, and culturally/historically significant resources.
- *Infrastructure constraints:* Limited availability of wastewater treatment and public need sewer.
- *Zoning constraints:* Multi-family and mixed-use developments are permitted by-right on just two percent of the town's total net land area; though, Accessory Dwelling Units were recently approved right by-right in all zoning districts.

IMPLEMENTATION CAPACITY

- *Staff:* Barnstable's Housing and Community Development Program within its Planning and Development Department focuses on affordable housing preservation and production.
- *Housing Authority:* There are currently over 2,000 people on the state-wide waiting list for elderly/disabled units. This number more than triples for the family housing waiting list, with 4084 families waiting for two-bedroom homes, 2,077 families waiting for three-bedroom homes, and 501 families waiting for four-bedroom homes.
- *Housing Trust:* The Trust currently has $576,823 available and is applying for $2,500,000 from the Barnstable Community Preservation Act Fund. The Trust anticipates revising its Notice of Funding Availability (NOFA) to invite developers interested in leveraging additional funds to create affordable housing and is evaluating opportunities for more direct support to residents.
- *Financial support:* Since 2006, Barnstable has supported 30 community housing projects, appropriating $8.9M.
- *Capacity can be a strength:* Several other local and regional organizations and committees support affordable housing initiatives financially and through regulatory guidance, including the Housing Authority, Affordable Housing Growth & Development Trust, Community Preservation Committee, the Cape Cod Commission, Housing Assistance Corporation, and more.

RESUMO EXECUTIVO

METAS HABITACIONAIS

1. Alcançar e manter a meta estadual prevista no Capítulo 40B, segundo a qual 10% das unidades habitacionais para uso durante todo o ano em Barnstable devem ser incluídas no Inventário de Moradias Subsidiadas, ao mesmo tempo em que se atendam às necessidades locais e regionais comprovadas. Isso inclui, entre outros, oportunidades de moradia acessível para idosos e moradias intergeracionais para uso durante todo o ano, moradias acessíveis para aluguel e aquisição para uso durante todo o ano, e moradias para residentes com necessidades especiais.
2. Ajudar a garantir a estabilidade habitacional e oferecer programas e serviços de assistência habitacional aos moradores mais vulneráveis de Barnstable — especialmente aqueles que vivem em condições habitacionais inadequadas, estão em situação de rua ou correm o risco de ficar sem moradia.
3. Aumentar a capacidade local para implementar iniciativas de moradia acessível com restrições no contrato de propriedade e fortalecer parcerias de trabalho com organizações locais e regionais voltadas para atender às necessidades habitacionais em Barnstable e na região.
4. Estabelecer parcerias para promover uma maior conscientização e compreensão do público sobre as necessidades habitacionais de Barnstable por meio de pesquisas contínuas, ações de divulgação e educação pública.

ESTRATÉGIAS HABITACIONAIS

Estratégias de planejamento, políticas e zoneamento

1. Buscar a ampliação da isenção do imposto sobre imóveis residenciais de Barnstable para os proprietários de imóveis em Barnstable que ofereçam aluguéis acessíveis durante todo o ano a inquilinos que atendam aos critérios de renda.
    i. *Considerar oportunidades para utilizar esse incentivo a fim de fortalecer o Programa de Apartamentos Acessíveis Complementares.*
2. Alterar o zoneamento para incentivar o desenvolvimento e a reurbanização de terrenos existentes, com o objetivo de criar unidades habitacionais acessíveis — com assistência ou para vida independente — destinadas a idosos de baixa renda, por meio de medidas como agilização do processo de licenciamento, flexibilização do zoneamento e bônus por densidade.
3. Revisar a lei municipal sobre habitação acessível inclusiva, transformando-a em uma lei de zoneamento, exigindo uma porcentagem maior de unidades acessíveis para diversos níveis de renda e tornando a porcentagem exigida proporcional ao tamanho do empreendimento.
    i. *Estabelecer uma taxa substitutiva compatível com o mercado imobiliário e que possa ser utilizada para apoiar iniciativas locais de habitação.*
4. Levar em consideração as regulamentações e outras políticas voltadas para aluguéis de curto prazo, na medida em que elas afetem a disponibilidade de moradia acessível durante todo o ano.
5. Promover a construção de moradias a preços acessíveis para uso durante todo o ano em terrenos baldios e/ou subutilizados.
6. Planejar e estabelecer parcerias com entidades para criar moradias de apoio permanentes para pessoas em situação de rua.

