

Краткий обзор Проект поправки NYCHA к Плану агентства государственного жилья на 2020 финансовый год

Федеральный закон позволяет государственным жилищным управлениям модифицировать или дополнять свой Годовой план агентства государственного жилья или "План". Значительные поправки к Плану подлежат тем же требованиям, что и изначальный план.

Проект поправки (Amendment) NYCHA к Плану агентства государственного жилья (РНА) на 2020 финансовый год (FY) доступны для публичного ознакомления на вебсайте NYCHA: <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/annual-plan-financial-information.page>. NYCHA также предоставит экземпляр проекта Значительной поправки всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA проведет виртуальное публичное слушание 8 декабря 2020 г. и будет принимать письменные комментарии к проекту Плана агентства до 9 декабря 2020 г. включительно (см. Уведомление на странице 2). NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на 8 собраниях, проходивших с апреля по октябрь 2020 г. В 2020 г. будут проведены дополнительные собрания RAB по поводу Проекта поправки перед ее предоставлением на утверждение в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD).

РАСТ/Нефинансируемые квартиры (LLC II)

В июле 2017 г. NYCHA объявило о расширении программы «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (Permanent Affordability Commitment Together, РАСТ) для защиты подведомственного Управлению портфолио нефинансируемых квартир. Это портфолио состоит из восьми (8) типовых комплексов государственного жилья со смешанным доходом, известных как «жилищные комплексы LLC II», которые не правомочны на включение в формулы федерального субсидирования программ оперативного фонда на государственное жилье и капитального фонда. Ранее инициатива NYCHA РАСТ была синонимом RAD. В целях проведения капитальных ремонтных работ, более эффективного управления жилищными комплексами и стратегического развертывания ограниченных финансовых ресурсов NYCHA Управление расширило инициативу РАСТ для создания государственно-частного партнерства и перевода этих квартир в подведомственную ему Программу ваучеров выбора жилья (8 Программу) на основе жилищных комплексов.

Жилищные комплексы LLC II изначально были построены и финансировались за счет субсидий от города и штата, но никогда не финансировались напрямую из HUD. В настоящее время они «пользуются» федеральными фондами, предоставляемыми для государственного жилья NYCHA. Это обошлось NYCHA более чем в \$23 млн. операционных средств в год. Кроме того, в соответствии с проведенной в 2017 г. Оценкой физического состояния, для этих восьми жилищных комплексов требуется капитальный ремонт в размере более \$1 млрд., но сейчас, за неимением финансирования, здания продолжают ветшать.

11 сентября 2008 г. HUD одобрило план NYCHA по переходу нефинансируемых государственных квартир на помощь по 8 Программе. В настоящее время после освобождения жильцом квартиры в комплексе LLC II, Управление переводит ее в 8 Программу на основе жилищных комплексов. Стратегия РАСТ является беспрецедентной моделью финансирования для поддержки этих квартир, она предотвращает их полное обветшание, а также защищает их доступность и права жильцов.

Конверсия всех квартир в 8 Программу принесет новый стабильный доход для этих жилищных комплексов LLC II и позволит существенно улучшить квартиры, здания и прилегающие к ним территории. Кроме того, финансирование, ранее отвеченное на эти жилищные комплексы из остальной части портфолио жилфонда NYCHA, теперь будет направлено на эксплуатацию и обслуживание комплексов традиционного государственного жилья Управления.

3 декабря 2017 г. HUD одобрило действия NYCHA касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 по отношению к одному нежилому зданию и 13 зданиям с 722 квартирами в Baychester и Murphy Houses в Бронксе. Ранее, 22 ноября 2017 г., HUD одобрило Значительную поправку к Годовому плану агентства на FY 2017 касательно удержания собственности в Baychester и Murphy 28 декабря 2018 г. NYCHA закрыло сделки по этой конверсии РАСТ/Нефинансируемые квартиры, вступив в государственно-частное партнерство с MBD Community Housing Corporation (застройщик и поставщик социальных услуг), Camber Property Group (застройщик) и L&M Development Partners (застройщик и управляющий недвижимостью). К тому же, организацией BronxWorks предоставляются социальные услуги. Проект финансируется за счет обычного долга и долгосрочного финансирования от Корпорации по развитию городского жилья г. Нью-Йорка (New York City Housing Development Corporation). Общий объем реновационных работ по проекту составит приблизительно \$88 млн. Ремонт планируется завершить к 2021 г.

