

Navegando la crisis de vivienda en Rhode Island:

Desafíos informativos que enfrentan los habitantes de Rhode Island

JUNIO 2024

Tabla de contenido

Introducción.....	2
Consecuencias de la crisis inmobiliaria.....	2
El Proyecto de Información (TIP)	3
Metodología	4
Hallazgos.....	4
El mercado inmobiliario de Rhode Island está creando nuevas necesidades y desafíos de información	4
Evitando a los malos propietarios.....	4
Más personas buscan información sobre apoyo a la vivienda.....	7
La información fundamental está disponible pero es inaccesible.....	9
Lenguaje complejo y técnico	9
Información de asistencia pública complicada e inaccesible	11
Barreras lingüísticas y tecnológicas.....	14
Los Isleños de Rhode Están Trabajando Duro Para Apoyarse Mutuamente.....	14
Soluciones	15
Referencias.....	16



Introducción

La crisis de la vivienda en Rhode Island es ya un tema crítico, el cual refleja una complicada interacción de factores económicos, sociales y políticos que han convergido para crear una escasez de viviendas accesibles y seguras. Esta crisis se caracteriza por una creciente demanda de vivienda en un contexto de oferta inadecuada, escasez de nuevas construcciones y aumento del valor de las viviendas.

A continuación se presentan algunas cifras importantes que ilustran la magnitud del desafío y quiénes son los más afectados:

- Aumento del **25%** en el alquiler promedio en Rhode Island en solo cinco años, de 2017 a 2022, de \$957 a \$1,195 (Departamento de Vivienda de Rhode Island, 2022).
- **\$1,996** El costo promedio de un apartamento de dos habitaciones en el estado, **que requiere un ingreso anual de casi \$80,000 para pagar el alquiler**, el doble del ingreso promedio de un inquilino en el estado de \$40,000 (Sherman, 2023).
- **1** El número de ciudades de Rhode Island donde un hogar con ingresos medios puede alquilar un apartamento de dos habitaciones a precio promedio. Burville es actualmente la única ciudad donde un ingreso medio sustenta una vivienda promedio de dos habitaciones. (HousingWorksRI, 2023).
- **25,349** El número de desalojos solicitados en Rhode Island a partir del 15 de marzo de 2020 (Eviction Lab, 2024). Las solicitudes de desalojo disminuyeron significativamente durante la pandemia de COVID-19 debido a las moratorias de desalojo. Desde que se levantaron esas prohibiciones de desalojo, los desalojos por falta de pago se han más que duplicado hasta alcanzar niveles similares a los previos a la pandemia, dando un total de 4,466 en 2023 (Leslie y Sherman, 2024). **Los hogares con niños tienen una probabilidad mucho más alta muchas de ser desalojados o de enfrentarse a un desalojo que los hogares sin niños.**
- **72%** El aumento en el número de personas sin hogar entre 2019 y 2023 en Rhode Island.
- **Más de 25,000** es el número de hogares que rentan en Rhode Island y que gastan más de la mitad de sus ingresos en dicha vivienda. Esto equivale a **casi uno de cada seis hogares inquilinos** en el estado. Los inquilinos de bajos ingresos son los más afectados, ya que el 56% de los 49,468 hogares inquilinos en el estado que tienen ingresos extremadamente bajos están “gravemente agobiados por los costos”, lo que significa que gastan más de la mitad de sus ingresos en vivienda. Las cargas de los costos de alquiler son relativamente consistentes en todos los grupos raciales y étnicos del estado (Housingworks RI, 2023).

Consecuencias de la crisis inmobiliaria

Las repercusiones de los altos costos de la vivienda se extienden mucho más allá del ámbito de la vivienda y afectan la salud física y mental, la movilidad económica y las oportunidades educativas tanto para las personas como para las familias.

La inestabilidad de la vivienda puede tener consecuencias graves y multifacéticas tanto para personas como familias, incluyendo aglomeración, mudanzas frecuentes y vivir lejos del trabajo, la escuela y las redes de apoyo.



Cuando las personas y las familias se ven obligadas a gastar una gran parte de sus ingresos en vivienda, queda poco dinero para otras necesidades básicas, lo que genera inseguridad alimentaria, dificultades para pagar los gastos y evitar atenderse en cuestiones de salud. Los hogares de bajos ingresos que enfrentan altos costos de vivienda gastan menos dinero en alimentos, transporte y atención médica que hogares similares sin carga económica. A nivel nacional, el inquilino promedio con un ingreso inferior a 30,000 dólares tiene sólo 380 dólares al mes después de pagar la vivienda para cubrir sus otras necesidades en 2021, el ingreso residual más bajo en dos décadas (Centro Conjunto de Estudios de Vivienda de la Universidad de Harvard, 2023). Este aumento del estrés y la presión financiera pueden afectar negativamente la salud física y mental.

Además, cuando se enfrentan a opciones limitadas de vivienda financieramente accesible, las personas pueden verse obligadas a vivir en viviendas de baja calidad, lo que aumenta el riesgo de sufrir impactos negativos para la salud, incluida la exposición al plomo, el moho y temperaturas inadecuadas. Vivir en viviendas de mala calidad está relacionado con tasas más altas de estrés, ansiedad, depresión y problemas emocionales o de conducta (Bonney, 2007).

Este es un problema particularmente grave para Rhode Island, que tiene algunas de las viviendas más antiguas del país. Las casas más antiguas tienen más probabilidades de contener pintura a base de plomo (EPA, 2024), tener peor calidad del aire, plagas y temperaturas inadecuadas (Oficina General de Salud, 2009).

Al no poder pagar una vivienda, las personas y las familias se enfrentan al desalojo y a la falta de vivienda, lo que se asocia con una multitud de resultados adversos para la salud física y mental de adultos y niños, incluidas enfermedades mentales, consumo de sustancias, enfermedades infecciosas y crónicas y mortalidad infantil. Para una revisión integral de los impactos del desalojo en la salud física y mental, ver Smith, et., al. (2004) y las personas sin hogar ver Richard y Kuhn (2023).

