

RESUMEN EJECUTIVO

Enmienda final de NYCHA al Plan anual de Autoridades de vivienda pública (PHA, por sus siglas en inglés) para el año fiscal 2018

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

La Enmienda final de NYCHA al PHA o Plan anual de Autoridades de vivienda pública para el año fiscal 2018 (la “Enmienda al borrador”) está disponible para su revisión pública en la oficina central de NYCHA y en todas las oficinas de administración de los residenciales, así como en la página web de NYCHA (www.nyc.gov/nycha). NYCHA también proporcionó una copia de la Enmienda al borrador a cada presidente de las Asociaciones 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”), en Manhattan, el día 22 de mayo del 2018 y se aceptaron comentarios por escrito sobre la Enmienda al borrador hasta el 23 de mayo del 2018. Por favor, lea el aviso en la página 2. NYCHA se reunió con la Junta asesora de residentes (RAB) para escuchar sus comentarios en seis ocasiones, entre enero y mayo del 2018, y se celebraron dos reuniones adicionales en mayo del 2018 para escuchar los comentarios finales antes de que la enmienda se mandara al HUD el 23 de agosto del 2018 para su aprobación.

Vivienda en Nueva York 2.0

Desde que el alcalde de Blasio lanzó el Plan de Vivienda en Nueva York en el año 2014, la Ciudad de Nueva York ha acelerado la construcción y conservación de vivienda asequible a unos niveles que no ocurrían desde hace 30 años.

La ciudad está consiguiendo garantizar más vivienda pública durante los 4 primeros años de alcaldía que durante ningún otro periodo desde 1978. La Ciudad ha triplicado la disponibilidad de vivienda asequible para aquellas familias con ingresos por debajo de los \$25,000 anuales. La financiación para la construcción de nuevas viviendas y para la conservación de las unidades existentes se ha multiplicado por dos, al igual que las plazas de viviendas a través de las loterías anuales de vivienda asequible realizadas por el ayuntamiento de la ciudad. Se están construyendo cientos de viviendas asequibles en solares que estaban vacíos. Las reformas sobre el uso del terreno y las nuevas ventajas fiscales no solo están incentivando la construcción de apartamentos asequibles, si no que los está haciendo de carácter obligatorio. El sector privado se encarga de financiar dichos apartamentos al construir un nuevo proyecto de vivienda.

NYCHA de NuevaGeneración – 100% Vivienda asequible y Los mayores primero

La Autoridad proporciona terrenos que se encuentran infrautilizados para la construcción de 10,000 unidades de vivienda asequible, incluyendo también espacios comerciales y comunitarios para ofrecer nuevos servicios a los residentes y a las comunidades colindantes. Este plan centrado en construir vivienda 100% asequible para los mayores y para las familias en terrenos de NYCHA se desarrolló para dar respuesta a las peticiones de los residentes y sus grupos defensores que estaban solicitando más opciones de vivienda asequible en sus comunidades.

Desde que se lanzó el plan de NYCHA de NuevaGeneración, La Autoridad y el Departamento de Conservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HPD, por sus siglas en inglés) han hecho públicos sus planes para implementar los programas 100% Vivienda asequible y Los mayores primero en 12 solares, lo que resultará en unas 1,800 nuevas unidades para mayores y familias. En verano de 2017 comenzó la construcción de los dos primeros proyectos en el residencial de Ingersoll Houses situado en el vecindario de Fort Greene en Brooklyn y en Mill Brook Houses que se encuentra en Mott haven, el Bronx.

Todos los proyectos de construcción dentro del marco de NYCHA de NuevaGeneración, 100% Vivienda asequible y Los mayores primero contribuyen a cumplir los objetivos marcados por el plan Vivienda 2.0 del alcalde de Blasio y a que NYCHA pueda llevar a cabo su compromiso de contribuir con 10,000 unidades de vivienda asequible en esta década a través de su plan estratégico a 10 años NYCHA de NuevaGeneración.

