



РЕШЕНИЕ - ЗА ЖИЛЬЦАМИ! BRONX RIVER ADDITION

12/1/2023



ЗАЧЕМ МЫ ЗДЕСЬ?





Что мы будем сегодня обсуждать?

- 1 Общие сведения
- 2 Общий обзор стратегий реновации
 - i. Фонд
 - ii. Инициатива РАСТ
 - iii. 9 Программа
- 3 График и правомочность голосования
- 4 Ближайшие даты
- 5 Вопросы и ответы

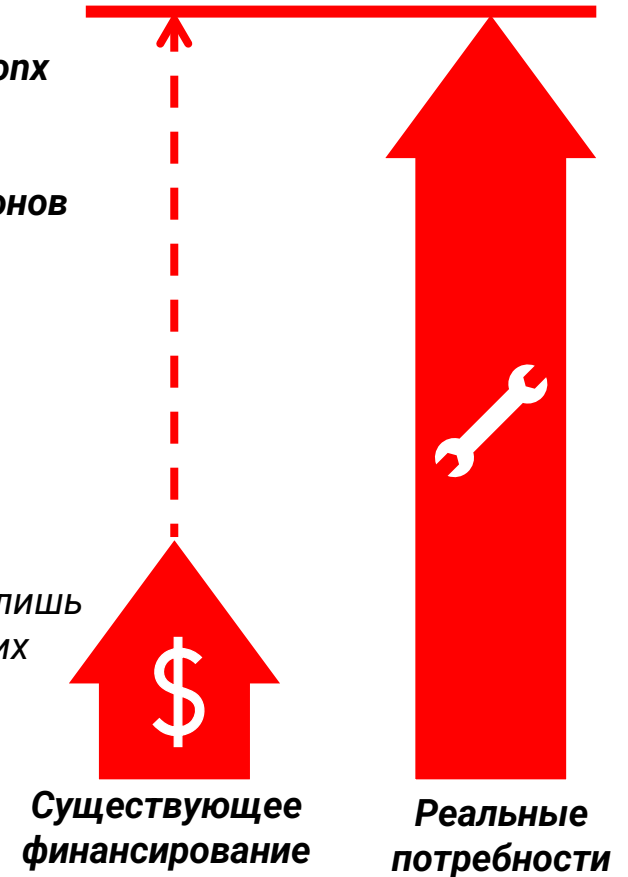


Зачем мы здесь?

- На протяжении десятилетий государственное жилье в городе Нью-Йорке и по всей стране получало все меньше и меньше средств из федерального бюджета.
- В настоящее время здания NYCHA финансируются за счет **субсидий по 9 Программе** от HUD.
- Ежегодно NYCHA получает только около 700\$ млн капитального финансирования от Конгресса через 9 Программу; это составляет небольшую часть того, что нам нужно.
- **Вот почему в настоящее время финансируется лишь часть физических потребностей Bronx River Addition. В 2022 г. NYCHA сочло Здание 12 непригодным для проживания и переселило жильцов из-за неисправности системы отопления.**
- Недавно Министерство жилищного строительства и городского развития США (HUD) призвало жилищные управления перейти с 9 Программы на 8 Программу, чтобы получить доступ к более стабильным субсидиям.
- NYCHA разработало несколько инновационных программ, в которых эти инструменты используются для привлечения дополнительных средств на ремонт.

Физические потребности **Bronx River Addition** оцениваются в **десятки миллионов долларов**

Однако финансируется лишь часть физических потребностей





Какие есть опции для Bronx River Addition?