Iniciativas locais e estratégias programáticas

7. Buscar oportunidades para aumentar o número de unidades a preços acessíveis em futuros projetos de desenvolvimento privado ou criar unidades SHI com preços ainda mais acessíveis em conjuntos habitacionais existentes destinados à renda moderada e sujeitos a restrições no título de propriedade, por meio da coordenação dos processos de licenciamento com programas de incentivo, por intermédio do Fundo de habitação acessível.

8. Explorar oportunidades apoiadas pela comunidade para criar moradias a preços acessíveis em propriedades do município, especialmente na Escola Marstons Mills (2095 Main Street), no número 164 da Route 149, em Marstons Mills, nos terrenos ao redor do Centro Comunitário para Adultos de Barnstable e em outras oportunidades que possam ser identificadas como adequadas.
9. Fortalecer a coordenação, o financiamento e a integração dos programas disponíveis de auxílio ao aluguel, prevenção de execuções hipotecárias e estabilização habitacional para residentes com renda qualificada, especialmente aqueles sob risco de sofrer uma execução hipotecária ou de ficar sem moradia.
10. Buscar a criação de um programa de reabilitação habitacional para ajudar proprietários de baixa renda a preservar suas moradias atuais, a fim de que possam viver de forma independente, e financiar reparos nas residências para garantir a saúde e a segurança.
11. Continuar buscando formas de custear as despesas relacionadas à fase de pré-desenvolvimento, seja por meio da utilização dos recursos do Fundo Fiduciário para o Crescimento e Desenvolvimento da Habitação Acessível, seja por meio da análise dos custos de conexão à rede de água e esgoto, a fim de promover a criação de unidades habitacionais acessíveis.

<u>Capacidade, coordenação, pesquisa e educação</u>

12. Continuar a promover e a informar o público sobre iniciativas habitacionais, tais como as diretrizes do Programa de Iniciativas Locais (LIP) do município para as Licenças Abrangentes 40B, as orientações sobre Unidades Habitacionais Acessórias (ADU) e o Edital de Disponibilidade de Recursos do Fundo Fiduciário para o Crescimento e Desenvolvimento da Habitação Acessível.
13. Estabelecer parcerias com comunidades vizinhas para criar um escritório regional de serviços habitacionais (RHSO), com o objetivo de ampliar a capacidade de recursos e apoiar o monitoramento do cumprimento das normas relativas às unidades habitacionais acessíveis existentes.
14. Esclarecer as funções e responsabilidades do Fundo de Habitação, de outros conselhos/comitês e da equipe da Prefeitura; envolver o Fundo nos projetos de habitação logo no início da fase de licenciamento, a fim de obter um possível apoio financeiro.

15. Estabelecer parcerias com organizações locais e continuar a realizar ações de aproximação proativas junto a populações-alvo, como residentes de baixa renda, idosos e comunidades BIPOC (negros, indígenas e pessoas de cor).
16. Recrutar, capacitar e manter uma equipe municipal dedicada e experiente para dar continuidade à coordenação das iniciativas e entidades municipais voltadas para a habitação acessível.
17. Apoiar o Barnstable Affordable Housing Trust, continuando a fornecer financiamento por meio da Lei de Preservação Comunitária (CPA), dos programas HOME/CDBG e buscando autorização estadual para a cobrança de uma taxa de transferência imobiliária e de uma sobretaxa sobre licenças de construção, a fim de criar programas de financiamento adicionais administrados pelo Trust, além de outras fontes de financiamento que possam vir a estar disponíveis. Considerar aumentar a alocação de recursos da CPA para a habitação ou exercer poderes de captação e concessão de empréstimos para apoiar iniciativas locais de habitação.

AVALIAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

Perfil demográfico

- *Crescimento populacional:* Entre 2010 e 2020, o número de famílias diminuiu 3%, enquanto a população total aumentou 8%. Hyannis representa uma parcela cada vez maior da população total. O crescimento ou declínio futuro é incerto.
- *Envelhecimento:* A proporção de idosos (60 anos ou mais) aumentou nos últimos 20 anos, atingindo mais de 30% da população. Estima-se que os residentes com mais de 60 anos representem 37% da população até 2040.
- *Diversidade:* A cidade de Barnstable e Hyannis apresentam uma diversidade de residentes muito superior à média em comparação com o condado de Barnstable (onde 92% da população é composta por brancos[1]). Aproximadamente um em cada cinco residentes de Barnstable se identifica como negro, indígena ou outra pessoa de cor (BIPOC). A população BIPOC em Hyannis cresceu de 25% em 2010 para 46,6% da população de em 2020.
- *Idioma:* Muitos moradores de Barnstable nasceram fora dos Estados Unidos (17%), e para um número ainda maior, o inglês não é a língua principal falada em casa (20%).
- *Necessidades especiais:* Mais de um em cada dez moradores de Barnstable tem algum tipo de deficiência, especialmente entre os idosos.
- *Tamanho dos domicílios:* A maioria dos moradores de Barnstable vive em domicílios com uma ou duas pessoas (69%).
- *Matrículas escolares:* O número de matrículas tem diminuído constantemente desde 2002. No ano letivo de 2023-24, o número de matrículas foi de 4.817 alunos.
- *Força de trabalho:* A maioria dos residentes (60%) com mais de 25 anos não possui de graduação. Estima-se que 10% da força de trabalho de Barnstable trabalhe em casa. Os residentes de Barnstable tendem a ocupar empregos com salários mais baixos, o que agrava a necessidade de moradia acessível. A taxa de desemprego em Hyannis é quase o dobro da de Barnstable.

Perfil habitacional

- *Tipos de moradia:* A maior parte do parque habitacional de Barnstable é composta por casas unifamiliares isoladas (84,8% dos imóveis residenciais). Em Hyannis, a proporção de casas unifamiliares é de 59%, e a vila abriga um quinto do total de unidades habitacionais. Barnstable possui mais moradias para aluguel do que a maioria das cidades vizinhas (24%). Em Hyannis, a maioria das unidades é ocupada por inquilinos (56,6%).[2]

---

[1] Quick Facts Barnstable County, Massachusetts, July 1, 2022, https://www.census.gov/quickfacts/barnstablecountymassachusetts.

[2] ACS 2022 (estimativas para 5 anos), Social Explorer; Departamento do Censo dos EUA

- *Descompasso entre o tamanho das residências e o tamanho dos agregados familiares:* Quase 70% dos agregados familiares são compostos por uma ou duas pessoas; no entanto, a maioria das casas em Barnstable tem três quartos. Esse descompasso entre o tamanho dos agregados familiares e o número de quartos sugere a necessidade de mais opções de estúdios e apartamentos de um ou dois quartos em Barnstable. As casas em Hyannis apresentam um equilíbrio mais harmonioso entre o número de quartos e o número de pessoas por agregado familiar.
- *Moradias temporárias:* Pelo menos um quarto das unidades habitacionais de Barnstable são segundas residências (pelo menos 23%) e, em um dado momento, a porcentagem de unidades registradas para aluguel de curta duração varia entre aproximadamente 2,3% e 3,4%. Havia 844 aluguéis de curto prazo (menos de 30 dias) registrados em Barnstable no ano civil de 2024. O número de unidades ativas varia entre 25% e 32% (que receberam inquilinos no último ano). São necessários mais dados para compreender melhor esse segmento do parque habitacional e seu impacto geral.

Acessibilidade habitacional

- *Custo da moradia:* O preço da moradia está em alta. Entre 2021 e 2022, o preço médio de venda de uma casa em Barnstable subiu 62%[3]. O preço médio de venda de uma casa unifamiliar em 2023 foi de $799.000. Em 2018, o preço médio de venda de um apartamento era de $377.000[4], e é de se esperar que esses preços também tenham subido proporcionalmente por unidade. Para agravar a situação, há uma disponibilidade limitada de imóveis à venda; em 2023, registraram-se 52 vendas de casas unifamiliares em Barnstable, em comparação com 114 em 2020.[5] Os custos de aluguel também aumentaram e devem continuar subindo. Em 2023, o aluguel médio das unidades era de $1.924, e a taxa de vacância permaneceu muito baixa, em torno de 1,7%.[6]
- *Custo-benefício da moradia:* Trinta e sete por cento de todas as famílias enfrentam dificuldades financeiras relacionadas à moradia (gastando mais de 30% da renda mensal com despesas de moradia); 72% das famílias de renda baixa e moderada enfrentam essas dificuldades. 58% das famílias que moram de aluguel gastam mais de 30% de sua renda com despesas de moradia.
- *Inventário de moradias subsidiadas:* Barnstable conta atualmente com 1.485 unidades no Inventário de Moradias Subsidiadas, o que representa 6,73% do total de unidades habitacionais ocupadas o ano todo, segundo o Censo de 2020.

