

VII. VIVIENDA

Evaluación de necesidades

Impacto a las viviendas de la ciudad

Para entender el huracán significativo Sandy del daño causó a las viviendas de New York City y la necesidad de la vivienda temporal y permanente, la ciudad analizaba inspecciones de campo y una variedad de fuentes de datos para estimar el número y la severidad de edificios dañados a través de las cinco ciudades. Estas fuentes de datos incluyen las inspecciones de Department of Buildings y de Department of Housing Preservation and Development (HPD), FEMA que construye inspecciones, evaluaciones de la inundación, interrupciones para uso general, y los registros para el programa de Rapid Repairs. La ciudad también trabajó en sociedad y la consulta cercanas con New York City Housing Authority para cuantificar el impacto de la tormenta en sus edificios.

Vivienda de protección oficial

Mientras que ningunos de los edificios de NYCHA sostuvieron el daño estructural permanente debido a la tormenta, los sistemas de muchos edificios - esenciales para apoyar las condiciones de vida para decenas de miles de neoyorquinos servidos por NYCHA - fueron afectados perceptiblemente.

- Sobre 400 edificios en Brooklyn, Queens, y Manhattan, con 35.000 unidades residenciales conteniendo a áspero 80.000 residentes, fueron afectados perceptiblemente por Sandy. De sobre 400 edificios, 402 perdieron poder, y con servicio él, del elevador y del compresor. 386 edificios calor perdido y agua caliente.
 - En Coney Island, 42 edificios - caseros a 8.882 residentes - fueron afectados.
 - En el Rockaways, 60 edificios - caseros a 10.100 residentes - fueron afectados.
 - En Red Hook, 32 edificios - caseros a 6.173 residentes - fueron afectados.
 - En Manhattan, 176 edificios - caseros a 41.513 residentes - fueron afectados.
- Los progresos de NYCHA en Coney Island fueron afectados especialmente porque esos edificios sostuvieron la infiltración sustancial de la arena y del agua salada. Los sistemas dañan en otros progresos eran debidos sobre todo a inundar.
- Los 356 edificios adicionales de NYCHA en 97 progresos en las cinco ciudades sostuvieron el daño moderado, sobre todo debido al daño del viento en los tejados y las fachadas.

Vivienda (excepto la vivienda de protección oficial)

De acuerdo con los análisis conducidos, la ciudad estima que más de 63.000 unidades residenciales han sido afectadas por daño físico como resultado del huracán Sandy. Además, desplazaron a muchos millares de neoyorquinos temporalmente de sus hogares debido a los fallos eléctricos o a otras interrupciones del servicio. El equipo de la vivienda está coordinando con y está recopilando continuamente la información de Department of Homeless Services (DHS) y de sus proveedores de servicios sociales que apoyan a los neoyorquinos que están abrigando en los hoteles corridos por FEMA y la ciudad. El Web site porta de la recuperación de la vivienda de New York City es un recurso que permite a los residentes afectados por la tormenta para registrarse con la ciudad y para ser vivienda asequible vacante referida o, dependiendo de elegibilidad, una unidad de NYCHA. Este portal provee de la ciudad la información adicional sobre residentes afectados con necesidades de vivienda, incluyendo la vivienda accesible de personas con

discapacidades. Sin embargo, dado la naturaleza dinámica de la vivienda del poste-desastre, no hay manera exacta de cuantificar definitivo el número de familias desplazadas en un momento dado.

El análisis de la ciudad muestra que hay tres categorías principales de daño de la vivienda, excepto las viviendas de NYCHA descritas arriba. Este análisis excluye la acción de la vivienda de protección oficial, que fue discutida previamente en este plan:

- **Daño severo (reconstrucción requerida):** Más de 300 edificios (más de 900 unidades) fueron destruidos o llegaron a ser estructural falsos. Más los de 95% de estos edificios son hogares uno o de la dos-familia.
- **Daño importante:** Aproximadamente 1.700 edificios (más de 20.000 unidades) sufrieron daño importante, cuyo aproximadamente 1.400 son hogares uno o de la dos-familia. El daño importante corresponde típicamente a inundar de los espacios vitales del sótano y de la planta.
- **Daño moderado:** Aproximadamente 16.000 edificios (más de 42.000 unidades) sufrieron daño moderado, cuyo aproximadamente 15.000 son hogares uno o de la dos-familia. El daño moderado corresponde típicamente a la inundación del sótano con poco o nada de impacto a los espacios vitales de la planta.

La respuesta de New York City al impacto de vivienda

Department of Environmental Protection (DEP)

NYC Rapid Repairs

Típicamente después de un desastre de la magnitud de Sandy del huracán, fuerzan a las familias a volver a poner para los periodos de tiempo extendidos a los refugios y otras formas de vivienda temporal, que retrasa la recuperación real que comienza cuando las familias vuelven a sus hogares. Fundado en la premisa que el mejor refugio temporal es refugio permanente, la ciudad ejecutó el programa de Rapid Repairs, que restaura los servicios básicos que las familias necesitan para volver a casa. Rapid Repairs es la puesta en práctica de New York City de abrigo de FEMA y del programa esencial temporal del poder (PASO), creados para dirigir los desafíos únicos de la vivienda creados por el huracán Sandy. El PASO financia reparaciones esenciales de la emergencia y necesarias residenciales tales como restauración de la electricidad temporal, del calor y de la agua caliente de modo que los residentes puedan permanecer en sus hogares mientras que el trabajo permanente de la reparación continúa.

DEP administra el programa de Rapid Repairs, que primero fue anunciado el 9 de noviembre de 2012. Con Rapid Repairs - el primer programa de su clase la ciudad ha desplegado docenas de contratistas y a millares de trabajadores de construcción expertos para reparar la emergencia, gratuitamente, en las propiedades residenciales afectadas por el huracán Sandy. La ayuda proporcionada con Rapid Repairs no afecta la ayuda que las familias son elegibles recibir con el programa de ayuda individual de FEMA. Todo el trabajo es supervisado por la ciudad y obediente con la seguridad y los códigos técnicos de la edificación relevantes.

El 17 de marzo de 2013, el trabajo de la reparación en 11.774 edificios se ha terminado; el trabajo en 20.257 unidades residenciales se ha terminado; con menos de 10 hogares a la reparación, el programa es esencialmente completo.

Rapid Repairs también ha proporcionado la oportunidad significativa de la construcción para la minoría de la ciudad y Mujer-Poseído los negocios (M/WBES). Rapid Repairs emplea 10 contratistas principales y a aproximadamente 185 subcontratistas, incluyendo 37 M/WBES.

Rapid Repairs también proporcionó ayuda de la prioridad a la gente de incapacidades instalando rampas así que la gente puede acceder en hogares.

NYC Department of Housing Preservation and Development (HPD)

HPD, conjuntamente con Housing Development Corporation y otros socios de la llave, ha diseñado y ha ejecutado varios programas de la vivienda y del alivio y de la recuperación de la vecindad para ayudar a estabilizar los cuya vivienda fue afectada por Sandy. HPD llevó específicamente cinco corrientes dominantes del trabajo a dirigir esfuerzos inmediatos del alivio y de la respuesta:

Operaciones de campo

Trabajo inmediatamente comenzado del personal de HPD en las vecindades afectadas, trayendo el alivio a hogares de los residentes cuyos y a los servicios requeridos de los edificios.

- Inspecciones y reparaciones y demoliciones de la emergencia - HPD intentó más de 9.100 inspecciones en aproximadamente 6.000 propiedades afectadas por Sandy y los avisos fueron enviados a los dueños de estas propiedades. HPD también ha ayudado a socios de la agencia y a dueños privados con encontrar recursos para restaurar servicios esenciales. HPD es responsable de la demolición de aproximadamente 400 estructuras afectadas, y está conduciendo el trabajo de reparación de emergencia en las propiedades afectadas de la multi-unidad donde los dueños no están participando en Rapid Repairs. Además, HPD ha conducido outreach de la comunidad en varias áreas afectadas. Aproximadamente 900 visitas de la encuesta a los edificios fueron conducidas y aproximadamente 1.150 llamadas y 5.000 robo-llamadas fueron hechas a los dueños. Una dirección de correo electrónico especial (HPDSandyIssues@hpd.nyc.gov) fue creada para los dueños que tienen daños materiales resultando de Sandy que daría lugar a una violación de código de la vivienda en circunstancias normales.
- El 25 de enero de 2013, aproximadamente 200 miembros del personal de HPD habían estado funcionando en horas extras en esfuerzos Sandy-relacionados críticos de la recuperación en colaboración con Federal Emergency Management Agency y otras agencias de la ciudad. Han asignado los miembros del personal de HPD a las tres áreas abajo:
 - Operaciones del escritorio/del hotel del vínculo de la recuperación de la vivienda: realiza la toma, la gestión de datos, y la asistencia técnica; ayuda a 311 visitantes con el registro en línea y aborda problemas del visitante; comunica con la división de códigos de FEMA, de HPD, y otras agencias de la ciudad.
 - Restoration Centers: ayuda a los residentes con el registro para el programa de Rapid Repairs, conduce las continuaciones, y coordina los servicios con los contratistas; los residentes de la ayuda conectan con los servicios de la ciudad incluyendo la vivienda interina; ayuda a los dueños de la casa con las hipotecas o los embargos preventivos de HPD que necesitan el seguro/los controles de FEMA endosados.
 - Rapid Repairs: contratistas de la ayuda en la determinación de las propiedades para las reparaciones.

Sector financiero

Bancos convocados HPD y otros socios de la vivienda y financiera de la industria para desarrollar nuevo préstamo y para conceder programas. Emplear de estas ofertas experiencia existente y programas en el sector privado y público y sobre las lecciones doctas de últimos desastres. Las discusiones de grupo de trabajo ambas conducen respuesta inmediata de la tormenta, y los planes de la forma para el uso de los fondos de CDBG-DR.

- El Web site de HPD incluye la información para los propietarios en cómo solicitar préstamo y conceder programas: <http://www.nyc.gov/html/hpd/html/home/hurricane-sandy.shtml>
- **Storm Recovery Loan Program:** HPD y Community Preservation Corporation proporcionan préstamos para rehabilitar los edificios multifamiliares (cinco o más unidades) dañados por el huracán Sandy. HPD proporciona la capital o Fondos Federales de la ciudad en el interés del 1%. Combinado con el financiamiento convencional del CPC, el coste financiero mezclado está perceptiblemente debajo de mercado. Los fondos se pueden utilizar para la rehabilitación moderada o sustancial de las viviendas múltiples dañadas por la tormenta. Las aplicaciones incluyen la refinanciación de la deuda existente o daño de la reparación y los impactos futuros de la tormenta de la atenuación.
- **Programa del préstamo de la emergencia:** Neighborhood Housing Services proporciona préstamos y concesiones a los dueño-inquilinos de uno a los hogares de la cuatro-unidad para la reparación de las tuberías de agua, de las calderas, de las líneas de alcantarilla, de las violaciones de la acera, de los tejados, de la fontanería, y de problemas eléctricos y eliminar las condiciones peligrosas a la salud y a la seguridad. La cantidad de préstamo máxima es \$10.000, con índices de bajo interés y un término máximo de cinco años.
- **Propietario uno:** NHS actúa un programa del préstamo de la emergencia para los pequeños propietarios, las sociedades, los dueños no lucrativos, los inversores, las sociedades, y los dueño-inquilinos de la unidad 5-20 residencial y de los edificios del mezclado-uso. La cantidad de préstamo máxima es \$25.000, que está disponible en incrementos de \$10.000, de \$15.000, de \$20.000, y de \$25.000. Los fondos se pueden utilizar para substituir sistemas edificio-anchos, para eliminar las violaciones de código, apartamentos vacantes de la mejora, para eliminar condiciones peligrosas de salud y de la seguridad y para reparar otros esenciales.

Coordinación del desarrollador y programa del partido de vivienda

HPD, conjuntamente con HDC, el departamento de los E.E.U.U. de vivienda y de desarrollo urbano (HUD), y New York State Department of Housing and Community Renewal (DHCR), comenzó a trabajar con los socios del desarrollo en la asociación de NYS para la vivienda asequible, Real Estate Board of New York, y Rent Stabilization Association para identificar los apartamentos vacantes en diversos niveles de asequibilidad y para ponerlos a disposición los neoyorquinos afectados.

El Web site porta de la recuperación de la vivienda de New York City fue puesto en marcha en diciembre de 2012 para los residentes de NYC desplazados por el huracán Sandy. Los hogares podrían registrarse con HPD, que intentó identificar las opciones alternativas de la vivienda para ese hogar. En marzo de 2013, 1.831 cuentas habían sido creadas y 1.687 registros habían sido terminados. los neoyorquinos Renta-elegibles pudieron también haber sido vacantes referidas de la vivienda de protección oficial dentro de NYCHA.

Además del portal, HPD exploró otras opciones de la vivienda incluyendo un programa piloto bien escogido de vivienda del vale de la sección 8. El programa piloto proporcionaría aproximadamente 150 Housing Choice Vouchers a los neoyorquinos desplazados afectados por el huracán Sandy que cumplen requisitos de la elegibilidad.

Coordinación no lucrativa

HPD, en colaboración con los ciudadanos que contenían y que planeaban al consejo (CHPC), colaboró con organizaciones no lucrativas establecidas para ayudar a residentes afectados y rehabilitar dañado la vivienda.

- **Solicitud de votos:** Los no-beneficios convocados HPD incluyendo CHPC, Local Initiatives Support Corporation, asociación de vivienda mutua de Nueva York (MHANY), centro para las vecindades de NYC (CNYCN), y otros para desarrollar y para administrar al arrendatario necesitan encuestas sobre evaluación. El personal desarrolló y distribuyó las hojas de datos en los recursos humanitarios (Restoration Centers, centros que se calientan, distribución de los alimentos, Rapid Repairs, registro de FEMA, etc.).
- **Desarrollo de la oferta:** Las iniciativas múltiples revisadas, desarrolladas, y alineadas de HPD de la recuperación propuestas a Fund del alcalde por los grupos tales como empresa, LISC, hábitat, restauraron hogares, y CNYCN.
- **Comunicaciones:** HPD envió ráfagas periódicas del email a los socios no lucrativos que proporcionaban actualizaciones en iniciativas y recursos de la ciudad y coordinó informes y estructuró la reacción entre los no-beneficios y las agencias de la ciudad (HPD, Office of Housing Recovery Operations del alcalde [HRO], y HDC).

