

Оценка и план добровольного перехода для Jonathan Williams Plaza

Основные положения

Руководствуясь положениями, изложенными в Разделе 22 Закона о жилищном хозяйстве от 1937 г., в Своде законов США 42, §1437t, Жилищное управление г. Нью-Йорка (NYCHA) надеется получить разрешение Министерства жилищного строительства и городского развития США (HUD) о добровольном переходе 8400 квартир в 21 жилищном комплексе, включая Williams Plaza, на Восьмую программу. Далее изложен совместный проект «Оценка и план добровольного перехода», составленный NYCHA.

Историческая справка:

Williams Plaza один из 21 жилищного комплекса, построенного на средства города Нью-Йорка и штата Нью-Йорк, содержит общей численностью 20134 квартир. К данному документу прилагается список 21 городского или штатного жилищного комплекса (Приложение А).

Сами по себе жилищные комплексы, субсидируемые городом или штатом, перестали получать правительственные субсидии для покрытия разницы между эксплуатационными расходами, связанными с обслуживанием зданий, и сборами квартирных плат. Согласно соглашению от 1995 года, заключенному между NYCHA и Министерством жилищного строительства и городского развития США (HUD), городским или штатным жилищным комплексам разрешается пользоваться федеральными субсидиями, выделяемыми для федеральных жилищных комплексов. Несмотря на то, что первоначально соглашение действовало, за последние несколько лет в федеральных субсидиях, выделяемых для федеральных жилищных комплексов, произошли существенные сокращения наряду с беспрецедентным ростом недискреционных эксплуатационных затрат (топливо, пенсионные пособия и т.д.). С целью обеспечения необходимой помощи городским и штатным жилищным комплексам, только в 2005 году NYCHA использовала 82 миллиона долларов из HUD фондов, предназначенных для федеральных жилищных комплексов, чтобы покрыть эксплуатационные расходы городских и штатных комплексов.

NYCHA больше не может продолжать субсидировать городские или штатные комплексы таким путем, так как это угрожает финансовой стабильности всех жилищных комплексов, принадлежащих NYCHA. Предлагаемая Программа добровольного перехода на Восьмую программу как часть Плана по сохранению государственного жилищного фонда, обеспечит городские и штатные жилищные комплексы необходимыми ресурсами, и в то же время сохранит низкую квартплату.

Владение, Дальнейшее пользование и Перспективы

После внедрения предложенного плана добровольного перехода, NYCHA будет продолжать владеть этими 21 жилищными комплексами. Под управлением NYCHA эта собственность будет всегда поддерживаться в качестве недорогого жилья. Все семьи в жилищном комплексе будут находиться под той же юридической защитой, что и семьи, проживающие в государственных домах. Участие жителей в этой программе является исключительно добровольным. NYCHA заверяет каждого жителя Williams Plaza в том, что каждая семья может по желанию остаться в своей нынешней квартире (размер семьи должен соответствовать жилплощади) и использовать Восьмую программу. Семьи, решившие не переходить на Восьмую программу, по-прежнему останутся жильцами государственных квартир, продолжая пользоваться всеми правами NYCHA.

Оценка и план перехода

1 План внедрения

а) Описание всех действий, которые НУСНА планирует предпринять в ходе переходного процесса.

С целью гарантирования рентабельности недорогого жилья в городе Нью-Йорке для нынешних и будущих поколений, а также чтобы избежать мер, предпринятых жилищными управлениями других городов, в которых государственные квартиры были либо распроданы, либо разрушены, НУСНА предлагает использовать часть фондов, выделяемых на Восьмую программу, для субсидирования 21 городского и штатного жилищного комплекса, в качестве жилья для малообеспеченных жителей Нью-Йорка. Посредством перевода 8400 из 20134 квартир в городских и штатных жилищных комплексах на Восьмую программу, будет заложен фундамент для сохранения этого источника жилья, обеспечивая новые статьи доходов для этих жилищных комплексов.

НУСНА определила что в Williams Plaza, переход на Восьмую программу 315 из 575 квартир обусловит дополнительный доход для покрытия эксплуатационных расходов. В Приложение А включена таблица, отражающая приблизительное количество квартир, которые будут переведены на Восьмую программу для каждого городского и штатного жилищного комплекса.

Ваучеры на Восьмую программу:

Подача заявлений на Восьмую программу производится на добровольных началах и по усмотрению семьи. Жителям 21 городского и штатного жилищного комплекса ваучеры Восьмой программы будут предоставлены в ограниченном количестве и в порядке очереди. Ваучеры Восьмой программы являются «портативными» и предлагают семьям редкую возможность остаться в своих квартирах или переехать в любое другое место в пределах Соединенных Штатов Америки или других государств, которыми США владеют.

Для жителей, желающих получить ваучеры, квартирная плата будет установлена на уровне действующих рыночных арендных плат HUD (FMR). HUD устанавливает действующую рыночную квартплату которая является максимально допустимой квартплатой по Восьмой программе. Владельцы ваучеров Восьмой программы будут платить 30% от своих семейных доходов, а разница будет выплачена из субсидии, выделяемой по Восьмой программе. Для 71% жителей городских и штатных жилищных комплексов переход на Восьмую программу не приведет к дополнительному повышению квартирной платы. В дальнейшем квартиры, которые перейдут на Восьмую программу, будут финансированы фондами Восьмой программы, и потому не будут рассматриваться входящими в состав государственного жилищного фонда НУСНА. Жители, решившие не подавать заявления на получение ваучеров Восьмой программы, могут продолжать жить в своих государственных квартирах или переехать в другие государственные жилищные комплексы по их выбору за счет НУСНА (переезд будет рассматриваться как задача первоочередной важности).

Право на получение ваучеров

Нынешним жителям городских и штатных жилищных комплексов ваучеры по Восьмой программе будут предоставлены на добровольной основе. Все те, кто получают квартиры в городских и штатных жилищных комплексах, должны будут принять ваучер Восьмой программы как условие для проживания. Положения, установленные HUD, не лимитируют доход для нынешних жителей государственных квартир, переходящих на Восьмую программу. Проверка прошлых судимостей жителей, желающих получить ваучеры по Восьмой программе, будет отменена. Проверка доходов семьи не будет проводиться, если последняя годовая

проверка проводилась в последние шесть месяцев. Доход новых жильцов должен соответствовать всем требованиям, установленным Восьмой программой, и следовать всем другим требованиям программы.