---

[3] Banker & Tradesman Median Sale Prices

[5] Banker & Tradesman Median Sale Prices and Housing Sales

[6] CoStar Annual Maret Report; Barnstable Multi-Family

LIMITAÇÕES DE DESENVOLVIMENTO

- *Restrições ambientais:* qualidade da água, regulamentações locais relativas a zonas úmidas, ecossistemas sensíveis e recursos de importância cultural e histórica.
- *Limitações de infraestrutura:* disponibilidade limitada de sistemas de tratamento de águas residuais e de rede de esgoto pública.
- *Restrições de zoneamento:* empreendimentos multifamiliares e de uso misto são permitidos por direito em apenas 2% da área total líquida do município; no entanto, as Unidades Habitacionais Acessórias foram recentemente aprovadas por direito em todos os distritos de zoneamento.

CAPACIDADE DE IMPLEMENTAÇÃO

- *Equipe:* O Programa de Habitação e Desenvolvimento Comunitário de Barnstable, vinculado ao Departamento de Planejamento e Desenvolvimento, concentra-se na preservação e na construção de moradias a preços acessíveis.
- *Autoridade habitacional:* Atualmente, há mais de 2.000 pessoas na lista de espera estadual para unidades destinadas a idosos e pessoas com deficiência. Esse número mais que triplica na lista de espera para habitação familiar, com 4.084 famílias aguardando moradias de dois quartos, 2.077 famílias aguardando moradias de três quartos e 501 famílias aguardando moradias de quatro quartos.
- *Fundo habitacional:* Atualmente, há mais de 2.000 pessoas na lista de espera estadual para unidades destinadas a idosos e pessoas com deficiência. Esse número mais que triplica na lista de espera para habitação familiar, com 4.084 famílias aguardando moradias de dois quartos, 2.077 famílias aguardando moradias de três quartos e 501 famílias aguardando moradias de quatro quartos.
- *Apoio financeiro:* Desde 2006, Barnstable apoiou 30 projetos habitacionais comunitários, destinando-lhes $8,9 milhões.
- *A capacidade pode ser um ponto forte:* Várias outras organizações e comitês locais e regionais apoiam iniciativas de moradia acessível financeiramente e por meio de orientação regulatória, incluindo a Autoridade habitacional, o Fundo para o Crescimento e Desenvolvimento da Moradia Acessível, o Comitê de Preservação Comunitária, a Comissão de Cape Cod, a Corporação de Assistência à Habitação e outras.

RESUMEN EJECUTIVO

OBJETIVOS DE VIVIENDA

1. Alcanzar y mantener el objetivo estatal según el Capítulo 40B que establece que el 10 % de las unidades de vivienda de Barnstable durante todo el año sean contables en su Inventario de vivienda subsidiada, al tiempo que se abordan las necesidades locales y regionales documentadas. Esto incluye, entre otros aspectos, oportunidades de vivienda asequible para personas mayores y entre generaciones durante todo el año, vivienda asequible para alquiler y compra durante todo el año y vivienda para residentes con necesidades especiales.
2. Ayudar a estabilizar la vivienda y proporcionar programas y servicios de ayuda a la vivienda para los residentes más vulnerables de Barnstable, especialmente aquellos que viven en condiciones de vivienda inadecuadas, sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar.
3. Aumentar la capacidad local para poner en marcha iniciativas de vivienda asequible con restricción de escrituras y fortalecer las asociaciones de trabajo con organizaciones locales y regionales centradas en abordar las necesidades de vivienda en Barnstable y la región.
4. Asociarse para promover una mayor conciencia y comprensión pública de las necesidades de vivienda de Barnstable a través de la investigación continua, la divulgación y la educación pública.