Department of Homeless Services (DHS)

DHS desempeñó un papel principal en el proceso de la evacuación y continúa proporcionando los servicios a éstos afectados por el huracán Sandy con los programas enumerados abajo:

Refugio de la emergencia

DHS proporcionó el descuido directivo de la tormenta de la emergencia que abrigaba operaciones vía las operaciones y el centro unificados del recurso (UORC). UORC utiliza una estructura de comando unificado donde las agencias múltiples trabajan para coordinar y para ayudar al personal del refugio en un nivel táctico. Dominantes personal proporcionado dieciséis agencias a UORC; Los empleados de DHS compusieron el porcentaje más grande de trabajadores. A la vez que DHS proveyó de personal UORC, los sitios cerrados de la evacuación y abrieron nuevos, la agencia preparada para cerrar sus refugios para personas sin techo situados en la evacuación dividen A en zonas para proteger a residentes del refugio. El closing y la abertura de refugios eran manejables debido a la preparación y el planeamiento inmensos para tal emergencia. A pesar de la magnitud y de la devastación del huracán Sandy, DHS continuó resolviendo su mandato para abrigar a todos los neoyorquinos elegibles y para manejar un programa del refugio para personas sin techo que sumaba a aproximadamente 48.000 individuos (los adultos solteros y las familias).

DHS desplegó al personal a los diversos sitios, dando por resultado costes de tiempo suplementario en tres áreas principales del servicio al público: abrigar las familias y a los adultos solteros (quién podían no más permanecer en sus hogares) en la evacuación se centra; la determinación y proveer de personal de la evacuación se centra y abastecimiento del equipo, de voluntarios, de fuentes, del etc.; y poniendo y proveyendo de personal las operaciones y el centro unificados del recurso (UORC), que apoya la gestión

táctica de las operaciones del refugio llenando peticiones del recurso y resolviendo problemas en las instalaciones del sistema del refugio individual.

Adultos solteros y familias adultas

DHS Adult Services tomó todas las medidas necesarias preservar la continuidad de servicios a los desamparados de la ciudad. Cinco solos refugios adultos situados en las áreas de mentira bajas fueron evacuados que requirieron la relocalización de aproximadamente 1.350 clientes y las operaciones de la toma de la ciudad para los solos hombres y las familias adultas (familias sin hijos menores). Los clientes fueron trasladados a las camas reservadas de la emergencia, una instalación propuesta del refugio o absorbidos en vacantes existentes en el sistema. Movieron a los clientes con su personal del refugio y todo lo posible fue hecho para minimizar la interrupción de servicios.

En cuanto a las operaciones coimplantadas Manhattan-basadas de la toma para Adult Services, fueron vueltos a poner según la continuidad de la agencia del plan de operaciones a las ubicaciones señaladas para las operaciones de respaldo de la toma. Dirigieron a los solos hombres a Brooklyn y a las familias adultas a Queens. Notificaron al público de las relocalizaciones con 311 y la agencia continuó aceptando usos y colocando a clientes de acuerdo con todas las leyes y regulaciones aplicables.

En cuanto a falta de vivienda de la calle, el outreach de la ciudad combina ascendente en rampa sus operaciones para ofrecer servicios a los individuos sin hogar de la calle en peligro durante y después de la tormenta. Mucha de ellos, alguna desplazada por la tormenta, terminada para arriba en la evacuación se centran donde fueron dedicadas por el refugio y superan al personal y en lo posible, conectado con servicios apropiados del refugio y del outreach.

Los refugios vueltos a poner y sus capacidades son como sigue:

McGuinness: 200

Huntington: 18

Borden: 240

Momento crucial: 37

30th Street: 850.

City Hotel Program

La disposición de servicios en City Hotel Program fue administrada originalmente con American Red Cros. Más adelante, DHS comenzó a trabajar con los expertos locales, basados en la Comunidad para proporcionar servicios a las personas evacuadas en hoteles. Los FUNDAMENTOS, BRC, hospitalidad del proyecto, Samaritan Village Inc., y los servicios de la familia de SCO continúan proporcionando servicios a aproximadamente 970 hogares desplazados a través de 50 ubicaciones diferentes en marzo de 2013. Las organizaciones están proporcionando a personas evacuadas de los servicios de gestión y de la conexión del caso a cualquier ciudad o ventaja federal para las cuales puedan ser elegibles y también están ayudando con planes de la vivienda incluyendo la colaboración con FEMA para asegurarse de que todas las personas evacuadas elegibles se han registrado con programas apropiados.

Homebase

El papel de Homebase en los centros de la restauración era proporcionar la información en opciones de la vivienda temporal y, cuando está disponible, hotel inmediato/la colocación del apartamento. El personal de Homebase en Restoration Centers aconsejaron los individuos desplazados por la tormenta que comenzaba el 15 de noviembre de 2012. Los proveedores incluyeron la archidiócesis de Nueva York, BronxWorks, CAMBA, caridades católicas de Queens, de HELP USA, y de Palladian. El 29 de noviembre de 2012, los sitios de Homebase hacían colocaciones del hotel con el escritorio de las operaciones del hotel.

Además de hacer colocaciones del refugio de la emergencia, Homebase ayudó a consumidores con la navegación del arsenal de beneficios y de ayuda disponibles para ellas. De esos servicios,

- los 33% eran FEMA referido
- los 24% eran HRA referido
- los 36% fueron ayudados con la recuperación portal-673 de la vivienda de HPD desde que el portal fue abierto el 7 de diciembre
- los 16% eran NYCHA referido

Servicios de la relocalización

DHS y Fund to Advance New York City del alcalde eran responsables de mover los muebles donados a los residentes afectados que volvieron a poner en la vivienda permanente en los apartamentos de NYCHA.

Abastecimiento de la vivienda adecuada para todos los grupos de ingresos

NYCHA, HPD, HDCHRO, y Department of Environmental Protection (DEP), que administra el programa de Rapid Repairs, son socios activos en desarrollar el elemento de la vivienda de este plan de actuación. Para identificar y dirigir las necesidades de la vivienda a través de todos los grupos de ingresos y tipos de la vivienda afectados por el huracán Sandy, el equipo ha contratado activamente a tenedores de la comunidad recolectar la entrada en cómo servir la gama de tipos de hogar afectados por la tormenta. Estas agencias han trabajado colaborativo para dirigir muchas de las necesidades de vivienda en programas que se convertían de leveraged con la asignación de CDBG-DR. Como se demuestra en el impacto y la sección incumplida de las necesidades del plan de actuación, hay necesidades substancialmente mayores que hay recursos para dirigirlos.

La dirección de la ciudad estableció una fundación para la recuperación esa los focos en elasticidad. Han tomado la decisión difícil para hacer cumplir el requisito para que los neoyorquinos afectados Sandy del huracán reconstruyan a una mayor nivel que antes de la tormenta. Según lo evidenciado por los impactos en las propiedades que fueron construidas después de que los requisitos de la gestión del terreno de aluvión se convirtieron en ley, los edificios con los materiales y los métodos apuntados para ser desastre resistente fueron afectados mensurable menos que éstos construidas antes de los requisitos. Special Initiative del alcalde para reconstruir y la elasticidad (SIRR) fue formado específicamente para centrarse en la fabricación de Nueva York más resistente a los riesgos de cambio de clima.

las medidas Desastre-resistentes se han incorporado en todos los programas de vivienda. Diversas actividades acentuarán las necesidades de diversos grupos de ingresos.

Población sin hogar

Department of Homeless Services (DHS) proporciona programas y servicios para prevenir falta de vivienda y proporciona el refugio a las familias sin hogar y a los adultos solteros cuando la prevención no es posible. Los servicios de DHS incluyen la vivienda transitoria, los servicios del outreach y de la reunión informal, prevención y colocación basadas comunidad en la vivienda permanente.

DHS tomó todas las medidas necesarias preservar la continuidad de servicios a los desamparados de la ciudad durante y después del huracán Sandy, incluyendo la evacuación de varias de sus instalaciones y volver a poner a clientes del refugio a las áreas fuera de la zona de la inundación.

En cuanto a falta de vivienda de la calle, el outreach de la ciudad combina ascendente en rampa sus operaciones para ofrecer servicios a los individuos sin hogar de la calle en peligro durante y después de la tormenta. Mucha de ellos, alguna desplazada por la tormenta, terminada para arriba en la evacuación se centran donde fueron dedicadas por el refugio y superan al personal y, en lo posible, conectado con servicios apropiados.

El huracán Sandy dañó varios refugios, incluyendo el refugio de los hombres de Bellevue, que también sucede ser refugio adulto más grande de la ciudad el solo con 850 camas y es el único punto de la toma para los adultos solteros y las familias adultas que incorporan el sistema.

DHS está continuando evaluando el daño de la tormenta y mirando hacia el futuro qué se puede hacer para estar más bien preparado para un acontecimiento futuro. Estos esfuerzos son parte de la iniciativa especial para reconstruir y elasticidad (SIRR) e incluyen el equipo sensible móvil a una tierra más alta en las instalaciones que son vulnerables a inundar, y posiblemente volviendo a poner las instalaciones que están en la inundación divide en zonas.

Población de bajos ingresos

De acuerdo con los datos de censo para los códigos postales afectados, más los de 50% de los hogares en el área afectada son probables tener rentas en o por debajo del 80% del punto medio del área. La ciudad muy se ha centrado en responder a sus necesidades. Los hogares de bajos ingresos están desproporcionado necesitando ayuda inmediata de la relocalización; el equipo de la vivienda está trabajando con aproximadamente 1.300 familias desplazadas que estén en o por debajo del 50% de renta mediana del área. Estos hogares serán puestos en la medida de lo posible al unidades de vivienda de protección oficial de NYCHA o usar los vales de la sección 8 de HPD, pero la ciudad anticipa que aproximadamente 600 hogares no serán servidos por estas opciones. Estas familias tendrían acceso típicamente a los vales del programa de ayuda de vivienda del desastre, pero el programa todavía no se establece para los residentes afectados por el huracán Sandy. Con la asignación multifamiliar del programa de construcción en este plan de actuación HDP entregará un programa de ayuda del pago interino.

Yendo adelante, la rehabilitación de NYCHA, la reconstrucción, y las actividades de la nueva construcción servirán los hogares de bajos ingresos. HPD y HDC anticipan que el bulto del préstamos multifamiliar beneficiará a las personas del sueldo bajo, particularmente ésas viviendo en la vivienda previamente ayudada, incluyendo la vivienda de apoyo.

Población moderada y con ingresos medios

Particularmente en una ciudad de coste elevado ten gusto de Nueva York, y como consecuencia de un desastre natural devastador como el huracán Sandy, el moderate- y los hogares del ingreso medio están también necesitando ayuda. El programa de las casas de NYC se diseña para centrarse en los hogares más necesitando la rehabilitación, aunque las rentas del dueño puedan ser tan altas como 165% del punto medio del área. Los edificios multifamiliares con los arrendatarios de una renta más alta también serán elegibles para la ayuda si los dueños pueden demostrar que otros recursos tales como pequeños préstamos del seguro y de la administración de empresas de Estados Unidos eran escasos para cubrir necesidades.

Necesidades de vivienda incumplidas restantes

Determinación de la demanda

Para estructurar un programa que dirige las necesidades incumplidas de las propiedades de NYCHA, unifamiliares y multifamiliares, el equipo de la vivienda juntó esfuerzos del outreach con una evaluación del daño detallada en el nivel del edificio. Esto permitió que la ciudad entendiera la demanda para las reparaciones de vivienda en valor nominal y se relacionó la ayuda con las familias. Para estimar la demanda para la rehabilitación de vivienda, la ciudad definió el coste completo para terminar el trabajo para rehabilitar o para reconstruir de una manera más resistente y más sostenible. La ciudad se centró en el “coste para terminar” bastante que cualquier medida del “valor de mercado” de una propiedad. Esto ancló el acercamiento de la ciudad alrededor de un objetivo final de terminar rehabilitaciones a los edificios, bastante que en el cálculo de la necesidad basada en el valor de la propiedad o de otras figuras, un acercamiento que arriesga una incapacidad para asegurar la financiación a las rehabilitaciones completas. NYCHA empleó una metodología racional que tiró de fuentes de datos numerosas de existencia e implicó varios sistemas de expertos y de entrevistas con los individuos que trabajaban en la tierra. NYCHA realizó análisis adicionales para estimar que el coste a cumplir con continuidad y estándares de edificio verdes y para que los métodos de la construcción dirijan aumentó elasticidad a las tormentas futuras. NYCHA continúa refinando evaluaciones en grande de su infraestructura para determinar el coste completo de la tormenta e informar las decisiones sobre cómo NYCHA puede más estratégico procuran, localizan, y protegen el equipo importante.

Rehabilitación obligatoria - cuesta para reconstruir o rehabilitar daño edificios

Vivienda de protección oficial

Hasta la fecha, la tormenta ha dado lugar a aproximadamente \$130 millones de gastos en la vivienda de NYCHA relacionada con los esfuerzos inmediatos de la respuesta incluyendo: esfuerzos de desecación, calderas móviles, restauraciones eléctricas de la emergencia, retiro de la ruina, limpien, y los gastos de explotación tales como emergencia en horas extras.

Más allá de esos costes inmediatos, más de \$410 millones es necesarios para las rehabilitaciones permanentes y las medidas de la elasticidad asociadas al reemplazo de la infraestructura dañada, incluyendo el reemplazo de sistemas mecánicos y eléctricos.

Además, NYCHA necesitará \$35 millones entregar programas del desastre con el financiamiento de CDBG-DR y de FEMA. Esto incluirá experto técnico, la gestión del proyecto, la contabilidad, la tecnología de la información y la ayuda de la auditoría.

Vivienda (excepto la vivienda de protección oficial)

Haciendo juego las estimaciones para la distribución de tipos de daño con las estimaciones para que el coste reconstruya o rehabilite, hemos concluido que el probable coste total a reconstruir o a rehabilitar destruido, comandante, o los edificios moderado dañados está estimado en \$2,7 mil millones.

