

## **Краткий обзор Предложенная поправка NYCHA к Плану агентства государственного жилья (РНА) на 2016 финансовый год**

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

Предложенная поправка (Proposed Amendment) NYCHA к Плану агентства государственного жилья на 2016 финансовый год (FY 2015) доступна для общественности в центральном офисе Жилищного управления г. Нью-Йорка (New York City Housing Authority, NYCHA), в офисах всех жилищных комплексов, а также на вебсайте NYCHA ([www.nyc.gov/nycha](http://www.nyc.gov/nycha)). NYCHA также предоставило экземпляр Предложенной поправки всем президентам Ассоциаций жильцов жилищных комплексов.

NYCHA проведет публичное слушание в Borough of Manhattan Community College ("BMCC") в Манхэттене 5 апреля 2016 года, которое будет транслироваться в потоковом видео режиме на вебстранице NYCHA ([www.nyc.gov/nycha](http://www.nyc.gov/nycha)). NYCHA будет принимать письменные комментарии к Предложенной поправке на почтовый ящик и факс до 8 апреля 2016 года. Смотрите Уведомление на странице X. NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев 18 февраля 2016 г. и встретится с ними еще раз перед предоставлением Поправки на утверждение в Министерство жилищного строительства и городского развития США (United States Department of Housing and Urban Development, HUD).

Предложенная поправка NYCHA будет представлена HUD до 29 апреля 2016 г.

### ***Необходимость решения "Next Generation Solution"***

Находясь в наихудшем финансовом положении за более чем 80 лет, NYCHA сталкивается с почти \$2,5-миллиардным совокупным прогнозируемым дефицитом на текущие расходы в течение ближайших десяти лет и с почти \$17-миллиардными неудовлетворенными потребностями на капитальный ремонт инфраструктуры. Миллиарды недофинансирования от всех уровней власти и быстро стареющие здания ставят под угрозу будущее старейшего и крупнейшего государственного жилищного органа страны.

Поэтому нами была разработана NextGeneration NYCHA, наш 10-летний стратегический план. Это дорожная карта для изменения метода ведения наших дел, приведения в порядок наших финансов и сохранения государственного жилья. План заставляет нас искать новаторские решения, работать с жильцами над выработкой некоторых тяжелых решений и использовать все имеющиеся ресурсы для создания безопасных, чистых и взаимодействующих микрорайонов, которых заслуживают наши жильцы. Разработанный в течение года на 150 совместных встречах с жильцами NYCHA, заинтересованными сторонами и выборными должностными лицами, NextGen опирается на приверженность администрации de Blasio стабилизации, сохранению и возрождению государственного жилья. 15 стратегий плана NextGeneration превратят NYCHA в более эффективный и действенный орган управления недвижимым имуществом, с финансированием и гибкостью, отвечающими потребностям полумиллиона жителей Нью-Йорка, которых он обслуживает. Полный отчет - в том числе все цели и стратегии - можно посмотреть на [on.nyc.gov/nextgeneration](http://on.nyc.gov/nextgeneration), также можно следить за новостями в социальных сетях на #NextGenNYCHA.

### ***Преимущества микрорайонов "NextGen Neighborhoods"***

В рамках NextGeneration NYCHA существует несколько программ для жилкомплексов, включая программу 100-процентно доступного жилья и *NextGen Neighborhoods*, предоставляющую доступное жилье в пропорции 50 на 50. Сфокусированная на жильцах и привлечении заинтересованных сторон сообществ, программа *NextGen Neighborhoods* (Микрорайоны NextGen) позволяет NYCHA получать доходы для их последующего

реинвестирования в свои стройплощадки и по всему NYCHA путем сдачи квартир по рыночной стоимости и предоставления доступного жилья в пропорции 50 на 50. Размер, масштаб и потенциальные доходы, полученные в результате строительства новых квартир, будут зависеть от вклада заинтересованных сторон. Жильцы участвуют в определении приоритетов на капитальный ремонт в зданиях, участвующих в программе *NextGen Neighborhoods*.

Это одна из самых инновационных программных моделей в стране. Квартиры по рыночному курсу будут приносить доход для критических нужд NYCHA - деньги, которые пойдут на финансирование приоритетов, выявленных не только в ходе оценок капитальных потребностей, но и жильцами на местах в жилкомплексах *NextGen Neighborhoods*, которые непосредственно затронуты программой, Holmes Towers в Манхэттене и Wyckoff Gardens в Бруклине. Программа *NextGen Neighborhoods* усиливает голос жильца в процессе принятия решений. Мы создаем программу, в которой информация, полученная от жильцов, более целенаправленно управляет деньгами и нашей работой.

В дополнение к обеспечению спасительного для Управления финансирования, инициатива *NextGen Neighborhoods* создаст дополнительное, столь необходимое доступное жилье для малообеспеченных и работающих ньюйоркцев в микрорайонах, где в нем острая нехватка, - таких как Upper East Side в Манхэттене и Voerum Hill в Бруклине. В самом деле, в районах, которые ощущают воздействие облагораживания, инициатива *NextGen Neighborhoods* предлагает возможности более доступных квартир наряду с государственным жильем, которое является постоянным якорем доступности в любом микрорайоне, независимо от того, насколько он меняется. Выгоду получают ньюйоркцы, в том числе жильцы NYCHA, которым предоставят предпочтительное право на 25 процентов новых доступных квартир.

При выборе площадок для инициативы *NextGen Neighborhoods* мы рассматриваем несколько факторов: наличие земли в жилкомплексе; основные ремонтные потребности жилкомплекса; потребности микрорайона в доступном жилье и потенциал для получения доходов от квартир по рыночному курсу. За NYCHA будет сохранено право собственности на землю под новыми зданиями. Мы будем обеспечивать доступность квартир в новостройках с помощью наших договоров с wybranными партнерами по застройке.