1. Нынешние жильцы:

- a. Жильцам городских и штатных жилищных комплексов будет предоставлена возможность перехода на Восьмую программу путем получения ваучера для их нынешних квартир.
- b. Перенаселенным семьям будет предложено «разъехаться». Одна часть семьи может получить ваучер для дальнейшего переезда в частное жилье или в другую городскую/штатную квартиру в порядке очередности, либо переедет в федеральный жилищный комплекс (за счет НУСНА). Другая часть семьи либо получит ваучер и останется в нынешней квартире, если площадь квартиры соответствует размеру семьи, либо переедет на квартиру соответствующего размера в пределах городских или штатных жилищных комплексов.
- c. Семьи в не полностью заселенных квартирах не будут иметь права на участие в программе, если останутся в нынешней квартире, ввиду того, что субсидии, выделяемые по Восьмой программе, основаны на размере семьи, а не квартирной площади. Такие семьи имеют право получить ваучер, только если они переедут в соответствующую по размеру квартиру в городских или штатных комплексах или в частное жилье.

2. Переезды:

- a. Жильцам НУСНА будет дано разрешение переехать в эти жилищные комплексы, только если они согласятся перейти на Восьмую программу.
- b. Жильцы НУСНА, решившие не участвовать в Восьмой программе, но заинтересованные в переезде в федеральные жилищные комплексы, будут рассматриваться как первоочередники. Жильцы, переезжающие в федеральные жилищные комплексы, будут обеспечены теми же льготами, что и жильцы переселенные по требованию НУСНА (затраты на переезд, на установку телефона и кабельного телевидения и т.д. будут компенсированы).

3. Новые очередники:

a) Освобождающиеся квартиры в городских и штатных жилищных комплексах будут сданы в аренду новым жильцам из очереди на получение государственного жилья только, если они согласны получить ваучеры по Восьмой программе. Очередники могут выбрать эти жилищные комплексы, если они появляются в “Списке ожидаемых вакансий”, если их семейный доход не превышает 50% от Среднего показателя доходов, и они желают получить ваучеры по Восьмой программе. НУСНА отправила письма стоящим в очереди на переезд или получение квартир в 21 городском или штатном жилищном комплексе, уведомляя их о плане перехода этих комплексов на Восьмую программу, а также извещая их относительно возможности выбора или принятия Восьмой программы, или перевода заявлений в очередь на федеральное жилье. После того, как план будет принят, лицам, стоящим в очереди, будут снова объяснены возможные варианты.

b) *Общее описание запланированного пользования жилищными комплексами в будущем.*

НУСНА будет продолжать владеть и управлять 21 городским и штатным жилищным комплексом после осуществления добровольного перехода на Восьмую программу. Эта

недвижимость будет сохранена в качестве недорогого жилья. Каждая семья, переходящая на Восьмую программу, может по-прежнему остаться в своей государственной квартире (если метраж квартиры соответствует размеру семьи). Квартиры, жильцы которых не переходят на Восьмую программу, будут использованы как государственное жилье.

с) Средства и график работы.

Цель НУСНА состоит в обеспечении перехода, по меньшей мере, 8400 городских и штатных квартир на Восьмую программу к концу 2008 года. Менеджменты 21 жилищного комплекса окажут помощь заинтересованным семьям в заполнении заявлений на Восьмую программу и отправит заявления в соответствующий отдел НУСНА (Applications and Tenancy Administration Department). Жильцы этих жилищных комплексов могут стать на очередь на Восьмую программу в своем Менеджмент офисе, и когда HUD одобрит эту программу, работники НУСНА свяжутся с ними, чтобы начать процесс.

Квартирные платы и условия проживания

- Новое арендное соглашение (lease) для жильцов, переходящих на Восьмую программу, будет разработано Юридическим отделом НУСНА. В него войдут положения относительно контрактной рыночной квартирной платы и доли квартирной платы, оплачиваемой квартиросъемщиком, что будет также отражено в месячном счете квартиросъемщика.
- Жильцы, переходящие на Восьмую программу, будут нести ответственность только за долю квартирной платы, равной 30 % их доходов. В случае если выделение субсидии квартиросъемщику приостановлено или действие его ваучера прекращено, он должен будет выплачивать полную сумму контрактной квартирной платы (в зависимости от FMR). Менеджмент офис внесет изменения в квартирную плату в соответствии с обязательством квартиросъемщика, связанным с оплатой полной контрактной платы за квартиру.
- Действие Восьмой программы может быть приостановлено или прекращено в связи с невыполнением обязательных требований, как например, требований, связанных с повторной сертификацией, при которой проводится годовая инспекция, поддержанием уровня семейного дохода в пределах, необходимом для получения субсидий, переездом из квартиры без предварительного разрешения, обманом, серьезными нарушениями условий арендования или выселением согласно решению НУСНА, действующего в качестве домовладельца. В каждом конкретном случае приостановленное или прерванное арендование по Восьмой программе может быть возобновлено либо в той же квартире, либо в другой квартире после переезда, при условии, что квартиросъемщик соответствует текущим программным стандартам. В случае, если НУСНА ошибочно приостановила Восьмую программу, ее возобновление является обязательным задним числом со дня ее прекращения.
- НУСНА дала добровольное согласие предоставить жильцам 21 жилищного комплекса, перешедшим на Восьмую программу, те же права, что и жильцам, проживающим в государственных домах. Таким образом, прекращение аренды ввиду невыполнения арендных требований будет осуществляться Менеджмент офисом. Жильцам, проживающим в этих домах по Восьмой программ, будут предоставлены те же права «Эскалера», что и жильцам, проживающим в государственных домах НУСНА. (Согласно постановлению «Эскалера», до того, как арендование государственного жилья может быть прекращено по причинам, отличным от неуплаты квартирной платы или чрезмерного дохода, квартиросъемщику будет предоставлено право на проведение административного слушания беспристрастным должностным лицом, руководящим устным разбирательством, основываясь на специальных письменных обвинениях, относительно которых

квартиросъемщик должен быть предварительно уведомлен). Менеджмент офис отправит предупредительные уведомления о приостановке или прекращении Восьмой программы жильцам, не выполняющим обязательств квартиросъемщиков.