- Aproximadamente \$400 millones es necesarios reconstruir las unidades destruidas o estructural falsas. El coste a reconstruir se estima en \$470.000 por el hogar unifamiliar (1-2 unidades) y \$1,6 millones por el edificio multifamiliar (3 o más unidades).
- Aproximadamente \$1 mil millones es necesarios rehabilitar edificios con daño importante, sobre la base de un coste estimado de la rehabilitación de aproximadamente \$135.000 por el hogar unifamiliar (1-2 unidades) y hasta \$3 millones, por término medio, por el edificio multifamiliar (3 o más unidades). La rehabilitación incluirá las calderas de la fijación no dirigidas con arreglos permanentes por el programa de Rapid Repairs, los sistemas de enfriamiento, los sistemas eléctricos, el espacio vital del sótano y de la planta, así como los requisitos de la elasticidad para resolver códigos técnicos de la edificación. Este coste incluye medidas de la resistencia de aproximadamente \$400 millones para proteger hogares contra el daño causado por inundación futuro. Las valoraciones de costes de la resistencia se basan en las medidas de alto nivel preliminares que pueden variar para cada edificio.
- \$1,3 mil millones es necesarios rehabilitar edificios con menos daño severo. El coste estimado es aproximadamente \$55.000 por el hogar unifamiliar (1-2 unidades) y hasta \$2,5 millones, por término medio, por el edificio multifamiliar (3 o más unidades).

El coste total es aproximadamente \$1,7 mil millones para reconstruir los hogares unifamiliares (1-2 unidades) y aproximadamente \$1 mil millones para los edificios multifamiliares (3 o más unidades).

Resistencia y rehabilitación de edificios dañados

Vivienda de protección oficial

Además de las medidas de la elasticidad de la inicial descritas arriba, NYCHA dinámico buscará medidas para consolidar más lejos todas sus propiedades afectadas. Se piensan estas medidas para minimizar el daño causado por las tormentas futuras o para minimizar el impacto directo a los millares de residentes. Estas medidas incluirán:

- \$250 millones para mejorar elasticidad añadiendo los generadores permanentes de la emergencia en los edificios críticos de NYCHA. La mejora de la elasticidad de los sistemas eléctricos es uno de los lugares más críticos para comenzar el trabajo de la elasticidad, pues estos sistemas son necesarios para muchos otros servicios críticos. Los generadores permanentes de la emergencia no existen actualmente en ninguna propiedad residencial de NYCHA. Si estuvieran añadidos, estos generadores podían proporcionar poder de reserva a los sistemas críticos tales como elevadores, calderas, alumbrado de seguridad, y sistemas de conectado a una máquina que mantiene las constantes vitales críticos.
- \$120 millones para aumentar 60 centros de la comunidad en los edificios dañados situados en la evacuación dividen A en zonas para permitiros servir como centros que se calientan, sitios de la

distribución de la información, centros de mando locales, estaciones de carga del teléfono, o refugios de la emergencia en las tormentas futuras.

- \$50 millones para aumentar la resistencia del centro de operaciones de la emergencia de NYCHA dado que el EOC actual, que está actualmente en la zona A de la evacuación, la inundación experimentada y el daño sufrido durante Sandy.

Vivienda (excepto la vivienda de protección oficial)

Las medidas de la elasticidad para los edificios con daño moderado requerirían aproximadamente \$2,5 mil millones adicional atenuar el riesgo futuro de daño causado por inundación. Se asumen estas medidas de la elasticidad para no ser requerido por código pues la rehabilitación para el daño moderado es poco probable accionar las medidas obligatorias de la resistencia requeridas al dirigir daño sustancial (es decir, la ley requiere que las medidas de la resistencia estén incorporadas al emprender la rehabilitación que costará mayor el de 50% del valor de mercado de la pre-tormenta de un edificio). Se define el “daño sustancial” como cuando el coste de restaurar la estructura a su condición antes-dañada igualaría o excedería el 50% del valor de mercado de la estructura antes de que ocurriera el daño. Éste es el umbral en el cual el trabajo de la rehabilitación incluye la mitigación obligatoria. Sin embargo, si la rehabilitación se emprende para un edificio, es política responsable para considerar la inclusión de las medidas de la mitigación que protegerán mejor propiedades contra el daño futuro.

- Aproximadamente \$2 mil millones de estos costes se atribuyen a los hogares unifamiliares (1-2 unidades) con daño moderado y aproximadamente \$500 millones están para el edificio multifamiliar (3 o más unidades), sobre la base de las estimaciones preliminares para las probables medidas estándar de la resistencia.
- Sin la ejecución de estas medidas de la resistencia, los dueños de la casa y los propietarios harán frente probablemente a aumentos significativos en primas de seguro de inundación, y las vecindades sufrirán probablemente disminuciones en valores de una propiedad y riesgos de abandono y de destrozo.
- Observa que las medidas de la elasticidad para los hogares que requieren la reconstrucción o la rehabilitación importante están incluidas en las estimaciones de los costes para rehabilitar, como éstas accionarán probablemente el umbral de daño sustancial que requiere la reconstrucción a cifrar para la mitigación de la inundación (es decir, elevando el hogar o emprendiendo otras medidas).

Además, New York City tiene viviendas relativamente viejas, y anticipamos que muchos de los edificios con daño de la tormenta también tendrán otras necesidades de la rehabilitación sin relación a la tormenta. La dirección de las necesidades del edificio holístico se asegura de que funcionarán estas propiedades pues las viviendas accesibles y asequibles de alta calidad para cubrir necesidades del poste-desastre y demandas de la población.

Resistencia para los edificios No-Dañados

Vivienda de protección oficial

NYCHA mirará más allá de la infraestructura que fue afectada directamente por las medidas de la tormenta y dinámico de la búsqueda para consolidar más lejos todas sus propiedades. Los mapas bajos consultivos preliminares revisados de la elevación de la inundación de FEMA han doblado casi el número de edificios de NYC situados en la zona de la inundación de 100 años, colocando dos veces tantos edificios de NYCHA en la inundación dividen A en zonas pues había pre-tormenta. Esos edificios adicionales son apenas tan

vulnerables al daño futuro de la tormenta como los que fueron afectadas directamente. Conforme a disponibilidad de la financiación, estas medidas adicionales incluirían:

- \$620 millones para ejecutar elasticidad y la mitigación básicas mide (es decir las calderas aumentadas y engranaje de interruptor eléctrico) a todos los edificios en la nueva zona de la inundación pues los nuevos mapas de ABFE han doblado casi el número total de edificios de NYCHA en la zona A. de la evacuación.
- \$60 millones para aumentar 30 centros de la comunidad en edificios no-dañados localizaron en la zona A para permitiros poder servir como centros que se calentaban, sitios de la distribución de la información, centros de mando locales, estaciones de carga del teléfono, o refugios de la emergencia en las tormentas futuras.

Vivienda (excepto la vivienda de protección oficial)

Otros aproximadamente \$9 mil millones dirigirán las medidas de la resistencia para los edificios indemnes situados en las zonas de la inundación (inunda la zona de A o de V) señaladas por los mapas de la tarifa del seguro de la inundación de inundación del programa nacional del seguro. Estos edificios harán frente de otra manera a un aumento en costes del seguro de inundación.

Determinación de necesidades de vivienda incumplidas

Para entender la necesidad incumplida de ser dirigido por los programas de la ciudad, la ciudad construida sobre las estimaciones antedichas de la demanda (o de la financiación requerida) para la reconstrucción Sandy-relacionada, la rehabilitación, y la mitigación estimando la “fuente” de financiamiento ya disponible para cubrir estas necesidades. Mucho la ciudad, el estado, y los programas federales han financiado algo de la necesidad de dueños de la casa y de propietarios de emprender medidas de la reconstrucción y de la rehabilitación. La ciudad utilizará CDBG-DR que financia para complementar y para construir sobre tales fuentes. Para la necesidad incumplida, la ciudad restó los fondos estimados autorizados o recibidos hasta el momento de estos programas, así como los programas privado-financiados, de estimaciones de la demanda. Mientras que el cálculo de necesidades incumplidas es similar, la ciudad ha dirigido la vivienda de protección oficial por separado porque se poseen estos edificios y manejado por el gobierno y por lo tanto califica para un tipo diferente de ayuda de FEMA, pero el cálculo de la necesidad incumplida es similar.

Necesidad incumplida de la vivienda de protección oficial

Como propiedades de propiedad pública, las instalaciones de NYCHA son elegibles para el programa de ayuda público de FEMA. La rehabilitación obligatoria, y una parte significativa de las medidas de la mejora de la resistencia necesarias para los edificios dañados, se deben cubrir por una combinación del programa nacional del seguro de inundación, de las políticas comerciales existentes, y del programa de ayuda público de FEMA, menos la parte de coste no-Federal.

- NYCHA podía recibir aproximadamente \$440 millones en ingresos del seguro vía NFIP y pólizas de seguro comerciales.
- Los fondos de FEMA Public Assistance cubrirán entre el 75% y el 90% de los costes restantes asociados a rehabilitaciones, a los reemplazos, y a la mitigación.
- La financiación todavía no se ha asignado hacia el programa de Grant de la mitigación del peligro, un programa de FEMA que concede las concesiones para las medidas de la resistencia que pueden resolver

un obstáculo de costes y beneficios, pues New York State todavía no ha lanzado pautas. NYCHA perseguirá agresivamente esa financiación sobre la liberación de las pautas; sin embargo, en este tiempo no puede asumir ningunos ingresos de esta fuente para el cálculo de la necesidad incumplida.

El financiamiento disponible del potencial para dirigir las necesidades de NYCHA es aproximadamente \$515 millón a \$530 millones (dependiendo de porcentaje de la parte de coste local). Hay una sima en el financiamiento de algo de la rehabilitación obligatoria, esencialmente conducido por la porción de la parte de coste local de FEMA, estimada en el 25% de FEMA Public Assistance. NYCHA también se deja con una sima significativa en esfuerzos de la resistencia y de la rehabilitación para los edificios dañados. Finalmente, no se ha identificado ninguna financiación para los esfuerzos de la elasticidad en edificios indemnes, sino vulnerables.

La parte de coste no-federal, que es el porcentaje de FEMA Public Assistance que el gobierno local debe contribuir, será cubierta por una diversa porción de fondos de CDBG-DR asignados a la ciudad, bajo “otros costes de la agencia.” Estos costes se detallan en una sección posterior de este plan de actuación parcial.

Vivienda (excepto la vivienda de protección oficial) de necesidad incumplida

De los \$2,7 mil millones requeridos reconstruir y rehabilitar los edificios de no-NYCHA, approximately \$1.3 mil millones se anticipa para ser financiado existiendo o los programas identificados y los recursos financieros, dejando \$1,4 mil millones en la necesidad incumplida de costes de la rehabilitación y de la reconstrucción.

Los recursos de financiamiento existentes o identificados incluyen:

- la porción \$250 millones de Rapid Repairs terminó y planeó que se juzga “permanente.”
- \$450 millones de la estimación prevista de los desembolsos del seguro (preliminar, de arriba hacia abajo). Mientras que la estimación incluye el desembolso proyectado para todas las demandas abiertas, el número está conforme a cambio mientras que los datos se ponen al día en un cierto plazo
- Aproximadamente \$250 millones de los fondos de FEMA desembolsados para la ayuda de la vivienda permanente a los individuos. Las estimaciones excluyen cualquier ayuda de alquiler dada o proyectada ser desembolsado de la ayuda total de la vivienda.
- Aproximadamente \$300 millones de los préstamos de SBA autorizados para la rehabilitación y la reconstrucción constructivas.
- Aproximadamente \$25 millones de la reparación del Homeownership de NYS y del fondo/de Empire State Fund de la reconstrucción.
- Más de \$13 millones de financiación privada, con tal que por Fund to Advance New York City del alcalde, American Red Cros, y Robin Food Foundation, fueron asignados al programa del remedio del molde.
- Otros recursos privados de la ayuda se están identificando basados en necesidad.

Metas de la vivienda

Los programas de la recuperación de la vivienda de la ciudad se diseñan para cubrir las necesidades incumplidas descritas arriba y para ayudar a la gente afectada del huracán Sandy - incluyendo dueños de la

casa y arrendatarios de propiedades de alquiler - para alcanzar las soluciones permanentes, sostenibles de la vivienda que permiten que permanezcan en New York City y, en lo posible, vuelta a sus vecindades.

Los objetivos de los programas incluyen:

1. Ayuda a la gente afectada por Sandy directamente substituyendo y rehabilitando las unidades de alojamiento, incluyendo la identificación de las oportunidades para las medidas del aumento de la mitigación;
2. Ayuda a la gente afectada por Sandy mejorando la resistencia de sus unidades de alojamiento mientras que restaura sus edificios/residencias;
3. Apoya las mejoras de la resistencia para reducir riesgo y para consolidar vecindades en zonas de la inundación; y
4. Leverage las inversiones filantrópicas para dirigir simas inmediatas con el capital flexible y para maximizar los dólares de CDBG-DR en la escala.

Para perseguir estos objetivos, la ciudad ha construido un programa que incorpora lecciones de últimos desastres; las estructuras sobre tenedor entraron de las agencias y las organizaciones relevantes en toda la ciudad, estado, y los niveles nacionales; y, las palancadas la experiencia de las organizaciones local-basadas para asegurar las necesidades diversas y los contextos particulares de los residentes afectados de NYC se dirige.

Los desafíos económicos actuales se han tenido en cuenta y los objetivos de la ciudad para leverage el sector privado y el otro financiamiento en lo posible. Nuestro foco es proporcionar ayuda a los neoyorquinos afectados rápidamente mientras que asegura responsabilidad y el uso de fondos apropiado. También hemos explicado las complejidades hechas frente por los residentes afectados que trabajaban con el proceso de la ayuda y el servicio de atención al cliente por lo tanto encajado de la calidad y que aconsejaban opciones para ayudar a gente a entender sus opciones y los impactos (financieros y de otra manera) de sus decisiones.

La estrategia de la ciudad equilibrará respuesta rápida con el planeamiento adecuado, apoyará equidad, y tendrá en cuenta las necesidades distintas de diversas comunidades y las capacidades de esos miembros de la Comunidad. Para las operaciones del programa, la ciudad maximizará peritaje privado y no lucrativo del sector y la experiencia profunda de la infraestructura de la vivienda en NYC mientras que establece mecanismos apropiados de la responsabilidad y de descuido.

