

Vivienda inclusiva, incentivos y recaptura del valor del suelo

Nico Calavita

Professor emeritus in the Graduate Program in City Planning at San Diego State University.

Alan Mallach

Nonresident senior fellow at Metropolitan Policy Program of the Brookings Institution in Washington, DC, and visiting scholar at the Federal Reserve Bank of Philadelphia.

Publicado en *Land Lines* V. 21 Número 1, Enero de 2009. Lincoln Institute of Land Policy. (Traducción Catalina Molinatti)

Artículo

Los programas de vivienda inclusiva son regulaciones del uso del suelo que requieren a los desarrolladores residenciales privados que reserven un pequeño porcentaje de sus unidades, por lo general entre 10 y 20%, para destinarlo a familias que no pueden adquirir su vivienda en el mercado abierto. De manera alternativa, estos desarrolladores inmobiliarios en vez de proveer las unidades de vivienda también pueden elegir pagar una tasa o donar tierra a tal efecto. Estos programas surgieron en los años 1970 y han crecido hasta llegar a ser el mayor canal de provisión de unidades de vivienda asequible en gran parte de los Estados Unidos, así como una importante estrategia para proveer vivienda asequible en varios países del mundo.

Desde los primeros días de estos programas se ha generado un amplio debate sobre lo que a veces se llama la controversia de la "incidencia" – es decir, sobre cómo los costos de proveer vivienda asequible, es decir con valores por debajo de los de mercado, son distribuidos, y sobre cuál de las partes intervinientes en la transacción de mercado realmente los soporta. En particular son puntos de controversia el que los costos de la vivienda inclusiva sean traspasados a los desarrolladores y/o a los compradores de las viviendas vendidas a precios de mercado y diversas preocupaciones legales asociadas a la cuestión de los "takings"¹. Como consecuencia, muchas municipalidades que han aprobado ordenanzas inclusivas las han combinado con incentivos o compensaciones por los mayores costos generados por la obligación impuesta al desarrollador, los que están pensados para que la obligación de incluir vivienda asequible tenga un costo neutro. Muchos de esos incentivos, sin embargo, han desplazado estos mayores costos hacia el público en general, tanto de manera directa como indirecta.

¹ N.T.: El término "Taking" deriva de la Quinta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos que establece "... nor shall private property be taken for public use without just compensation". De manera muy genérica, la jurisprudencia estadounidense distingue dos tipos de "takings": a) "takings" posesorios, que se refieren a cualquier tipo de confiscación u ocupación física de la propiedad y b) "takings" regulatorios cuando las regulaciones limitan o condicionan las posibilidades de uso de una propiedad y por tanto su rendimiento económico.

Nosotros sugerimos que es un enfoque mejor relacionar la vivienda inclusiva al proceso de rezonificación – ya sea éste iniciativa del desarrollador o del gobierno – para así poder tratar a estos programas, de manera explícita, como un vehículo para recapturar al menos alguna parte del incremento del valor del suelo surgido de la acción pública para destinarla al beneficio público.

La evolución de los programas de vivienda inclusiva

Varios factores contribuyeron en el desarrollo de los programas de vivienda inclusiva a principios de los años 1970. Entre ellos destacan: los esfuerzos dirigidos tanto a fomentar comunidades más integradas en lo social y en lo racial como para combatir las prácticas excluyentes; el surgimiento del movimiento ambientalista que promovió programas para gestionar del crecimiento urbano, como el uso de las "exactions²" para hacer que el desarrollo pague por los costos que genera el crecimiento; y los pronunciados incrementos en los costos de la vivienda, particularmente en áreas clave como California y Washington DC. Durante los años 1980, los programas de vivienda inclusiva se convirtieron en una importante herramienta para compensar los salvajes recortes a los fondos federales para vivienda asequible aplicados durante la administración Reagan, los que obligaron a que los estados y gobiernos locales tengan un rol más activo en las cuestiones de vivienda asequible.

Los estados de California, New Jersey y Massachusetts lideraron a nivel nacional el desarrollo de estos programas, impulsados por leyes estatales aprobadas durante este periodo para facilitar que los gobiernos locales produzcan una parte de la vivienda asequible. Además de estos estados, la región del Gran Washington DC desarrolló varios de los programas más significativos para promover la producción de este tipo de vivienda, destacando notablemente los condados de Montgomery y Prince George en Maryland y los condados de Fairfax y Loudoun en Virginia.