El Proyecto de Información (TIP)

En 2023, el Information Futures Lab de la Universidad de Brown lanzó The Information Project para ser pionero en un nuevo enfoque para comprender y abordar las necesidades de información de las personas y, al mismo tiempo, capacitar a la próxima generación de líderes en la investigación y la gestión de los desafíos de la información. TIP fomenta la colaboración entre estudiantes, investigadores, organizaciones comunitarias, funcionarios públicos, periodistas y otras partes interesadas en los ecosistemas de información locales. Como parte de TIP Rhode Island, las y los estudiantes de pregrado y posgrado de Brown aprenden cómo identificar, investigar y responder a las necesidades de información de los residentes de Rhode Island. Los estudiantes reciben capacitación en metodologías de investigación innovadoras, como la etnografía digital, para descubrir qué desafíos de información rodean temas clave en el estado. Aprenden a identificar narrativas engañosas que circulan entre las comunidades y encuentran tendencias y patrones en las preguntas planteadas por los residentes en los espacios en línea. Evalúan la información y el contenido proporcionado por agencias gubernamentales locales, redacciones y organizaciones comunitarias sobre los temas que preocupan a los residentes e identifican lagunas de información. Luego, las y los estudiantes trabajan juntos para desarrollar posibles respuestas y soluciones después de recibir instrucción en una variedad de campos que incluyen comunicaciones y medios, ciencias del comportamiento y salud pública.



Metodologías

Para esta investigación, empleamos un enfoque etnográfico digital para investigar las experiencias y comportamientos de individuos dentro de comunidades en línea relacionados con la crisis de vivienda en Rhode Island.

Esta estrategia nos permitió observar y analizar las conversaciones, comunicaciones e interacciones que tienen lugar en las plataformas digitales donde los habitantes de Rhode Island hacen preguntas y expresan sus inquietudes. Nuestra investigación analizó Facebook, Reddit, X y Nextdoor. Al recopilar una amplia gama de datos, incluidas publicaciones, comentarios y contenido compartido por los residentes, pudimos obtener información valiosa sobre cómo los habitantes de Rhode Island navegan y responden a los desafíos de vivienda que enfrentan. Esto nos permitió desarrollar una comprensión matizada de las experiencias vividas, las estrategias de afrontamiento y los esfuerzos colectivos de aquellos afectados por la crisis de vivienda, tal como se expresan y documentan en estos espacios en línea. Además, llevamos a cabo un examen de los recursos y materiales producidos y compartidos por las agencias estatales y locales y las organizaciones comunitarias que abordan la crisis de vivienda. Este examen proporciona información sobre la accesibilidad, legibilidad y usabilidad de la información que es fundamental para inscribirse y recibir apoyo a la vivienda.

Hallazgos

EL MERCADO DE VIVIENDA DE RHODE ISLAND ESTÁ CREANDO NUEVAS NECESIDADES Y DESAFÍOS DE INFORMACIÓN

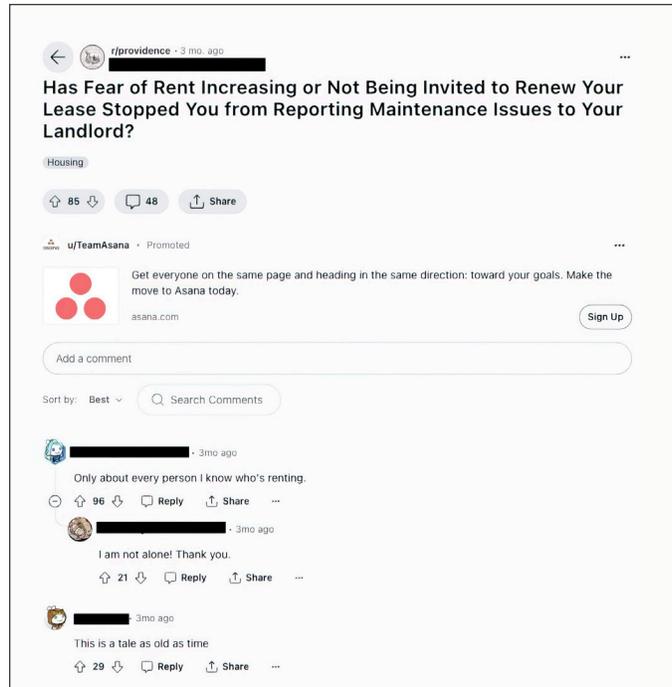
Las características de la crisis inmobiliaria actual (por ejemplo, el apalancamiento que brindan a los propietarios las bajas tasas de desocupación) generan nuevos desafíos y necesidades de información para los habitantes de Rhode Island que luchan contra la inseguridad habitacional. Para quienes actualmente atraviesan la crisis inmobiliaria, los recursos de información obsoletos e irrelevantes no brindan orientación y pueden obstaculizar el progreso.

→ Evitando malos propietarios

Los propietarios desempeñan un papel importante en la vida diaria de sus inquilinos, ya que tienen el poder de desalojar o rescindir un arrendamiento, fijar los precios de alquiler y determinar la calidad de las condiciones de la vivienda. Las leyes que regulan el mercado de alquiler privado se esfuerzan por corregir este desequilibrio de poder exigiendo que los edificios se mantengan con una calidad estándar y estableciendo ciertos derechos a los inquilinos. Sin embargo, estas leyes dependen en gran medida de que los inquilinos tomen medidas para responsabilizar a los propietarios por prácticas problemáticas o dañinas, tales como descuidar las reparaciones necesarias o violar los derechos de los inquilinos.