- Жильцы 21 жилищного комплекса, которые утратили право на получение Восьмой программы из-за превышения допустимого дохода в течение более 6 месяцев, смогут остаться в своей квартире до тех пор, пока они выплачивают квартирную плату в соответствии с текущими рыночными показателями арендных плат. Однако при этом необходимо будет составить новый арендный контракт, поскольку эти жильцы потеряли право и на Восьмую программу, и на государственное жилье. Если в будущем доход квартиросъемщика понизится, этот квартиросъемщик может быть восстановлен на Восьмую программу.
- Субсидии семей, численность которых уменьшилась после перехода на Восьмую программу (например, ввиду выезда некоторых членов семьи), будут урезаны, поскольку размер субсидий зависит от размера семьи, а не от площади квартиры. Малочисленным семьям, проживающим в городских и штатных жилищных комплексах по Восьмой программе, будет предоставлен льготный период, в течение которого с них не будет взиматься квартирная плата, превышающая 30% их дохода. Таким образом, жильцам будет предоставлена возможность переехать со своим ваучером в квартиру соответствующей площади либо в пределах 21 жилищного комплекса, либо в частный сектор. В случае если к концу льготного периода жильцы останутся в квартире, им придется выплачивать полную сумму разницы между текущим показателем арендной платы и субсидией, выделяемой в соответствии с размером его семьи.

Годовая проверка и инспекция

- Согласно правилам HUD, NYCHA не может проводить инспекцию квартир, перешедших на Восьмую программу, так как они являются собственностью NYCHA. Для проведения годовых инспекций и инспекции квартир при заселении NYCHA заключит контракт с независимым подрядчиком.
- Управление внесет ежегодные проверки семей в каждом здании, проживающих по Восьмой программе, в свой текущий квартальный план действий. Первоначальный срок аренды по Восьмой программе, который не может быть меньше 12 месяцев, будет установлен на один год плюс число месяцев до очередной годовой проверки в том или ином здании. Однако первая годовая проверка и инспекция будут проведены менее чем через 12 месяцев согласно квартальному плану. В дальнейшем годовая проверка и инспекция будут осуществлены каждые двенадцать месяцев в одно и то же время в соответствии с квартальным годовым планом проверки того или иного жилого комплекса или здания.
- Согласно требованиям HUD, инспекции будут проведены Отделом по контролю качества арендованных жилищных зданий по Восьмой программе.

2. **Анализ стоимости** NYCHA завершила требуемый анализ стоимости, при котором был применен метод, обнародованный HUD в приложении к Своду федеральных правил 24, Раздел 972. В анализе сравниваются стоимость предоставления субсидий по Восьмой программе и стоимость обслуживания жилищных комплексов как государственного жилья. Для Williams Plaza стоимость обслуживания одной квартиры как государственного жилья будет составлять \$1,711 в месяц, а если собственность перейдет на Восьмую программу, стоимость одной квартиры будет составлять \$1,295. Как один из критериев перехода, HUD требует, чтобы стоимость одной квартиры по Восьмой программе не превышала стоимости одной квартиры государственного жилья. Полный *Анализ стоимости* приложен в Приложении В.

3. Анализ рыночных показателей Проект «Оценка и план перехода NYCHA» не предусматривает перемещения или сноса государственных жилищных комплексов. Поэтому NYCHA надеется отменить требуемый *Анализ рыночных показателей*.

4. Анализ рыночных показателей квартирных плат

По требованию HUD, будет проведен анализ возможного успешного внедрения пособий для квартиросъемщиков, проживающих в жилищных комплексах. Этот анализ будет включать в себя оценку имеющихся приличных, безопасных и санитарно-гигиенических жилищных квартир, квартирная плата которых не превышает стандартную плату за квартиру, субсидируемую по Восьмой программе, в пределах действия юрисдикции или в пределах обозначенного участка района, в котором находятся жилищные комплексы и действуют текущие рыночные показатели арендных плат.

Возможный успех внедрения субсидий по Восьмой программе для жильцов, проживающих в Williams Plaza, гарантирован, поскольку согласно плану перехода NYCHA жильцы имеют возможность остаться в своих нынешних квартирах. К тому же, при одобрении плана, субсидии по Восьмой программе будут выделены тем, кто стоит в очереди в этих жилищных комплексах.

Поскольку проект «Оценка и план перехода NYCHA» не предусматривает снос или ликвидацию государственных жилищных комплексов, целевое назначение Анализа рыночных показателей арендных плат в данном случае не применимо. В итоге NYCHA надеется отменить этот компонент оценки и плана.

В ходе выполнения этой оценки HUD требует принять во внимание следующее:

а) Общее использование ваучеров NYCHA при выполнении условий арендных контрактов, а также коэффициент внедрения субсидий по Восьмой программе в городе Нью-Йорке зависит от числа комнат:

Жилищный комплекс Williams Plaza расположен в округе 1 в Greenpoint в районе Brooklyn. Начиная с 1 января 2006 года, в округе 1 со средней месячной арендной платой \$1,069 проживает 2,987 семей, имеющих ваучеры по Восьмой программе. Ожидается, что квартплата жильцов, переехавших в частный сектор с ваучерами, будет начисляться исходя из максимально разрешаемых квартплат по Восьмой программе (примерно 65-70%). Если жильцы желают переехать, но при этом не могут найти новую квартиру, они могут остаться в своих нынешних квартирах в качестве жильцов Восьмой программы. NYCHA также приложит все усилия, чтобы повысить максимально разрешаемые квартплаты и сделать программу более гибкой, например а) предоставление дополнительных услуг для инвалидов; б) продление периода поиска квартиры; и с) оплата расходов на брокеров за предоставление помощи в поиске брокерами квартир. NYCHA надеется предоставить достаточное количество ваучеров в соответствии с количеством городских и штатных жителей, желающих остаться или переехать с ваучерами.

