

Resumen Ejecutivo

Propuesta de Enmienda de NYCHA al Plan Anual del PHA para el Año Fiscal 2019

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

La Enmienda final de NYCHA al Plan Anual de PHA para el Año Fiscal 2019 (la "Enmienda Final") está disponible para la revisión pública en la Oficina Central de NYCHA y en la oficina administrativa de cada residencial, así como en la página Web de NYCHA (www.nyc.gov/nycha). NYCHA también proporcionó una copia de la Propuesta de Enmienda a cada presidente de la Asociación de Residentes de vivienda pública y a los miembros de la Junta Asesora de Residentes (RAB, por sus siglas en inglés).

NYCHA celebró una audiencia pública en el Borough of Manhattan Community College (BMCC, por sus siglas en inglés) en Manhattan el 13 de febrero de 2019 y aceptó comentarios escritos sobre el Borrador del Plan hasta el 15 de febrero de 2019. Por favor vea el aviso en la página 2. NYCHA se reunió con la RAB para sus comentarios sobre la enmienda en 3 reuniones entre noviembre de 2018 y febrero de 2019, antes de que la enmienda fuera sometida a HUD para su aprobación el 21 de marzo de 2019.

Declaración de requisitos del límite de ingresos para la vivienda pública

Mediante un aviso publicado en el registro federal del 26 de julio de 2018, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) emitió instrucciones para implementar los requisitos obligatorios del límite de ingresos de vivienda pública en la Oportunidad de Vivienda a través de la Ley de Modernización (HOTMA, por sus siglas en inglés). Estos requisitos se aplican únicamente al programa de vivienda pública. Las autoridades de vivienda deben implementar estos requisitos de HOTMA antes del 24 de marzo de 2019.

Las autoridades de vivienda tienen la opción bajo HOTMA de desalojar a los hogares con ingresos de un cierto límite o permitirles permanecer en la vivienda pública y pagar un alquiler más alto. NYCHA permitirá que estas familias permanezcan en viviendas públicas, pagando un alquiler más alto de acuerdo con la fórmula del HUD descrita en la página 16.

NYCHA de Nueva Generación - Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente entre Juntos (PACT, por sus siglas en inglés)

NYCHA se compromete a proteger la asequibilidad de las reservas de vivienda pública de la Ciudad de Nueva York para esta y las futuras generaciones de neoyorquinos. Pacto para Preservar la Asequibilidad Juntos (PACT) es la iniciativa de preservación de NYCHA para facilitar mejoras importantes a los residenciales haciendo las rehabilitaciones con los inquilinos en el lugar, al tiempo que preserva la asequibilidad a largo plazo, y mantiene fuertes derechos de residencia mediante asociaciones públicas y privadas efectivas. Bajo PACT, NYCHA, utilizando programas como la Estrategia de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) de HUD, convierte las unidades de vivienda pública en unidades del programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8, lo que proporciona un flujo más estable de subsidios federales y permite a NYCHA y sus socios de desarrollo recaudar financiamiento externo para abordar las necesidades de reparación de infraestructura del residencial. Al aprovechar estos programas y herramientas federales, NYCHA ayudará a mejorar la calidad de vida de los residentes, asegurando que sus apartamentos y edificios reciban las muy necesarias reparaciones y mejoras, mientras se preservan la asequibilidad y las protecciones de los inquilinos.

En una transacción de PACT, NYCHA retiene la cuota de propiedad subyacente del terreno y los edificios, y los arrienda a una nueva entidad formada con el socio de desarrollo. Estar en la estructura de propiedad permite a

NYCHA seguir desempeñando un papel clave en la toma de decisiones y la supervisión del residencial. NYCHA también es el administrador del contrato de la Sección 8 y de los vales del programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8, sirviendo así como la entidad que determina el alquiler, administra la lista de espera e inspecciona los apartamentos. Bajo PACT, todas las unidades del residencial convertido deben seguir siendo asequibles, lo que NYCHA hará cumplir a través de acuerdos legales con el socio de desarrollo. Los residentes seguirán teniendo derechos de sucesión y procesos de resolución de conflictos según PACT consistente con los inquilinos de la vivienda pública de NYCHA. Los residentes retendrán el derecho de establecer y operar una organización residente y recibir financiación para ese grupo. Finalmente, se requerirá que los socios del proyecto entrenen y contraten a residentes de NYCHA, y que involucren a los residentes de manera proactiva regularmente a medida que el proyecto avanza.

Como parte de esta Enmienda Significativa al Plan Anual del 2019, NYCHA está solicitando la aprobación del HUD para usar el proceso de disposición de la Sección 18 para algunas o todas las unidades dentro de los residenciales actualmente aprobados o siendo considerados para la conversión de PACT/RAD, con el fin de mejorar la estabilidad financiera de las conversiones PACT/RAD de NYCHA. Los derechos de los residentes seguirán siendo consistentes en todos los residenciales y los residentes seguirán pagando no más del 30% del ingreso bruto ajustado hacia el alquiler.