ESTRATEGIAS DE VIVIENDA

Estrategias de planificación, políticas y de zonificación

1. Perseguir la ampliación de la exención del impuesto sobre bienes inmuebles residenciales de Barnstable a los propietarios de Barnstable que proporcionen alquileres asequibles durante todo el año a inquilinos que reúnan los requisitos de ingresos.
    i. *Considere las oportunidades de utilizar este incentivo para reforzar el Programa de apartamentos accesorios asequibles.*
2. Modificar la zonificación para incentivar el desarrollo y la reurbanización de las parcelas existentes para crear unidades de vivienda asistida o independiente asequibles para personas mayores con bajos ingresos, como la agilización de permisos, el alivio de la zonificación y las bonificaciones de densidad.
3. Revisar la ordenanza de inclusión de viviendas asequibles, convirtiéndola en una ordenanza de zonificación, exigiendo un mayor porcentaje de unidades asequibles en una variedad de niveles de ingresos y haciendo que el porcentaje exigido sea proporcional al tamaño de la urbanización.
    i. Establecer una tasa sustitutiva que sea acorde con el mercado inmobiliario y que pueda destinarse a financiar iniciativas locales en materia de vivienda.
4. Considerar regulaciones y otras políticas centradas en los alquileres a corto plazo en la medida en que afecten a las viviendas asequibles durante todo el año.
5. Perseguir la creación de viviendas asequibles durante todo el año en terrenos vacíos y/o infrautilizados.
6. Planificar y asociarse con entidades para producir viviendas de apoyo permanente para personas sin vivienda.

Iniciativa local y estrategias programáticas

7. Buscar oportunidades para aumentar el número de unidades asequibles en futuros proyectos de desarrollo privado o crear unidades SHI más profundamente asequibles en unidades existentes de ingresos moderados con restricción de escrituras, coordinando los procesos de permisos con programas de incentivos a través del Fideicomiso de Viviendas Asequibles.

8. Explorar oportunidades apoyadas por la comunidad para añadir viviendas asequibles en propiedades de la Ciudad, especialmente la escuela Marstons Mills en 2095 Main Street, 164 Route 149, Marstons Mills, terrenos alrededor del Centro Comunitario para Adultos de Barnstable y otras oportunidades que se identifiquen como adecuadas.
9. Reforzar la coordinación, el financiamiento y la integración de los programas disponibles de ayuda al alquiler, prevención de ejecuciones hipotecarias y estabilización de la vivienda para los residentes que reúnan los requisitos de ingresos, especialmente los que estén en peligro de ejecución hipotecaria o de quedarse sin hogar.
10. Tratar de establecer un programa de rehabilitación de viviendas para ayudar a los propietarios de bajos ingresos a conservar su vivienda actual para vivir de forma independiente y financiar las reparaciones de las viviendas por motivos de salud y seguridad.
11. Seguir buscando formas de sufragar los costos relacionados con la fase previa al desarrollo, ya sea mediante la utilización de los fondos del Fideicomiso para el Crecimiento y el Desarrollo de la Vivienda Asequible o mediante el análisis de los costos de conexión al servicio de agua y alcantarillado, con el fin de fomentar la creación de unidades de vivienda asequibles.

<u>Capacidad, coordinación, investigación y educación</u>

12. Seguir promoviendo y educando al público sobre las iniciativas en materia de vivienda, como las directrices para los permisos integrales 40B del Programa de Iniciativa Local de la Ciudad (LIP), la orientación de la Unidad de Vivienda Accesoria (ADU) y el Aviso de disponibilidad de financiamiento del Fondo Fiduciario para el Crecimiento y el Desarrollo de la Vivienda Asequible.
13. Asociarse con las comunidades vecinas para crear una oficina regional de servicios de vivienda (RHSO) con el fin de ampliar la capacidad de recursos y apoyar la supervisión del cumplimiento de las unidades asequibles existentes.
14. Aclarar las funciones y responsabilidades del Fideicomiso de la Vivienda, de otros consejos/comités y del personal del municipio; involucrar al Fideicomiso en los desarrollos de viviendas al principio de la fase de obtención de permisos para un posible apoyo financiero.
15. Establecer asociaciones con organizaciones locales y continuar con la divulgación afirmativa entre las poblaciones objetivo, como los residentes con bajos ingresos,

las personas mayores y las comunidades BIPOC (negras, indígenas, personas de color).