La Enmienda significativa final del Plan anual para el año fiscal 2018 incluye los siguientes residenciales dentro del plan Los mayores primero: Baruch, Bushwick II CDA (Grupo E) y Sotomayor Houses.

NYCHA de NuevaGeración – Vecindarios de NuevaGeneración (50/50)

El programa Vecindarios de NuevaGeneración está enfocado en la participación de los residentes y de los vecinos de la comunidad y aporta a NYCHA las herramientas para generar ingresos que luego se reinvertirán en la mejora de los residenciales de toda la red de NYCHA, ofreciendo un 50 por ciento de unidades de vivienda a precio de mercado y el otro 50 por ciento de tipo asequible.

En el año 2017, NYCHA y el HPD presentaron a los equipos de desarrollo inmobiliario que iban a trabajar en Holmes Towers en Manhattan y en Wyckoff Gardens en Brooklyn en el 2018. Antes de que se seleccionaran los equipos, entre septiembre de 2015 y mayo del 2016, más de 1,300 residentes participaron en reuniones, sesiones de visión comunitaria y talleres en los dos complejos residenciales. Todos los proyectos que se recibieron durante el periodo de revisión de propuestas fueron evaluados por residentes de NYCHA y miembros de la comunidad antes que se tomara la decisión final. NYCHA continuará dialogando con los residentes y con los miembros de la comunidad a través de comités de partes interesadas durante todo el proceso de planificación y construcción. Estos comités también están trabajando directamente con la empresa de desarrollo inmobiliario seleccionada en representación de los residentes de NYCHA, de los vecinos y de la Comunidad. El proceso de construcción se espera que empiece en Holmes Towers en 2019 y en Wyckoff Gardens en 2019 o 2020. NYCHA espera recibir cerca de \$62 millones por el arrendamiento a largo plazo de estos dos terrenos.

En 2017 se anunciaron dos lugares adicionales para la implementación del programa Vecindarios de NuevaGeneración, en el residencial de La Guardia Houses en Manhattan y el Cooper Park en Brooklyn. El periodo de solicitud de propuestas comenzó en marzo del 2018 para el residencial de La Guardia y para el de Cooper Park se espera que tenga lugar en primavera del 2018. El proceso de participación de los residentes comenzó en ambos residenciales en el año 2017.

La Enmienda significativa final del Plan anual para el año fiscal 2018 incluye la propuesta de construcción en el residencial de Cooper Park.

NYCHA de NuevaGeneración – Pacto de Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés)

NYCHA utilizará todas las herramientas que tenga a su disposición para proteger la asequibilidad de la vivienda en la Ciudad de Nueva York y para fortalecer la vivienda pública para la presente y la futura generación de Neoyorquinos. El trabajo de conservación de NYCHA, denominado Compromiso de Asequibilidad Permanente Juntos (PACT, por sus siglas en inglés) – se basa en la reconversión de unidades de vivienda pública a la Sección 8 sin desplazar a los residentes. Dicha reconversión se realizará mediante varios programas federales como la Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés), ofrecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) y otros programas relacionados. PACT es la iniciativa de NYCHA para poder llevar a cabo las mejoras requeridas en los residenciales, a la vez que se consigue mantener la asequibilidad de la vivienda y se continúan garantizando unos derechos de tenencia fuertes a través de asociaciones público-privadas. A través de estos programas y herramientas federales, NYCHA contribuirá a mejorar la calidad de vida de sus residentes, garantizando que los vecinos reciban las tan necesarias reparaciones y mejoras en sus apartamentos y edificios, a la vez que se preservan sus protecciones y se garantiza la asequibilidad. PACT es un componente de NYCHA de NuevaGeneración, el plan estratégico de la Autoridad, a 10 años, para preservar la vivienda pública y convertirse en un propietario más efectivo y eficiente. A través de PACT, NYCHA busca la transición de la fuente de financiación de los residenciales de vivienda pública hacia la de la Sección 8 basada en proyectos, con la intención de conseguir una fuente de ingresos estable mediante subsidios federales y para lograr que NYCHA y sus socios de desarrollo inmobiliario puedan también recaudar financiación externa para hacer frente a las necesidades de infraestructura que tienen los edificios.