Programas de vivienda

Descripción

De acuerdo con las lecciones doctas de últimos desastres, la ciudad tendrá un solo programa con varias trayectorias de la recuperación de la vivienda permanente que maximicen la coordinación a través de las agencias. De esta manera, el programa de la ciudad leverage la escala, en lo posible, mientras que proporciona las soluciones adaptadas para las diversas necesidades de dueños de la casa o de propietarios necesitando ayuda (e.g., por la geografía, el tipo constructivo y el tamaño). Específicamente, la ciudad tendrá las trayectorias siguientes de la base para proporcionar ayuda a las que sufrieron daño de Sandy:

NYC contiene la rehabilitación - concesiones para la reconstrucción o la rehabilitación de los hogares que han sido destruidos o dañados por Sandy. La ayuda incorporará las medidas de la resistencia para los hogares se destruyen que o tener daño sustancial, según lo definido por Department of Buildings.

Rehabilitación multifamiliar del edificio - concesiones, préstamos de bajo interés, y/o ayuda del crédito para reconstruir o la rehabilitación de los edificios de alquiler multifamiliares que han sufrido daño. La reconstrucción o la rehabilitación incorporará las medidas de la resistencia para esos edificios multifamiliares se han destruido que o habrá sufrido daño importante.

Las definiciones, los requisitos de la elegibilidad, y otros específicos para cada uno de estas trayectorias son descritos más abajo. La ciudad dará prioridad a las trayectorias del programa de base, proporciona las trayectorias adicionales del programa como opciones de la rehabilitación y del reconstrucción - tales como una compra de participaciones para los hogares unifamiliares a través del estado y de los fondos el permiso puede adquisición para el reconstrucción - y considerará actividades más futuras del programa descritas en este plan de actuación de aumentar la inversión en las áreas afectadas enumeradas, sujeto a suficientes fondos. La financiación adicional se puede utilizar para apoyar las medidas de la resistencia para los hogares o los edificios multifamiliares que sufrieron menos daño severo y para las propiedades indemnes dentro de las zonas de peligro especiales de la inundación de FEMA (zonas A y V). Más detalle en estos otros tipos de ayuda se proporciona en secciones posteriores.

La relocalización temporal de arrendatarios es un componente estándar de los programas existentes del préstamo de la rehabilitación de HPD. Los arrendatarios tienen siempre la derecha de volver. La ciudad leverage esta política para los préstamos financiados CDBG-DR de vivienda.

Resumen de las prioridades del programa

La financiación inicial permitirá que la ciudad sirva un segmento de su población apuntada, como sigue:

- **Casas de NYC:** Con los \$350 millones iniciales para las casas, la ciudad dará prioridad a la ayuda para éstos con el daño más severo y los dueños con el del más alto nivel de la necesidad financiera. Por consiguiente, la primera prioridad de la ciudad será ayudar a hasta 1.000 unidades de dueños de la casa bajos, moderados y con ingresos medios cuyas residencias primarias o las propiedades de alquiler con los arrendatarios a lo largo de todo el año fueron destruidos o tenía daño importante. La ciudad también ayudará a hasta 8.300 bajos, moderados, y con ingresos medios hogares cuyas residencias primarias experimentaron daño moderado.
- **Edificios multifamiliares:** La ciudad invertirá \$250 millones inicial en sus viviendas multifamiliares - tipo asequible y de mercado, capitalizando en la infraestructura institucional fuerte de HPD y de HDC. A través de esta primera ronda de la financiación, la ciudad rehabilitará y aumentará la elasticidad de aproximadamente 13.000 unidades de vivienda para los neoyorquinos bajos, moderados, y con ingresos medios.

Estas prioridades serán dirigidas a través de las diversas trayectorias descritas más abajo. Estas trayectorias del programa compartirán elementos de programa unificados:

- La administración de programa coordinada
- Outreach y marcado en caliente coordinados
- Toma y personal y procedimientos comunes del proceso
- Supervisión agregada e información
- Áreas geográficas que se servirán

Outreach y mercado en caliente coordinados

El programa de la recuperación de la vivienda de la ciudad tendrá una estrategia común del outreach, ejecutada por las diversas agencias de vivienda participantes de la ciudad con un acercamiento coordinado. Este outreach será apoyado por Office del alcalde y otras agencias e iniciativas relevantes de la ciudad y coordinará con las actividades de outreach del estado siempre que sea apropiado. La ciudad también leverage la red amplia de las organizaciones del servicio comunitario y del voluntario con los lazos establecidos a nuestras comunidades.

El programa tendrá un solo mercado en caliente que leveraged en todas sus actividades de la comunicación y de outreach.

Toma y personal y procedimientos comunes del proceso

Una sola entidad de gestión de programa de la ciudad supervisará la toma y el proceso de todos los usos antes de candidatos está conectado directamente con una trayectoria del programa y una agencia específicas del descuido. Las decisiones de la trayectoria del programa serán basadas en tipo del edificio y una evaluación del daño y de la necesidad financiera que ocurra como parte del proceso de la toma. Las urbanizaciones asequibles existentes que han sido ayudadas previamente por HPD y/o HDC se pueden encaminar con procedimientos separados de la toma.

Área geográfica que se servirá

El programa cubrirá áreas en todas las cinco ciudades de New York City que fueron afectadas por el huracán Sandy.

La administración de programa

Para la vivienda privada, el programa de la recuperación de la vivienda permanente de la ciudad será llevado por las agencias de la ciudad responsables conteniendo la preservación, rehabilitación y desarrollo, construcción capital, y protección del medio ambiente de todos los tipos del edificio (excepto la vivienda de protección oficial). Estas agencias incluyen Office of Housing Recovery Operations, el HPD, HDC, y DEP del alcalde.

La ciudad estructurará el programa para distribuir el trabajo entre estas agencias a lo largo de líneas operativas. Cada agencia aumentará su capacidad con la ayuda contratante cuanto sea necesario.

- Una combinación de agencias incluyendo HRO, HPD, HDC y DEP llevará la rehabilitación de las casas de NYC, con un equipo dedicado de personal de la ciudad responsable de la administración de programa total.
- HPD será la agencia de la ventaja para administrar ayuda multifamiliar de la rehabilitación.

Para apoyar la realización del trabajo de una manera eficiente y eficaz, el equipo utilizará los procedimientos de la adquisición de la ciudad para leverage la experiencia y las capacidades de no-beneficios privados, de organizaciones, de las instituciones financieras del desarrollo de comunidad, y de la ayuda basadas comunidad del contratista y del consultor.

De los fondos asignados para la ayuda de vivienda de la recuperación, el 5% de las asignaciones para el programa de vivienda serán puestos a un lado para la administración de programa, con una cantidad

adicional de fondos que se puedan utilizar para planear las actividades (que reconocen que los fondos de planificación de la actividad no pueden exceder el 15% de los fondos asignados para esta actividad).

Los ejemplos de las actividades de la administración incluyen: gestión general, descuido y coordinación; proveer de funcionarios y de ciudadanos locales la información sobre el programa de CDBG-DR (e.g., a través de la preparación de informes y de otros documentos HUD-requeridos); Actividades justas de la vivienda; y presentación de las solicitudes para los programas federales.

Los ejemplos de las actividades del planeamiento incluyen: planes de desarrollo de comunidad (plan de actuación incluyendo); planes funcionales para contener tal como utilización del suelo y diseño ambiental urbano; planeamiento de la política, gestión y actividades del desarrollo de capacidades; y otros planes y estudios (e.g., planes de la pequeña área y de la vecindad).

NYC contiene la rehabilitación (las trayectorias de la base)

OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DE PROGRAMA: Bajo este programa, la ciudad ofrecerá tres trayectorias de la base para proporcionar diversos tipos de la ayuda para los dueños de los hogares que caen en una de las tres categorías siguientes:

- **Reconstrucción:** Propiedad residencial que se ha destruido o es más costosa rehabilitar que reconstruir;
- **Rehabilitación importante:** La propiedad residencial que no se destruye sino tiene daño sustancial según lo evaluado por Department of Buildings; y
- **Rehabilitación:** La propiedad residencial que fue dañada por Sandy, pero no se destruye y no tiene daño sustancial según lo determinado por Department of Buildings.

Para estos propósitos, la ciudad define hogares como hogares unifamiliares con 1 - 2 unidades que sean u ocupadas por el propietario u ocupadas por un arrendatario a lo largo de todo el año. Esta categoría también incluye 3 - 4 edificios de la unidad ocupados por el dueño. Observa que debajo del aviso específico para este desastre, los fondos de CDBG-DR se pueden utilizar solamente para las residencias primarias, no en segundo lugar o las casas de vacaciones.

El propietario recibirá el acceso a una concesión restricta sobre la firma de un acuerdo de la ayuda. Una concesión restricta está financiando para apoyar específicamente esfuerzos de la rehabilitación como se describe anteriormente y ésa impondrá requisitos ante la propiedad para resolver prioridades del programa y prevenir fraude, la basura, y el abuso. Los pagos en la cantidad de la concesión irán directamente a una piscina de los contratistas calificados manejados como parte de la programación de la ciudad. El pago directo a los contratistas ayudará a asegurar conformidad con prioridades del programa, a prevenir fraude, la basura y el abuso, y a tener en cuenta escala. Las restricciones en concesiones y procedimientos de pago directos se basan en las lecciones doctas de programas anteriores de la recuperación de catástrofes.

De acuerdo con el costumbre en HPD, los programas residenciales de la ciudad requerirán que toda la rehabilitación, reconstrucción, y nueva construcción se adhieran a las comunidades del verde de la empresa estándar. Para el trabajo de la rehabilitación que no puede cumplir el estándar de las comunidades del verde de la empresa, la ciudad seguirá las pautas especificado en la lista de control del edificio del verde de HUD CPD.

Los requisitos asociados a la concesión restricta pueden incluir las condiciones siguientes:

1. Propiedad mantenida: El propietario debe mantener la propiedad del hogar por un período de hasta cinco años, comenzando en la fecha de la realización de la construcción. El período restringido disminuirá en caso de que el coste estimado a la rehabilitación sea limitado.
2. Seguro de inundación: El propietario debe mantener seguro de inundación en una cantidad no menos que la cantidad de la ayuda, hasta el máximo nacional del programa del seguro de inundación.

La ciudad considerará mecanismos hacer cumplir el acuerdo de la ayuda, tal como una hipoteca de la aplicación. La cantidad del dólar asociada a la restricción será prorrateada basó en los años resueltos dentro del período restringido.

En determinadas circunstancias y con restricciones muy bien definidas, el programa puede permitir que los dueños elijan sus propios contratistas para reconstruir y para rehabilitar propiedades residenciales de una manera de encargo. El programa pagaría estos contratistas directamente. Un dueño tendría que contribuir una cantidad sustancial en relación con el coste total para terminar y para llegar a un compromiso para alcanzar la rehabilitación dentro de un calendario especificado, adhiriéndose a los estándares determinados por la ciudad.

Para todas las trayectorias del programa, la ayuda será limitada a las necesidades incumplidas por la otra ayuda de la recuperación de catástrofes. Con objeto de cálculos del programa, la necesidad incumplida se define como el coste estimado de rehabilitar menos cualquier otra ayuda recibida o disponible para el mismo propósito (e.g., el seguro, los préstamos de SBA, la otra ayuda federal).

- Los fondos recibidos y gastados en esfuerzos de la rehabilitación o de la reconstrucción conforme a parámetros de programa deben reducir la necesidad incumplida.
- Los fondos recibidos y no todavía gastados en esfuerzos de la rehabilitación o de la reconstrucción serán reunidos con la ayuda proporcionada con el programa y desembolsada para apoyar los esfuerzos de la rehabilitación o de la reconstrucción conforme a los parámetros de programa.
- En los casos donde ninguna fondos recibida y destinada ya a la rehabilitación o al reemplazo de vivienda no se han utilizado para su propósito previsto, la ciudad no substituirá esa cantidad por la financiación de la concesión. Sin embargo, reconociendo que el dueño de la casa puede requerir así más financiación terminar la rehabilitación, la ciudad puede ofrecer ayuda tal como préstamos del ninguno-interés, con las restricciones puestas en la propiedad, para lograr los objetivos de una forma constantes con la duplicación de los requisitos de las beneficios.

El reembolso para el trabajo que se ha terminado con los recursos privados no será permitido bajo este programa. Sin embargo, en circunstancias extremadamente limitadas y específicamente para las familias de la alto-necesidad, la ciudad puede poder utilizar la financiación adicional para apoyar a estos dueños de la casa con la ayuda para el otro trabajo Sandy-relacionado elegible tal como medidas de la resistencia, cuando sea constante con la duplicación de los requisitos de las beneficios.

CATEGORÍA DE LA ELEGIBILIDAD DE HUD: Rehabilitación/reconstrucción de estructuras residenciales, construcción de la nueva vivienda del reemplazo, construcción de las nuevas viviendas.

CRITERIOS DE LA ELEGIBILIDAD: Los dueños (de los hogares unifamiliares de la unidad 1-2) en New York City que están legalmente presentes en los E.E.U.U. y tenían su hogar afectado por el huracán Sandy son elegibles para la ayuda. Esta categoría del programa también incluirá 3-4 edificios de la unidad que sean ocupados por el propietario. los edificios Propietario-poseídos que son 3-4 unidades serán dirigidos por la

ayuda multifamiliar de la rehabilitación del edificio descrita más abajo. No hay limitación de la renta con respecto a elegibilidad; sin embargo, la ayuda será dada prioridad sobre la base de renta y del nivel de daño. El programa dará prioridad a éstos con rentas más bajas y un daño más significativo. Las prioridades se dirigen abajo en “prioridades del programa.”

Todos los edificios residenciales que actúan como residencia primaria (si es ocupado por el propietario, o a lo largo de todo el año arrendatario-ocupada) y fueron afectados por el daño del huracán Sandy serán elegibles. Las segundas casas según lo definido por la publicación 936 del IRS no son elegibles para la ayuda.

