

Resumen ejecutivo

Modificación propuesta al Plan PHA anual de NYCHA para el año fiscal 2016

La ley federal permite que una autoridad de vivienda pública modifique o enmiende su Plan PHA anual o el “Plan”. Las modificaciones significativas al Plan están sujetas a los mismos requisitos que el plan original.

La modificación propuesta al Plan PHA anual de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing Authority, NYCHA) para el año fiscal 2016 está disponible para revisión pública en la Oficina Central de NYCHA y en cada oficina de administración del residencial, así como en la página web de NYCHA (www.nyc.gov/nycha). NYCHA también proporcionó una copia de la Modificación propuesta a cada Presidente de Asociación de residentes de viviendas públicas.

NYCHA realizará una audiencia pública en la Universidad Comunitaria del Municipio de Manhattan (Borough of Manhattan Community College, “BMCC”) en Manhattan el 5 de abril de 2016, la cual se transmitirá en la página web de NYCHA (www.nyc.gov/nycha). NYCHA aceptará comentarios por escrito sobre la Modificación propuesta en su casilla postal y por fax y correo electrónico hasta el 8 de abril de 2016. Consulte el Aviso en la página X. NYCHA se reunió con los miembros de la Junta Asesora de Residentes (Resident Advisory Board, RAB) para obtener sus comentarios el 18 de febrero de 2016 y se reunirá de nuevo antes de enviar la Modificación al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (Department of Housing and Urban Development, HUD) para obtener la aprobación.

La Modificación propuesta de NYCHA será enviada al HUD antes del 29 de abril de 2016.

La necesidad de una solución para la nueva generación

En su peor posición financiera en más de 80 años, NYCHA enfrenta casi \$2.5 mil millones en déficit operativo proyectado acumulado durante los últimos diez años y casi \$17 mil millones en necesidades de obras no cumplidas para reparaciones mayores de infraestructura. Los miles de millones en falta de financiamiento de todos los niveles del gobierno y los edificios que se deterioran rápidamente están amenazando el futuro de la más antigua y más grande autoridad de vivienda pública de la nación.

Es por esto que desarrollamos NYCHA de NuevaGeneración (NextGeneration NYCHA), nuestro plan estratégico de 10 años. Es un mapa para cambiar la manera en que realizamos negocios, ponemos en orden nuestra casa financiera y conservamos la vivienda pública. Requiere que nosotros busquemos soluciones innovadoras, trabajemos con los residentes en algunas decisiones difíciles y aprovechemos todos los recursos disponibles para crear las comunidades seguras, limpias y conectadas que nuestros residentes merecen. Desarrollado en el transcurso de un año de 150 reuniones de colaboración con los residentes de NYCHA, los accionistas y los funcionarios elegidos, NuevaGeneración se basa en el compromiso de la administración de Blasio por estabilizar, conservar y revitalizar la vivienda pública. Las 15 estrategias de NYCHA de NuevaGeneración transformarán a NYCHA en una administración de propiedades más eficaz y eficiente que tiene el financiamiento y la flexibilidad para ser más reactivo a los más de medio millón de neoyorquinos que lo merecen. Puede ver el informe completo, incluidas las metas y estrategias completas en on.nyc.gov/nextgeneration y puede seguir la actividad en los medios sociales en #NextGenNYCHA.

Los beneficios de Vecindarios de NuevaGeneración

Hay muchos programas de desarrollo bajo NYCHA de NuevaGeneración, incluido el programa 100 por ciento accesible y ***Vecindarios de NuevaGeneración (NextGen Neighborhoods)*** o 50/50. Centrado en la participación de los residentes y accionistas de la comunidad, el programa ***Vecindarios de NuevaGeneración*** permite que NYCHA genere ingresos para reinvertirlos de nuevo en nuestros sitios residenciales y a través de NYCHA al aprovechar una división de 50-50 de la tarifa del mercado y unidades de vivienda a bajo precio. Los comentarios de los accionistas informarán sobre el tamaño, el alcance y los posibles ingresos generados por la construcción de nuevas unidades de vivienda. Los residentes están involucrados en establecer las prioridades para las reparaciones de capital en los edificios que participan en el programa ***Vecindarios de NuevaGeneración***.