Originariamente, los programas buscaron proveer vivienda asequible y crear comunidades con grupos socio-económicos mixtos en las áreas suburbanas, pero actualmente además han sido implementados en los centros urbanos, como ha ocurrido en Denver, Baltimore, Chicago y New York, particularmente en áreas donde se están dando procesos de redesarrollo, renovación y densificación – y a menudo gentrificación. Algunas ciudades están, además, requiriendo a los desarrolladores que conviertan las viviendas para alquiler en condominios para que una parte de las unidades, originariamente para alquiler, estén destinadas a compradores de vivienda con ingresos moderados y bajos, extendiendo así el alcance de los programas también a los edificios existentes. No obstante, la implementación de estos programas es más problemática en áreas para redesarrollo o renovación, porque el desarrollo es a menudo más costoso y difícil que en los suburbios, demandando una flexibilidad particular en el diseño y administración de las ordenanzas que regulan la vivienda inclusiva.

Si bien no se ha realizado un relevamiento sobre los programas de vivienda inclusiva, se estiman entre 300 y 500 programas en existencia con una producción de entre 80.000 y 120.000 unidades de

² N. T.: Las "exactions" o exacciones son los requerimientos de los gobiernos a los desarrolladores de proveer infraestructuras o servicios como condición para la obtención del permiso de edificación. Las mismas pueden ser en especie o en dinero. Estas últimas son conocidas en Estados Unidos como "Impact Fees" o tasas de impacto.

vivienda (Porter 2004; Brunick 2007; Mallach 2009). Aún sin ser la panacea para resolver los problemas de acceso a la vivienda en Estados Unidos, estos programas pueden representar un significativo componente local en el marco de una estrategia mayor, en la cual los gobiernos federal y estatal también jueguen roles significativos.

Más aún, esta práctica no es en la actualidad exclusiva de los Estados Unidos. En años recientes se ha difundido no sólo a Canadá y varios países europeos, como Inglaterra, Irlanda, Francia, Italia y España, sino también a lugares como India, Sudáfrica, Nueva Zelanda y Australia. La difusión global de estos programas está reflejando un cambio más amplio de las políticas públicas locales según el cual los gobiernos están buscando de manera creciente que los desarrolladores soporten parte de los mayores costos sociales que genera el desarrollo. Pero ¿Quién paga realmente estos costos?

La controversia sobre la incidencia

Desde que se asume que las unidades de vivienda asequible se venderán o alquilarán a precios inferiores a los del mercado, hay poca duda sobre los mayores costos asociados al cumplimiento de un requerimiento municipal sobre vivienda asequible. Mientras los desarrolladores sostienen a menudo que los costos son soportados por los compradores o arrendadores de las viviendas a precios de mercado, los economistas señalan que el desarrollador y/o el vendedor de la tierra deberían, en la mayoría de las circunstancias, absorber parte de todos estos costos. En la literatura parece haber acuerdo sobre que "en el largo plazo ... la mayoría de los costos serán traspasados a los propietarios del suelo" (Mallach 1984:88).

Un argumento fuerte en este sentido es que el desarrollador racional al estar ya cargando a la vivienda el máximo precio de venta que el mercado puede pagar, no podrá cargarle los costos adicionales a través de mayores precios. Bajo esta circunstancia, la imposición de nuevas "exactions" que incrementen el costo del desarrollo, tanto el precio de la tierra o las ganancias del desarrollador son las que tendrán que disminuir. Al verse enfrentados a reducir sus márgenes de ganancia, es posible que los desarrolladores busquen de manera alternativa una reducción en los costos de la tierra. Estos resultados son vistos como injustos o poco razonables por los críticos de este tipo de programas, aunque para otros no es ni injusto ni poco razonable que el propietario del suelo soporte una gran parte del costo de los programas inclusivos.

¿Es la reducción de los costos del suelo un resultado deseable de los programas de vivienda inclusiva? Puesto de manera diferente ¿La imposición de los programas de vivienda inclusiva realmente reduce el valor intrínseco del suelo? o en cambio ¿Estos programas representan la recaptura de un incremento en el valor del suelo surgido de la acción del gobierno?

Es ampliamente reconocido que los incrementos en los valores del suelo por lo general no son un resultado del esfuerzo del propietario, sino un resultado de las inversiones públicas y de las decisiones del gobierno, y por lo tanto son en gran parte "inmerecidos" por los propietarios del suelo. Este argumento está aceptado en varios países europeos donde además se han adoptado regulaciones que intentan recapturar o eliminar los incrementos de las ganancias promovidos por el

desarrollo. Nuestra investigación apoyada por el Lincoln Institute encontró que en varios países los programas de vivienda inclusiva son vistos explícitamente como un mecanismo para recapturar los incrementos inmerecidos del valor del suelo.