Los hogares que han sufrido daño sustancial también calificarán para que la ayuda atenúe contra las pérdidas futuras para cumplir con código local del edificio y de la división según lo ajustado al riesgo futuro de la inundación de la dirección. Los hogares con menos daño severo pueden ser elegibles para la ayuda para las medidas de la resistencia, permiso de los fondos. La ciudad está considerando la viabilidad más generalmente - de un programa disponible de la mitigación a través de mecanismos de la financiación tales como el programa de Grant de la mitigación del peligro, hasta que finalicen las pautas de política que serán puestas hacia fuera por New York State. Sin embargo, las estimaciones preliminares sugieren que las fuentes de financiación disponibles estén lejos de adecuado para apoyar la mitigación para los hogares más allá de los que eran haber afectado lo más seriamente posible, con los niveles de daño requiriendo la mitigación. Como se describe a continuación, la ciudad considerará financiar “resistencia discrecional” para esta categoría de propiedades si la suficiente financiación se hace disponible. Algunas asociaciones privadas pueden encontrar que la rehabilitación de su infraestructura es esencial para la reconstrucción de la vivienda. En estos casos, la rehabilitación de la infraestructura puede ser elegible para la ayuda.

PRIORIDADES DEL PROGRAMA: Para dirigir la necesidad más grande con la cantidad limitada de financiamiento disponible, las prioridades del programa se han establecido. Estas prioridades permiten que el programa ayude a neoyorquinos con la necesidad más grande basada en el nivel de mediano-renta del daño y del área. Las bandas de la renta se basan en el marco programático de la vivienda estándar de la ciudad.

Los usos elegibles serán revisados para establecer a grupos de prioridad. Dividen a los grupos de prioridad en una relación del más alto nivel del daño juntado con la mediano-renta del área de los inquilinos primarios. Con el propósito de determinar prioridad en el caso de un hogar unifamiliar (1-2 unidades) la categoría de la renta del edificio entero será determinada por el inquilino con la renta más baja.

- **Prioridad 1:** Propiedades destruidas o seriamente dañadas con los dueños/los arrendatarios en o por debajo de 165% de AMI;
- **Prioridad 2:** propiedades dañadas Principal-moderado con los dueños/los arrendatarios en o por debajo del 80% de AMI;
- **Prioridad 3:** propiedades del daño del Principal-moderado con cuyos dueños/arrendatarios entre 80%-165% de AMI;
- **Prioridad 4:** Todos los hogares con el daño de cuyos dueños/arrendatarios tienen una renta más de 165% de AMI.

GRANT/LÍMITE DEL TAMAÑO DEL PRÉSTAMO: Para cada trayectoria, el nivel de la ayuda será limitado basado en estándares de la rehabilitación según lo predeterminado por el equipo de la administración de programa. El alcance máximo del trabajo, con la fijación del precio por unidad máxima asociada, será

definido durante toma a través del programa y de sus entidades administrativas. Los pagos en la cantidad de la concesión irán directamente a los contratistas. La ciudad puede considerar substituir concesiones por préstamos de bajo interés o poner otros límites en la ayuda para la disponibilidad pendiente de candidatos más con ingresos elevados de los fondos futuros.

El alcance del trabajo será definido como sigue:

- **Reconstrucción:** La ayuda puede consistir en una opción entre un sistema de los hogares modelo pre-diseñados cuyas tamaño y características son resueltas sobre la base de una combinación del tamaño del hogar y de los pies cuadrados de la pre-tormenta. los hogares modelo Pre-diseñados se pueden utilizar para impulsar la velocidad de la construcción y para contener costes. El programa intentará ofrecer los diseños apropiados al carácter de la vecindad resolver las necesidades y las preferencias de hogares. La ciudad puede permitir la construcción de encargo en casos limitados si un dueño acuerda contribuir una cantidad sustancial en relación con el coste total para terminar y llega a un compromiso para alcanzar la reconstrucción dentro de un calendario y la adhesión a los estándares determinados por la ciudad. La ayuda para los dueños de la casa que quieren contribuir fondos personales hacia la reconstrucción será capsulada (es decir, limitado a un porcentaje de la cantidad elegible de la concesión para construir un hogar modelo pre-diseñado).
- **Rehabilitación importante:** El nivel de ayuda será basado en el coste para rehabilitar la propiedad según la fijación del precio por unidad máxima preestablecida, usando las especificaciones estándar para los materiales y el nivel de calidad según lo determinado por los arquitectos privados, los ingenieros, y los contratistas de obras que trabajan con el programa de la recuperación de la vivienda. No será basado en el reemplazo “en especie”. Conforme a adherencia a la cronología y a los procesos del programa, el propietario y el contratista pueden estar de acuerdo las modificaciones de menor importancia en la selección de accesorios y de productos, mientras estas modificaciones no afecten la necesidad incumplida o la época de terminar el trabajo de la rehabilitación. El propietario también recibirá la ayuda basada en el coste para añadir medidas requeridas de la resistencia según la fijación del precio por unidad preestablecida. En caso de que la rehabilitación pueda llevar a la dislocación temporal del inquilino, la ayuda de la vivienda de la relocalización y del interino se puede proporcionar con el programa
- **Rehabilitación moderada:** el nivel de ayuda será basado en el coste para rehabilitar la propiedad según la fijación del precio por unidad máxima preestablecida, usando las especificaciones estándar para los materiales y el nivel de calidad según lo determinado por los arquitectos privados, los ingenieros, y los contratistas de obras que trabajan con el programa de la recuperación de la vivienda. No será basado en el reemplazo “en especie”.

REALIZACIONES PROYECTADAS: Con esta financiación inicial para la ayuda para las casas de NYC, la ciudad planea servir un total de aproximadamente 1.000 unidades de dueños de la casa bajos, moderados, y/o con ingresos medios cuyas residencias primarias o las propiedades de alquiler con los arrendatarios a lo largo de todo el año fueron destruidos o tenía daño importante. Además, la ciudad planea proporcionar ayuda a hasta 8.300 bajos, moderados, y con ingresos medios hogares cuyas residencias primarias experimentaron daño moderado. La financiación adicional subsiguiente dada, esta ayuda serviría hasta 13.000 unidades adicionales de este tipo de vivienda.

OBJETIVO NACIONAL: El programa sirve las poblaciones que logran dos objetivos nacionales: los con una necesidad urgente y los que tienen bajo a la moderado-renta. Todos los beneficiarios demuestran una

necesidad urgente, pues viven dentro de una zona de desastre Presidencial-declarada. Contamos con que el aproximadamente 55% de financiación para las casas de NYC sean dirigidos a los hogares de la renta baja/moderada. Este cálculo se basa en la renta uno mismo-divulgada de los hogares dañados que se registraron para la ayuda de FEMA. se espera que el 22% de financiación sean dirigidos a extremadamente - se espera que los hogares del sueldo bajo, con menos el de 30% AMI, y otro 33% de financiación sean dirigidos a los hogares del sueldo bajo, con renta sobre el 30% AMI pero debajo del 80% AMI. Además, dentro de las piscinas de los dueños de la casa que necesitan la reconstrucción, se espera que la rehabilitación importante, y la rehabilitación del moderado, cada uno consideren mayor el de 50% de financiación dirigida a los hogares de la renta baja/moderada.

HORARIO DEL FUNCIONAMIENTO: City of New York comenzará outreach preliminar a los dueños de la casa durante el proceso del estudio de plan de actuación y anticipa que la toma y el proceso siendo en la primavera de 2013. Sin embargo, cada situación necesitará scoped y ser dirigida individualmente, así que significa que el trabajo de la rehabilitación comenzará probablemente en el verano de 2013. La ciudad espera que el trabajo continúe bien en 2014 y potencialmente 2015 para las situaciones principales de la reconstrucción.

El ejemplo de las pruebas patrones del funcionamiento puede incluir:

- Número de usos recibidos (% de la blanco)
- Número de usos procesados (% de recibido)
- Número de usos aprobados (% de procesado)
- Valor de las concesiones concedidas (% del total disponibles)
- Valor medio de las concesiones concedidas
- El por ciento pasado en edificios y unidades de alojamiento de LMI
- Número de hogares ayudados
- Número de edificios y de unidades de alojamiento ayudados
- Número de edificios y de unidades de alojamiento con ayuda de la resistencia

NYC contiene la rehabilitación (las trayectorias adicionales)

Para los dueños, estos programas serán segundas opciones de la prioridad para que los dueños quiten el corazón a las trayectorias para esta asignación de la financiación.

Compras de participaciones

La ciudad cree que las compras de participaciones pueden ser un componente importante de una estrategia total de la mitigación y de la resistencia de la vivienda en áreas seleccionadas, junto a las medidas de la resistencia resumidas a otra parte en este plan de actuación propuesto. La ciudad ha desarrollado un sistema de los criterios riesgo-basados que harían áreas elegibles para las compras de participaciones en New York City, y trabajará de cerca con New York State en el avance del programa incluido en su plan de

actuación en las áreas apuntadas que cumplen estos criterios. Como consecuencia, la ciudad no necesita actualmente asignar ninguno de su CDBG-DR que financia para las compras de participaciones. Referirán a los candidatos interesados en la prosecución de esta opción y quién poseen propiedad en las áreas apuntadas el programa del estado con el proceso de la toma de la ciudad. Requerirían a estos candidatos demostrar que alcancen una solución sostenible de la vivienda permanente (es decir, tener opciones y capacidad financiera de sostenerse en una nueva solución de la vivienda permanente).

Otras trayectorias adicionales

Además de las trayectorias de la base (ayuda de la rehabilitación y de la reconstrucción) descritas hasta el momento, la ciudad proporcionará otras trayectorias para la ayuda a los dueños de las casas de NYC. Estas trayectorias estarán para la ayuda limitada y serán apuntadas para que las áreas específicas dirijan áreas agrupadas del daño con el reconstrucción que consolida a estas comunidades contra los riesgos futuros o para, en los casos muy limitados, los dueños intentando emprender medidas más futuras de la elasticidad y hacer frente a una carga significativa del coste.

- **Adquisición para el reconstrucción** - la ciudad considerará financiar para adquirir las propiedades para el reconstrucción de un hogar o de un racimo de hogares de las maneras que atenúan los riesgos futuros. Por ejemplo, la ciudad podría adquirir hogares o porciones vacías en un área donde otros dueños de la casa han dañado propiedades sino querer permanecer, después apoya un esfuerzo más amplio del reconstrucción allí. Diferente de compras de participaciones, estas adquisiciones serían hechas en los precios basados en los valores de mercado justos de poste-Sandy. Tal reconstrucción “elegante” potencial sería limitado probablemente a las áreas apuntadas específicamente con este fin por la ciudad y la comunidad, y puede incluir la financiación para la relocalización (e.g., costes, ayuda móviles de la vivienda temporal) y la ayuda del homeownership (e.g., ayuda de la hipoteca).

Similar a las compras de participaciones, los hogares que se aprovechan voluntariamente esta trayectoria sería requerida para demostrar que alcancen una solución sostenible de la vivienda permanente. En caso de que esto esté careciendo, la ciudad considerará proporcionar ayuda interina hacia tal solución de la vivienda como parte de un plan total para el “reconstrucción elegante.” Esta ayuda interina incluirá ayuda de alquiler limitada o ayuda del homeownership.

- **Reconstrucción estratégico** - en áreas apuntadas, la ciudad también se prepone apoyar las estrategias del reconstrucción para las unidades o las áreas en las cuales los propietarios participantes piden y preven un nuevo modelo de la densidad, estructural, o del diseño, y organiza alrededor de una solución específica. En estos casos, no hay necesariamente un cambio en landownership y todos los dueños deben participar voluntariamente en el programa.
- **Ayuda del coste adicional:** En los casos extremadamente limitados, donde los dueños pueden justificar y documentar el nivel de daños materiales relacionados directamente con el huracán Sandy, y muestra que los recursos federales leveraged de otra manera y que los fondos personales anteriores se han gastado para rehabilitar estos daños materiales elegibles, la ciudad considerará los pagos suplementales de la emergencia para que las actividades futuras específicas sean emprendidas relacionadas a la propiedad, tal como medidas de la resistencia o mejoras a la estructura. Estos casos serían los hogares limitados que tienen un de alto nivel de la necesidad financiera y serían dependientes de los recursos. En caso de que se realicen las nuevas medidas programa-financiadas de la rehabilitación y de la

resistencia, los pagos serán proporcionados para compensar cargas del coste adicional tales como ayuda del seguro y, en casos extremadamente limitados y tiempo-específicos, de la hipoteca de inundación. Por ejemplo, los pagos interinos de la ayuda, si están iniciados, se pueden hacer conjuntamente con un programa durante el cual una propiedad sea inhabitable según lo descrito en 78 francos 43, P. 14345 de la rehabilitación o de la reconstrucción. Estos pagos están conforme a la disponibilidad de la financiación y no serán considerados hasta después de necesidades más prioritarias, como descrito en este plan, se han dirigido.

- **Ayuda de alquiler para extremadamente - los hogares del sueldo bajo:** La ciudad utilizará CDBG-DR para crear un programa de subsidio de alquiler para servir los hogares desplazados por el huracán Sandy. La ciudad ayudará a los hogares en encontrar los apartamentos en la cartera asequible existente de la vivienda. Los clientes firmarán arriendos directamente con los propietarios, y serán responsables de pagar el hasta 30% de renta en alquiler. La ciudad utilizará CDBG-DR para cubrir la sima entre el alquiler del contrato y la parte del arrendatario. También utilizaremos CDBG-DR para cubrir los primeros y pasados meses' de alquiler para facilitar el arriendo para arriba tan suavemente como sea posible. Al grado práctico, el programa será modelado para seguir las regulaciones y los procedimientos de la sección 8 (las unidades deben pasar vivienda las normas de calidad, el etc.).

HPD creó con éxito un programa de subsidio de alquiler de la financiación CASERA para cubrir necesidades de alquiler de la ayuda de la emergencia en el pasado, que también fue basada en el modelo de la sección 8.

Los subsidios del alquiler serán limitados a 24 meses. La ciudad trabajará con los clientes durante ese período para identificar las opciones de la vivienda que pueden ser sostenibles sin subsidio, o, cuando está disponible, a la transición los hogares a la sección 8. de HPD.

