

Краткий обзор

Окончательная поправка NYCHA к Плану агентства государственного жилья (РНА) на 2018 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.

Окончательная поправка (Final Amendment) NYCHA к Плану агентства государственного жилья на 2018 финансовый год (FY 2017) доступен 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). NYCHA также предоставило копию Окончательной поправки всем президентам Ассоциаций жильцов и членам Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB).

NYCHA провело публичное слушание в Borough of Manhattan Community College ("BMCC") в Манхэттене 22 мая 2018 г. и принимало письменные комментарии к Проекту поправки до 23 мая 2018 г. См. Уведомление на странице 2. NYCHA встречалось с членами Консультативного совета жильцов (Resident Advisory Board, RAB) для получения их комментариев на шести собраниях между январем и маем 2018 г. и провело еще две встречи в мае для получения окончательных комментариев перед тем, как подать Поправку на утверждение в Министерство жилищного строительства и городского развития США (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) 23 августа 2018 года.

"Жилье Нью-Йорка" (Housing New York) 2.0

Со времени запуска в 2014 году мэром de Blasio программы "Жилье Нью-Йорка" г. Нью-Йорк ускорил строительство и усилия по сохранению доступного жилья до уровней, которые не наблюдались в течение 30 лет.

За первые четыре года нынешней администрации город находится на пути к получению больше доступного жилья, чем за любой сопоставимый период с 1978 года. В городе утроена доля доступного жилья для семей с доходом менее \$25,000. Финансирование на строительство и сохранение жилья удвоилось, также как и количество квартир, участвующих каждый год в городской лотерее доступного жилья. На сотнях некогда вакантных земельных участков сегодня поднимаются дома доступного жилья. Реформы в области зонирования и налоговые программы не просто стимулируют, но и предусматривают предоставление доступных квартир, оплачиваемых частным сектором, в новом жилкомплексе.

NextGeneration NYCHA – 100% доступное жилье и приоритет для пожилых

Управление предоставляет мало используемые площади для строительства 10,000 квартир доступного жилья, в том числе со смешанным коммерческим и общественным использованием, для дополнительных удобств на благо жильцов и соседствующей общины. План постройки 100-процентного доступного жилья для пожилых и многосемейных домов на свободной территории NYCHA был разработан в ответ на призывы жильцов и их представителей, выступающих за большие возможности доступного жилья в своих общинах.

С момента публикации плана NextGeneration NYCHA Управление и Департамент г.Нью-Йорка по сохранению и развитию жилищного фонда (New York City Department of Housing Preservation and Development, HPD) объявили о планах строительства жилкомплексов 100% доступного жилья и с приоритетом для пожилых людей на двенадцати объектах, в результате чего появится около 1,800 новых квартир для пожилых, а также многосемейных домов. Летом 2017 года началось строительство первых двух из этих проектов в Ingersoll Houses в районе Fort Greene в Бруклине и в домах Mill Brook в районе Mott Haven в Бронксе.

Все жилкомплексы NextGeneration NYCHA, 100% доступное жилье и с приоритетом для пожилых людей, будут способствовать достижению целей плана мэра de Blasio "Жилье Нью-Йорка 2.0", что поможет NYCHA внести свой вклад в виде 10,000 квартир из вышеупомянутого доступного жилья в течение десяти лет в рамках 10-летнего стратегического плана Управления NextGeneration NYCHA.

Окончательная значительная поправка к Годовому плану агентства на 2018 финансовый год включает в себя следующие жилкомплексы с приоритетом для пожилых: Varuch, Bushwick II CDA (Группа E) и Sotomayor Houses.

NextGeneration NYCHA – программа NextGeneration Neighborhoods (50/50)

Сфокусированная на взаимодействии с жильцами и заинтересованными сторонами, программа NextGen Neighborhoods (**Микрорайоны NextGen**) позволяет Управлению 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.

В 2017 г. NYCHA и HPD объявили отбор команды застройщиков для Holmes Towers в Манхэттене и в 2018 г. для Wyckoff Gardens в Бруклине. До отбора, в период с сентября 2015 г. по май 2016 г., более 1,300 жильцов приняли участие в собраниях, сессиях визуализации и семинарах в обоих жилищных комплексах. Все предложения, полученные в ответ на "Заявку о предложениях", были рассмотрены жилищным Комитетом заинтересованных сторон (Stakeholder Committee) NYCHA. NYCHA будет продолжать вовлекать жильцов, используя Комитет заинтересованных сторон на протяжении всего периода разработки и строительства. Такие Комитеты также работают непосредственно с отобранными застройщиками, представляя интересы жильцов NYCHA, их соседей и местное сообщество. Начало строительства ожидается в Holmes Towers в 2019 г., а в Wyckoff Gardens - в 2019 или 2020 гг. NYCHA рассчитывает получить совместно примерно \$62 миллиона за долгосрочный лизинг этих двух строительных площадей.