б) Таблица максимально разрешаемых квартплат по Восьмой программе

Квартирные платы около 91% квартир, субсидируемых по Восьмой программе, не превышают рыночных показателей арендных плат (FMR) Ниже показаны FMR в зависимости от числа комнат.

Текущие рыночные показатели арендных плат (FMR) в зависимости от числа комнат в г. Нью-Йорке						
Студия	1 комната	2 комнаты	3 комнаты	4 комнаты	5 комнат	6 комнат
940 дол.	1003 дол.	1133 дол.	1406 дол.	1556 дол.	1789 дол.	2057 дол.

Фактическая квартирная плата основана на результатах исследования рынка и сравнения квартир по Восьмой программе с такими же квартирами в том же районе. Доля квартирной платы, выплачиваемая жильцом, будет составлять 30% его дохода.

В зависимости от числа комнат средняя месячная аренда субсидируемых квартир в округе 1 составляет \$917 за однокомнатную квартиру, \$936 за двухкомнатную и \$1,155 за трехкомнатную квартиру. Согласно предварительным результатам, полученным в ходе проведения Опроса о жилищных вакансиях в г. Нью-Йорке в 2005 году, в целом средняя месячная квартплата в г. Нью-Йорке составляет 920 долларов и для округа 1 - \$900. В большей степени успешный показатель большого процента квартир, платы за которые не превышают уровня FMR, обусловлен тем, что 64% семей, имеющих ваучеры по Восьмой программе, проживают в квартирах, в которых арендные платы регулируются государством, или в квартирах «Митчелл-Лама», в которых квартирные платы тоже регулируются.

с) Особые характеристики жителей Williams Plaza, которые могут повлиять на их проживание:

Начиная с 1 января 2006 года, в Williams Plaza проживают 1,435 жителей в 575 квартирах. Их средний общий семейный доход составляет \$16,740, их средняя общая месячная арендная плата составляет \$287, а средний размер семьи - 2.5. В то время как 55% семей находятся ниже федерального уровня бедности, 36% семей являются работающими семьями, в которых, по меньшей мере, один член семьи получает доход с работы. Семьи, в состав которых входят люди преклонного возраста, составляют примерно 293 (51%) от общего числа семей, а семьи, в состав которых входят инвалиды, составляют 65 (11%) от общего числа семей.

Эти факторы не окажут негативного влияния на их возможность найти жилье, потому что им будет предоставлен выбор остаться в своих квартирах или переехать в федеральные жилищные комплексы NYCHA .

5. Анализ влияния перехода на Восьмую программу (требование HUD)

- b) Анализ возможного влияния перехода на микрорайон, в котором находится жилищный комплекс.*
- c) Влияние на доступность недорогого жилья в микрорайоне.*
- d) Влияние на уровень бедности в микрорайоне.*
- e) Другие существенные источники влияния.*

Согласно недавно вышедшему докладу «Положение жилищных построек и микрорайонов города Нью-Йорка в 2005 году», подготовленному Центром Ферман для исследования недвижимости и стратегий городского развития в Университете города Нью-Йорка, в округе 1 в Вуоклуп находятся 54,412 квартир с коэффициентом свободных квартир 2% и уровнем бедности 24%.

Добровольный переход Williams Plaza не окажет влияния на округ 1 в Brooklyn, поскольку NYCHA продолжит владеть и управлять этой жилищным комплексом после его перехода в статус «недорогого жилья». Семьи, не желающие переходить на Восьмую программу, продолжают оставаться жильцами государственного жилья. Жильцы Williams Plaza не будут выселены; они могут оставаться в своих квартирах с ваучерами или без, или они могут переехать в федеральные квартиры за счет NYCHA.

Квартирная плата 71% жильцов городских и штатных жилищных комплексов не изменится, если они подадут заявление на Восьмую программу. К тому же, они могут извлечь значительную выгоду, если они останутся в своих квартирах или переедут со своими ваучерами, в настоящий момент или позже, в любую точку страны, где принимают ваучеры Восьмой программы. Подсчитано, что в конечном итоге, 29% жильцов будут выплачивать более высокую квартирную плату по Восьмой программе по сравнению с квартирной платой, которую они выплачивают сейчас, проживая в государственных квартирах NYCHA. Эти жильцы будут выплачивать 30% от своего дохода за квартиру до тех пор, пока доля, оплачиваемая ими за квартиру, не приравнивается показателям FMR.

В частности, в Williams Plaza квартирная плата около 84% семей не повысится, а квартирная плата около 16% семей может повыситься. Только у 30 (5%) семей, проживающих в Williams Plaza, общий доход составлял более 80% от Среднего показателя доходов в области (AMI), что является максимально разрешаемым для получения права на проживание по Восьмой программе, или в государственном жилищном комплексе. Средний доход жителей городских и штатных жилищных комплексов, чьи доходы не превышают 80% от AMI, составляет 68 089 дол. Если эти семьи предпочтут не переходить на Восьмую программу, они могут остаться в своих государственных квартирах или переехать в федеральные жилищные комплексы NYCHA.

6. Условия позволяющие переход

а. Эксплуатационные расходы не выше расходов в государственном жилье.

Эксплуатационные расходы, связанные с обслуживанием квартир, субсидированных Восьмой программой, не превысят расходов, связанных с обслуживанием государственных квартир. См. раздел «Анализ стоимости» плана перехода. Полный *Анализ стоимости* приложен в Приложении В.

б. Принципиальную выгоду получают жильцы государственных квартир, NYCHA и население, проживающее в этом районе .

Благодаря добровольной программе перехода на Восьмую программу, жители Williams Plaza, NYCHA и население этого района извлекут принципиальную выгоду. Жилищный комплекс Williams Plaza в Brooklyn находится рядом с линии метро J, M и Z, на которых можно доехать в Бруклин, Манхеттен и др. районы, а также автобусный маршрут № 44, циркулирующий в Бруклине. В окрестностях жилищного комплекса находятся две государственных школ. Согласно результатам переписи в США в 2000 году уровень безработицы в округе 1 в Brooklyn составлял 11%, а уровень безработицы в Brooklyn составлял 11% и 9,6% в целом в Нью-Йорке.

