

Краткий обзор Проект поправки NYCHA к Плану агентства государственного жилья (РНА) на 2024 финансовый год

Федеральный закон позволяет государственным жилищным управлениям модифицировать или дополнить свой Годовой план агентства государственного жилья (Annual Public Housing Agency, РНА) или "План". Значительные поправки (Significant Amendments) к Плану подпадают под те же требования, что и изначальный план.

Проект поправки (Draft Amendment) NYCHA к Плану агентства государственного жилья на 2024 финансовый год (FY) доступен для публичного ознакомления на вебсайте NYCHA: on.nyc.gov/nycha-annual-plan. NYCHA также предоставит экземпляр проекта Значительной поправки всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов. Проект поправки также будет доступен в офисе управления каждого жилкомплекса NYCHA в обычные рабочие часы.

NYCHA проведет публичное слушание в виртуальном и очном форматах 30 июля 2024 г. и будет принимать письменные комментарии к проекту Значительной поправки до 2 августа 2024 г. включительно (см. Уведомление на странице 2). NYCHA провело встречи с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на 12 собраниях, проходивших с апреля по июнь 2024 г.

Закон о жилищных возможностях за счет модернизации жилья, Разделы 102 и 104

В феврале 2023 г. Министерство жилищного строительства и городского развития США (HUD) опубликовало новые правила, вносящие изменения в Закон о жилищных возможностях за счет модернизации жилья (Housing Opportunity Through Modernization Act, HOTMA). Разделы 102 и 104 HOTMA вносят изменения в Закон о жилье США от 1937 г., в частности такие, которые влияют на подсчет и проверку доходов. Раздел 102 изменяет требования, связанные с проверкой доходов для программ государственного жилья и 8 программы. Раздел 104 устанавливает максимальные пределы активов для участников и заявителей на получение государственного жилья и 8 Программы. Для получения дополнительной информации об изменениях, которые будут применяться к ваучерам выбора жилья (Housing Choice Voucher, HCV) NYCHA и программам государственного жилья см. Приложение В на стр. 12–18.

Операции с недвижимостью (обновлено)

Действия по сносу и отчуждению

NYCHA будет использовать все возможное для защиты финансовой доступности жилищного фонда г. Нью-Йорка и укрепления государственного жилья для нынешнего и будущих поколений. В рамках этой Значительной поправки к Годовому плану на FY 2024 NYCHA запрашивает разрешение HUD на снос/отчуждение в следующих жилкомплексах: Bronx River Addition, Nostrand и Wagner.

Фонд сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка (Фонд) - В июне 2022 г.

Законодательный орган штата одобрил законопроект об учреждении Фонда сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка (Фонд), который подписала губернатор Kathy Hochul.

Чтобы значительно улучшить качество жизни жильцов за счет комплексной реконструкции зданий, сохраняя при этом все права и средства защиты (включая постоянную доступную арендную плату) и предоставляя экономические возможности, NYCHA передаст в Фонд первые 25,000 квартир. NYCHA продолжит владеть и управлять недвижимостью, заключив долгосрочный договор об аренде земли с Фондом для сохранения ваучеров на основе жилкомплексов с субсидиями, в два раза превышающими нынешнюю федеральную субсидию NYCHA. Подобно тому, как другие государственные учреждения привлекают финансирование для капитального ремонта, Фонд будет использовать обычное финансирование или выпустит облигации, финансирующие комплексную реконструкцию зданий (при участии и партнерстве жильцов жилкомплексов), включая новейшие экологически чистые технологии. Фонд также может нанять лучших поставщиков, которые могут выполнить работу более качественно и быстро.

Законопроект о Фонде вступил в силу через 60 дней после его подписания губернатором Hochul, после чего NYCHA должно выполнить определенные обязательства, например, опубликовать предварительный вариант процедур голосования жильцов для общественного обсуждения и включить соответствующие отзывы жильцов в окончательную версию этих процедур. В соответствии с этими требованиями проекты процедур голосования были выпущены в октябре 2022 г. и доработаны в декабре 2022 г. В мае 2023 г. были назначены первые члены правления Фонда, в том числе жильцы NYCHA; они будут оказывать критическое влияние на управление и деятельность Фонда.