О двух дополнительных площадях в рамках инициативы NextGen Neighborhood было объявлено в 2017 г. - в La Guardia Houses в Манхэттене и Cooper Park в Бруклине. RFP для La Guardia Houses была опубликована в марте 2018 г., а публикация RFP для Cooper Park ожидается в 2018 г. Работа с жильцами на обоих объектах началась в 2017 г.

Окончательная значительная поправка к Годовому плану на 2018 финансовый год включает предложенный новый жилищный комплекс в Cooper Park.

NextGeneration NYCHA - "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (РАСТ)

NYCHA будет использовать все возможное для защиты доступного жилищного фонда г. Нью-Йорка и укрепления его для нынешнего и будущих поколений ньюйоркцев. Проводимая в NYCHA работа по сохранению, называемая Permanent Affordability Commitment Together (РАСТ) - "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности", - концентрируется на конверсии квартир в государственном жилье в квартиры по 8 Программе с остающимися в них жильцами посредством федеральных направлений, таких как Программа демонстрации помощи в аренде жилья (RAD) Министерства жилищного строительства и городского развития США и смежных программ. РАСТ является инициативой NYCHA по содействию существенным улучшениям в жилкомплексах, сохраняя при этом долгосрочную доступность и гарантии прав жильцов посредством эффективных партнерских отношений между государственным и частным секторами. Благодаря использованию этих федеральных программ и механизмов NYCHA будет способствовать улучшению качества жизни жильцов, предоставляя им столь необходимый ремонт и модернизацию при сохранении ценовой доступности и защиты их прав. РАСТ является составной частью NextGeneration NYCHA - 10-летнего стратегического плана по сохранению государственного жилья, который позволит Управлению стать более эффективным и действенным домовладельцем. В рамках инициативы РАСТ NYCHA стремится перенести источник финансирования жилкомплекса государственного жилья на основе жилищных комплексов на 8 Программу на основе жилищных комплексов, чтобы обеспечить стабильный источник федеральных субсидий для проведения необходимого капитального ремонта в отдельно взятом жилищном комплексе.

С переходом субсидирования жилищного комплекса РАСТ либо от нефинансируемого статуса, либо от государственного жилья (Раздел 9) к Программе ваучеров выбора жилья по 8 Программе, NYCHA сохраняет право собственности и продолжает играть ключевую роль в процессе принятия решений и контроля за жилкомплексом, в частности как фактический владелец и администратор контракта по 8 Программе. Согласно правилам РАСТ все квартиры в преобразованных жилищных комплексах должны постоянно оставаться доступными (т.е. арендная плата не должна превышать 30% от доходов жильцов); соблюдение этого условия NYCHA будет контролировать через непрерывное владение землей и путем заключения юридических договоров с партнером-застройщиком. В рамках РАСТ жильцы будут продолжать пользоваться такими же возможностями преимущества и процедурами рассмотрения жалоб, которые существуют в настоящее время для квартиросъемщиков государственного жилья NYCHA. Жильцы сохраняют за собой право создавать и управлять организацией жильцов, на которую будут получать финансирование. И наконец, партнеры-застройщики должны будут предложить план подготовки и найма на работу жильцов NYCHA, а также активно вовлекать их на регулярной основе по мере реализации проекта.

Программа RAD в разбросанных жилкомплексах в Бронксе и Бруклине

В январе 2017 г. NYCHA получило одобрение HUD, чтобы конвертировать примерно 1,700 квартир в Бронксе и Бруклине из государственного жилья в жилье по ваучерам 8 Программы на основе субсидируемых жилищных комплексов (Section 8 Project-Based Vouchers, PBVs). В июне 2017 г. NYCHA опубликовало RFP для определения партнеров по застройке для оказания содействия преобразованию финансирования, выполнения необходимой капитальной реабилитации, осуществления управления зданиями и предоставления социальных услуг в 17 одобренных жилищных комплексах, которые разбиваются на три связки следующим образом:

1. Связка 1 (Бронкс): 1 (Бронкс): Twin Parks West (участки 1 и 2); Franklin Avenue I Conventional; Franklin Avenue II Conventional; Franklin Avenue III Conventional; Highbridge Rehabs (Anderson Avenue); Highbridge Rehabs (Nelson Avenue)
2. Связка 2 (Бронкс): 1 (Бронкс): Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A;

Betances III, 13; Betances III, 18; Betances V (частично); Betances VI (частично)

3. Связка 3 (Бруклин): Bushwick II (группы А и С); Bushwick II CDA (группа Е); Palmetto Gardens

В январе 2018 г. NYCHA выбрало партнеров по развитию для всех трех связок. Ожидается, что в 2018 г. начнется строительство в жилищных комплексах Связок 1 и 2, а в 2019 г. - в жилкомплексах Связки 3. Окончательная значительная поправка к Годовому плану на FY 2018 включает предложение о добавлении дополнительных квартир из ближайших жилищных комплексов в Связки 1 и 2 следующим образом: Betances I, Betances IV и остаток от Betances V и VI, а также в Связку 3 следующим образом: Bushwick II (группы В и D) и Hope Gardens.