CRITERIOS DE LA ELEGIBILIDAD: La elegibilidad será limitada a los hogares que cumplen los criterios siguientes:

- Ten rentas en o por debajo del 50% de renta mediana del área;
- No se han ofrecido colocaciones en vivienda de protección oficial o a través de la sección 8

La elegibilidad para la ayuda de alquiler de FEMA o el programa de FEMA/HUD DHAP no es un requisito previo para la elegibilidad para la ayuda de alquiler para extremadamente - los hogares del sueldo bajo.

OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN: Este programa de subsidio de alquiler podía actuar conjuntamente con un programa de ayuda de vivienda del desastre, si fue creado por FEMA/HUD. El programa de ayuda de alquiler de CDBG-DR complementarían DHAP de dos maneras. Primero, puede tender un puente sobre la disponibilidad de la financiación de DHAP, ambas antes de que los dólares de DHAP estén disponibles y después de que expira DHAP. En segundo lugar, los incentivos tales como primero/alquiler del last month pueden ayudar a dibujar a propietarios a DHAP, que habría podido limitar de otra manera la participación del propietario.

Aunque CDBG-DR financiara la ayuda de alquiler puede tender un puente sobre a DHAP u otros subsidios de alquiler, arrendatarios pueden no recibir más de un subsidio de alquiler simultáneamente.

Para ejecutar este programa de subsidio del alquiler, pediremos HUD para renunciar la regla los pagos de ese apoyo económico de los límites a 90 días. La ciudad también intentará una renuncia para permitir la ayuda de alquiler para los hogares que no participan en un programa del préstamo de la rehabilitación.

HPD anticipa poner en marcha el programa de subsidio de alquiler tan pronto como las renunciaciones sean aprobadas. Una vez que los fondos de CDBG-DR están disponibles, reembolsaremos costes retroactivo.

LA ADMINISTRACIÓN DE PROGRAMA: NYC Department of Housing Preservation and Development será responsable de asegurar conformidad con las regulaciones siguientes:

- Duplicación de beneficios: después del procedimiento establecido de la ciudad para comprobar seguro, los pagos de FEMA, de SBA y otras fuentes, y la documentación que ha ocurrido ninguna duplicación de beneficios.
- Certificación de la renta: recogida de un affidavit de cada hogar que atestigua al tamaño y a la renta del hogar.

OBJETIVO NACIONAL: La ayuda de alquiler para extremadamente - el sueldo bajo Householdsprogram será limitado a los hogares que logran el objetivo nacional de vivienda de la renta baja/moderada.

Conforme a la disponibilidad de los fondos adicionales de CDBG-DR para resolver las prioridades más elevadas de NYC para la recuperación NYC también elegirá emprender otras actividades recuperación-relacionadas para dirigir las necesidades incumplidas más prioritarias restantes y para financiar esfuerzos de la resistencia de poste-Sandy y del reconstrucción de áreas dañadas. Tales actividades incluirían, sino no serían limitadas:

- **Medidas discrecionales de la resistencia:** Financiación para los dueños de la casa en áreas a riesgo del daño futuro, pero quién no sufrió bastante daño del huracán Sandy para requerir medidas de la resistencia en su reconstrucción/rehabilitación. Los fondos potenciales usados con este fin extenderían a los hogares que no fueron dañados, pero ahora están haciendo frente a primas de seguro más altas debido a nuevo ABFE e inundan mapas.
- **Incentivos de inversión:** Financiación para que incentivos aumenten la inversión en vecindades afectadas. Esta financiación potencial sería utilizada para animar a dueños de la casa en estas vecindades a comprar porciones próximas, y anima a residentes de otras vecindades a comprar hogares en una vecindad afectada. También sería utilizada para el reconstrucción apuntado de vecindades seriamente afectadas. Tales incentivos de inversión pudieron tomar diversas formas, tales como señal o ayuda cerrada del coste.
- **Infraestructura esencial:** La financiación para la infraestructura que es poseída por asociaciones privadas con todo es esencial para la rehabilitación o la reconstrucción de las viviendas en una vecindad.

CATEGORÍA DE LA ELEGIBILIDAD DE HUD: Rehabilitación/reconstrucción de estructuras residenciales, construcción de la nueva vivienda del reemplazo, construcción de las nuevas viviendas, adquisición (compra de participaciones de propiedades residenciales), adquisición de la propiedad para la vivienda del reemplazo.

El flujo típico para NYC contiene la rehabilitación

Toma del dueño de la casa y gestión del caso

Sobre la aprobación de este programa, la ciudad se prepone emprender una estrategia de tres clavijas amplia del outreach, empleando esfuerzos hasta la fecha.

- El Internet y los medios hacen campaña para describir parámetros de programa, anuncian la toma del programa y proporcionan la dirección en cómo aplicarse
- Outreach de la comunidad en las vecindades que sostuvieron daño, continuando a los funcionarios de la palancada, no-para el beneficio y los grupos de comunidad local
- Reuniones, discusiones directas y foros basados en la Comunidad para proporcionar la dirección adicional y para capturar la reacción de vecindades afectadas

Se espera que a los dueños de las propiedades dañadas por Sandy se registren en línea, vía el teléfono o viniendo a las ubicaciones señaladas programa un de los de la recuperación de la vivienda. Una vez que estuvieron registrados, ellos asignarían “un especialista de la recuperación de la vivienda” quién acompañará al dueño de la casa en el proceso.

El dueño de la casa entonces proporcionará toda la documentación requerida “al especialista de la recuperación de la vivienda” para contestar a preguntas. 'El especialista de la recuperación de la vivienda” puede también recomendar a los socios que pueden proporcionar un asesoramiento técnico del candidato (las finanzas legales, caseras, etc.).

“El especialista de la recuperación de la vivienda” también asignará a un experto de la evaluación para visitar la propiedad del dueño de la casa para evaluar el coste para terminar la rehabilitación. Este experto concertará una cita con el dueño de la casa para visitar la propiedad después de que el registro sea completo. El experto documentará el alcance requerido del trabajo, tipo de daño, tamaño de la propiedad, y calcula estimaba costes para uso del programa en la determinación de la cantidad y del tipo de ayuda requeridos.

Estudio financiero y de la elegibilidad

Las documentaciones del dueño de la casa serán revisadas a fondo por un equipo dedicado que realice los estudios siguientes:

- Valida la elegibilidad del dueño de la casa y de la propiedad y determina su prioridad;
- Conduce toda la conformidad y duplicación de los estudios y de los análisis de la ventaja;
- Determina todas las actividades requeridas para concluir estudio financiero (por ejemplo, determinando la continuación requerida con SBA, la hipoteca Servicer, el etc.)

Los ejemplos de los criterios para los cuales la documentación puede ser requerida incluyen:

- Propiedad (e.g., hecho, documentos de la hipoteca)
- Ciudadanía/situación legal (e.g., pasaporte, forma I-9)
- Residencia de las facturas de servicios públicos del dueño/del arrendatario (en caso pertinente) (e.g.,)

- Nivel de ayuda disponible, ampliado al programa de la recuperación de la vivienda de la ciudad (e.g., letras de la documentación de los proveedores del seguro, de la concesión de FEMA, documentación de préstamo de SBA)
- Renta (e.g., declaraciones juradas, formas de impuesto)

El equipo financiero y de la elegibilidad del estudio entonces compartirá los resultados de su estudio con “el especialista de la recuperación de la vivienda”.

Determinación de la trayectoria incumplida de la necesidad y de la rehabilitación

“El especialista de la recuperación de la vivienda” recibirá el coste para terminar la estimación del experto de la evaluación así como del fichero del estudio financiero, documentando todos los recursos y ayuda recibidos ya por el dueño de la casa. De acuerdo con estas dos entradas, “el especialista de la recuperación de la vivienda” determinará la necesidad incumplida y trabajará con el dueño de la casa para determinar la trayectoria más apropiada para la propiedad. Por ejemplo, puede ser que sea determinada por “el especialista de la recuperación de la vivienda”, con la aprobación de la gestión de programa, eso reconstruyendo una propiedad que requiere la rehabilitación importante es más rentable eso que la rehabilita y que aumenta su resistencia.

“El especialista de la recuperación de la vivienda” se encontrará personalmente con el dueño de la casa para describir las opciones y los pasos siguientes. “El especialista de la recuperación de la vivienda” entonces transición el dueño de la casa a la trayectoria apropiada y asegurar un primer contacto se ha hecho con el representante/delegado de servicio de atención al cliente se asoció a esa trayectoria.

Punto en curso del dueño de la casa del contacto

Cada trayectoria proporcionará el “servicio de atención al cliente específico” y la vivienda que aconseja al dueño de la casa en la rehabilitación/el proceso de reconstrucción. Sin embargo, “el especialista inicial de la recuperación de la vivienda” seguirá siendo un punto disponible del dueño de la casa del contacto en el todo el proceso, teniendo en cuenta la continuidad del servicio.

Ejemplos de situaciones típicas previstas

Los cuatro ejemplos siguientes ilustran cómo los dueños de la casa unifamiliares pudieron recibir ayuda vía la trayectoria de la rehabilitación de las casas de NYC. Estos ejemplos no son completos sino en lugar de otro se significan proporcionar las experiencias ilustrativas para los dueños de la casa.

- **Ejemplo 1:** Una propiedad que necesita la reconstrucción, para la cual la financiación (e.g., seguro) se ha recibido y se ha puesto a un lado ya para su propósito previsto
- **Ejemplo 2:** Una propiedad que necesita la rehabilitación importante para la cual no se ha identificado ningunos recursos adicionales
- **Ejemplo 3:** Una propiedad que necesita la rehabilitación moderada, para la cual se han identificado bastantes recursos adicionales que la necesidad incumplida es relativamente pequeña
- **Ejemplo 4:** Una propiedad que necesita la reconstrucción, donde el dueño de la casa tiene financiamiento significativo del préstamo de SBA disponible

Ejemplo 1: Reconstrucción, con el seguro y el otro financiamiento recibidos ya

1.800 pies cuadrados de señora Smith, 2 dormitorios, hogar de 2 cuartos de baño fueron destruidos por el huracán Sandy. Su compañía de seguros proporcionó sus \$150.000 en la financiación, cuyo \$110.000 fueron proporcionados con el fin de reconstruir su hogar.

Después de oír hablar las opciones de la ayuda de la ciudad en una sesión de la información de la vecindad, señora Smith se registra para la ayuda de la rehabilitación de las casas de NYC. Ella asignan inmediatamente un especialista de la recuperación de la vivienda y a un experto de la evaluación. Ella encuentra con al especialista de la recuperación de la vivienda para presentar los documentos que ella necesita proporcionar. Después de concertar una cita, el experto de la evaluación visita su hogar para estimar el alcance requerido de los costes del trabajo y del potencial.

- Los documentos que señora Smith proporciona demuestran que ella satisface los requisitos de la elegibilidad de recibir ayuda bajo programa. Ella ha recibido \$31.900 de FEMA - \$20.000 de esto fueron pensados para la reconstrucción de su hogar (los \$11.900 restantes fueron pensados para la ayuda de alquiler). Ella también recibió \$20.000 de un fondo filantrópico de New York State. Ella no ha utilizado ninguno de este dinero, ni los \$110.000 que ella recibió de su compañía de seguros de inundación para reconstruir.
- La visita al sitio da lugar a una evaluación que confirma que el hogar fue destruido, e indicando que no hay consideraciones especiales resultando de las condiciones de la tierra o del paquete de la propiedad. De acuerdo con el tamaño del hogar de señora Smith y de los pies cuadrados de la pre-tormenta de su hogar, el experto de la evaluación estima que costarían aproximadamente \$200.000 para construir un hogar modelo pre-diseñado para señora Smith en la nueva elevación baja consultiva de la inundación que incorpora los códigos técnicos de la edificación más actuales.

La evaluación y los documentos de señora Smith forman un paquete de la aplicación completo, que entonces es revisado por el equipo del estudio financiero y de la elegibilidad. El equipo determina que señora Smith recibirá una concesión restricta de hasta \$50.000 para llenar su necesidad incumplida (basada en los costes de construcción del total \$200.000 menos \$150.000 en la financiación combinada recibida ya con el fin de reconstruir su hogar). El especialista de la recuperación de la vivienda entonces encuentra con a señora Smith otra vez, describe a ella los detalles de su oferta de la ayuda, incluyendo el tamaño de la concesión junto con restricciones asociadas. El especialista de la recuperación de la vivienda también explica cualquier opción alternativa disponible (e.g., compra de participaciones de New York State).

El especialista de la recuperación de la vivienda puede también ver una muestra de antemano de diseños potenciales para los hogares modelo de los cuales señora Smith puede elegir. Si señora Smith no es cómoda con la decisión sobre su trayectoria de la ayuda, el especialista de la recuperación de la vivienda puede referirla al exterior que aconseja para la dirección financiera o legal (e.g., análisis financiero de cada opción, incluyendo los costes posibles de volver a poner y del valor de mercado justo de hogares similares en su área).

Señora Smith decide reconstruir, utilizando el programa restricto de la concesión. Sus \$150.000 en la financiación recibida se coloca en fideicomiso, junto con la financiación de la concesión de la ciudad, para el uso en la reconstrucción. El especialista de la recuperación de la vivienda refiere su fichero a la trayectoria de la reconstrucción para la ayuda y arregla una primera reunión con el contratista general señalado.

La señora Smith y el contratista señalado después concluiría el acuerdo para la ayuda y seleccionaría un hogar modelo apropiado, incluyendo algunas opciones para el arreglo para requisitos particulares (e.g., color de la pintura, diseño de la ventana). A lo largo de la construcción, los supervisores de la construcción ayudarán a asegurar el trabajo se están haciendo el tiempo y a las normas de calidad. La ciudad hará pagos directos al contratista. El especialista de la recuperación de la vivienda continuará llegando con señora Smith a medida que la construcción continúa asegurándose de que la satisfacen con la ayuda que ella ha recibido.

Ejemplo 2: La rehabilitación importante, con seguro, pero la no otra financiación anterior recibida

Sr. Jones' 2 dormitorios, daño sustancial continuo hogar del casa de planta baja-estilo de 1.200 pies cuadrados de las aguas de inundación durante el huracán Sandy. Sr. Jones, que tiene una hipoteca en su hogar, tiene seguro de inundación.