При внедрении плана будут обеспечены необходимые ресурсы для обслуживания Williams Plaza. Цель плана также состоит в предотвращении повышения квартирных плат, поскольку городские и штатные жилищные комплексы NYCHA не получают каких-либо

правительственных субсидий для покрытия разницы между расходами, связанными с обслуживанием зданий, и взимаемых квартирных плат. Квартирные платы около 84% семей, проживающих в Williams Plaza, не будут повышены, если они перейдут на Восьмую программу. В принципе, они извлекут значительную выгоду, если они останутся в своих квартирах или предпочтут переехать со своими ваучерами в любую точку страны.

Предложенный переход не противоречит каким-либо соглашениям об урегулировании судебных тяжб, соглашениям о добровольном соблюдении стандартов или другим процессуальным соглашениям между NYCHA и HUD.

См. «Анализ арендного рынка» и «Анализ влияния» для дальнейшей информации о выгодах для жильцов, NYCHA и населения этого района.

с. Не будет отрицательного влияния на наличие недорогого жилья в этом районе.

Внедрение новой формы федерального финансового пособия позволит жилищным комплексам оставаться недорогим жильем для жителей этого района. Благодаря новому потоку субсидирования, гарантируется дальнейшее использование Williams Plaza в качестве недорогого жилья. Ни одно из этих действий не приведет к продаже или разрушению жилых зданий и других сооружений и потому не скажется на наличии недорогого жилья в округе 1 в Brooklyn. Как установлено HUD, выделение субсидий по Восьмой программе не изменит условий, требующих проверки и следования стандартам в соответствии с федеральными законами о защите окружающей среды (Свод федеральных правил 24, Раздел 58.25(b)). См. «Анализ арендного рынка» и «Анализ влияния» для дальнейшей информации.

7. Согласованность между планом перехода и оценкой перехода

План перехода NYCHA соответствует и подтверждается результатами, полученными в ходе оценки перехода. План перехода является доказательством того, что в городских и штатных жилищных комплексах переход государственных квартир на Восьмую программу является экономически выгодным, а использование субсидий по Восьмой программе для обслуживания квартир, которые не субсидируются правительством, позволит сохранить недорогое жилье, что выгодно нынешним жильцам комплексов, населению этого района и NYCHA.

8. Участие большого числа жильцов

20 апреля 2006 года NYCHA издала План сохранения государственного жилого фонда. Как часть этого плана, NYCHA предложила переход 8400 квартир, финансируемых городом или штатом, в квартиры распределяемые по Восьмой программе. NYCHA включила это предложение в свой План на 2007 год. В течение 2,5 месяцев NYCHA провела свыше 200 открытых собраний для обсуждения этого Плана. 21 июня 2006 г NYCHA провела первую встречу с жителями Williams Plaza, чтобы обсудить План NYCHA по использованию части финансов выделяемых на Восьмую Программу для обслуживания 8400 государственных квартир, находящихся в жилищных комплексах, первоначально построенных с помощью штатного или городского финансирования.

Жильцы могут познакомиться и прокомментировать проект «Оценка и план перехода NYCHA» в период от 8 сентября по 10 октября в Менеджментах и общественных центрах 21 жилищного комплекса. Для обеспечения участия в этом процессе большего числа жильцов, NYCHA проведет вторую встречу с жильцами и с представителями Комитета Совета Жильцов. На встрече будут объяснены требования §22 Закона о Жилье от 1937 года, и Свода Федеральных

Правил 24, Раздел 972, касающихся жильцов комплексов, переходящих в ведение Восьмой программы. К тому же, жильцы будут иметь возможность задавать вопросы относительно оценки предложенного Плана. Поскольку данный жилищный комплекс переходит в ведение Восьмой программы, жильцы должны быть заверены в том, что они могут продолжать жить в занимаемых квартирах Восьмой программы. Расписание встреч с жильцами и с Комитетом Совета Жильцов указано в Приложении А.

Письменные комментарии могут быть высланы до 10 октября в офис NYCHA по адресу ATTN: Comments- Section 8 Transition Plan, Church Street Station, P.O. Box 3422, New York, NY 10008-3422.

В ходе окончательной доработки программы «Оценка и план перехода» NYCHA примет во внимание комментарии жильцов и Комитетов Совета Жильцов. Также будут опубликованы основные замечания жильцов, и ответы NYCHA на поднятые жильцами важные вопросы.

9. Доходы

Вырученных от предложенных действий «чистых доходов» не будет, поскольку План перехода не предусматривает перемещения или сноса государственных жилищ. Таким образом, §18(a) (5) Акта о жилье от 1937 года и 42USC §1437p (5), не применимы в отношении предложенного перехода.

10. Консультация с надлежащими официальными лицами

В качестве Приложения С приложена копия документа, составленного надлежащим местным официальным лицом, подтверждающего то, что План перехода NYCHA полностью согласуется с общим планом города Нью-Йорка.

К тому же, 21 сентября 2006 года Администрацией NYCHA будет организована специальная встреча с местными городскими властями, на которой будет обсужден проект «Оценка и план перехода». В ходе доработки окончательного варианта проекта «Оценка и план перехода» NYCHA учтет замечания, сделанные представителями городских властей на вышеупомянутой встрече.

11. План переселения

План перехода NYCHA не предусматривает переселения жителей. Жители жилищных комплексов не будут переселены в результате сноса, приобретения или реконструкции субсидируемых на федеральном уровне объектов недвижимости, которые будут переведены на Восьмую программу. Таким образом, требования, изложенные в *Законе о единой политике содействия переселению и стратегиях приобретения недвижимости*, в Своде законов США 42, §1601, а также положения Свода федеральных правил 49, Раздел 24, в данном случае не применимы.