Фонд

(Фонд сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка)

Инициатива РАСТ

(Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности)

9 Программа

(Bronx River Addition сегодня)

Федеральное финансирование:	8 Программа на основе жилкомплексов	8 Программа на основе жилкомплексов	9 Программа
Базовый ремонт:	Комплексная реконструкция	Комплексная реконструкция	Ограниченный ремонт
Управление:	Персонал NYCHA	Частные и некоммерческие партнеры, в т.ч. поставщики социальных услуг	Персонал NYCHA
Права жильцов и их защита	Сохраняются	Сохраняются	Продолжены
Аренда:	30% дохода	30% дохода	30% дохода
Владение землей и зданиями:	NYCHA	NYCHA	NYCHA

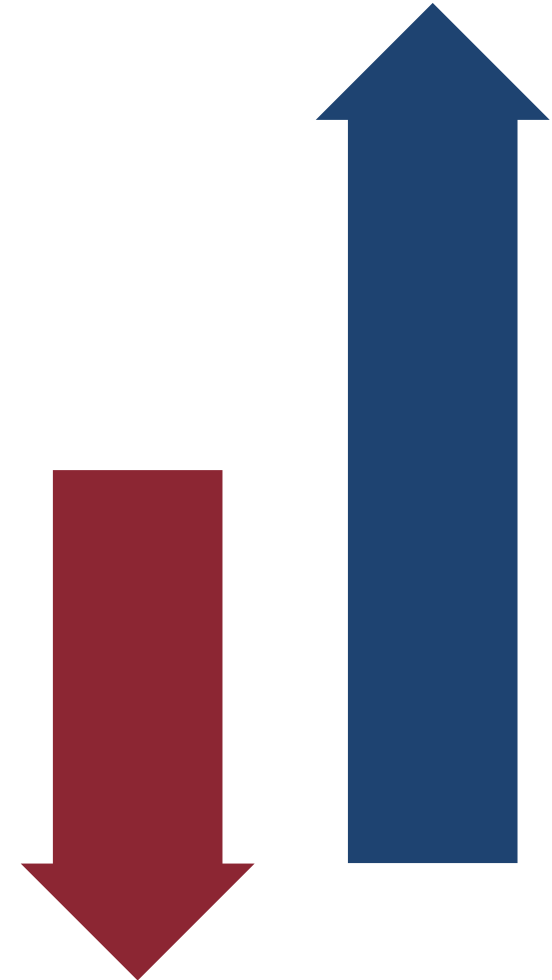


Разница в федеральном финансировании между 8 и 9 Программами

Хотя как **8 Программа**, так и **9 Программа** представляют собой федеральные субсидии, Конгресс сократил финансирование 9 Программы, сохранив при этом стабильное увеличение из года в год субсидий по 8 Программе.

Из-за увеличения федеральных субсидий жилкомплексы 8 Программы имеют потенциал получить почти **удвоенное финансирование** на каждую квартиру.

В соответствии с 8 и 9 Программами **арендная плата** остается на уровне **30%** от дохода семьи.

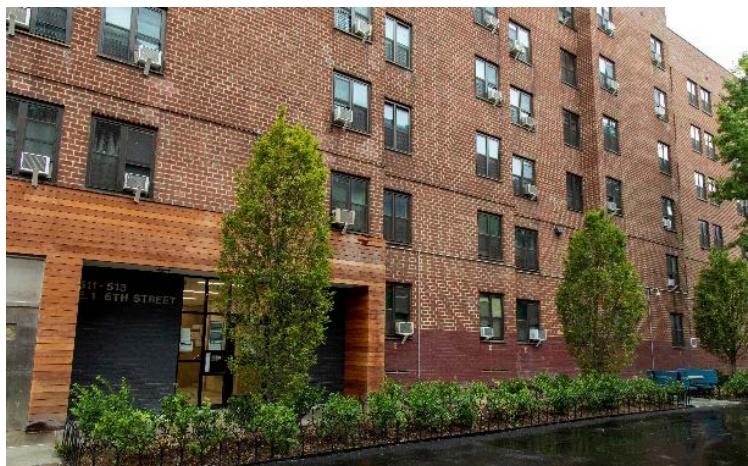




Жилкомплексы государственного жилья, отремонтированные с использованием 8 Программы



Roosevelt Towers, Cambridge (Государственно-общественное партнерство)



Улучшение объектов, Baychester и Betances (PACT)



Улучшение объектов, Baychester и Betances (PACT)