16. Contratar, desarrollar y mantener a personal del municipio dedicado y con experiencia para continuar con la coordinación de los esfuerzos y entidades de vivienda asequible de la Ciudad.
17. Apoyar al Fideicomiso de Viviendas Asequibles de Barnstable continuando con el financiamiento a través de la Ley de Preservación de la Comunidad (CPA), HOME/CDBG, y buscando la autorización estatal para una tasa de transferencia de bienes inmuebles y un recargo por permiso de construcción para crear programas de financiamiento adicionales administrados por el Fideicomiso y otras fuentes de financiamiento que puedan estar disponibles. Considerar el aumento de la asignación de fondos de la CPA a la vivienda o el ejercicio de las facultades de endeudamiento y préstamo para apoyar las iniciativas locales en materia de vivienda.

EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

Perfil demográfico

- *Crecimiento de la población:* Entre 2010 y 2020, el número de hogares se redujo en un tres por ciento, mientras que la población total aumentó en un ocho por ciento. Hyannis representa una parte cada vez mayor de la población total. El futuro crecimiento o declive es incierto.
- *Envejecimiento:* La proporción de adultos mayores (de 60 años o más) ha aumentado en los últimos 20 años, alcanzando más del 30 por ciento de la población. Se espera que los residentes mayores de 60 años constituyan el 37 por ciento de la población en 2040.
- *Diversidad:* La Ciudad de Barnstable y Hyannis tienen una diversidad de residentes muy superior a la media en comparación con el condado de Barnstable (92 por ciento de blancos únicamente[1]). Aproximadamente uno de cada cinco residentes de Barnstable se identifica como negro, indígena y otras personas de color (BIPOC). La población BIPOC en Hyannis ha crecido del 25 por ciento en 2010 al 46.6 por ciento de la población total en 2020.
- *Idioma:* Muchos residentes de Barnstable nacieron fuera de los Estados Unidos (17 por ciento) y, para un número aún mayor, el inglés no es el idioma principal que se habla en casa (20 por ciento).
- *Necesidades especiales:* Más de uno de cada diez residentes de Barnstable tiene algún tipo de discapacidad, especialmente entre los adultos mayores.
- *Cantidad de integrantes del hogar:* La mayoría de los residentes de Barnstable viven en hogares de una o dos personas (69 por ciento).
- *Matriculación escolar*: La matriculación escolar ha disminuido de forma constante desde 2002. La matriculación se situó en 4817 estudiantes para el año escolar 2023-24.
- *Población activa*: La mayoría de los residentes (60 por ciento) mayores de 25 años no poseen un título universitario. Se calcula que el 10 % de la población activa de Barnstable trabaja desde casa. Los residentes de Barnstable tienen más probabilidades de tener empleos peor pagos, lo que agrava la necesidad de viviendas asequibles. La tasa de desempleo en Hyannis es casi el doble que la de Barnstable.

Perfil de la vivienda

- *Tipos de vivienda:* La mayor parte del parque de viviendas de Barnstable son viviendas unifamiliares aisladas (El 84.8 % de las propiedades residenciales). En Hyannis, la proporción de casas unifamiliares es del 59 por ciento y el pueblo alberga una quinta parte de todas las unidades de vivienda. Barnstable tiene más viviendas de alquiler que

[1] Datos rápidos, Condado de Barnstable, Massachusetts, 1 de julio de 2022, https://www.census.gov/quickfacts/barnstablecountymassachusetts.

la mayoría de los pueblos de alrededor (24 por ciento). En Hyannis, la mayoría de las unidades están ocupadas por inquilinos (56.6 por ciento).[2]

- *Desajuste en la cantidad de integrantes de las viviendas:* Casi el 70 % de los hogares son de una o dos personas. Sin embargo, la mayoría de las viviendas de Barnstable tienen tres dormitorios. Este desajuste entre la cantidad de integrantes y el número de dormitorios sugiere que en Barnstable hay una necesidad de más opciones de departamentos tipo estudio y de uno o dos dormitorios. Las viviendas de Hyannis están más equilibradas entre el número de dormitorios y de personas por hogar.
- *Viviendas de temporada:* Al menos una cuarta parte de las unidades de vivienda de Barnstable son segundas residencias (al menos el 23 %) y, en cualquier momento, el porcentaje de unidades registradas para alquiler a corto plazo varía entre aproximadamente el 2.3 % y 3.4 %. En Barnstable, existían 844 alquileres a corto plazo (menos de 30 días) registrados en el año calendario 2024. El número de unidades activas oscila entre 25 % y 32 % (que han alojado inquilinos en el último año). Se necesitan más datos para comprender mejor este segmento del parque de viviendas y su impacto global.