В то же время, жильцы городских и штатных жилищных комплексов, решившие не переходить на Восьмой программе, могут переехать в любой федеральный жилищный комплекс по своему выбору как первоочередники, а все расходы на переезд будут возмещены Восьмой программой. Семьям будут возмещены следующие затраты на переезд:

1. Стоимость переезда согласно расценкам HUD:

<i>Число комнат</i>								<i>Каждая дополнительная комната</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	
\$350	\$500	\$650	\$750	\$850.	\$950.	\$1050.	\$150.	\$100

2. Подключение телефона
3. Подключение кабельного телевидения
4. Прочие расходы, связанные с личными принадлежностями, которые не могут быть вывезены из квартиры, будут рассматриваться в каждом отдельном случае.

Приложение А

Жилищное Управление г. Нью-Йорка (NYCHA)

Жилищные комплексы, принадлежащие городу и жилищные комплексы, принадлежащие штату

Жилищные комплексы	Программа	Район	Количество квартир	Минимальное количество квартир для перевода на Восьмую программу	Дата проведения собраний с жильцами
Bay View	City	Brooklyn	1,609	447	5 октября 2006 г
Boulevard	City	Brooklyn	1,424	438	27 сентября 2006 г
Linden	City	Brooklyn	1,586	442	18 сентября 2006 г
Marble Hill	City	Bronx	1,682	498	28 сентября 2006 г
Saint Mary's Park	City	Bronx	1,006	362	21 сентября 2006 г
Samuel (City)	City	Manhattan	664	347	19 сентября 2006 г
344 East 28th Street	State	Manhattan	225	107	13 сентября 2006 г
Amsterdam Addition	State	Manhattan	174	107	27 сентября 2006 г
Baychester	State	Bronx	441	234	20 сентября 2006 г
Bushwick	State	Brooklyn	1,220	471	5 октября 2006 г
Castle Hill	State	Bronx	2,024	1,097	21 сентября 2006 г
Chelsea	State	Manhattan	425	179	3 октября 2006 г
Drew-Hamilton	State	Manhattan	1,210	525	28 сентября 2006 г
Independence	State	Brooklyn	743	332	28 сентября 2006 г
Manhattanville	State	Manhattan	1,272	575	20 сентября 2006 г 6
Marlboro	State	Brooklyn	1,759	775	13 сентября 2006 г
Murphy	State	Bronx	281	201	3 октября 2006 г
Rutgers	State	Manhattan	721	277	13 сентября 2006 г
Stapleton	State	Staten Island	693	471	28 сентября 2006 г
Williams Plaza	State	Brooklyn	577	315	19 сентября 2006 г
Wise Towers	State	Manhattan	398	200	27 сентября 2006 г
Total			20,134	8,400	5 октября 2006 г

Приложение В
Анализ расходов

Public Housing Operating Cost

1. Calculation of Projected Operating Cost for the Revitalized Development

Enter the PHA's projected monthly costs for operating the development after revitalization or modernization in the green cells below. This estimate should reflect the costs of operating comparable developments and must be reasonable in light of the revitalization/modernization plan proposed.

a. Non-utility costs (including pro-rated share of overhead costs)	\$273,667
Utilities	\$194,333
Utility Allowances	
Total Projected Monthly Operating Costs for Revitalized Development	\$468,000
b. Total Number of Units in Revitalized Development	577
c. Projected Monthly Operating Costs Per Unit	\$811
d. Total Projected Annual Operating Costs	\$5,616,000

2. Reasonableness Tests

Projected operating costs must be shown to be reasonable. This test compares projected monthly per-unit costs (above) with the current operating costs of the property. If projected costs are more than 10% lower than current costs, a narrative description must be provided detailing how this reduction in costs will be achieved. Current operating costs are calculated using either the development-based method or the PHA-wide method. If the development has a current vacancy rate of less than 20% and there is reliable development-level data on operating costs, use the development-based method (A). If the development has a current vacancy rate of 20% or greater or there is no reliable development-level data available, use the PHA-wide method (B).

What is the current vacancy rate of the development?
Is there reliable development based data available?

Enter vacancy rate here: 0%
Enter Yes or No here: YES

Method to be used:

Use Development-Based Method

Go to Section

2A. Development-Based Method

A1 Total Current Operating Cost for the Development

\$5,616,000

A2 Calculation of Vacancy-Adjusted Units for the Property (Enter the number of units of each type.)

Occupancy Adjustment	Property Units - Current	
	Units	Adjusted
# of Occupied units (x1)	575	575
# of Vacant Fully Funded (x1)	1	1
# of Long-Term Vacant (x0.2)	1	0
Total	577	576

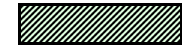
576

A3 Current Operating Costs Per Unit Per Month (PUM) ((A1/A2)/12)



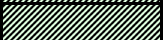
\$812

2B. PHA-Wide Method

B1 Total Current Operating Cost for the Agency



B2 Calculation of Vacancy-Adjusted Units for the PHA (Enter the number of units of each type.)

Occupancy Adjustment	PHA Units	
	Units	Adjusted
# of Occupied units (x1)		NA
# of Vacant Fully Funded (x1)		NA
# of Long-Term Vacant (x0.2)		NA
Total	NA	NA

NA

B3 Current Operating Costs Per Unit Per Month (PUM) ((B1/B2)/12)

NA

B4 Calculation of Bedroom Adjustment Factor (Enter the number of units of each type.)

Bedroom Adjustment		PHA Units		Property Units - Current	
		Units	Unit Cost Factor	Units	Unit Cost Factor
0 BR	0.7		NA		NA
1 BR	0.85		NA		NA
2 BR	1		NA		NA
3 BR	1.25		NA		NA
4 BR	1.4		NA		NA
5 BR	1.61		NA		NA
6 BR	1.82		NA		NA
Total		NA	NA	NA	NA
Adjustment Factors		x	NA	y	NA

B5 Overall Bedroom Adjustment Factor (y/x) NA

B6 Current Monthly Operating Cost per Unit (B3*B5) NA

3. Comparison of Projected and Current Operating Costs (and Justification)

Projected Operating Costs (from Section 1)		\$811
Current Operating Cost	Using Development-Based Method	\$812
Percent difference		0.1%

If current costs exceed the PHA's projection by more than 10 percent, the PHA must justify the use of the lower amount in the space below.