En los Estados Unidos, donde el "derecho a desarrollar" es un concepto más central al concepto de derecho de propiedad con respecto a lo que ocurre en la mayoría de los países europeos, la recaptura del valor del suelo no está tan ampliamente reconocida como una parte de la práctica del planeamiento y del desarrollo del suelo. Por lo tanto, la imposición de la obligación de incluir vivienda asequible en los desarrollos inmobiliarios está frecuentemente legitimada por una compensación al desarrollador, bajo la forma de incentivos o compensaciones en los costos adicionales en que incurre desarrollador al tener que proveer vivienda inclusiva.

Hagman (1982) sostiene que los incentivos tales como los bonos de densidad u otras compensaciones de costos no tienen efecto en el precio de las unidades de vivienda vendidas a precios de mercado, aunque si permitirían que los incrementos inmerecidos en el valor del suelo sigan beneficiando a los propietarios del suelo. Aún quienes están a favor de la promoción de la vivienda también están a favor de la compensación de los costos, como una manera de obtener el apoyo de los desarrolladores, o al menos disuadir su oposición, para lograr la aprobación de las ordenanzas inclusivas. Sin embargo, los incentivos y las compensaciones de costos otorgadas a los desarrolladores no son gratuitos dado que pueden generar altos costos públicos potenciales.

Incentivos y compensaciones de costos

Algunos sostienen que en los Estados Unidos sin la contraparte de los incentivos y las compensaciones de costos "los programas de vivienda inclusiva se vuelven una restricción o una "exaction" al nuevo desarrollo" (Coyle 1991:27.28). Por ejemplo, el Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de California (HCD por sus siglas en inglés) ha aconsejado durante años que la "adopción de ordenanzas o políticas para vivienda inclusiva por parte de los gobiernos locales desplazan el peso del subsidio de la vivienda inclusiva desde el gobierno hacia los constructores privados" (Coyle 1994:2). La posición actual del HCD es que los programas de vivienda inclusiva crean un obstáculo potencial al desarrollo residencial privado y por lo tanto los gobiernos locales deben demostrar que la adopción o implementación de este tipo de programas tiene un impacto neutro o incluso positivo sobre el desarrollo. De manera similar, una decisión de la Corte de New Jersey de 2007 estableció que las municipalidades que buscan aprobar ordenanzas sobre vivienda inclusiva deben proveer a los desarrolladores "beneficios compensatorios" para mitigar el costo de la obligación de proveer vivienda asequible (In the Matter of the Adoption of N.J.A.C. 5:94 and 5:95, 390 N.J. Super. 1 (App. Div, 2007), certif. denied 192 N.J. 72 (2007).

En este clima, es comprensible que los gobiernos locales incorporen compensaciones de costos o incentivos en sus programas de vivienda inclusiva, aún en ausencia de una doctrina legal clara que requiera los beneficios compensatorios. Estos programas suelen incluir como compensaciones incrementos en la densidad o "bonos de densidad", la dispensa o postergación del pago de las

"impact fees"³, trámites de obtención de permisos de edificación más acelerados, menores requerimientos de estacionamientos, flexibilización de los estándares de diseño tales como ancho de las calles o veredas u otras concesiones regulatorias destinadas a reducir los costos de los desarrolladores. Adicionalmente, se suelen proveer incentivos financieros a través de fondos públicos federales tales como subsidios "Community Development Block Grants" y fondos para vivienda, o subsidios estatales y locales, incluyendo préstamos a tasas de interés menores a las del mercado, exenciones impositivas sobre las hipotecas y sobre el precio del suelo.

Una investigación realizada sobre los programas de vivienda inclusiva desarrollados en California encontró que los subsidios financieros locales son muy comunes entre la mayoría de las jurisdicciones productivas (NPH/CCRH 2007).