El subsidio otorgado a los residenciales que participan en PACT pasa de la categoría de “unidades sin financiación” o de vivienda pública (Sección 9) al programa de Vales para elección de vivienda (Sección 8) y, por tanto, NYCHA mantiene su condición de propietario y continúa jugando un papel muy importante en el proceso de toma de decisiones y en la supervisión del residencial, en concreto realizando funciones de administrador del contrato y de propietario. Tal y como establecen las estipulaciones del PACT, todas las unidades de vivienda del residencial que se reconvierta deben mantener la asequibilidad de forma permanente (el alquiler no puede superar el 30% de los ingresos de la unidad familiar). NYCHA se encargará de que esta estipulación se cumpla en su papel de propietario del terreno y mediante acuerdos legales con el socio encargado del realizar el proyecto. Mediante el programa PACT, los residentes van a continuar teniendo las mismas oportunidades de sucesión y los mismos derechos de reclamación que tienen como residentes de vivienda pública en NYCHA en la actualidad. Los residentes también van a conservar su derecho de crear y administrar una organización de residentes y de recibir financiación para su funcionamiento. Además, la empresa de desarrollo inmobiliario asociada tendrá la obligación de contratar y dar formación a residentes de NYCHA y de involucrar a los residentes de una forma activa en el proyecto.

RAD en residenciales diseminados del Bronx y de Brooklyn

En enero de 2017 NYCHA recibió aprobación del HUD para que cerca de 1,700 unidades de vivienda en el Bronx y Brooklyn se reconviertan de vivienda pública al programa de vales de la Sección 8 basado en proyectos (PBVs, por sus siglas en inglés). En mayo del 2017, NYCHA abrió el periodo para la solicitud de propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) con la intención de seleccionar a los socios para el proyecto de reconversión, los cuales colaborarán con la financiación, recaudación de fondos, realización de obras de infraestructura, y con la gestión de la administración de la propiedad. También ofrecerán servicios sociales en 17 residenciales diseminados, los cuales se dividen en 3 grupos:

1. Grupo 1 (el Bronx): Twin Parks West (1 y 2); Franklin Avenue I Conventional; Franklin Avenue II Conventional; Franklin Avenue III Conventional; Highbridge Rehabs (Anderson Avenue); Highbridge

Rehabs (Nelson Avenue)

2. Grupo 2 (el Bronx): Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances V (parcial); Betances VI (parcial)
3. Grupo 3 (Brooklyn): Bushwick II (grupos A y C); Bushwick II CDA (grupo E); Palmetto Gardens

En enero del 2018, NYCHA seleccionó a los desarrolladores inmobiliarios para los 3 grupos. Se espera que las obras de construcción en los grupos 1 y 2 comiencen en 2018 y en el grupo 3 en el año 2019. La Enmienda significativa final del Plan anual para el año fiscal 2018 incluye la propuesta de añadir unidades de vivienda adicionales de residenciales cercanos a los grupos 1 y 2 de la siguiente manera: Betances I, Betances IV y las unidades restantes de Betances V y VI se unirían al grupo 2, y Bushwick II (Grupos B y D) y Hope Gardens al grupo 3.

PACT/Unidades sin financiación (LLC II)

En julio del 2017 NYCHA anunció que iba a expandir el programa PACT para dar protección a la cartera de unidades de vivienda sin financiación de la Autoridad. Esta cartera consta de ocho (8) residenciales de vivienda pública de tipo convencional conocidos como los “residenciales LLC II” y que actualmente no reciben financiación de vivienda pública. Anteriormente, el programa PACT de NYCHA era sinónimo de RAD. Para poder realizar reparaciones importantes, gestionar los residenciales de una forma más efectiva y utilizar, de una forma más estratégica, los recursos limitados de los que se dispone, NYCHA va a ampliar el programa PACT mediante la creación de asociaciones público-privadas adicionales para traer financiación de una forma efectiva y para poder añadir a las unidades sin financiación al programa de Vale de elección de vivienda (Sección 8) de la Autoridad.