Sin embargo, los inquilinos a menudo se encuentran en una posición precaria cuando se trata de hacer responsables a los propietarios. El miedo a represalias, como el desalojo o la no renovación de los contratos de arrendamiento, sumado a las dificultades actuales para conseguir viviendas alternativas asequibles, desalienta a muchos a hacer valer sus derechos. Un estudio del Departamento de Estudios Urbanos de la Universidad de Brown encontró algo de evidencia de desalojos en represalia: entre 2016 y 2018, se presentaron 252 desalojos de propiedades que tenían violaciones al código y en el 50% de estos casos, el desalojo se presentó dentro de los 5 días posteriores a la violación (Drew, et. al. 2020). Este preciso desafío fue el tema de una publicación reciente en el subreddit r/Providence:



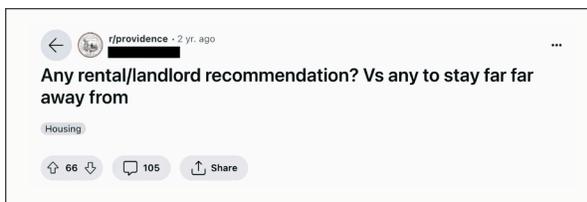
Es un “mercado de propietarios” en Rhode Island con grandes grupos solicitando alquiler y compitiendo por una oferta limitada de viviendas disponibles, lo que facilita el reemplazo de los inquilinos que protestan.

Como consecuencia, el miedo a perder la casa puede actuar como un importante elemento disuasivo para denunciar o exigir la rectificación de condiciones de vida deficientes o de propietarios explotadores, perpetuando un ciclo de mala calidad de la vivienda y vulnerabilidad de los inquilinos (Schmidt, 2024).





En respuesta, los habitantes de Rhode Island que buscan vivienda buscan de manera proactiva información sobre dichos “malos” propietarios y las agencias de alquiler que deben evitar. Nuestra investigación en línea encontró residentes que preguntaban sobre propietarios con antecedentes de prácticas ilegales, violaciones a los códigos y violaciones de los derechos de los inquilinos y otras personas que compartían sus experiencias personales con propietarios específicos.



En un mercado de alquiler competitivo e inviable, los inquilinos están trabajando para evitar mudarse debido a propietarios que no respetan la ley, negligentes o que toman represalias. Es probable que esto sea particularmente importante para los inquilinos con ingresos limitados o aquellos que enfrentan discriminación en la búsqueda de vivienda (Schmidt, 2024). Al evitar a los malos propietarios desde un principio, reducen así el riesgo de conflicto o, en caso extremo, de tener que mudarse.

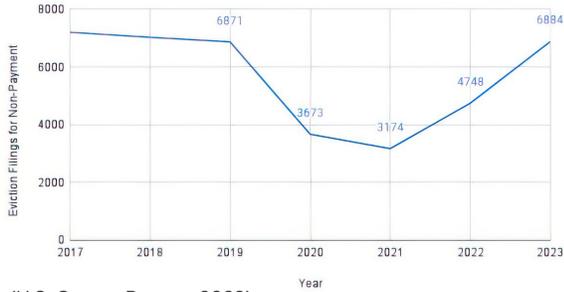
Su preocupación se ve respaldada, por ejemplo, por las recientes demandas presentadas por el Fiscal General de Rhode Island contra propietarios de Pawtucket, Providence y Woonsocket, incluyendo a Pioneer Investments LLC, que posee y opera más de 175 unidades residenciales de alquiler en todo Rhode Island. La demanda alega que Pioneer ignoró las leyes sobre el riesgo del plomo, las leyes entre propietarios e inquilinos y las regulaciones del código de vivienda, y participó en prácticas comerciales injustas y engañosas en todo el estado, incluyendo el cobro ilegal y excesivo de cargos moratorios a los inquilinos. Un análisis del Departamento de Salud de Rhode Island encontró que 5 niños que vivían en Pioneer Investments Properties sufrieron de intoxicación por plomo (Shea, 2023).



→ Más personas están buscando información sobre apoyos para la vivienda

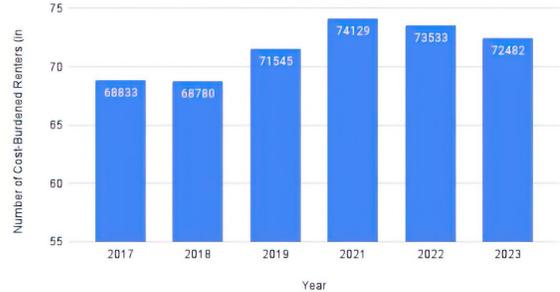
A medida que continúa la crisis de vivienda en Rhode Island, un número cada vez mayor de personas no pueden pagar el alquiler, como lo demuestra la cantidad de solicitudes de desalojo por falta de pago y la cantidad de inquilinos agobiados por los costos.

Eviction Filings for Non-Payment by Year

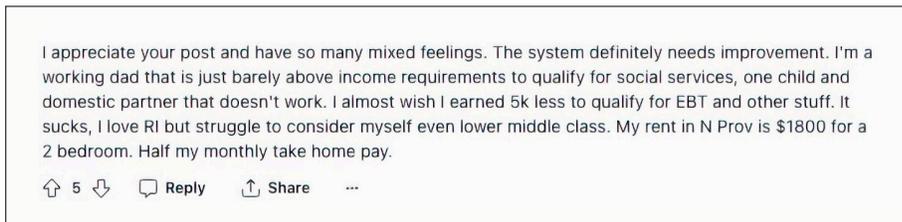
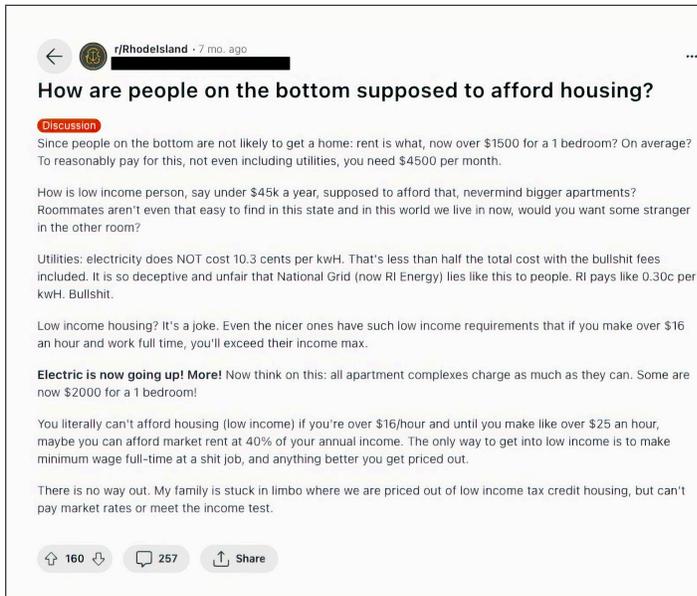