Después de oír hablar las opciones de la ciudad para la ayuda en la radio, Sr. Jones se registra para la ayuda de la rehabilitación de las casas de NYC. Él asignan inmediatamente un especialista de la recuperación de la vivienda y a un experto de la evaluación. Él encuentra con al especialista de la recuperación de la vivienda para presentar los documentos que él necesita proporcionar. Después de concertar una cita, el experto de la evaluación visita su hogar para estimar el alcance requerido de los costes del trabajo y del potencial.

- Los documentos que Sr. Jones proporciona demuestran que él es elegible para la ayuda bajo programa. Él ha recibido \$10.000 de FEMA, que fue pensado para la rehabilitación de su hogar, y de ninguno cuyo ha estado pasado. Él también ha recibido \$5.000 de organizaciones filantrópicas, pero estaba para el fuelóleo doméstico, no para la rehabilitación. Su compañía de seguros ha decidido concederte \$70.000, aunque solamente \$40.000 de este premio fueron pensados para la rehabilitación de su hogar. Finalmente, el programa de Rapid Repairs de NYC terminó el valor \$15.000 del trabajo sobre su hogar.
- La visita al sitio da lugar a una evaluación que estima que costaría \$75.000 para rehabilitar el hogar de Sr. Jones, que es más que la mitad del valor de mercado estimado \$130.000 de la estructura, de tal modo confirmando que el hogar “es dañado sustancialmente”. Aunque el experto determina el alcance del trabajo no requiere la rehabilitación compleja, este nivel de daño requiere el hogar ser rehabilitado de acuerdo con códigos técnicos de la edificación actuales y ser elevado sobre el terreno de aluvión. El experto de la evaluación estima que eso hacer tan costaría a \$50.000 adicionales, para un coste total de la rehabilitación de \$125.000. El asesor también estima que costaría más de \$125.000 para demoler la estructura existente y para construir un nuevo hogar en su lugar, de tal modo eliminando la opción para que la ayuda reconstruya en vez de rehabilitan el hogar de Sr. Jones.

Junta la evaluación y los documentos de Sr. Jones forman un paquete de la aplicación completo, que entonces es revisado por el equipo del estudio financiero y de la elegibilidad. El equipo determina que Sr. Jones recibirá una concesión restricta de hasta \$75.000 para llenar su necesidad incumplida (basada en los costes de construcción del total \$125.000 menos los \$50.000 recibidos ya con el fin de rehabilitar su hogar). El especialista de la recuperación de la vivienda entonces encuentra con a Sr. Jones otra vez, y describe a él los detalles de su oferta de la ayuda, incluyendo el tamaño de la concesión junto con restricciones asociadas. El especialista de la recuperación de la vivienda también explica cualquier opción alternativa disponible (e.g., compra de participaciones de New York State).

Si Sr. Jones no es cómodo con la decisión sobre su trayectoria de la ayuda, el especialista de la recuperación de la vivienda puede referirlo al exterior que aconseja para la dirección financiera o legal (e.g., análisis

financiero de cada opción, incluyendo los costes posibles de volver a poner y del valor de mercado justo de hogares similares en su área).

Sr. Jones decide aceptar ayuda de la rehabilitación usando el programa restringido de la concesión. Sus \$50.000 en la financiación recibida se coloca en el fideicomiso para el uso en la reconstrucción, junto con la concesión de la ciudad \$75.000. Que la evaluación ha determinado el esfuerzo de la rehabilitación requerido complejo (comparado a una reconstrucción), no dan el especialista de la recuperación de la vivienda refiere el fichero de Sr. Jones a la trayectoria moderada de la rehabilitación para la ayuda, bastante que la trayectoria principal de la rehabilitación. El coordinador arregla una primera reunión con el contratista general señalado (el equipo que maneja la trayectoria moderada de la rehabilitación asigna la CROMATOGRAFÍA GASEOSA).

Sr. Jones y el contratista señalado entonces concluye el acuerdo en la rehabilitación y las estrategias y las opciones de la resistencia, incluyendo cualquier opción disponible para el arreglo para requisitos particulares (e.g., diseño del gabinete), y la rehabilitación y la resistencia comienzan. A lo largo de la construcción, los supervisores de la construcción ayudarán a asegurar el trabajo se están haciendo el tiempo y a las normas de calidad. La ciudad hará pagos directos al contratista. El especialista de la recuperación de la vivienda continuará llegando con Sr. Jones a medida que la construcción continúa asegurándose de que lo satisfacen con la ayuda que ella ha recibido.

Ejemplo 3: Rehabilitación moderada, cantidad relativamente baja de necesidad incumplida

Ms Garcia atado a casa continuo cierto daño e inundación del agua durante el huracán Sandy. Aunque la propiedad no estaba previamente en una zona del peligro de la inundación, ms Garcia tenía seguro de inundación, y recibió un premio en la cantidad de \$20.000. Ella también recibió la ayuda de FEMA IA en la cantidad de \$5.000. Ms Garcia no firmó para arriba para el programa de Rapid Repairs de NYC como su hogar era considerado habitable.

Después de leer sobre las opciones de la ayuda de la ciudad en el Internet, ms Garcia se registra para la ayuda de la rehabilitación de las casas de NYC. Ella asignan inmediatamente un especialista de la recuperación de la vivienda y a un experto de la evaluación. Ella encuentra con al especialista de la recuperación de la vivienda para presentar los documentos que ella necesita proporcionar. Después de concertar una cita, el experto de la evaluación visita su hogar para estimar el alcance requerido de los costes del trabajo y del potencial.

Los documentos que ms Garcia proporciona demuestran que ella es elegible para la ayuda bajo programa. Ella ha recibido \$5.000 de FEMA, que fue pensada para la rehabilitación de su hogar, y de ninguno cuyo ha estado pasado. Ella espera recibir \$20.000 de su compañía de seguros, pero solamente \$10.000 de este dinero se piensa para los propósitos de la rehabilitación.

La visita al sitio da lugar a una evaluación que estima que costaría \$18.000 a ms Garcia's home de la reparación. Dado que esto no es mayor del 50% del valor de la estructura, no requieren a ms Garcia elevar su hogar sobre la nueva elevación baja consultiva de la inundación. El especialista de la recuperación de la vivienda dice a señora Garcia que la ciudad está considerando la viabilidad de otros programas previstos para apoyar medidas de la resistencia tales como elevación y que el estado puede obtener la financiación para un programa que podría apoyar la mitigación, no obstante las estimaciones preliminares indican que no hay suficientes fuentes de financiación disponibles en esta hora de elevar los hogares que no se consideran "dañados substancialmente".

Junta la evaluación y los documentos de ms Garcia forman un paquete de la aplicación completo, que entonces es revisado por el equipo del estudio financiero y de la elegibilidad. El equipo determina que ms Garcia recibirá una concesión restringida de hasta \$3.000 para llenar su necesidad incumplida (basada en los costes de construcción del total \$18.000 menos \$15.000 recibidos ya para el mismo propósito). El especialista de la recuperación de la vivienda entonces encuentra con a ms Garcia otra vez, y describe a ella los detalles de su oferta de la ayuda. Éstos incluyen el tamaño de la concesión junto con las restricciones asociadas, la lista de contratistas preseleccionados que ella puede elegir de, y cualquier opción alternativa que estén disponible. Si ms Garcia no es cómodo con tomar la decisión, el especialista de la recuperación de la vivienda puede referirla al exterior que aconseja para la dirección financiera o legal.

Ms Garcia decide aceptar la rehabilitación usando el programa restringido de la concesión. El especialista de la recuperación de la vivienda refiere su fichero para la ayuda vía la trayectoria moderada de la rehabilitación y arregla tener un supervisor de la construcción asignado a su caso. El especialista de la recuperación de la vivienda también provee de ms Garcia la información en cómo presentar su factura para el pago una vez que se ha terminado el trabajo.

Después de que el trabajo sea completo, ms Garcia presenta su factura para el pago. El supervisor de la construcción será responsable visitar a ms Garcia's home una vez para confirmar que el trabajo que el contratista facturado se ha terminado, y después autoriza el pago a ese contratista.

Los especialistas de la recuperación de la vivienda seguirán siendo disponibles como punto del contacto para ms Garcia asegurarse de que la satisfacen con la ayuda que ella ha recibido.

Ejemplo 4: Reconstrucción, con el financiamiento significativo del préstamo de SBA disponible

El dormitorio de Sr. Lee 4, hogar de 2.500 pies cuadrados fue destruido por el huracán Sandy. Sr. Lee había pagado recientemente de su hipoteca, y él tenía dejó su lapso del seguro de inundación. Él ha recibido una cierta ayuda de FEMA IA y de New York State. Él también solicitó un pequeño préstamo del desastre de la administración de empresas.

Después de leer sobre las opciones de la ayuda de la ciudad en el periódico, Sr. Lee se registra para la ayuda de la rehabilitación de las casas de NYC. Él asignan inmediatamente un especialista de la recuperación de la vivienda y a un experto de la evaluación. Él encuentra con al especialista de la recuperación de la vivienda para presentar los documentos que él necesita proporcionar, y el experto de la evaluación visita su hogar.

Los documentos que Sr. Lee proporciona demuestran que él es elegible para la ayuda bajo programa. Él ha recibido \$31.900 de FEMA, con \$20.000 de esto prevista para la reconstrucción de su hogar. Él también recibió \$20.000 de los fondos filantrópicos de New York State. Finalmente, lo han aprobado para el máximo \$200.000 de SBA para un préstamo de bajo interés del desastre. Él todavía no ha utilizado ninguno de este dinero disponible para él.

La visita al sitio da lugar a una evaluación que confirma que el hogar fue destruido, e indicando que no hay consideraciones especiales resultando de las condiciones de la tierra o del paquete de la propiedad. De acuerdo con el tamaño del hogar de Sr. Lee y de los pies cuadrados de la pre-tormenta de su hogar, el experto de la evaluación estima que costarían \$300.000 para construir un hogar modelo pre-diseñado para Sr. Lee en la nueva elevación baja consultiva y la incorporación de la inundación de los códigos técnicos de la edificación más actuales.

Junta la evaluación y los documentos de Sr. Lee forman un paquete de la aplicación completo, que entonces es revisado por el equipo del estudio financiero y de la elegibilidad. El equipo determina que Sr. Lee es elegible recibir una concesión restringida de hasta \$60.000 para llenar su necesidad incumplida (basada en los costes de construcción del total \$300.000 menos \$240.000 que financian recibidos ya para el mismo propósito). Refieren el caso a SBA para un aumento en el tamaño del préstamo. SBA está de acuerdo con la evaluación del tamaño de la necesidad incumplida, pero disminuye aumentar el tamaño del préstamo. A este punto, el equipo financiero y de la elegibilidad del estudio confirma que Sr. Lee recibirá una oferta para una concesión restringida de hasta \$60.000.

El especialista de la recuperación de la vivienda entonces encuentra con a Sr. Lee otra vez, y describe a él los detalles de su oferta de la ayuda. Éstos incluyen el tamaño de la concesión junto con restricciones asociadas, algunos diseños potenciales para las casas modulares que él puede elegir, y cualquier opción alternativa que estén disponible (e.g., la compra de participaciones de New York State, crea para requisitos particulares, etc.). Debido a su situación particular, el especialista de la recuperación de la vivienda puede también presentar a Sr. Lee con la opción de elegir no utilizar los hogares modelo predesigned, y en lugar de otro de supervisar su propia reconstrucción de encargo con su contratista señalado o un contratista de su elegir. Si Sr. Lee no es cómodo con tomar ninguno de estos decisiones, el especialista de la recuperación de la vivienda puede referirlo al exterior que aconseja para la ayuda financiera o legal (es decir, análisis financiero de cada opción, incluyendo los costes posibles de volver a poner y del valor de mercado de hogares similares en su área).

Sr. Lee decide reconstruir utilizar el programa restringido de la concesión, y selecciona el contratista señalado. Sus \$240.000 en la financiación recibida se coloca en fideicomiso junto con la concesión para el uso en la reconstrucción. El especialista de la recuperación de la vivienda refiere su fichero a la trayectoria de la reconstrucción para la ayuda y arregla una primera reunión con el contratista general señalado (el equipo que maneja la trayectoria de la ayuda de la reconstrucción asigna la CROMATOGRAFÍA GASEOSA).

Sr. Lee y el contratista señalado después concluiría el acuerdo para la ayuda y seleccionaría un hogar modelo apropiado, incluyendo algunas opciones para el arreglo para requisitos particulares (e.g., color de la pintura, diseño de la ventana). A lo largo de la construcción, los supervisores de la construcción ayudarán a asegurar el trabajo se están haciendo el tiempo y a las normas de calidad. La ciudad hará pagos directos al contratista. Y el especialista de la recuperación de la vivienda continuará llegando con Sr. Lee a medida que la construcción continúa asegurándose de que lo satisfacen con la ayuda que él ha recibido.

Rehabilitación multifamiliar del edificio

Descripción

La ciudad asignará \$250M fuera de la asignación inicial de CDBG-DR para los préstamos de la rehabilitación para (5 unidades o más) la vivienda multifamiliar. Esta categoría también incluirá 3-4 la unidad, los edificios ocupados no-dueño.

Los fondos serán utilizados en la zona afectada, y servirán una amplia gama de tipos de la vivienda, incluyendo propiedades de la mercado-tarifa, las propiedades HUD-ayudadas tales como progresos con los contratos de la sección 202 o 236, la vivienda permanente para los desamparados, y las unidades privadas del mercado que reciben ayuda proyecto-basada o con los arrendatarios que participan en el programa

bien escogido de vivienda del vale de la sección 8. HPD dará prioridad a los préstamos que ayudan a las poblaciones vulnerables tales como los desamparados de la pre-tormenta. Esto incluye la restauración de las propiedades de vivienda de apoyo existentes, y donde viable, conversión de las propiedades dañadas de la clase B a la vivienda de apoyo.

Los fondos de CDBG-DR serán transportados como préstamos bajos o del ninguno-interés, que se pueden perdonar dependiendo de circunstancias específicas de la propiedad, o como concesiones restringidas.