В рамках проекта Значительной поправки к Годовому плану на FY 2018 NYCHA запрашивало одобрения HUD касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 по отношению к жилищным комплексам Independence Towers и Williams Plaza в Бруклине. В марте 2018 г. NYCHA начало работу по вовлечению общественности и жильцов в этих комплексах. HUD одобрило Значительную поправку к Годовому плану агентства на FY 2018 касательно удержания собственности по отношению к Independence Towers и Williams Plaza 14 сентября 2018 г. Во втором квартале 2019 г. для завершения этого проекта NYCHA выбрало команду застройщиков, состоящую из компаний Arker Companies, Omni New York LLC, Dabar Development Partners и Bedford Stuyvesant Restoration Corporation. Проект закрыт в феврале 2020 г.

21 марта 2019 г. NYCHA представило поправку к Годовому плану на FY 2019, чтобы запросить одобрения HUD касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 по отношению к оставшимся четырем жилищным комплексам в портфолио LLC II: 344 East 28th Street, Wise Towers, Linden и Boulevard. HUD одобрило Значительную поправку к Годовому плану агентства на FY 2019 касательно удержания собственности по отношению к этим жилищным комплексам 19 июня 2019 г. Благодаря этому все квартиры в жилищных комплексах будут эксплуатироваться вне федеральной программы

государственного жилья по 8 Программе на основе жилищных комплексов. Семьи будут переведены на помощь по 8 Программе. Семьи, не имеющие права на получение помощи по 8 Программе, будут иметь возможность остаться в своих квартирах и платить за аренду не более 30% от своего дохода. Конверсия всего портфолио нефинансируемых квартир ожидается к 2021 г.

Программа демонстрации помощи в аренде жилья (RAD)

«Демонстрация помощи в аренде жилья» («RAD») — это добровольная программа, администрируемая HUD. Цели RAD - обеспечить долгосрочную жилищную помощь, улучшить и модернизировать недвижимость, а также стабилизировать жилищные комплексы, поставив их на более прочную финансовую основу путем преобразования потока их финансирования из 9 Программы в 8 Программу.

В Значительной поправке к Годовому плану на FY 2020 NYCHA запрашивает одобрение HUD для преобразования Belmont-Sutter Area и Fiorentino Plaza посредством RAD в качестве дополнения к ранее объявленному и утвержденному проекту PACT в Boulevard Houses. NYCHA также запрашивает разрешения HUD на преобразование Pennsylvania Ave-Wortman Ave посредством RAD в качестве дополнения к ранее объявленному и утвержденному проекту PACT в Linden Houses. Благодаря этому все квартиры в жилищных комплексах будут эксплуатироваться вне федеральной программы государственного жилья. Семьи будут переведены на помощь по 8 Программе. Семьи, не имеющие права на получение помощи по 8 Программе, будут иметь возможность остаться в своих квартирах и платить за аренду не более 30% от своего скорректированного общего дохода.

Капитальные ремонтные работы - Годовой отчет по капитальным фондам на FY 2020/ Производительность и оценка и 5-летний План действий

30 апреля 2020 г. NYCHA предоставило RAB обзор Программы капитального планирования и Капитального плана на FY 2020, а также 5-летнего Плана действий Управления.

Проект Годового отчета по капитальным фондам на FY 2020/Отчет о производительности и оценке и 5-летний План действий NYCHA включены в Поправку в Приложении С на страницах 23-52.

Капитальный план на FY 2020 NYCHA по-прежнему направлен на решение основных проблем, 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).

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 Программу капитальных фондов (CFP).

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