Truman Apartments, Cambridge (Государственно-общественное партнерство)



Millers River, Cambridge (Государственно-общественное партнерство)



Вновь отремонтированная квартира, Twin Parks West (PACT)



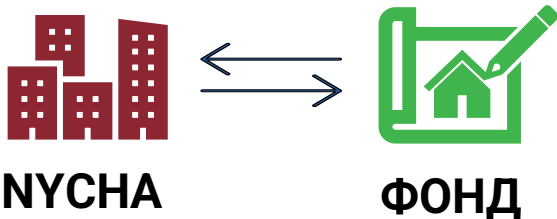
Фонд по сохранению государственного жилья





Что такое Фонд по сохранению государственного жилья?

Фонд – это новое государственное агентство, которое, в отличие от NYCHA, может получить доступ к более высоким субсидиям по 8 Программе для финансирования ремонтов в жилкомплексах.



Ремонтные работы на сумму более \$519 миллионов уже завершены с использованием государственно-общественного партнерства в Cambridge, которое послужило моделью для Фонда.

Что будет происходить в рамках Фонда?	✓ Bronx River Addition проведет комплексную реконструкцию
Кто будет владеть землей и зданиями?	✓ NYCHA владеет землей и зданиями. Жилкомплексы остаются на 100% государственными. Земля и здания будут сданы в аренду Фонду.
Кто будет застройщиком?	✓ Фонд, являющийся государственным агентством, выступит в роли застройщика. Фонд заключит с поставщиками контракты на выполнение работ.
Кто будет управлять Bronx River Addition в будущем?	✓ Управление зданиями NYCHA продолжит управлять жилкомплексом Bronx River Addition. Частного управляющего не существует.
Что будет с рабочей силой жилкомплекса?	✓ Рабочая сила останется общественной рабочей силой
Что насчет социальных услуг?	✓ Через Фонд Отдел обслуживания жильцов NYCHA продолжает помогать жильцам с доступом к социальным услугам.



В рамках Фонда права жильцов сохраняются.

- **Арендная плата** будет составлять **30%** от вашего семейного дохода.
- Ваша семья будет иметь **право преемственности**.
- У вас будет право **продлить договор об аренде**, если захотите продолжать жить здесь.
- Вам **не надо будет проходить повторную проверку** после конверсии.
- Вы сможете **добавить членов семьи** в свои договоры об аренде.
- Вы сможете запрашивать проведение **слушаний по жалобам**.
- Вы сможете получить **личную помощь** персонала в жилкомплексе, а также **помощь по телефону и онлайн** при оформлении своих документов.
- Через Фонд Отдел обслуживания жильцов **НУСНА** продолжает помогать жильцам с доступом к социальным услугам.
- У вас будет право на организацию.
- Ассоциации жильцов продолжают получать финансирование.



Выбор подрядчиков в рамках Фонда

Как Фонд привлекает поставщиков?

Фонд может использовать подход «наилучшей ценности» для выбора наиболее квалифицированных поставщиков и обеспечения высокого качества и долговечности ремонтов. Это - вместо использования «участника, предложившего наименьшую цену», то есть самого дешевого участника, который обычно NYCHA обязано выбрать.

Что еще Фонд может «сделать лучше» для жильцов NYCHA?

Фонд может выбирать интегрированные команды, включающие проектировщиков и строительные фирмы, которые работают вместе, чтобы эффективно управлять рисками, улучшать подотчетность, повышать эффективность и обеспечивать высококачественный ремонт для жильцов. Это - вместо того, чтобы выбирать их по отдельности, как это происходит с большинством проектов городского правительства и NYCHA.



Участие жильцов в процессе реновации

У жильцов будет много возможностей поучаствовать в процессе реновации.





Какие ремонтные работы будут проделаны?

Базовый ремонт

- Ремонт квартиры, включая кухню и ванную, а также удаление свинца и плесени.
- Модернизация систем здания, включая отопление и горячее водоснабжение, сантехнику и электрику.