Инициатива *NextGen Neighborhoods* отличается от планов предыдущей администрации. Гораздо больший процент квартир - 50 процентов, а не всего лишь 20 - станет доступным. Жилищные комплексы NYCHA в месте нового строительства получают прямую выгоду, так как капитальные работы начнутся немедленно с получением авансового платежа от застройщика. И самое поразительное различие заключается в том, что участие жильцов и мнение общественности являются центральной частью этого процесса. Информация от жильцов определит характер жилищной/коммерческой пропорции новостроек, плюсы и минусы месторасположения зданий, а также внешний вид и восприятие (то есть, дизайн и ландшафт), которые интегрируют новое здание в общину.

### ***Инициатива NextGen Neighborhoods – Holmes Towers***

Жилкомплекс Holmes Towers состоит из двух 25-этажных зданий с 537 квартирами, занимающими площадь в 2.81 акра в Upper East Side в Манхэттене, и является домом для 532 семей с 924 жильцами. Почти 40% глав семей являются пожилыми людьми и около 39% семей сообщают о доходе от трудовой занятости. Средний семейный доход составляет \$22,079, а средняя ежемесячная аренда составляет \$420.

Жилкомплекс Holmes Towers был выбран для инициативы NextGen Neighborhood ввиду своих повышенных потребностей в обновлении, а также наличия земельного участка и жилой площади на своей территории. Жилкомплексу Holmes необходимы капитальные ремонтные работы на сумму более \$31.5 млн, включая новые окна, крышу и парапеты, ремонт кирпичной кладки, а также модернизацию кухонь и ванных комнат в квартирах. Необходимы также большие обновления самой строительной площадки, включая ее озеленение, мощение и строительство игровых площадок.

На март 2016 года назначено обнародование Заявки о предложениях (Request for Proposal, RFP) по строительству на участке в Holmes на условиях сдачи земли в аренду. NYCHA проведет переговоры с wybranными

застройщиками, чтобы получить часть их комиссионных выплат и оплату авансом за аренду. Жильцы NYCHA будут иметь возможность подать заявку на получение квартиры в новом здании через проводимую HUD лотерею. Возможность застройки на территории жилкомплекса Holmes может позволить получить здание приблизительно на 300 новых квартир - 50% по рыночной ставке и 50% доступного жилья.

### ***Инициатива NextGen Neighborhoods – Wyckoff Gardens***

Жилкомплекс Wyckoff Gardens состоит из трех 21-этажных зданий с 529 квартирами, занимающими площадь в 5.81 акра в районе Voegum Hill в Бруклине, и является домом для 525 семей с 1,154 жильцами. 40% глав семей являются пожилыми людьми и около 43% семей сообщают о доходе от трудовой занятости. Средний семейный доход составляет \$25,006, а средняя ежемесячная аренда составляет \$485.

Жилкомплекс Wyckoff Gardens был выбран для инициативы NextGen Neighborhood ввиду своих повышенных потребностей в обновлении, а также наличия земельного участка на своей территории. Жилкомплексу Wyckoff необходимы капитальные ремонтные работы на сумму более \$35 млн, включая новые внутренние лестницы, крышу и парапеты, ремонт кирпичной кладки, новые входные двери, а также модернизацию кухонь и ванных комнат в квартирах.

На март 2016 года назначено обнародование Заявки о предложениях (Request for Proposal, RFP) по строительству на имеющихся в Wyckoff участках на условиях сдачи земли в аренду. NYCHA проведет переговоры с выбранными застройщиками, чтобы получить часть их комиссионных выплат и оплату авансом за аренду. Жильцы NYCHA будут иметь возможность подать заявку на получение квартиры в новых зданиях через проводимую HUD лотерею. Возможность застройки на территории жилкомплекса Wyckoff может позволить получить два здания, каждое приблизительно на 600 новых квартир - 50% по рыночной ставке и 50% доступного жилья. Чтобы получить разрешение на эту застройку, стройплощадки должны будут пройти через Единую процедуру рассмотрения использования земельных участков (Uniform Land Use Review Procedure, ULURP).

С 5-го октября по 2-е декабря 2015 года было проведено в общей сложности двенадцать собраний с представителями общественности в этих двух жилищных комплексах. В общей сложности 541 жилец, 194 в жилкомплексе Holmes и 347 в жилкомплексе Wyckoff, приняли активное участие и поделились своим мнением. В ходе этих встреч жильцы были проинформированы о процессе застройки, и их попросили поделиться информацией относительно различных нужд в своих комплексах.

Информация о NextGen Neighborhoods доступна онлайн - <http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/nextgen-neighborhoods.page>.

### ***Капитальные ремонтные работы - Годовой отчет о производительности и оценке и 5-летний План действий на FY 2016***

18 февраля 2016 г. NYCHA предоставило Годовой отчет о производительности и оценке – Капитальный фонд на FY 2016 и 5-летний План действий Консультативному совету жильцов для рассмотрения и комментариев. Годовой отчет о производительности и оценке обозначил предстоящие капитальные работы в жилкомплексах государственного жилфонда в 2016 году. В 5-летнем Плате действий описываются долгосрочные планы NYCHA по проектам капитального ремонта. Жильцам и общественности предлагается принять участие в публичном слушании (5 апреля 2016 г.), посвященном предложенной Поправке и Капитальному фонду на FY 2016.

Годовой отчет о производительности и оценке – Капитальный фонд на FY 2016 и 5-летний План действий NYCHA включены в Предложенную поправку в Приложении В на страницах 18-31.