Este es uno de los modelos más innovadores de programas en la nación. Las unidades a tarifa del mercado generarán ingresos para las necesidades críticas de NYCHA, dinero para financiar prioridades no solo identificadas por las evaluaciones de necesidades de capital, sino también por los residentes en el lugar en los sitios de ***Vecindarios de NuevaGeneración***, quienes se ven afectados directamente por el programa, Holmes Towers en Manhattan y Wyckoff Gardens en Brooklyn. El programa ***Vecindarios de NuevaGeneración*** eleva la voz del residente en el proceso de toma de decisiones. Estamos creando un programa en el que los comentarios de los residentes guían más directamente el uso del dinero y nuestro trabajo.

Además de una esperanza de financiamiento para la autoridad, ***Vecindarios de NuevaGeneración*** creará más opciones de vivienda muy necesarias para los neoyorquinos de bajos ingresos y trabajadores en los vecindarios en donde hay mucha escasez, como en Upper East Side en Manhattan y Boerum Hill en Brooklyn. De hecho, en los vecindarios que sienten el impacto del aburguesamiento, ***Vecindarios de NuevaGeneración*** ofrece la oportunidad de unidades asequibles junto con la vivienda pública, lo cual es un ancla permanente de asequibilidad en cualquier vecindario, sin importar cuánto cambie. Beneficio para los neoyorquinos, incluidos los residentes de NYCHA, quienes recibirán preferencia para el 25 % de las nuevas unidades asequibles.

Al seleccionar los sitios para ***Vecindarios de NuevaGeneración***, estamos buscando varios factores, la disponibilidad del terreno en el residencial, las principales necesidades de reparaciones en el residencial, las necesidades de vivienda asequible para el vecindario y el potencial para generar ingresos de los apartamentos a una tarifa del mercado. NYCHA conservará la propiedad del terreno debajo de los nuevos edificios. Garantizaremos la asequibilidad de los apartamentos en los nuevos edificios a través de acuerdos con los socios de programas residenciales seleccionados.

Vecindarios de NuevaGeneración difiere de los planes de la administración anterior. Un porcentaje mucho más grande de los apartamentos será asequible: 50 % en lugar de solo 20 %. Los residenciales de NYCHA en el sitio de la nueva construcción se beneficiarán directamente con mejoras que empezarán inmediatamente con un pago inicial del desarrollador. Y la diferencia más impactante es que la participación de los residentes y los comentarios de la comunidad son parte central de este proceso. Los comentarios de los residentes nos darán información sobre la combinación residencial/comercial en los sitios, las ventajas y las desventajas de las ubicaciones de los edificios y la apariencia (es decir, el diseño y paisaje), lo cual integrará el nuevo edificio a la comunidad.

Vecindarios de NuevaGeneración: Holmes Towers

Holmes Towers consta de dos edificios de 25 niveles con 537 apartamentos en 2.81 acres en Upper East Side de Manhattan y es hogar de 532 familias con 924 residentes. Casi 40 % de los jefes del núcleo familiar son personas de la tercera edad y aproximadamente 39 % de los núcleos familiares informan ingresos de empleos. El ingreso promedio por núcleo familiar es de \$22,079 y el alquiler mensual promedio es \$420.

La iniciativa Vecindarios de NuevaGeneración seleccionó a Holmes Towers debido a sus altas necesidades de renovación y área del lote y residencial disponible en el sitio. Holmes tiene una necesidad de más de \$31.5 mil millones para mejoras importantes de capital, que incluyen nuevas ventanas, techos y barandas, reparaciones de albañilería y actualizaciones en las cocinas y baños de los apartamentos. También se necesitan importantes actualizaciones para el sitio, incluidos paisajismo, pavimentación y áreas de juegos.