РАСТ/Нефинансируемые квартиры (LLC II)

В июле 2017 г. NYCHA объявило о расширении программы РАСТ для защиты подведомственного Управлению портфолио нефинансируемых квартир. Это портфолио состоит из восьми (8) типовых комплексов государственного жилья, известных как «жилищные комплексы LLC II», которые в настоящее время не получают никакого государственного финансирования. Ранее программа NYCHA РАСТ была синонимом программы RAD. В целях проведения капитальных ремонтных работ, более эффективного управления жилищными комплексами и стратегического развертывания ограниченных финансовых ресурсов NYCHA Управление расширяет инициативу РАСТ для создания государственно-частного партнерства и перевода этих квартир в подведомственную ему Программу ваучеров выбора жилья (8 Программу).

Жилищные комплексы LLC II изначально были построены и финансировались субсидиями от города и штата Нью-Йорк, но никогда не финансировались напрямую из HUD. В настоящее время эти жилкомплексы «пользуются» федеральными фондами, предоставляемыми для государственного жилья NYCHA. Это обходится NYCHA более чем в \$23 млн. в год. Кроме того, для восьми жилищных комплексов требуется капитальный ремонт в размере \$1.4 млрд., но сейчас, за неимением финансирования, здания продолжают ветшать.

Переход квартир в Программу ваучеров выбора жилья по 8 Программе принесет новый стабильный доход для жилищных комплексов 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 NYCHA.

11 сентября 2008 г. HUD одобрило план NYCHA по переходу нефинансируемых государственных квартир на помощь по 8 Программе. В настоящее время, когда жилец освобождает свою квартиру в жилкомплексе LLC II, Управление переводит ее в 8 Программу. Благодаря этому процессу за период с 2008 по 2018 гг. 1,804 квартиры в этих жилищных комплексах уже стали частью 8 Программы, а через программу РАСТ оставшиеся 3,890 нефинансируемых квартир перейдут в 8 Программу. Стратегия РАСТ является беспрецедентной моделью финансирования для поддержки этих квартир, она предотвращает их полное обветшание, а также защищает их доступность и права жильцов.

Работа по вовлечению общественности началась в Baychester и Murphy Houses в Бронксе в августе 2018 г. В сентябре 2017 г. NYCHA опубликовало Заявку о предложениях для определения партнеров по застройке для увеличения финансирования, выполнения необходимых капитальных работ, осуществления управления зданиями и предоставления, по необходимости, социальных услуг в 8 одобренных жилищных комплексах, начиная с Бронкса.

3 декабря 2017 г. HUD одобрило действия NYCHA касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 по отношению к Baychester и Murphy. Ранее HUD одобрило Значительную поправку к Годовому плану агентства на FY 2017 касательно удержания собственности по отношению к Baychester и Murphy 22 ноября 2017 г. 25 июня 2018 года NYCHA объявило о новых частных командах управления и строительства для надзора за обновлениями в Baychester и Murphy. Строительство планируется начать в 2019 году. По состоянию на 31 июля 2018 г. 98% жильцов Baychester и 97% жильцов Murphy были переведены на 8 Программу.

NYCHA планирует получить аналогичное одобрение от HUD по остальным шести жилищным комплексам в портфолио LLC II. Благодаря этому все квартиры в жилищных комплексах будут эксплуатироваться вне федеральной программы государственного жилья в рамках 8 Программы 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 оставаться в своих квартирах и в основном продолжать платить за аренду не более 30% своего дохода. Ожидается, что полная конверсия в рамках программы РАСТ будет завершена к 2026 г.

В рамках Окончательной поправки к Годовому плану на FY 2018 NYCHA запрашивает одобрение HUD касательно удержания собственности в соответствии с 2 CFR Часть 200 для жилищных комплексов Independence и Williams Plaza в Бруклине. В марте 2018 г. NYCHA начало работу по вовлечению общественности и жильцов в этих комплексах.

Капитальные ремонтные работы - Окончательный Годовой отчет по капитальным фондам на FY 2018/Производительность и оценка и 5-летний План действий

25 января 2018 г. NYCHA представило в Консультативный совет жильцов (РАВ) обзор Программы капитального планирования и Капитального плана на FY 2018, а также 5-летнего Плана действий Управления.

Окончательный Годовой отчет по капитальным фондам на FY 2018/Производительность и оценка и 5-летний План действий NYCHA включены в Поправку в Приложении I на страницах 84-115.