Возможные виды ремонта

Другие потенциальные виды работ, которые могут быть включены в ремонт:



Как будет определен окончательный объем ремонта

Окончательный объем ремонтных работ будет зависеть от потребностей, выявленных в результате проводимого техническими экспертами углубленного обследования объектов. **Фонд ставит целью учитывать информацию, полученную в результате широкого взаимодействия с жильцами, для определения окончательного объема работ.**



Основы финансирования

Как ежемесячная субсидия превратится в финансирование для ремонта всего жилкомплекса?

- Фонд может работать в партнерстве с городским агентством жилищного финансирования для получения доступа к облигациям или их выпуска.
- Муниципальные облигации — это инструмент, который местные органы власти используют, когда они получают стабильный поток денег с течением времени, но в настоящее время нуждаются в больших суммах денег (например, туннели, мосты или станции метро).
- Муниципальные облигации выпускаются, а затем могут быть приобретены широкими слоями населения, например, пенсионными учреждениями, пенсионными фондами и даже обычными гражданами.
- Затем правительство со временем рассчитывается с этими группами, используя поступающий стабильный доход.
- **Муниципальные облигации считаются одними из самых безопасных вложений для их обладателей, поскольку они обеспечиваются государством.**



Программа "Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности" (РАСТ)



Что такое РАСТ?

РАСТ полагается на партнерство с частными и некоммерческими партнерами по жилкомплексу, которые выбираются лидерами жильцов.

Ремонтные работы на сумму более \$4.3 миллиарда уже завершены или продолжаются в других жилкомплексах NYCHA.

<p>Что произойдет в рамках РАСТ?</p>	<p>✓ В Bronx River Addition будет проведен комплексный ремонт.</p>
<p>Кто будет владеть землей и зданиями?</p>	<p>✓ NYCHA будет владеть землей и зданиями; они будут сданы в аренду партнерам по РАСТ.</p>
<p>Кто будет застройщиком?</p>	<p>✓ Лидеры жильцов будут выбирать частных и некоммерческих партнеров в качестве застройщиков, подрядчиков, управляющих жилкомплекса и поставщиков социальных услуг.</p>
<p>Кто будет управлять Bronx River Addition?</p>	<p>✓ Новая частная или некоммерческая компания по управлению недвижимостью будет отвечать за повседневную эксплуатацию и текущие ремонты. Суперы с проживанием будут обеспечивать круглосуточное присутствие на месте.</p>
<p>Будет ли в этом участвовать NYCHA?</p>	<p>✓ NYCHA будет устанавливать арендную плату, управлять списком очередников, утверждать переезды, отслеживать условия и контролировать работу всех партнеров.</p>
<p>А как насчет социальных услуг?</p>	<p>✓ РАСТ будет финансировать социальных работников для оказания медицинской, экономической и другой помощи жильцам непосредственно на местах. Общественные программы будут расширены.</p>



Права жильцов сохраняются в рамках РАСТ.

- **Арендная плата** будет составлять **30%** от **вашего семейного дохода**.
- Ваша семья будет иметь **право преемственности**.
- У вас будет право **продлить договор об аренде**, если захотите продолжать жить здесь.
- Вам **не надо будет проходить повторную проверку** после конверсии.
- Вы сможете **добавить членов семьи** в свои договоры об аренде.
- Вы сможете запрашивать проведение **слушаний по жалобам**.
- Вы сможете получить **личную помощь** персонала в жилкомплексе, а также **помощь по телефону и онлайн** при оформлении своих документов.
- РАСТ требует партнерских отношений с общественными организациями, которые будут предоставлять расширенные социальные услуги на местах.
- У вас будет право на организацию.
- Ассоциации жильцов продолжат получать финансирование.



Участие жильцов в процессе реновации

У жильцов будет много возможностей поучаствовать в процессе реновации.

Жильцы будут **формировать планы ремонта, управления жилкомплеса, безопасности и социальных услуг.**

Мнение жильцов будет **определять выбор** материалов, отделки, сантехники, бытовой техники и других элементов дизайна для ремонта квартиры.