(U.S. Census Bureau, 2022)

Number of Cost-Burdened Renters



Como era de esperar, la carga de los costos de la vivienda afecta a la mayoría de los hogares de bajos ingresos. Sin embargo, el número de residentes agobiados por los costos está aumentando rápidamente entre los inquilinos de más alto nivel de ingresos. Entre 2017 y 2022, el porcentaje de inquilinos con costos elevados que ganan entre el 51% y el 80% de su ingreso medio del área (AMI) aumentó en un 10% (NLIHC, 2023). En la publicación a continuación, un usuario de Rhode Island describe el “limbo” que está experimentando:



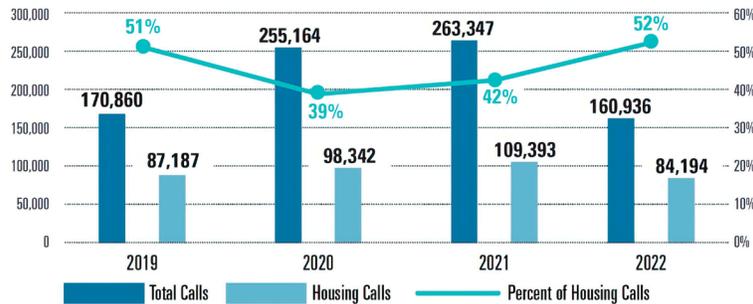
Dado que más personas luchan por pagar la vivienda, existe una mayor demanda de recursos de apoyo a la vivienda y, en consecuencia, un número cada vez mayor de habitantes de Rhode Island buscan información y apoyo sobre qué recursos de vivienda están disponibles y para cuáles son elegibles.

En 2023, el 52% de todas las llamadas al 211 (la línea directa de información y referencia de servicios sociales de Rhode Island) fueron sobre el tema de la vivienda, regresando a las tasas previas a la pandemia luego de una disminución significativa causada por las moratorias de desalojo (HousingWorksRI, 2023).

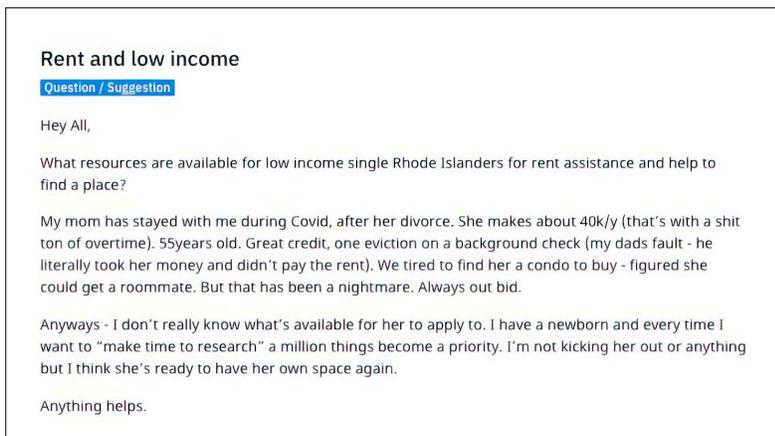


Una evaluación del Sistema de Entrada Coordinada (CES) de Rhode Island, el servicio estatal que conecta a personas y familias sin hogar o que anticipan quedarse sin hogar con opciones de vivienda, apoyo y beneficios, encontró que en 2022 su línea directa del Centro de Ayuda recibió más del doble de la cantidad de llamadas en comparación con un año anterior: un promedio de 6,150 llamadas por mes, contra 2,500 en 2021 (Sparling, 2024)

Number of Housing Calls to United Way RI's 211



Nuestra investigación en línea reveló que muchos residentes buscan información sobre qué servicios están disponibles y para qué pueden ser elegibles.





LA INFORMACIÓN CRÍTICA ESTÁ DISPONIBLE PERO NO ES ACCESIBLE

El proceso de conseguir viviendas seguras y costeables está plagado de obstáculos que hacen que la información crítica sea incomprensible e inaccesible. **Si bien la información técnicamente existe, múltiples factores dificultan su acceso, comprensión y acción.**

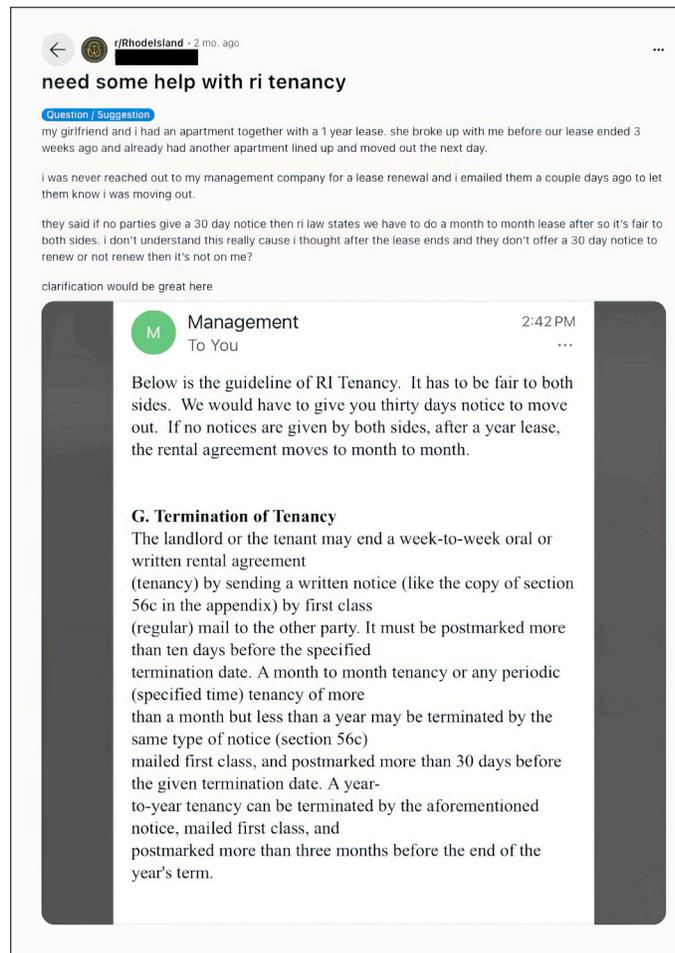
Una investigación relacionada realizada por Smith y Byrne (2023) investigó las políticas y criterios utilizados para denegar o conceder solicitudes de vivienda subsidiada en Rhode Island, tales como el consumo prolongado de drogas. En particular, la mayoría de los desarrollos de viviendas rechazaron o ignoraron las solicitudes de políticas de admisión, lo que revela importantes “implicaciones para la accesibilidad y transparencia de estos planes para inquilinos potenciales...” (p. 986). Se descubrió que los planes que pudieron analizar carecían de claridad y transparencia. Por ejemplo, el 51% de los planes no especificaba cuántos años del historial legal penal de un inquilino son analizados. Además, el 31% de los planes señalaron el uso de herramientas de selección de inquilinos, pero no enumeraron los factores que estas herramientas utilizan para calificar a los inquilinos. Los autores señalan que la falta de claridad y transparencia probablemente deje a las personas sin información suficiente para guiar su búsqueda de vivienda y que los inquilinos o defensores no puedan examinar las políticas y algoritmos.