RAD en sitios dispersos en el Bronx y Brooklyn

Entre el 31 de octubre de 2018 y el 30 de noviembre de 2018, NYCHA cerró tres conversiones de PACT/RAD como se indica a continuación. Se emprendieron extensas mejoras de infraestructura en todos los sitios, incluyendo mejoras a techados, ascensores, calderas, sistemas de seguridad y terrenos, así como en el interior de los apartamentos, incluyendo nuevas cocinas y baños. Todo el trabajo de rehabilitación está ocurriendo con los inquilinos en el lugar; ningún residente está siendo reubicado o desplazado debido a la conversión PACT/RAD.

- **Twin Parks West** en el vecindario de Fordham Heights del Bronx: esta conversión incluía un edificio con 312 apartamentos (incluyendo 1 unidad del Superintendente). NYCHA entró en una asociación público-privada con Gilbane Development Company (promotor), Dantes Partners (promotor), Apex Building Group (contratista general), y Kraus Management, Inc. (Administrador de la propiedad). Los servicios sociales están siendo proporcionados por BronxWorks. El proyecto está siendo financiado con la deuda convencional. El trabajo de reparación total para el proyecto será de aproximadamente \$38 millones. Las reparaciones se completarán para el 2021.
- **Betances Houses** en el vecindario Mott Haven del Bronx: esta conversión incluyó 40 edificios en 10 residenciales con 1,088 unidades (incluyendo 4 unidades del Superintendente). NYCHA entró en una asociación público-privada con MDG Design + Construction (promotor y contratista general), The Wavecrest Management Team (Administrador de la propiedad), y Catholic Charities Community Services, de la Arquidiócesis de Nueva York (proveedor de servicios sociales). El proyecto se financia con la deuda convencional y el capital de los promotores. El trabajo de reparación total para el proyecto será de aproximadamente \$120 millones. Las reparaciones se completarán para el 2021.
- **Highbridge-Franklin** en los vecindarios de Highbridge y Claremont del Bronx: esta conversión incluyó 14 edificios con 336 apartamentos (incluyendo 4 unidades del Superintendente). NYCHA participó en una asociación público-privada con Gilbane Development Company (promotor), Dantes Partners (promotor), Apex Building Group (contratista general), y The Kraus Organization (Administrador de la propiedad). Los servicios sociales están siendo proporcionados por BronxWorks. El proyecto está siendo financiado con deuda convencional y un préstamo de subsidio del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas de la Ciudad de Nueva York. El trabajo de reparación total para el proyecto será de aproximadamente \$27 millones. Las reparaciones se completarán para el 2021.

En la primavera de 2019, NYCHA espera concluir la siguiente conversión de PACT/RAD como se indica a continuación:

- **Hope Gardens** en el barrio Bushwick de Brooklyn: esta conversión incluirá 61 edificios con 1,315 apartamentos. NYCHA participará en una asociación público-privada con Pennrose Properties (desarrollador) y Acacia Network (proveedor de servicios sociales). Procida Construction será el contratista general y Pinnacle City Living servirá como administrador de la propiedad. La financiación y alcance de reparación y horario se finalizarán antes del cierre.

Esta conversión involucra los siguientes cinco residenciales:

1. Hope Gardens
2. Palmetto Gardens
3. Bushwick II (Grupos A & C)
4. Bushwick II (Grupos B & D.)
5. Bushwick II CDA (Grupo E)

Como parte de la Enmienda Significativa del Plan Anual para el Año Fiscal 2019, NYCHA está solicitando la aprobación del HUD para usar el proceso de disposición de la Sección 18 para hasta el 25% de las unidades en el conjunto para los siguientes residenciales aprobados previamente para la conversión de PACT/ RAD: Bushwick II (grupos B & D), Hope Gardens y Palmetto Gardens. Los derechos de los residentes seguirán siendo consistentes en todos los residenciales y los residentes seguirán pagando no más del 30% del ingreso bruto ajustado hacia el alquiler. Bushwick II (grupos A & C) y Bushwick II CDA (grupo E) se transmitirán enteramente a través de la Sección 18 como parte de la conversión de RAD de la consolidación de viviendas públicas de Hope Gardens.

PACT/Unidades Sin Financiación (LLC II)

En julio de 2017, NYCHA anunció que se está expandiendo PACT para proteger la carpeta de unidades sin financiación de la Autoridad. Esta carpeta consiste en ocho (8) residenciales de vivienda pública de financiamiento mixto conocidos como "residenciales LLC II", que no son elegibles para ser incluidos en las fórmulas de subsidios del programa federal de vivienda pública y del fondo de capital. Anteriormente, la iniciativa PACT de NYCHA era sinónimo de RAD. Para hacer reparaciones significativas, administrar de manera más eficaz los residenciales, y desplegar estratégicamente sus limitados recursos financieros, NYCHA expandió PACT para crear alianzas público-privadas adicionales y llevar activamente a las unidades sin financiación al programa de Vales de Preferencia de Vivienda (Sección 8) de la Autoridad.