Постоянное взаимодействие и множество точек соприкосновения с жильцами на протяжении всего процесса проектирования и строительства позволит **решить проблемы и обеспечить прозрачность.**

Лидеры жильцов **выберут команду партнера по РАСТ**, включая застройщика(-ов), управляющего жилкомплеса, генерального подрядчика и поставщика социальных услуг.





Какие ремонтные работы будут проделаны?

Базовый ремонт

- Ремонт квартиры, включая кухню и ванную, а также удаление свинца и плесени.
- Модернизация систем здания, включая отопление и горячее водоснабжение, сантехнику и электрику.

Возможные виды ремонта

Другие потенциальные виды работ, которые могут быть включены в ремонт:



Как будет определен окончательный объем ремонта

Окончательный объем ремонтных работ будет зависеть от потребностей, выявленных в результате проводимого техническими экспертами углубленного обследования объектов. **РАСТ ставит целью учитывать информацию, полученную в результате широкого взаимодействия с жильцами, для определения окончательного объема работ.**



Основы финансирования

Каковы источники финансирования?

- Партнеры по РАСТ получают доступ к муниципальным облигациям, выпущенным HDC, и/или обращаются за кредитами к другим кредиторам, Fannie Mae или Freddie Mac, в обоих случаях используя финансирование HUD из 8 Программы.
- Для жилкомплексов, которые штатовское и федеральное правительство считают историческими по своему характеру, в качестве дополнительного источника финансирования могут использоваться «исторические налоговые льготы» (Historic Tax Credits).
- Партнеры по РАСТ должны выделить свое собственное финансирование (т. е. акционерный капитал) на покрытие расходов на восстановление жилкомплексов.
- В некоторых случаях город Нью-Йорк также предоставляет дополнительные субсидии.



Остаемся в 9 Программе



Что значит остаться в 9 Программе?

Методы управления:

- Управление жилкомплексом по-прежнему будет осуществляться Управлением зданиями НУСНА.
- НУСНА владеет землей и зданиями. Жилкомплексы остаются на 100% государственными.
- Рабочая сила остается общественной рабочей силой.

Права:

- Ваши права как жильца останутся такими же, как сегодня.

Ожидаемый ремонт не удовлетворит физические потребности Bronx River Addition:

- НУСНА продолжит производить ограниченные ремонты, когда это возможно.
- Возможность проведения ремонтных работ в масштабах всего жилкомплекса и способность восстановления Здания 12 будут сильно ограничены финансированием.



График и правомочность голосования



Взаимодействие + график голосования





Когда и как я могу ПРОГОЛОСОВАТЬ?

ГОЛОСОВАНИЕ НАЧИНАЕТСЯ 13 марта 2024 г. в 10:00
И ЗАКАНЧИВАЕТСЯ 11 апреля 2024 г. в 19:00



13 марта 2024 г. - 11 апреля 2024 г.
Открывается голосование онлайн и по почте

- Бюллетени будут отправлены каждому избирателю, имеющему право голоса, ближе к началу голосования
- В бюллетенях для голосования будут содержаться учетные данные для онлайн-голосования через Портал для жильцов (Resident Portal).