A continuación se muestran algunos ejemplos de información inaccesible que hemos encontrado en nuestras evaluaciones:

→ Lenguaje complejo y técnico

Ya sea que se trate de un contrato de arrendamiento para un apartamento o de una solicitud para un programa de vales de vivienda, el lenguaje y la escritura en la información sobre vivienda a menudo están plagados de jerga, jerga legal compleja, estructuras de oraciones complicadas y terminología intrincada (Bernal, 2019). Esta información puede resultar en gran medida incomprensible para la mayoría de las personas comunes, lo que les puede dejar con una idea poco clara de lo que están aceptando, sus derechos legales o el apoyo al que tienen derecho.

Un contrato de arrendamiento es un documento crucial y fundamental. Detalla los derechos y responsabilidades tanto del propietario como del inquilino. El contrato de arrendamiento típico, como la mayoría de los contratos, es denso, largo, cargado de jerga legal y prácticamente imposible de entender completamente para la persona común sin un título en derecho.





Observamos que esto se desarrolla en línea con las numerosas publicaciones de habitantes de Rhode Island que buscan ayuda para aclarar y comprender los términos de sus contratos de arrendamiento. En línea encontramos preguntas sobre facetas básicas pero esenciales de un acuerdo residencial: información que probablemente esté incluida en su contrato de arrendamiento, pero el lenguaje utilizado es demasiado complejo para entenderla de forma clara.

Investigaciones previas han demostrado que la baja legibilidad, el estilo de redacción y la jerga legal de los contratos, incluidos los arrendamientos, privan de sus derechos a las personas, incluyendo a los inquilinos prospectos. Al no poder entender el texto del documento, la gente malinterpreta lo que están acordando. En términos más generales, el público percibe en gran medida que los contratos son jurídicamente vinculantes y no negociables (independientemente de si realmente lo son) y, por lo tanto, no vale la pena luchar o cuestionarlos (Sommers, 2021).

En un mercado inmobiliario tan compacto y con tan pocas opciones, los nuevos inquilinos probablemente se encuentren en una situación de “lo tomas o lo dejas” y firman contratos de arrendamiento que no comprenden del todo. La baja legibilidad de los contratos de arrendamiento probablemente desalienta la negociación y puede inducir a los inquilinos a aceptar términos unilaterales que favorezcan solamente al propietario. Un emergente cuerpo de investigación que examina los arrendamientos residenciales en ciudades de Estados Unidos ha descubierto que es muy probable que los arrendamientos contengan disposiciones inaplicables (que son válidas pero que el tribunal no hará cumplir debido a que son demasiado injustas o fueron tergiversadas) y términos opresivos (aquellos que inclinan el poder) hacia los propietarios), una tendencia que ha aumentado drásticamente en las últimas dos décadas (Furth-Matzkin, 2017) (Hoffman & Strezhnev 2021).

Sin una comprensión completa y clara de los términos, aumenta el riesgo de que los inquilinos violen involuntariamente el contrato de arrendamiento, lo que podría provocar el desalojo. Además, los propietarios pueden actuar ilegalmente pero los inquilinos lo toleran, sin saber lo que está o no permitido.

Descubrimos que muchos de los documentos destinados a brindar claridad a los residentes imitaban la misma complejidad y la baja legibilidad de los contratos de arrendamiento. Por ejemplo, el “Manual para propietarios e inquilinos de Rhode Island” elaborado por la Oficina de Vivienda y Desarrollo Comunitario del estado requiere un nivel de lectura de 11° grado (basado en la prueba de nivel de grado Flesch-Kincaid). Sin embargo, una encuesta realizada por el Centro Nacional de Estadísticas Educativas en 2017 encontró que el 20% de los adultos en Rhode Island tienen aproximadamente un nivel de lectura de 2° grado (Centro Nacional de Estadísticas Educativas, 2017). A pesar de su intención de ayudar a los inquilinos con más información, mucha sigue siendo inutilizable.



→ Información de asistencia pública complicada e inaccesible

Solicitar y aprender acerca de programas de red de seguridad, incluida la vivienda subsidiada, es notoriamente difícil y previas investigaciones han demostrado cómo la “carga administrativa” (o los costos que conlleva conocer, solicitar y utilizar servicios y beneficios públicos) puede impedir que las personas se inscriban y accedan al apoyo. El conocimiento limitado de los programas, la mala comprensión de los criterios de elegibilidad y el proceso de solicitud y la confusión sobre cómo utilizar los beneficios pueden obstaculizar la aceptación y el uso del programa entre quienes son elegibles para recibir los beneficios (Barnes y Riel, 2022). Por ejemplo, la confusión sobre la elegibilidad para Medicaid y el proceso de solicitud disuade a las personas de presentar una solicitud (Stuber et. al, 2000).