Not Applicable

Public Housing Capital Cost

1 Type of Modernization (Select one option)

- Light or Moderate Modernization (20 Yrs)
- Addresses All Backlog (30 Yrs)
- Equivalent to New Construction (40 Yrs)

2 Type of Conversion (Select one option)

- Required
- Voluntary

3 Initial Capital Costs (Enter costs over the appropriate time span)

	Year1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Total
a Modernization Cost	\$1,603,000	\$0	\$0								
b Total Initial Capital Cost	\$1,603,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,603,000
c Total Number of Units in Revitalized Development	577										
d Capital Cost per Unit	\$2,778										

4 Accrual (Enter the applicable HCC limits below, along with the bedroom distribution for the revitalized development.)

	Detached/Semi-Detached		Row House		Walkup		Elevator	
	# of Units	HCC Limit	# of Units	HCC Limit	# of Units	HCC Limit	# of Units	HCC Limit
0BR							2	\$68,131
1BR							228	\$95,383
2BR							118	\$122,636
3BR							174	\$163,515
4BR							51	\$204,393
5BR							4	\$231,646
	0	\$0	0	\$0	0	\$0	577	\$76,156,871

a HCC, per unit average	\$131,988
b Total Number of Units in Revitalized Development	577
c 50% of Capital Cost per Unit	\$1,389
d Adjusted HCC (HCC (a) minus 50% of Capital Cost per Unit (c))	\$130,599
e Annual per Unit Accrual for 40 Year Replacement Cycle (Adjusted ACC (d) x 0.025)	\$3,265
f Annual Accrual after Modification (e x b)	\$1,883,884

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
g Annual Accrual	\$0	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884

(Accrual begins in the year after modernization is complete.)

5 Opportunity Cost (If this is a voluntary conversion, enter the following costs)

a Demolition Cost Paid for by PHA	
b Remediation Cost (if not in demo) Paid for by PHA	

	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
c Market Value of Property	\$9,139,500			
d Residual Value	\$9,139,500			

Voucher Cost

Voucher Cost

Enter the number of units in the revitalized development by bedroom size and corresponding voucher costs per month.

Unit Size Post Revitalization	a	b	c
	# of Units	Voucher Costs	Units X Cost
0BR	2	\$374	\$748
1BR	228	\$561	\$127,908
2BR	118	\$748	\$88,264
3BR	174	\$935	\$162,690
4BR	51	\$1,122	\$57,222
5BR	4	\$1,309	\$5,236
	577		\$442,068

d Monthly Voucher Cost Per Unit (c / a)

\$766

e Monthly Section 8 Administrative Fee (per unit)

\$65

f Annual Voucher and Administrative Costs

\$5,754,876

g Per Unit Relocation Costs

\$1,000

h Total Relocation Costs

\$577,000

HUD - REQUIRED COST ANALYSIS

Assumptions

	20 Year	30/40 Year
OMB Nominal Discount Rate	5.3%	5.2%
OMB Real Discount Rate	3.0%	3.0%
Useful Life (20, 30 or 40 Years)	40	
Inflation Rate for the Selected Useful Life	2.14%	1.021
Real Discount Rate for the Selected Useful Life	3.00%	1.030
Units	577	

Uninflated/Undiscounted Cost Summary

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Public Housing										
Annual Operating Cost	\$5,616,000									
Capital Cost	\$1,603,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Annual Accrual after Modification	\$0	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884
Residual Value	\$9,139,500									
Vouchers										
Annual Voucher and Administrative Costs	\$5,754,876									
Year 1 Relocation Costs	\$577,000									

PUM Cost Comparisons:

	Net Present Value (Required Conversions Only)	New Budget Authority (Voluntary Conversion only)
Public Housing		\$1,711
Vouchers		\$1,295
Difference		24%
Final Result		Public Housing Cost exceeds Voucher Cost

* The HUD required cost analysis indicates that it will be less expensive to operate units with Section 8 assistance than to continue as public housing.

Public Housing	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Operating Initial Capital	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000
Accrual Residual	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884
TOTAL	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884
Discount Rates	0.680951	0.661118	0.641862	0.623167	0.605016	0.587395	0.570286	0.553676	0.537549	0.521893	0.506692	0.491934	0.477606	0.463695	0.450189
Discounted Costs	\$5,107,056	\$4,958,307	\$4,813,890	\$4,673,680	\$4,537,553	\$4,405,392	\$4,277,079	\$4,152,504	\$4,031,557	\$3,914,133	\$3,800,129	\$3,689,446	\$3,581,986	\$3,477,657	\$3,376,366

Voucher	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Voucher Relocation	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876
TOTAL	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876
Discount Rates	0.680951	0.661118	0.641862	0.623167	0.605016	0.587395	0.570286	0.553676	0.537549	0.521893	0.506692	0.491934	0.477606	0.463695	0.450189
Discounted Costs	\$3,918,791	\$3,804,651	\$3,693,836	\$3,586,248	\$3,481,795	\$3,380,383	\$3,281,925	\$3,186,335	\$3,093,529	\$3,003,427	\$2,915,948	\$2,831,018	\$2,748,561	\$2,668,506	\$2,590,782

Public Housing	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Operating Initial Capital	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000	\$5,616,000
Accrual Residual	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884	\$1,883,884
TOTAL	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884	\$7,499,884
Discount Rates	0.437077	0.424346	0.411987	0.399987	0.388337	0.377026	0.366045	0.355383	0.345032	0.334983	0.325226	0.315754
Discounted Costs	\$3,278,025	\$3,182,549	\$3,089,853	\$2,999,857	\$2,912,483	\$2,827,653	\$2,745,294	\$2,665,334	\$2,587,703	\$2,512,333	\$2,439,159	\$2,368,115

Voucher	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Voucher Relocation	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876
TOTAL	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876	\$5,754,876
Discount Rates	0.437077	0.424346	0.411987	0.399987	0.388337	0.377026	0.366045	0.355383	0.345032	0.334983	0.325226	0.315754
Discounted Costs	\$2,515,323	\$2,442,061	\$2,370,933	\$2,301,876	\$2,234,831	\$2,169,739	\$2,106,543	\$2,045,187	\$1,985,619	\$1,927,785	\$1,871,636	\$1,817,123