Asequibilidad de la vivienda

- *Costo de la vivienda:* Los precios de la vivienda están subiendo. Entre 2021 y 2022, la mediana del precio de venta de una vivienda en Barnstable aumentó un 62 %[3]. La mediana del precio de venta de una vivienda unifamiliar en 2023 fue de 799,000 dólares. En 2018, la mediana del precio de venta de un departamento de condominio fue de 377,000 dólares[4] y cabe esperar que esos precios también aumenten proporcionalmente por unidad. Para agravar el problema está la limitada disponibilidad de viviendas en venta. En 2023 hubo 52 ventas de viviendas unifamiliares en Barnstable, en comparación con 114 en 2020.[5] Los costos de alquiler también han aumentado y se prevé que sigan subiendo. En 2023, el alquiler medio de las unidades fue de 1924 dólares y la tasa de desocupación se mantuvo muy baja, en torno al 1.7 %.[6]
- *Carga del costo de vivienda* El 37 % de todos los hogares se ven afectados por la carga económica de la vivienda (dedican más del 30 % de sus ingresos mensuales a los gastos de vivienda). El 72 % de los hogares con ingresos bajos y moderados se ven afectados por esta carga. El 58 % de los hogares que alquilan dedican más del 30 % de sus ingresos a los gastos de vivienda.

---

[2] ACS 2022 (Estimaciones quinquenales), plataforma *Social Explorer*; Oficina del Censo de EE.UU.

[3] Mediana de precios de venta, Banker & Tradesman

[5] Mediana de precios de venta y ventas de viviendas, Banker & Tradesman

[6] Informe anual de mercado de CoStart; Viviendas multifamiliares en Barnstable

- *Inventario de viviendas subsidiadas: Barnstable* cuenta actualmente con 1485 unidades en el Inventario de viviendas subsidiadas, lo que representa el 6,73 % de sus Unidades de vivienda durante todo el año según el Censo de 2020.

RESTRICCIONES EN LA URBANIZACIÓN

- *Restricciones ambientales:* Calidad del agua, normativa local sobre humedales, ecosistemas sensibles y recursos de importancia cultural e histórica.
- *Restricciones de infraestructura:* Disponibilidad limitada de tratamiento de aguas residuales y alcantarillado de necesidad pública.
- *Restricciones de zonificación:* Los desarrollos multifamiliares y de uso mixto están permitidos por derecho en solo el dos por ciento de la superficie neta total de la ciudad. Sin embargo, las unidades accesorias de vivienda se aprobaron recientemente derecho por derecho en todos los distritos de zonificación.

CAPACIDAD DE IMPLEMENTACIÓN

- *Personal:* El Programa de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Barnstable, dentro de su Departamento de Planificación y Desarrollo, se centra en la preservación y producción de viviendas asequibles.
- *Autoridad de Vivienda:* En la actualidad, hay más de 2000 personas en la lista de espera de unidades para ancianos o discapacitados en todo el estado. Esta cifra se triplica con creces en la lista de espera de viviendas para familias, con 4084 familias en espera de viviendas de dos dormitorios, 2077 familias en espera de viviendas de tres dormitorios y 501 familias en espera de viviendas de cuatro dormitorios.
- *Fideicomiso de Vivienda:* El Fideicomiso dispone actualmente de 576,823 dólares y está solicitando 2,500,000 dólares del Fondo de la Ley de Preservación de la Comunidad de Barnstable. El Fideicomiso prevé revisar su Aviso de Disponibilidad de Fondos (NOFA) para invitar a desarrolladores interesados en apalancar fondos adicionales para crear viviendas asequibles y está evaluando oportunidades de apoyo más directo a los residentes.
- *Apoyo financiero:* Desde 2006, Barnstable ha apoyado 30 proyectos de vivienda comunitaria, destinando 8.9 millones de dólares.
- *La capacidad puede ser una fortaleza:* Varias otras organizaciones y comités locales y regionales apoyan las iniciativas de vivienda asequible, con fondos y a través de la orientación normativa, incluyendo la Autoridad de Vivienda, el Fideicomiso para el Crecimiento y el Desarrollo de la Vivienda Asequible, el Comité de Preservación Comunitaria, la Comisión de Cape Cod, la Corporación de Asistencia a la Vivienda, y otros.