Nuestra investigación en línea reveló cómo estos desafíos están afectando a los habitantes de Rhode Island que buscan asistencia para el alquiler. Dada la cantidad de residentes que aparentemente tienen dificultades para acceder a información de importancia crítica, evaluamos el panorama informativo actual para los programas de vivienda en el estado. Descubrimos que el proceso de aprendizaje sobre los programas de apoyo disponibles y los requisitos de elegibilidad estuvo plagado de desafíos.

Por ejemplo, una búsqueda en Google de “asistencia para el alquiler de viviendas de RI” arroja resultados que en su mayoría son páginas web de RIHousing. RIHousing es el recurso principal de información sobre apoyo a la vivienda, incluso para aquellos interesados en el Programa de Vales de Elección de Vivienda o la Sección 8.

Sin embargo, los vales para elección de vivienda son administrados localmente por agencias de vivienda pública (PHA), de las cuales hay 26 en Rhode Island. RIHousing sirve como PHA para 19 de los 26 y, críticamente, no es la autoridad para las áreas más pobladas del estado ni para aquellas con el mayor número de residentes de bajos ingresos. Esta distinción crítica no es obvia en el sitio web de RIHousing y no proporciona instrucciones ni enlaces a sitios web para quienes buscan en áreas fuera de las 19 jurisdicciones de RIHousing.

Aún más, los requisitos de elegibilidad descritos en RIHousing son difíciles de entender. Por ejemplo, la imagen a continuación muestra una parte del documento de límites de ingresos de HUD que está vinculado como respuesta a la pregunta “¿Califico?”. La página no detalla AMI (Ingreso medio del área), aclara con qué número se calculan los porcentajes enumerados en la columna del extremo izquierdo ni define qué significa “persona” (¿solo miembros de la familia? ¿Qué pasa con las parejas? etc.). Sin una búsqueda adicional en línea, nuestro propio equipo no podría interpretar fácilmente la tabla según los criterios de elegibilidad.

FY2024 Rhode Island Income Limits for Low- and Moderate-Income Households
(Incomes over 80% AMI are calculated based on HUD 2008 income limits policy)

	1 person	2 person	3 person	4 person	5 person	6 person	7 person	8 person
30%	\$23,600	\$27,000	\$30,350	\$33,700	\$36,580	\$41,960	\$47,340	\$52,720
50%	\$39,350	\$45,000	\$50,600	\$56,200	\$60,700	\$65,200	\$69,700	\$74,200
60%	\$47,220	\$54,000	\$60,720	\$67,440	\$72,840	\$78,240	\$83,640	\$89,040
80%	\$62,950	\$71,950	\$80,950	\$89,900	\$97,100	\$104,300	\$111,500	\$118,700
100%	\$78,680	\$89,920	\$101,160	\$112,400	\$121,400	\$130,400	\$139,400	\$148,350
115%	\$90,510	\$103,500	\$116,380	\$129,260	\$139,610	\$149,960	\$160,310	\$170,660
120%	\$94,440	\$108,000	\$121,440	\$134,880	\$145,680	\$156,480	\$167,280	\$178,080



Aparte de las directrices confusas, los beneficiarios potenciales no reciben información sobre la probabilidad real de recibir apoyo. Debido a que la demanda de viviendas para personas de bajos ingresos supera por mucho la oferta, muy pocos pueden conseguir viviendas asequibles. A nivel nacional, solo 1 de cada 4 hogares elegibles recibe asistencia (NLIHC, 2022) y las listas de espera para obtener vivienda suelen durar años. El sitio web de la Autoridad de Vivienda de Providence indica que el tiempo de espera actual para una casa de dos dormitorios es de 5 a 7 años (Autoridad de Vivienda de Providence, s.f.)

Si bien el sitio web de la Autoridad de Vivienda de Providence enumera los tiempos de espera, esta información no se comparte para la lista de espera centralizada. Aquellos que buscan ayuda pueden invertir tiempo y recursos para investigar y presentar una solicitud, solo para comprender más tarde que les llevaría años recibir una vivienda.

During the past year I have called, checked, called again, looked into every program I found out about, but I find myself still homeless. Recently we left our friends home after a year (this was a mutual decision) and still we haven't been able to secure housing despite being on several lists for Section 8, Low-Income Housing and various shelter lists through Crossroads RI. As of now we are staying in a hotel but I can't afford to do that long term. Any help that is given will be used to stay at a hotel while I keep trying to secure a home for the children & I.

I am on many wait lists for low income housing and section 8 which could take years and the apartments I apply for on websites are asking 3x proof of income and denying me after I pay for app fee when I only have 2x income plus snap benefits, 687 credit, and savings. I am also willing to offer an extra months rent. I have called 2-1-1, Im being told that Im doing every thing I can. Ive contacted representatives also who are trying to help. I am not finding any apartments for single mothers, instead apartments more steered towards students/adults renting out each room price wise. If you are landlord willing to accept single mother please send me message. Thank you for your time and consideration.

Los desafíos para navegar el sistema de vivienda subsidiada a menudo continúan incluso después de recibir los beneficios, particularmente para el Programa de Vales de Elección de Vivienda. La discriminación basada en la fuente de ingresos, en la que un propietario rechaza ilegalmente una solicitud de vivienda de un individuo que depende de un vale, es un viejo problema en Rhode Island, y en todo el país.

Un estudio realizado por SouthCoast Fair Housing (SCFH) en 2019 reveló una serie de desafíos:

- Los participantes en los vales de elección de vivienda (HCV) simplemente no pueden pagar la mayoría de las unidades anunciadas en línea. De aproximadamente 3,070 anuncios, sólo el 34% tenían precios dentro del rango en el que se podía aplicar un bono.
- En particular, un 15% adicional de los listados asequibles incluían un requisito de ingreso bruto mínimo para los posibles inquilinos, generalmente 2.5 o 3 veces el alquiler mensual. Si bien no son explícitamente discriminatorios, los umbrales de ingresos mínimos funcionan efectivamente como una prohibición para los inquilinos de bajos ingresos, incluso aquellos con un vale que cubre el alquiler en su totalidad.
- Después de llamar a los propietarios o agentes inmobiliarios para anunciar apartamentos en línea, el 63% no consideraría a un inquilino con un bono, aunque cubriera el alquiler en su totalidad.