El subsidio financiero más frecuentemente utilizado es el financiamiento por incremento impositivo (TIF por sus siglas en inglés), el cual en California es casi sinónimo de redesarrollo. Bajo la ley estatal, 20% de todos los ingresos generados mediante TIF debe dedicarse a la provisión de vivienda asequible. Después de los fondos TIF, los incentivos más usados son los bonos de densidad y diversas concesiones relacionadas con el otorgamiento de los permisos de construcción, tales como el aplazamiento, reducción o eximición de las "impact fees", así como de los costos de obtención de los permisos de edificación. Algunas jurisdicciones además ofrecen tramitaciones más rápidas y flexibilidad en los estándares de diseño, tales como los requerimientos de altura y volumen de los edificios, al igual que menores exigencias en cuanto a lugares de estacionamiento y espacios libres. En su estudio sobre los programas de vivienda inclusiva a escala nacional, Porter (2004:9) encontró un patrón similar donde "el ofrecimiento compensatorio más común son los bonos de densidad ... aunque su valor específico en cada localización es difícil de calcular."

Los estudios muestran que es a veces posible salvar la brecha de la asequibilidad – es decir la diferencia entre los costos de proveer vivienda y lo que las familias de menores recursos pueden pagar – a través de medidas de los gobiernos locales orientadas a reducir los costos de producción las viviendas. Sin embargo, los desarrolladores a veces sostienen que estos beneficios no compensan adecuadamente, por sí mismas, los requerimientos para contemplar la vivienda inclusiva. Aún más, incluso la asistencia financiera adicional no garantiza la aceptación de la vivienda inclusiva por parte de la industria del desarrollo urbano. El enfoque de la compensación de costos suele frustrarse aún en las áreas con más rápido crecimiento de las jurisdicciones más grandes, particularmente durante periodos de recesión, como fue el caso de la ciudad de San Diego a principios de los años 1990 (Calavita & Grimes 1994).

No obstante, estos incentivos a menudo generan costos públicos. Los incentivos terminan siendo pagados de manera directa por los contribuyentes en general, tanto a través de los gastos

³ N.T.: Las "Impact Fees" o tasas de impacto son obligaciones que los gobiernos imponen a los desarrolladores de financiar al menos una parte de los costos de las inversiones públicas de capital necesarias para alojar el nuevo desarrollo con las instalaciones e infraestructuras necesarias. Estas tasas son una condición para obtener la aprobación de un nuevo desarrollo inmobiliario así como para la obtención de los subsecuentes permisos de edificación.

extraordinarios que deben realizar el gobierno nacional, estatal o local, o por el redireccionamiento de fondos que podrían haber ido al presupuesto general de la ciudad. El efecto de la dispensa de tasas, de las reducciones y aplazamientos es casi directo. El desarrollo crea siempre nuevas demandas por infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, cuyos costos son típicamente absorbidos por las "impact fees" cuya naturaleza y volumen son calculadas de manera proporcional al impacto estimado del nuevo desarrollo.

Cuando un proyecto no paga los costos totales para satisfacer a la nueva demanda, la ciudad o debe completar lo que falta o permitir que los niveles del servicio o la infraestructura decaigan. En cualquiera de los dos casos, el público termina soportando el costo. Por su parte, la aprobación más rápida de los permisos genera o el requerimiento de más personal para tramitar el plan, lo cual es a costo del público, o bien demoras en el resto de proyectos que no se benefician de esta forma de aprobación. La disminución de los estacionamientos podría justificarse bajo el supuesto que indica que las unidades de vivienda asequible requieren de menos lugares para vehículos. Este supuesto no se da en todos los casos, y por tanto suele ser una causa de legítima preocupación entre los grupos de vecinos.

Los bonos de densidad, los que son usados tanto para incentivar el diseño de instalaciones públicas como para el desarrollo de vivienda inclusiva, pueden ser los incentivos más atractivos para los desarrolladores pero también suelen ser los más problemáticos para el público en general. Cuando los bonos de densidad se superponen a los requerimientos generales del planeamiento generan al menos tres preocupaciones principales:

1. Socavan las regulaciones existentes, deshaciendo la efectividad de las regulaciones del planeamiento y la zonificación al no ser aprobados por los procesos apropiados que normalmente acompañan los cambios en la zonificación. Un miembro del Concejo de la ciudad de Los Angeles se opuso al programa de vivienda inclusiva sosteniendo: "Esta propuesta automáticamente aumenta 15% la densidad en una comunidad, lo cual en efecto tira a la basura los esfuerzos comunitarios por planear su comunidad" (Smith 2004:2)
2. Pueden ocasionar que disminuya el nivel de los servicios brindados por las instalaciones e infraestructuras públicas existentes en el área. Para asegurar que no se deterioren los niveles de los servicios brindados, a consecuencia de la densidad adicional surgida de los cambios en los usos del suelo y la zonificación, son necesarios análisis de la capacidad de las instalaciones públicas, la identificación de las mejoras necesarias y la programación de las inversiones – tanto por parte de la ciudad o del desarrollador. Sin estos análisis la calidad de vida y los servicios públicos de las zonas afectadas se puede deteriorar a causa del uso excesivo de los bonos de densidad. Sin embargo, estos impactos raramente se toman en cuenta.