Voluntary Conversion Calculation
New Budget Authority

Public Housing	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14
Operating	\$5,616,000	\$5,735,953	\$5,858,469	\$5,983,601	\$6,111,406	\$6,241,941	\$6,375,264	\$6,511,435	\$6,650,514	\$6,792,564	\$6,937,648	\$7,085,831	\$7,237,178	\$7,391,759
Initial Capital	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Accrual		\$1,924,123	\$1,965,220	\$2,007,196	\$2,050,068	\$2,093,856	\$2,138,579	\$2,184,257	\$2,230,911	\$2,278,562	\$2,327,230	\$2,376,938	\$2,427,708	\$2,479,562
Residual	\$9,139,500													
TOTAL	\$14,755,500	\$7,660,076	\$7,823,689	\$7,990,797	\$8,161,474	\$8,335,797	\$8,513,843	\$8,695,692	\$8,881,426	\$9,071,126	\$9,264,878	\$9,462,769	\$9,664,886	\$9,871,321

Inflation Factor	1.000	1.0214	1.0432	1.0655	1.0882	1.1115	1.1352	1.1594	1.1842	1.2095	1.2353	1.2617	1.2887	1.3162
------------------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Voucher	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14
Voucher	\$5,754,876	\$5,877,796	\$6,003,341	\$6,131,568	\$6,262,533	\$6,396,296	\$6,532,916	\$6,672,454	\$6,814,972	\$6,960,535	\$7,109,206	\$7,261,053	\$7,416,144	\$7,574,547
Relocation	\$577,000													
TOTAL	\$6,331,876	\$5,877,796	\$6,003,341	\$6,131,568	\$6,262,533	\$6,396,296	\$6,532,916	\$6,672,454	\$6,814,972	\$6,960,535	\$7,109,206	\$7,261,053	\$7,416,144	\$7,574,547

Inflation Factor	1.000	1.0214	1.0432	1.0655	1.0882	1.1115	1.1352	1.1594	1.1842	1.2095	1.2353	1.2617	1.2887	1.3162
------------------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Voluntary Conversion New Budget Authority

Public Housing PUM	\$1,711
Voucher PUM	\$1,295
Delta Dollar	\$416
Delta Percent	24%

Public Housing	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Operating	\$7,549,641	\$7,710,896	\$7,875,594	\$8,043,811	\$8,215,621	\$8,391,100	\$8,570,327	\$8,753,383	\$8,940,348	\$9,131,307	\$9,326,345	\$9,525,548	\$9,729,006	\$9,936,810
Initial Capital														
Accrual	\$2,532,523	\$2,586,616	\$2,641,864	\$2,698,292	\$2,755,926	\$2,814,790	\$2,874,912	\$2,936,318	\$2,999,035	\$3,063,092	\$3,128,517	\$3,195,340	\$3,263,590	\$3,333,298
Residual														
TOTAL	\$10,082,164	\$10,297,512	\$10,517,458	\$10,742,103	\$10,971,546	\$11,205,890	\$11,445,239	\$11,689,700	\$11,939,383	\$12,194,399	\$12,454,862	\$12,720,888	\$12,992,597	\$13,270,108
Inflation Factor	1.3443	1.3730	1.4023	1.4323	1.4629	1.4941	1.5261	1.5587	1.5919	1.6259	1.6607	1.6961	1.7324	1.7694

Voucher	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Voucher	\$7,736,333	\$7,901,576	\$8,070,347	\$8,242,723	\$8,418,782	\$8,598,600	\$8,782,260	\$8,969,842	\$9,161,431	\$9,357,112	\$9,556,972	\$9,761,102	\$9,969,591	\$10,182,534
Relocation														
TOTAL	\$7,736,333	\$7,901,576	\$8,070,347	\$8,242,723	\$8,418,782	\$8,598,600	\$8,782,260	\$8,969,842	\$9,161,431	\$9,357,112	\$9,556,972	\$9,761,102	\$9,969,591	\$10,182,534
Inflation Factor	1.3443	1.3730	1.4023	1.4323	1.4629	1.4941	1.5261	1.5587	1.5919	1.6259	1.6607	1.6961	1.7324	1.7694

Public Housing	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Operating	\$10,149,053	\$10,365,829	\$10,587,235	\$10,813,370	\$11,044,335	\$11,280,234	\$11,521,171	\$11,767,254	\$12,018,593	\$12,275,301	\$12,537,492	\$12,805,283
Initial Capital												
Accrual	\$3,404,495	\$3,477,212	\$3,551,482	\$3,627,339	\$3,704,817	\$3,783,949	\$3,864,771	\$3,947,319	\$4,031,631	\$4,117,743	\$4,205,695	\$4,295,526
Residual												
TOTAL	\$13,553,548	\$13,843,041	\$14,138,717	\$14,440,709	\$14,749,152	\$15,064,182	\$15,385,941	\$15,714,573	\$16,050,224	\$16,393,045	\$16,743,187	\$17,100,809

Inflation Factor	1.8072	1.8458	1.8852	1.9255	1.9666	2.0086	2.0515	2.0953	2.1401	2.1858	2.2325	2.2801
------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Voucher	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Voucher	\$10,400,025	\$10,622,162	\$10,849,043	\$11,080,770	\$11,317,447	\$11,559,178	\$11,806,074	\$12,058,242	\$12,315,797	\$12,578,853	\$12,847,527	\$13,121,940
Relocation												
TOTAL	\$10,400,025	\$10,622,162	\$10,849,043	\$11,080,770	\$11,317,447	\$11,559,178	\$11,806,074	\$12,058,242	\$12,315,797	\$12,578,853	\$12,847,527	\$13,121,940

Inflation Factor	1.8072	1.8458	1.8852	1.9255	1.9666	2.0086	2.0515	2.0953	2.1401	2.1858	2.2325	2.2801
------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Приложение С (Pending)

Подтверждение согласованности с общегородским планом г. Нью-Йорка