A pesar de que la discriminación basada en los ingresos se declaró ilegal en Rhode Island en 2021, la práctica parece continuar. Encontramos numerosos casos en todas las plataformas de titulares de vales de vivienda de Rhode Island que publicaban sobre la inmensa dificultad que han tenido para encontrar un propietario dispuesto a alquilar a los titulares de vales y buscaban información sobre dónde podrían encontrar un propietario dispuesto.

Desafortunadamente, no hay instrucciones claras de las agencias estatales de vivienda sobre dónde o cómo encontrar propietarios o agencias de administración de propiedades que acepten vales.

Los vales de la Sección 8 son una de las pocas formas en que los hogares de bajos ingresos pueden pagar el alquiler en los vecindarios donde quieren residir, pero las dificultades que se presentan a los inquilinos con los vales finalmente debilitan este objetivo.

I am reaching out to anyone with information . I have been selected for a section 8 housing voucher in August. I have been looking every day for an apartment for me and my child, I view apartments but once they ask for my income and I tell them I have a section 8 voucher everyone tells me they can't take it, a lot of realtor's want 3x times the rent or make at-least 3x times the income. I am a single young mother and homeless with my 3 year old daughter living in the extended stay in Providence, I have been here for almost 2 months. I had to call DCYF on myself to find somewhere safe and warm to sleep, there's no room in shelters or they have very long waiting list. My voucher expires December 17, 2023 but they put an extension on it so in case I didn't find anything. After the extension is up they will take my voucher away from me and put my name back on the list but at the bottom. I have become very depressed and I quit my job from being so depressed, I have no help and I just don't know what to do anymore. 😞



Like

69 Comments

Share

In search of apartment that will accept section 8

Question / Suggestion

Hi there, I just recently got approved for a section 8 voucher that I can take anywhere.

Looking for a 2 bedroom , max rent 1650. (Preferably not in Pawtucket, central falls or Woonsocket.) I am employed, have no prior evictions, clean background, no pets, and do not smoke. Unfortunately I have poor credit due to falling behind on credit card payments, many decent places are asking 650+ score. I am willing to get renters insurance if needed.

I am on just about every low income housing waiting list there is, I just really need a safe place to live in for me and my two young kids.



Downtown Pawtucket • 12 Dec • 🌐



I am reaching out to anyone with information . I have been selected for a section 8 housing voucher in August. I have been looking every day for an apartment for me and my child, I view apartments but once they ask for my income and I tell them I have a section 8 voucher everyone tells me they can't take it, a lot of realtor's want 3x times the rent or make at-least 3x times the income. I am a single young mother and homeless with my 3 year old daughter living in the extended stay in Providence, I have been here for almost 2 months. I had to call DCYF on myself to find somewhere safe and warm to sleep, there's no room in shelters or they have very long waiting list. My voucher expires December 17, 2023 but they put an extension on it so in case I didn't find anything. After the extension is up they will take my voucher away from me and put my name back on the list but at the bottom. I have become very depressed and I quit my job from being so depressed, I have no help and I just don't know what to do anymore. 😞



Like

69 Comments

Share

Filtered comments



North Main • 27w



🙏🙏🙏 So sorry to hear what a struggle you are having. I hope something comes up for you..

There was a number on here for a realtor that was able to help with Section 8 housing.. if I can find that I will forward it to you

Like Reply Share





→ Barreras lingüísticas y tecnológicas

Para aquellos cuyo inglés es su segundo idioma, aquellos que no tienen una computadora o acceso a Internet y aquellos que tienen dificultades para usar la tecnología, la actual infraestructura de información sobre asistencia para la vivienda es en gran medida inaccesible.

Nuestra evaluación reveló que la información sobre vivienda está restringida en gran medida al inglés con alguna traducción al español, dejando atrás a los hablantes de otros idiomas en el estado. Por ejemplo, el Manual para propietarios e inquilinos de RI solo está disponible en inglés.

Los usuarios se ven obligados a confiar en las funciones de traducción proporcionadas por su navegador de Internet, como Google Translate. Investigaciones anteriores han demostrado que Google Translate puede tener fallas con traducciones incorrectas, malas interpretaciones de datos y la incapacidad de traducir conceptos con adherencias culturales (Terantino, 2024).

Además de las restricciones del idioma, descubrimos que la información sobre vivienda se comparte predominantemente en línea y, en algunos casos, las solicitudes para programas de asistencia solo permiten ser enviadas en línea. Si bien así es como la mayoría de las personas accederían a la información y presentarían la solicitud, los requisitos digitales significan que muchos habitantes de Rhode Island podrían quedarse atrás. Una encuesta realizada a más de 25.000 personas en California encontró que la falta de acceso a Internet fue el mayor obstáculo para solicitar la asistencia de emergencia para el alquiler proporcionada durante la pandemia de COVID-19 (Aiken et. al., 2023).

Según datos del censo, el 5.4% de los habitantes de Rhode Island no posee una computadora y el 8.6% no tiene una suscripción a Internet. Esto se concentra en gran medida entre los más vulnerables a la inseguridad habitacional. Los residentes hispanos o latinos tienen más probabilidades de no poseer una computadora y en los hogares con ingresos inferiores a \$20,000 en el último año, el 29 % no tiene Internet en comparación con solo el 3.3% de los hogares cuyos ingresos son de \$75,000 o más (Oficina del Censo de EE. UU., 2022).

LOS ISLEÑOS DE RHODE ESTÁN TRABAJANDO DURO PARA APOYARSE MUTUAMENTE

A pesar de los importantes desafíos que enfrentan los residentes de Rhode Island en la búsqueda de viviendas costeables, también observamos el inmenso apoyo que se brindan entre sí a través de plataformas en línea. Para las muchas preguntas o dilemas que la gente publica en línea, hubo muchas respuestas con información sobre cómo conectarse con los servicios, consejos sobre recursos potenciales y mensajes generales de simpatía y solidaridad.