3. Frustran la participación de los ciudadanos en el proceso de planeamiento al ser dispuestos por fuera de este proceso. Una vez aprobados, la implementación de los bonos de densidad se da poco a poco y sus impactos se comienzan a sentir de manera gradual.

Entonces, es necesario realizar una diferenciación crítica entre los incrementos en la densidad surgidos del proceso de planeamiento, es decir tomando en cuenta las consecuencias de un uso más intensivo del suelo y la utilización de los bonos de densidad de una manera superpuesta a la zonificación existente, porque se pueden generar impactos significativos, no anticipados, sobre los vecindarios en que éstos se aplican. Los costos que imponen sobre el público en general los bonos de densidad, junto con otros incentivos, son a veces olvidados por aquellos que proponen la compensación de costos y el uso de incentivos para afrontar la provisión de la vivienda inclusiva.

Recaptura del valor del suelo a través de la rezonificación

La dependencia de los gobiernos en las compensaciones de costos y en los incentivos implícitamente asume un punto de vista estático sobre el planeamiento urbano – es decir que los requerimientos de vivienda inclusiva se aplicarán dentro del marco existente del planeamiento y la zonificación como parte de la subdivisión o del proceso de aprobación del plan en cuestión. Dentro de este marco, los desarrolladores racionales tratarán de comprar tierra a precios que reflejen dichos requerimientos. Sin embargo, la existencia de compensaciones en los costos reducirá su motivación para negociar con el propietario del suelo un precio menor; quien, de todos modos, tampoco estará motivado a vender su tierra a un precio inferior al que obtendría si no existieran los requerimientos de incluir vivienda inclusiva. Al final, el propietario obtendrá su precio y el desarrollador su ganancia, mientras que la ciudad y los vecinos absorberán el costo. Todo esto refleja la renuencia del sector público estadounidense a confrontar los efectos de cualquier acción sobre los valores del suelo. Sin embargo, hay una alternativa mejor.

El planeamiento es un proceso dinámico. Los planes y las ordenanzas son modificados constantemente para reflejar tanto los cambios en las condiciones externas como en la ganancia potencial que pueden generar las propiedades al verse beneficiadas por un aumento en la densidad o por usos más rentables. Los cambios constantes en la zonificación son una realidad del proceso de planeamiento en cualquier área que tenga una fuerte demanda de desarrollo. Cuando las intensidades del uso del suelo cambian y los valores del suelo aumentan como consecuencia de la acción pública, los programas de vivienda inclusiva pueden convertirse en una parte integral del planeamiento de los usos del suelo y del proceso de desarrollo local, en vez de ser excepciones superpuestas al planeamiento pre-existente. Entonces, los programas de vivienda inclusiva pueden convertirse en un instrumento para recapturar el incremento en el valor del suelo surgido la acción del gobierno, es decir de los cambios en la zonificación y en los usos del suelo permitidos.

El estado de Washington dio un paso en esta dirección en el año 2006 al aprobar la ley HB 2984. Esta ley autoriza los programas de vivienda inclusiva específicamente donde estén ligados al proceso de rezonificación. Tal como lo describe un comentario, "Si la ciudad decide aumentar los parámetros

de la zonificación de un vecindario, puede requerir que cualquier edificio en ese área incluya un cierto número de viviendas asequibles ... La justificación de este requerimiento es que el propietario ya ha sido beneficiado por un incremento en el valor del suelo a partir de la mejor zonificación y dicho incremento en el valor del suelo es el equivalente al de un incentivo surgido de un programa voluntario" (The Housing Partnership 2007:5).

Las reglas propuestas por el Consejo de New Jersey sobre Vivienda Asequible van en una dirección similar al incluir a los estándares para la vivienda inclusiva en el marco de la ley substantiva estatal sobre vivienda equitativa. Las reglas establecen "densidades mínimas presuntivas" y el "máximo presuntivo" para vivienda inclusiva, el que va desde las 22 unidades por acre (0,405 hectáreas) con 20% reservado para vivienda asequible hasta las 4 unidades por acre con 25% reservado para vivienda asequible en áreas de menor densidad según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Redesarrollo Estatal (New Jersey Council on Affordable Housing 2008:47-48). No obstante, estas reglas no relacionan de manera explícita los requerimientos de vivienda inclusiva a una rezonificación en sí misma, lo cual puede ser necesario en varios casos para poder alcanzar las densidades presuntivas requeridas por las reglas propuestas.