Переход в Фонд не произойдет без активного участия жильцов, включая голосование жильцов из предложенных для перехода домов по вопросу о том, хотят ли они этого перехода.

В конце 2023 и начале 2024 гг. первые такие голосования жильцов начали проводиться в жилкомплексах Nostrand в районе Sheepshead Bay в Бруклине и в Bronx River Addition в Бронксе. За 100 днями вовлечения общественности жилкомплексов последовали 30 дней голосования, в течение которых жильцы могли выбрать один из трех вариантов голосования: присоединение к Фонду, вступление в программу PACT или продолжение участия в 9 Программе. Голосовать можно было по почте, онлайн или лично в течение последних 10 дней периода голосования. Результаты были подтверждены независимым сторонним администратором голосования, при этом оба жилкомплекса выбрали переход в Фонд. Переход недвижимости в Фонд займет до двух лет, после чего могут начаться первые этапы процесса ремонта.

В предстоящие месяцы будут продолжаться последующие голосования в дополнительных жилкомплексах.

Передача МТА права пользования земельным участком (сервитут) в Wagner Houses - NYCHA планирует передать в Управлении городского транспорта (МТА) постоянный подземный сервитут, расположенный на территории государственного жилкомплекса NYCHA Wagner Houses. Предлагаемое отчуждение принадлежащего жилкомплексу по праву собственника постоянного подземного сервитута площадью около 19,314 кв. футов будет способствовать расширению метро МТА Second Avenue. Дополнительная пропускная способность метро Second Avenue обеспечит столь необходимый транзитный доступ жильцам жилкомплекса, всем жителям района и улучшит обслуживание. Материалы заявки по Разделу 18 будут представлены в 2024 г. с предполагаемой датой начала строительства в 2025 г.

Программа «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности»

(Permanent Affordability Commitment Together, PACT) - В этой Значительной поправке к Годовому плану на FY 2024 NYCHA запрашивает разрешение HUD на преобразование Glebe Avenue-Westchester Avenue в рамках Программы оказания помощи в аренде жилья (Rental Assistance Demonstration, RAD). Благодаря этому все квартиры в жилкомплексе будут эксплуатироваться вне федеральной программы государственного жилья.

Семьи будут переведены на помощь по 8 Программе на основе субсидируемых жилкомплексов.

Капитальные ремонтные работы - Годовой отчет по капитальным фондам на FY 2024/Отчет о производительности и оценке и 5-летний (20242028 гг.) План действий

21 и 23 мая 2024 г. NYCHA предоставило RAB обзор Программы капитального планирования и Капитального плана на FY 2024, а также 5-летнего (20242028 гг.) Плана действий Управления.

Проект Годового отчета по капитальным фондам на FY 2024/Отчет о производительности и оценке и 5-летний План действий NYCHA включены в Поправку в Приложении G на стр. 42-58.

Капитальный план NYCHA на FY 2024 и 5-летний План действий по-прежнему направлены на решение ключевых вопросов, изложенных в Соглашении HUD: (1) инвестиции в крыши, фасады и сантехнические компоненты для борьбы с плесенью, (2) инвестиции в системы отопления и лифты для устранения неполадок бойлеров и лифтов, (3) инвестиции в план утилизации отходов для борьбы с вредителями и (4) инвестиции в систему безопасности (пожарную сигнализацию, новые наружные входные двери и системы камер видеонаблюдения (CCTV)). Кроме того, для решения проблем, связанных с (i) большим количеством жалоб на наличие плесени и/или (ii) потенциальными рисками, связанными с краской на основе свинца, NYCHA будет предпринимать комплексные усилия по модернизации с использованием различных источников финансирования, включая федеральные фонды. 5-летний Капитальный План действий отражает предполагаемый бюджет капитальных предварительных затрат RAD по жилкомплексам.

План действий Программы капитального фонда дополняется аналогичными инвестициями, включающими крыши, отопительные системы, лифты, утилизацию отходов и дополнительные проекты модернизации, которые будут финансироваться за счет городских и штатовских ресурсов.