Descubrimos que sitios como Reddit y Nextdoor han surgido como plataformas de ayuda mutua en respuesta a la crisis inmobiliaria en Rhode Island. La ayuda mutua, practicada históricamente por grupos marginados, implica que las comunidades satisfagan cooperativamente las necesidades básicas a través de la solidaridad y el cuidado cuando los gobiernos no lo están haciendo, especialmente durante momentos de crisis. La información es a menudo una oferta clave de los esfuerzos de ayuda mutua, ya que los residentes se apoyan mutuamente compartiendo sus propios conocimientos sobre los recursos disponibles o “información privilegiada” obtenida de experiencias de primera mano con los servicios. Los habitantes de Rhode Island están aprovechando la ayuda mutua al intercambiar y compartir información para apoyar y cuidar a sus vecinos que enfrentan inseguridad



habitacional. Más que simplemente proporcionar información, estas prácticas ayudan a combatir el aislamiento y el estigma “al crear espacios seguros donde las personas se reúnen basándose en alguna necesidad o preocupación compartida pero se encuentran y trabajan estrechamente con personas cuyas vidas y experiencias difieren de las suyas, cultivando la solidaridad” (p. 7, pala, 2020).

Soluciones

Es importante reconocer las necesidades de información y las lagunas en torno a la crisis inmobiliaria en Rhode Island como un componente central de la respuesta a la crisis. Las mejoras en la situación de la vivienda de las personas a menudo comienzan con el acceso a información confiable, precisa y accesible de fuentes confiables, como se establece en este informe. Las soluciones necesitan

- Abordar las barreras que hacen que la información sea inaccesible, como garantizar el uso de un lenguaje claro, conciso y fácil de entender en la información pública y en los documentos importantes, incluidos los contratos de arrendamiento o las notificaciones de desalojo. Una acción obvia es la aplicación de la Ley Gubernamental de Comunicaciones en Lenguaje Sencillo de 2019 de Rhode Island (Leyes Generales de R.I. § 42-64.16-1 et seq.), que exige que las agencias ejecutivas estatales utilicen un lenguaje fácil en las comunicaciones públicas. Por ejemplo, según la ley, la Oficina de Vivienda y Desarrollo Comunitario debería reescribirse para que pueda ser utilizada por residentes de todos los niveles de lectura.
- Apoyarse de las buenas prácticas de comunicación y participación comunitaria para comprender las principales preocupaciones y desafíos de las personas, brindar oportunidades de agencia y autodefensa, y cerrar las brechas de información.

Organizaciones sin fines de lucro clave en todo el estado están trabajando arduamente aplicando las mejores prácticas para llenar los vacíos y satisfacer las cambiantes necesidades de información sobre vivienda de los habitantes de Rhode Island. Esperamos que este informe y los proyectos estudiantiles asociados disponibles en sites.brown.edu/tip ayuden en esos esfuerzos.

Tenga en cuenta que los proyectos estudiantiles que acompañan a este informe no son una respuesta integral a las vastas necesidades de información que descubrió el equipo, sino más bien deben verse como ejemplos de cómo satisfacer creativamente las necesidades emergentes de información sobre vivienda basadas en las preguntas en línea de los usuarios. Desde un folleto sobre cómo leer un contrato de arrendamiento en español hasta un esfuerzo por hacer que la información complicada sobre los programas de apoyo al alquiler sea más accesible, hasta una investigación de datos sobre los precursores de las emergencias de vivienda, los proyectos están destinados a apoyar a las organizaciones de la comunidad que actualmente llevan esta carga.

Si tiene comentarios, ideas o le gustaría colaborar con nuestro lab y los equipos de estudiantes sobre cómo podemos ayudar a su organización a cerrar las brechas de información, ¡nos encantaría saber de usted! Puede enviar un correo electrónico a Daisy Winner, directora del programa IFL, a Daisy_Winner@brown.edu



Referencias

Rhode Island Department of Housing (2023). *Rhode Island Integrated Housing Report, 2023*. <https://ohcd.ri.gov/online-resources/2023-rhode-island-annual-integrated-housing-report>

HousingWorksRI at Roger Williams University. (2023). *2023 Housing Facebook*. <https://d337wih8hx5yft.cloudfront.net/documents/Housing-Fact-Books/2023HFB.pdf>

U.S. Census Bureau. (2022). Types of Computers and Internet Subscriptions. *American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Subject Tables, Table S2801*. Retrieved May 2, 2024, from <https://data.census.gov/table/ACSST1Y2022.S2801?q=computers> in Rhode Island.

U.S. Census Bureau. (2022). Types of Internet Subscriptions by Selected Characteristics. *American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Subject Tables, Table S2802*. Retrieved May 2, 2024, from <https://data.census.gov/table/ACSST1Y2022.S2802?q=computers> in Rhode Island.

U.S. Census Bureau. (2017). SELECTED HOUSING CHARACTERISTICS. *American Community Survey, ACS 1-Year Estimates Data Profiles, Table DP04*. Retrieved May 3, 2024, from [https://data.census.gov/table/ACSDP1Y2017.DP04?t=Owner/Renter \(Householder\) Characteristics:Renter Costs&g=040XX00US44](https://data.census.gov/table/ACSDP1Y2017.DP04?t=Owner/Renter+(Householder)+Characteristics:Renter+Costs&g=040XX00US44).

Bonnefoy, X. (2007). Inadequate housing and health: An overview. *International Journal of Environment and Pollution*, 30(3/4), 411. <https://doi.org/10.1504/IJEP.2007.014819>

Office of the Surgeon General (US). The Surgeon General's Call to Action to Promote Healthy Homes. Rockville (MD): Office of the Surgeon General (US); 2009. 2, The Connection Between Health and Homes. Available from: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK44199/>

Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2023). *The State of the Nation's Housing 2023*. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_The_State_of_the_Nations_Housing_2023.pdf