Los residenciales LLC II fueron originalmente construidos y financiados por subsidios de la Ciudad de Nueva York y del Estado de Nueva York, pero nunca financiados directamente por HUD. Estos residenciales actualmente "comparten" los fondos federales proporcionados para la vivienda pública de NYCHA. Esto ha costado a NYCHA más de \$23 millones al año en fondos operativos. Además, según la evaluación de las necesidades físicas del 2017, los ocho residenciales requieren más de \$1 mil millones en reparaciones de infraestructura, pero mientras permanecen sin financiación, los edificios continúan deteriorándose.

La conversión de todas las unidades al programa de la Sección 8 traerá nuevos y estables ingresos a estos residenciales de LLC II y permitirá mejoras sustanciales a los apartamentos, edificios y terrenos. Además, los fondos previamente desviados a estos residenciales del resto de la carpeta de NYCHA se dirigirán ahora a la operación y mantenimiento en los residenciales tradicionales de vivienda pública de NYCHA.

El 11 de septiembre de 2008, HUD aprobó el plan de NYCHA para la transición de las unidades de vivienda pública sin financiación a la asistencia de la Sección 8. Actualmente, cuando un residente abandona su apartamento en un residencial LLC II, la Autoridad convierte la unidad a la Sección 8. A través de este proceso,

2,019 unidades en los ocho residenciales pasaron a formar parte de la Sección 8 entre 2008 y 2018. A través de PACT y bajo la retención 2 CFR parte 200, las 3,658 unidades restantes sin financiación se convertirán de vivienda pública a la Sección 8. Esta estrategia de PACT es un modelo de financiamiento sin precedentes para apoyar estos apartamentos, impidiendo que caigan en un total deterioro, y se proteja su asequibilidad y los derechos de los residentes.

El 3 de diciembre de 2017, el HUD aprobó a NYCHA una acción de retención conforme al 2 CFR parte 200 para 14 edificios con 722 apartamentos en Baychester y Murphy Houses en el Bronx. HUD había aprobado previamente la Enmienda Significativa de NYCHA al Plan Anual del Año Fiscal 2017 para la acción de retención en Baychester y Murphy el 22 de noviembre de 2017. El 28 de diciembre de 2018, NYCHA cerró la conversión de PACT/Unidades Sin Financiación, al celebrar una asociación público-privada con MBD Community Housing Corporation (desarrollador y proveedor de servicios sociales), Camber Property Group (desarrollador) y L&M Development Partners (desarrollador y administrador de propiedades). Los servicios sociales también están siendo proporcionados por BronxWorks. El proyecto está siendo financiado con deuda convencional y una financiación permanente garantizada por la Corporación de Desarrollo de Viviendas de la Ciudad de Nueva York. El trabajo de renovación total para el proyecto será de aproximadamente \$88 millones. Las reparaciones se completarán para el 2020.

Como parte de la Enmienda Significativa al Plan Anual del Año Fiscal 2018, NYCHA solicitó la aprobación de HUD para una acción de retención de acuerdo con 2 CFR parte 200 para Independence Towers y Williams Plaza en Brooklyn. NYCHA comenzó con la participación de la comunidad y las actividades de conversión de residentes en estos residenciales en marzo 2018. HUD había aprobado previamente la Enmienda Significativa de NYCHA al Plan Anual del Año Fiscal 2018 para la acción de retención en Independence Towers y Williams Plaza el 14 de septiembre de 2018. NYCHA anticipa la selección de un socio de desarrollo para estos sitios a principios de 2019.

NYCHA planea perseguir aprobaciones de HUD similares para los cuatro residenciales restantes en la carpeta de LLC II. A través de esta acción, todas las unidades en los residenciales serán operadas fuera del programa federal de vivienda pública bajo el Programa de Apartamentos Subsidiados de la Sección 8. Las familias serán destinadas a la asistencia de la Sección 8. Las familias inelegibles para la asistencia de la Sección 8 se les permitirá permanecer en su lugar y no pagar más del 30% de sus ingresos en alquiler. La culminación de la conversión completa del PACT se espera para el 2026.

Como parte de la Enmienda Significativa al Plan Anual del Año Fiscal 2019, NYCHA está solicitando la aprobación de HUD para una acción de retención de acuerdo con 2 CFR parte 200 para los residenciales restantes en la carpeta LLC II: 344 East 28th Street y Wise Towers en Manhattan (donde la participación de los residentes comenzó a principios de 2019 y un socio de desarrollo será seleccionado en la primavera de 2019) y Boulevard y Linden Houses en Brooklyn. A través de esta acción, todas las unidades en los residenciales serán operadas fuera del programa federal de vivienda pública. Las familias serán destinadas a la asistencia de la Sección 8. Las familias inelegibles para la asistencia de la Sección 8 se les permitirá permanecer en su lugar y no pagar más del 30% de ingresos brutos ajustados para el alquiler.