La legislación reciente de New Jersey avanzó un paso más al disponer que todos los desarrollos residenciales contengan un porcentaje de vivienda asequible para las familias con ingresos medios y bajos cuando hayan surgido "de un cambio en la zonificación realizado a una propiedad no zonificada previamente para alojar usos residenciales, cuando el cambio en la zonificación precede a la aplicación ... por no más de 24 meses," (Public Law 46 of 2008, amending N.J. Statutes Ann. 52:27D–307). El concejo municipal está facultado para disponer el porcentaje adecuado de vivienda asequible basándose en la "viabilidad económica considerando la densidad del desarrollo propuesto." Mientras que en el estatuto de Washington el concepto es discutiblemente implícito, en la legislación de New Jersey parece consagrar por primera vez en la legislación del planeamiento estadounidense el principio "planning gain", como se denomina en el Reino Unido, o el de recaptura del incremento del valor del suelo surgido de una rezonificación para destinarlo a financiar la vivienda asequible.

No estamos proponiendo a las comunidades que eliminen sus sistemas existentes para la provisión de vivienda asequible, sino que habría un enfoque en dos niveles. El primero impondría requerimientos modestos de vivienda inclusiva dentro del marco legal de la zonificación existente, incorporando incentivos que pueden ofrecerse sin un costo excesivo para el público. El segundo estaría asociado a los aumentos importantes de densidad en la zonificación tanto en parcelas específicas como en áreas más grandes, el cual estaría basado en el principio de la recaptura del valor del suelo, imponiendo mayores requerimientos de incorporación vivienda inclusiva, es decir más de 10 o 20% que es lo usual actualmente. Para este último nivel del enfoque, sería apropiado un periodo de transición para permitir que los mercados de suelo se ajusten al nuevo marco regulatorio.

En conclusión, el tiempo ha llevado a reconsiderar las premisas subyacentes a los programas de vivienda inclusiva de los Estados Unidos. Si los programas de vivienda inclusiva son contemplados como parte integrante de las prácticas de la rezonificación, creemos que es posible articular mejor los

programas de vivienda inclusiva a las buenas prácticas del planeamiento para así comenzar a recapturar alguna parte del incremento de los valores del suelo, surgidos del ejercicio de los poderes regulatorios públicos sobre el uso del suelo, para destinarla al bien público.

Referencias

- Brunick, Nicholas. 2007. *Compensatory benefits to developers for provision of affordable housing. Inclusionary housing: Lessons from the national experience*. Trenton, NJ: New Jersey Council on Affordable Housing.
- Calavita, Nico, and Kenneth Grimes. 1994. Inclusionary housing in a conservative city: Equity planning strategies and political realities. Presented at the 36th Annual Meeting of the Association of Collegiate Schools of Planning, Phoenix, AZ. November.
- Coyle, Timothy. 1991. Inclusionary zoning: Is it helping or hurting housing? *Land Use Forum* 1(1):27–28.
- . 1994. *Barriers to affordable housing*. Sacramento, CA: Department of Housing and Community Development.
- Hagman, Donald. 1982. Taking care of one's own through inclusionary zoning: Bootstrapping low- and moderate-income housing by local government. *Urban Law and Policy* 5: 169–187.
- The Housing Partnership. 2007. *The ins and outs: A policy guide to inclusionary and bonus housing programs in Washington, DC*. August: 5.
- Mallach, Alan. 1984. *Inclusionary housing programs: Policies and practices*. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research, Rutgers University.
- . 2009 (forthcoming). *Understanding affordable housing: Creating and preserving housing for the less affluent America*. Chicago, IL: Planners Press
- New Jersey Council on Affordable Housing. 2008. *Proposed amendments to substantive rules for period beginning June 2, 2008*. Trenton, NJ.
- Non-Profit Housing Association of Northern California and California Coalition for Rural Housing (NPH/CCRH). 2007. *Affordable by choice: Trends in California inclusionary housing programs*. San Francisco, CA.
- Porter, Douglas. 2004. *Inclusionary zoning for affordable housing*. Washington, DC: Urban Land Institute.
- Smith, Greig. 2004. Inclusionary zoning: It's just bad planning. *Council District 12 Monthly Column*. City of Los Angeles.

§§§§