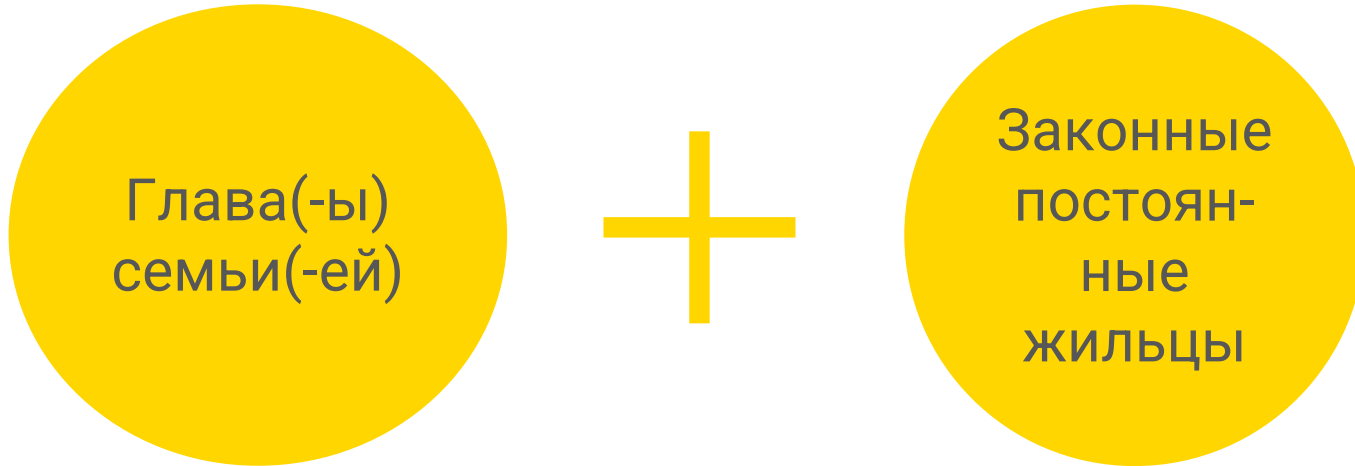


2 апреля 2024 г. - 11 апреля 2024 г.
Открывается очное голосование, продолжается голосование онлайн и по почте

- Вы должны принести отправленные вам по почте бюллетень и конверт
- В течение всех дней время очного голосования начинается в 10:00 и заканчивается в 19:00.



Кто имеет право голосовать?



- Подписал договор об аренде своей квартиры в НУСНА
- Те, кому к 11 апреля исполнилось 18 лет или больше

Сюда входят жильцы Здания 12, которые были переселены НУСНА в 2022 г. и соответствуют вышеуказанным критериям.

- Записан в состав семьи
- Те, кому к 11 апреля исполнилось 18 лет или больше

Кто НЕ имеет права голосовать?

- Жильцы младше 18 лет
- Незаконные жильцы
- Жильцы с временным разрешением
- Посетители
- Служащие (не проживающие в жилкомплексе)

**Обязательно пройдите переаттестацию до четверга, 29 декабря 2023 г., чтобы убедиться, что все правомочные потенциальные избиратели в вашей семье смогут проголосовать.*



Как узнать, имею ли я право голосовать?

Если вы имеете право голоса, вы должны были получить **Уведомление о голосовании (Notice of Vote)** по почте, телефону или электронной почте, если у NYCHA есть ваш действующий адрес электронной почты.

The document is a "Notice of Resident Vote" for the Bronx River Addition. It includes contact information for NYCHA - BxRA Voting: on.nyc.gov/voting-at-BxRA, vote@nycha.nyc.gov, and phone number (212) 306-6794. The address is 90 Church Street, Floor 10-232, New York, NY 10007. The document is addressed to [NAME], [STREET], [APT], [CITY, STATE, ZIP] and dated [DATE].

Notice of Resident Vote

Beginning March 13, 2024, residents of Bronx River Addition will have the opportunity to vote on the future of the development. Residents will have the ability to decide whether to pursue one of two approaches to building renovations or remain in the existing Section 9 program.

Over the next 100 days, NYCHA staff will be on site to provide residents with information on the options considered during this vote. Under state law, NYCHA must follow the wishes of the residents and implement the option that receives the most votes.

This notice includes information about:

- the 3 options that will appear on the ballot
- opportunities to learn about the voting options
- how and when to cast your vote

Please keep this notice for future reference. You can also visit on.nyc.gov/voting-at-BxRA for additional info and upcoming outreach events.

What are the voting options I will be deciding between?