Los fondos de CDBG-DR se pueden utilizar para reconstruir/rehabilitan la propiedad dañada por el huracán Sandy, y para ejecutar medidas de la elasticidad. Caso por caso, la ciudad también considerará los alcances del trabajo que incluyen elementos relacionados no-tormenta. los artículos relacionados No-tormenta del alcance serán aprobados solamente cuando el trabajo es necesario mantener la propiedad como recurso viable de la vivienda en una comunidad afectada tormenta. Todo el trabajo debe cumplir los estándares verdes de las comunidades de la empresa para la construcción ambientalmente sostenible.

Opciones del préstamos

La ciudad empleará tres diversos mecanismos para hacer préstamos financiados CDBG-DR de la rehabilitación.

1. **Préstamos directo**: La ciudad prestará fondos directamente a los dueños de edificios afectados. La ciudad utilizará CDBG-DR para ampliar tres extremadamente acertados, programas existentes del préstamo - el programa del préstamo del artículo 8A, el programa del préstamo de participación, y Supportive Housing Loan Program - para cubrir las necesidades de los edificios dañados durante Sandy. Los préstamos del artículo 8A son dinero público solamente, y servirán edificios sin capacidad de absorber deuda adicional, mientras que los préstamos de PLP mezclan dinero privado y público para servir las propiedades que pueden apoyar pagos del servicio de la deuda. Supportive Housing Loan Program financia la vivienda para las poblaciones especiales de las necesidades que incluye servicios sociales in situ. En la mayoría de los casos, estos programas serán utilizados para servir edificios con más de 40 unidades, y que no están actualmente conforme a requisitos de la asequibilidad.
2. **préstamos Banco-originado**: La ciudad utilizará un “pedido el proceso de las ofertas” (RFP) de identificar varios bancos que hagan préstamos a los edificios de menos de 20 unidades. La ciudad hará reducciones de la suma global de acuerdo con CFR §570.513, y deposita fondos con estos bancos. Los bancos proporcionarán los préstamos baratos de la construcción a la rehabilitación de las finanzas, y los fondos de CDBG-DR serán utilizados para el financiamiento permanente. Los fondos de CDBG-DR se pueden combinar con la refinanciación si la reestructuración de la deuda es necesaria asegurarse de que la propiedad sigue siendo un recurso asequible viable de la vivienda para la comunidad afectada.
3. **Housing Development Corporation que presta**: Una porción de los fondos de CDBG-DR será prestada con HDC, una sociedad del beneficio público de New York State que financie la vivienda asequible multifamiliar en New York City. HDC utilizará los fondos de CDBG-DR para hacer préstamos directos a las urbanizaciones asequibles afectadas en las carteras de la gestión de activos de HPD y de HDC. Todas las propiedades de la gestión de activos deben resolver el umbral de low-/moderate-income. HDC puede también utilizar los fondos de CDBG-DR para que la ayuda del crédito facilite el préstamos privado a los edificios afectados, y como colateral para apoyar un fondo de préstamo más grande para las propiedades que hacen el trabajo de la modificación de la elasticidad y de la energía.

La parte de los fondos canalizados a través de cada mecanismo del préstamo variará dependiendo del nivel de interés y necesitará ser considerado en diversos segmentos del mercado inmobiliario.

En algunos casos, los dueños constructivos pudieron o no haber financiado necesidades de la estabilización de la emergencia en el periodo inmediatamente posterior de la tormenta. Si el dueño puede documentar que las condiciones constructivas representaron una amenaza urgente para la salud y la seguridad, cumple todos los requisitos de la elegibilidad de CDBG, y que él no recibió ninguna otra ayuda económica (FEMA, SBA, seguro, regalos caritativos) de pagar este trabajo, los fondos de CDBG-DR se pueden utilizar para cubrir estos costes. Se espera que muy pocos edificios califiquen para esta ayuda.

En otros casos, los dueños o no han financiado el trabajo de la rehabilitación para dirigir las necesidades inmediatas después de que la tormenta que eran críticas a restaurar habitabilidad, pero que no se encuentran la definición de la estabilización de la emergencia describiera arriba. En los casos limitados, donde éste ha creado las dificultades financieras que comprometen la capacidad del dueño de hacer pagos de hipoteca, HPD puede utilizar los fondos de CDBG-DR para hacer los pagos de préstamo por hasta 12 meses. La ayuda de la hipoteca estará solamente disponible para los dueños que también están recibiendo los fondos de CDBG-DR para hacer el trabajo adicional de la rehabilitación para dirigir necesidades incumplidas.

Además de los mecanismos de la financiación descritos arriba, la ciudad considerará financiar para adquirir las propiedades para la reconstrucción de un edificio o de un racimo de edificios de las maneras que atenúan los riesgos futuros. Por ejemplo, la ciudad podría adquirir edificios o porciones vacías en un área donde otros dueños han dañado propiedades sino querer permanecer, y después apoya un esfuerzo más amplio de la reconstrucción. Estas adquisiciones serían hechas en los precios basados en los valores de mercado justos de post-Sandy. Tal reconstrucción “elegante” potencial sería limitado probablemente a las áreas apuntadas específicamente con este fin por la ciudad y la comunidad, y puede incluir la financiación para la relocalización (e.g., costes, ayuda móviles de la vivienda temporal) de arrendatarios cuanto sea necesario.

Conformidad reguladora

El prestamista el originar (la ciudad o el banco) será responsable de asegurar conformidad con las regulaciones siguientes:

- Duplicación de beneficios: después del procedimiento establecido de la ciudad para comprobar seguro, FEMA, SBA y otras fuentes, y la documentación que ha ocurrido ninguna duplicación de beneficios.
- Certificación de la renta: recogida de un affidavit de cada hogar que atestigua al tamaño y a la renta del hogar.

La ciudad será responsable de asegurar conformidad con el siguiente:

- Estudio ambiental: todos los proyectos deben pasar con estudio nacional del acto de la política medioambiental.
- Davis Bacon: todos los contratistas tendrán que someter expedientes de la nómina de pago a HPD para el estudio. Cualquier contratista que no paga salarios que prevalecen tendrá fondos retenidos, será requerido para reembolsar a trabajadores, y potencialmente estará conforme a penas adicionales.

Este programa también incluirá la financiación para el personal de la ciudad que trabaja en programas del préstamo. Los títulos elegibles incluyen, pero no se limitan a, los gestores de proyecto para revisar el préstamo que suscribe, los expertos ambientales del estudio, los monitores de trabajo, personal de la construcción/de la ingeniería, y los abogados.

CRITERIOS DE LA ELEGIBILIDAD:

- Dueños de propiedades de alquiler, de gallineros, y de propiedades horizontales con cinco (5) unidades o más.
- Dueños de 3-4 edificios de la unidad que no son ocupados por el propietario.

Todos los edificios, alquileres, cooperativas o condominios multifamiliares, situados en las cinco ciudades de New York City y quién han sufrido daño del huracán Sandy calificarán para que la ayuda reconstruya, rehabilitan y, en el caso de edificios con daño sustancial, atenúan contra las pérdidas futuras para cumplir con código local del edificio y de la división según lo ajustado al riesgo futuro de la inundación de la dirección. También, algunas asociaciones privadas pueden encontrar que la rehabilitación de su infraestructura es esencial para la reconstrucción de la vivienda. En estos casos, la rehabilitación de la infraestructura puede ser elegible para la ayuda.

PRIORIDADES DEL PROGRAMA:

- Propiedades que requieren préstamos restaurar habitability básico
- Edificios perceptiblemente dañados con los servicios básicos restaurados pero necesitando la rehabilitación importante
- Edificios que sirven las poblaciones demográficas más en peligro

GRANT/LÍMITE DEL TAMAÑO DEL PRÉSTAMO: Los préstamos serán capsulados en \$200.000 sobre una base de la unidad, incluyendo la rehabilitación y artículos del alcance de la elasticidad. Las excepciones se pueden conceder según lo determinado por la gestión de programa de la ciudad. Sin embargo, anticipamos que el préstamo medio será substancialmente más pequeño, aproximadamente \$20,000/unit.

OBJETIVO NACIONAL: La mayor parte del programa multifamiliar del préstamo de la rehabilitación logrará el objetivo nacional de vivienda de la renta baja/moderada. HPD, HDC, y las instituciones financieras intentarán recoger certificaciones de la renta de todos los arrendatarios en los edificios que reciben préstamos financiados CDBG-DR, pero también anticipan que algunos edificios con los arrendatarios de una renta en gran parte más alta requerirán ayuda. En agregado, anticipamos que el aproximadamente 67% de las 13.000 unidades servirán los hogares bajos y de la moderado-renta.

Si una propiedad requiere el financiamiento de la rehabilitación, pero no puede lograr el objetivo nacional de vivienda de la renta baja/moderada, calificará como necesidad urgente.

REALIZACIONES PROYECTADAS: Aproximadamente 13.000 unidades, incluyendo propiedades de la mercado-tarifa, HUD-ayudaron a propiedades tales como progresos con 202 o 236 contratos, vivienda permanente para las unidades sin hogar y privadas del mercado que recibían ayuda proyecto-basada o con los arrendatarios que participan en el programa bien escogido de vivienda del vale de la sección 8.

HORARIO DEL FUNCIONAMIENTO: Las agencias de New York City comenzarán outreach preliminar a los propietarios durante el proceso del estudio de plan de actuación y anticipan que los préstamos comenzarán en el verano de 2013. Sin embargo, cada proyecto necesitará scoped y ser diseñado individualmente, y requerirá permisos y estudio en algunos casos de división en zonas. Como consecuencia, el trabajo de la rehabilitación comenzará probablemente la caída 2013. En la experiencia de HPD, los proyectos de la rehabilitación del gran escala requieren un período de construcción del mes 18-24 (después de la fase del pre-desarrollo apenas descrita). En el curso de la construcción, HPD retiene típicamente una porción de fondos de préstamo, así como después de que la construcción sea substancialmente completa como herramienta asegurarse de que los requisitos de la conformidad, tales como limadura de todo el papeleo de Davis Bacon, requisitos de vivienda justos, etc. están cumplidos.

Como consecuencia, los gastos pueden retrasarse construcción. Mientras que la ciudad hará todo lo posible para asegurar una entrega rápida y eficaz del programa, es probable que poder necesitar buscar una extensión de los 24 períodos del gasto del mes.

Rehabilitación y resistencia de la vivienda de protección oficial

Descripción

Bajo este programa, mejoras serán llevadas a cabo a la infraestructura de la vivienda de protección oficial de la ciudad. Estas mejoras se piensan para hacer la rehabilitación directa, reemplazo de sistemas críticos y de la infraestructura del edificio así como para instalar las nuevas medidas que restaurarán sistemas y servicios de los edificios a las condiciones de la pre-tormenta, consolidando los edificios haciendo los nuevos sistemas más resistentes, y fomentarán promover la preservación del activo de la vivienda de protección oficial con la puesta en práctica de diseños sostenibles. Los elementos de programa se han diseñado para dirigir la infraestructura diversa del edificio en la cartera actual de NYCHA.

La ciudad asignará \$120 millones para diseñar y para construir mejoras a la vivienda de protección oficial afectada directamente por el huracán Sandy. La primera fase de este programa es instalar los generadores permanentes de la emergencia en 100 de los edificios más vulnerables de NYCHA que fueron afectados. Por consiguiente, una porción de esta asignación será utilizada como la parte no-federal para los proyectos de FEMA Public Assistance.

La mejora de elasticidad añadiendo los generadores permanentes de la emergencia en los edificios críticos restantes de NYCHA en la zona A costará \$130 millones adicional y se puede financiar de los tramos futuros de CDBG-DR.

Además, NYCHA está considerando otros esfuerzos que incluyan:

- La consolidación de respuesta de emergencia y del estado de preparación para el futuro inunda con iniciativas tales como un nuevo centro de operaciones de emergencia, un sistema basado estándar de la estructura de comando de incidente, y rehabilitación de un total de 90 centros de la comunidad situados en la zona A.
- El aumento de la resistencia para atenuar el riesgo futuro de la inundación en los progresos de NYCHA ejecutando elasticidad y la mitigación básicas mide (es decir las calderas aumentadas y engranaje de interruptor eléctrico) a todos los edificios en la nueva zona A.

CRITERIOS DE LA ELEGIBILIDAD: Con una amplia variedad de edificio mecanografía adentro las cinco ciudades y un programa con prioridades múltiples, el umbral y otros criterios para determinar propiedades elegibles puede variar levemente. Sin embargo, todos los edificios de NYCHA que han sido afectados por el daño del huracán Sandy, están situados dentro de la zona de la inundación o son de otra manera vulnerables a las tormentas futuras, en las cinco ciudades, pueden ser elegibles.

PRIORIDADES DEL PROGRAMA: Cada propiedad elegible será evaluada cuidadosamente según las prioridades del programa. Los criterios que serán considerados para la selección de propiedades incluyen: nivel del daño del edificio, número de residentes, población residente (e.g mayores, poblaciones vulnerables), independientemente de si es un alto edificio, servicios potencialmente afectados, y ubicación de la subida del equipo crítico. La prioridad sería dada al más vulnerable de las residencias de NYCHA tales como edificios mayores, 504 apartamentos, edificios con el equipo de mantenimiento de la vida, comunidad/centros mayores, etc.

OBJETIVO NACIONAL: La financiación para la restauración y la elasticidad proporcionará beneficios directas y duraderas a todos los residentes de un edificio. Por ejemplo, los generadores de reserva de la emergencia permanente para accionar sistemas críticos del edificio proporcionarán salida segura de los residentes vía los elevadores, aumentar la seguridad residente proporcionando el alumbrado de seguridad y tener en cuenta para que el abrigo permanezca en el lugar asegurando el agua nacional, el calor y la agua caliente puede continuar siendo entregado.

REALIZACIONES PROYECTADAS: El programa en conjunto podría tener un impacto en 300.000 residentes de NYCHA en casi 180.000 unidades, beneficios será observado por aproximadamente 80.000 residentes que fueron afectados perceptiblemente por la tormenta. La primera fase de este programa se centra en 100 edificios con una población de aproximadamente 20.000 residentes.

PERFORMANCE SCHEDULE: NYCHA is currently preparing proposed design documents to address the rehabilitation and resiliency needs at each of the impacted NYCHA developments. It is anticipated that most resiliency measures will be implemented together with required rehabilitation work, with construction at some developments projected to begin as early as Spring 2013. Construction developments with more complex improvements could take more than a year to complete.