Una solicitud de propuesta (Request for Proposal, RFP) está programada para marzo de 2016 para la construcción del sitio en Holmes en el que se arrendará el terreno. NYCHA negociará con los desarrolladores seleccionados para obtener una parte de los honorarios del desarrollador y un pago de arrendamiento anticipado. Los residentes de NYCHA tendrán la oportunidad de presentar una solicitud de las unidades en el nuevo edificio a través de una lotería regulada del HUD. La oportunidad de construcción en Holmes puede respaldar un edificio con aproximadamente 300 nuevas unidades con 50 % de las unidades a una tarifa del mercado y 50 % asequibles.

Vecindarios de NuevaGeneración: Wyckoff Gardens

Wyckoff Gardens consta de tres edificios de 21 niveles con 529 en 5.81 acres en el vecindario de Boerum Hill en Brooklyn y es hogar de 525 familias con 1,154 residentes. El 40 % de los jefes del núcleo familiar son personas de la tercera edad y aproximadamente 43 % de los núcleos familiares informa ingresos de empleos. El ingreso promedio por núcleo familiar es de \$25,006 y el alquiler mensual promedio es \$485.

La iniciativa Vecindarios de NuevaGeneración seleccionó a Wyckoff Gardens debido a sus altas necesidades de renovación y área del lote disponible en su sitio. Wyckoff tiene una necesidad de más de \$35 millones para mejoras importantes de capital, que incluyen nuevas escaleras interiores de los edificios, techo y barandas, reparaciones de albañilería, nuevas puertas de entrada y salida y actualizaciones en las cocinas y baños de los apartamentos.

Una solicitud de propuesta (RFP) está programada para marzo de 2016 para la construcción de los sitios disponibles en Wyckoff en los que se arrendará el terreno. NYCHA negociará con los desarrolladores seleccionados para obtener una parte de los honorarios del desarrollador y un pago de arrendamiento anticipado. Los residentes de NYCHA tendrán la oportunidad de presentar una solicitud de las unidades en los nuevos edificios a través de una lotería regulada del HUD. La oportunidad de construcción en Wyckoff puede respaldar dos edificios con aproximadamente 600 nuevas unidades con 50 % de las unidades a una tarifa del mercado y 50 % asequibles. Estos sitios requerirán un Procedimiento de Análisis del Uso Uniforme del Terreno (Uniform Land Use Review Procedure, ULURP) para poder permitir este desarrollo.

Se llevó a cabo un total de doce reuniones de participación comunitaria en estos dos residenciales, entre el 5 de octubre y el 2 de diciembre de 2015. Un total de 541 residentes, 194 en Holmes y 347 en Wyckoff participaron activamente y compartieron sus puntos de vista. Durante estas reuniones, los residentes recibieron información sobre el proceso de construcción y se les pidieron sus comentarios respecto a las diferentes necesidades de sus ubicaciones individuales.

La información sobre Vecindarios de NuevaGeneración está disponible en línea en <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/nextgen-neighborhoods.page>.

Mejoras capitales: Declaración Anual de Proyectos de Inversión/Informe de Evaluación y Desempeño para el año fiscal 2016 y Plan de acción de 5 años

El 18 de febrero de 2016, NYCHA presentó la Declaración Anual de Proyectos de Inversión/Informe de Evaluación y Desempeño para el año fiscal 2016 y el Plan de Inversión en Infraestructura de 5 años a la Junta Asesora de Residentes (RAB) para su revisión y comentarios. La Declaración Anual/Informe de Evaluación y Desempeño se usa para identificar las próximas actividades de inversión en infraestructura en las viviendas públicas de NYCHA en 2016. El Plan de Acción de 5 años describe los proyectos de inversión en infraestructura de NYCHA planificados a largo plazo. Exhortamos a los residentes y al público a asistir a la audiencia pública el 5 de abril de 2016 sobre la modificación propuesta y los Prouyectos de Inversión en Infraestructura para el año fiscal 2016.

La Declaración Anual de Proyectos de Inversión/Informe de Evaluación y Desempeño para el año fiscal 2016 y el Plan de Inversión en Infraestructura de 5 años de NYCHA se incluyen en la modificación en el Anexo B, en las páginas 18 a 31.