In the upcoming vote, you will be asked to choose **ONE** of the three following options:

The Trust	PACT	Section 9
The Trust is a public agency that will partner with NYCHA to bring funding for repairs and upgrades to Bronx River Addition's apartments, buildings, and grounds. Rents remain at 30% of income and resident rights continue unchanged. The property will continue to be managed by NYCHA.	PACT is a partnership with private and/or non-profit partners that will bring funding for repairs and upgrades to Bronx River Addition's apartments, buildings, and grounds. Rents remain at 30% of income and resident rights continue unchanged. The property will be managed by a private partner.	Under Section 9, which is how Bronx River Addition is currently funded, the development will continue to be dependent on federal funding allocated annually by Congress. Rents remain at 30% of income. The property will continue to be managed by NYCHA.

Вы также можете проверить свой статус избирателя, отправив электронное письмо по адресу:
vote@nycha.nyc.gov или позвонив по телефону (212) 306-6794.



Как будет происходить голосование?

Администратор выборов

NYCHA сотрудничает с независимой сторонней фирмой для организации выборов, подсчета бюллетеней и подтверждения результатов.

Методы голосования

Жильцы смогут проголосовать тремя способами: по почте, онлайн и очно.

Минимальное участие

Голосование будет подтверждено, если при выборах в жилкомплексе проголосуют не менее 20% глав семей. Если этот порог не будет достигнут, жилкомплекс останется в 9 Программе.

Побеждает большинство голосов

NYCHA должно реализовать тот вариант, который получит наибольшее количество голосов (между Фондом, РАСТ или оставшимся в 9 Программе).

Выбранный вариант применяется ко всем

Вариант, набравший наибольшее количество голосов, применяется ко всему жилкомплексу (всем квартирам и зданиям).



Что дальше?

У нас есть дополнительные возможности, чтобы вы могли задать вопросы и проголосовать за будущее Bronx River Addition.

1 Дополнительные собрания жилкомплекса:

Стартовое мероприятие:

- Среда, 6 декабря, в 13:00

Общественное собрание

- Среда, 13 декабря, в 11:00
- Понедельник, 18 декабря, в 13:00 (онлайн)
- Вторник, 9 января, в 11:00
- Среда, 17 января, в 11:00

2 Не можете попасть ни на одно из них?

Не беспокойтесь!

В ближайшие месяцы мы проведем несколько мероприятий.

Существует несколько способов узнать о новых мероприятиях и получить ответы на свои вопросы!

3 Узнайте больше:

Веб-сайт:

<https://on.nyc.gov/voting-at-BxRA>

Имейл:

vote@nycha.nyc.gov

Номер телефона:

(212) 306-6794



Вопросы и ответы



Приложение

Финансирование

Как сам Фонд, так и партнеры по РАСТ могут работать с Корпорацией по развитию городского жилья г. Нью-Йорка (или «HDC»), городским агентством жилищного финансирования.

HDC – крупнейшее в стране муниципальное агентство жилищного финансирования, которому поручено оказывать помощь в финансировании создания или сохранения доступного жилья для жителей Нью-Йорка. HDC также выступает ключевым финансовым партнером в восстановлении государственного жилищного фонда нашего города в рамках инициативы NYCFA «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (РАСТ).

- **Фонд** может работать в партнерстве с HDC для доступа к облигациям или выпуска облигаций на основе финансирования от HUD через 8 Программу
- Партнеры по **РАСТ** могут работать над решением HDC по облигациям РАСТ и обычными кредитами, полученными за счет финансирования от HUD через 8 Программу





Приложение

Оценка физического состояния - Bronx River Addition

5-летняя Оценка физического состояния, 2023 г.



Что такое Оценка физического состояния (PNA)?

Проводимое примерно каждые пять лет в соответствии с рекомендациями Министерства жилищного строительства и городского развития США (HUD), PNA включает в себя оценку того, когда в течение следующих 20 лет физические активы, составляющие здания и кампусы NYCHA, потребуют замены или модернизации, а затем оценку затрат на эти реновационные работы, основанные на текущих рыночных ценах. На приведенной выше диаграмме показаны физические активы, которые потребуют замены в течение следующих 5 лет.