Los residenciales del grupo LLC II fueron construidos y financiados por la Ciudad y el Estado de Nueva York, pero nunca recibieron financiación directa por parte del HUD. En la actualidad, estos residenciales “comparten” los fondos federales recibidos por NYCHA para la gestión de su vivienda pública. Esta situación le cuesta a NYCHA más de \$23 millones al año. Además, los 8 residenciales tienen unas necesidades de inversión en reparaciones de infraestructura valoradas en \$775 millones, pero al encontrarse sin financiación, los edificios siguen deteriorándose.

Al trasladar estas unidades de vivienda al programa de Vale de elección de vivienda de la Sección 8, los residenciales conseguirán una financiación estable, lo cual permitirá que se introduzcan grandes mejoras en los apartamentos, los edificios y los terrenos comunes. Por otro lado, la financiación que antes se tenía que desviar del resto de la cartera de NYCHA a estos residenciales, se podrá utilizar para la gestión y el mantenimiento de los residenciales de vivienda pública tradicional de NYCHA.

El 11 de septiembre del 2008 el HUD aprobó el plan de NYCHA para la transición de las unidades de vivienda pública sin financiación al programa de la Sección 8. En la actualidad, cuando un residente deja su apartamento en un residencial del grupo LLC II, la autoridad reconvierte la unidad de vivienda a la sección 8. Mediante este proceso, 1,804 unidades de vivienda en los ocho residenciales pasaron al programa de la Sección 8 entre el 2008 y el 2018. Gracias a PACT, las 3,890 unidades restantes también se reconvertirán a la sección 8. Esta estrategia del PACT es un modelo de financiación sin precedentes que da apoyo a estos apartamentos, evita que se deterioren más y garantiza su asequibilidad a la vez que protege los derechos de sus residentes.

Las sesiones de participación y comunicación con los residentes comenzaron en Baychester y en Murphy Houses en el Bronx en agosto del 2017. En septiembre del mismo año NYCHA abrió el periodo de solicitud de propuestas (RFP) para buscar a las empresas de gestión y desarrollo inmobiliario que se encargarán de recaudar

financiación, realizar las obras de mejoras de infraestructura, gestionar la propiedad y, cuando sea necesario, prestar servicios sociales en los 8 residenciales, comenzando por los que se encuentran en el Bronx.

El día 3 de diciembre del 2017, el HUD aprobó una acción de retención para NYCHA en virtud de 2 CFR Parte 200 para los residenciales de Baychester y Murphy. El 22 de noviembre del 2017 el HUD ya había aprobado la Enmienda significativa de NYCHA al Plan anual para el año fiscal 2017 para la acción de retención en Baychester y Murphy. El 25 de junio del 2018 NYCHA presentó a la nueva empresa privada de administración y a los equipos de construcción que se encargarán de realizar las obras de renovación en Baychester y en Murphy. Se espera que las obras de construcción comiencen en 2019. A 31 de julio del 2018, el 98% de los residentes de Baychester y el 97% de los de Murphy ya se han reconvertido a la Sección 8.

NYCHA tiene la intención de conseguir la aprobación del HUD para los 6 residenciales restantes dentro de la cartera de LLC II. Mediante esta acción, todas las unidades de vivienda en estos residenciales estarán gestionadas fuera del ámbito del programa federal de vivienda pública y pasarán a formar parte del programa de la Sección 8. Las familias que no cumplan con los requisitos para recibir el subsidio de la Sección 8, podrán quedarse en sus viviendas y no pagarán más del 30% de sus ingresos de cara al alquiler. Se espera que se complete la reconversión del programa PACT antes del 2026.

Dentro de la Enmienda significativa final del Plan anual para el año fiscal 2018, NYCHA solicita la aprobación del HUD para una acción de retención en virtud de 2 CFR Parte 200 para los residenciales de Independence y Williams Plaza en Brooklyn. En marzo del 2018 NYCHA comenzó el proceso de participación comunitaria y las actividades de comunicación con los residentes en estos residenciales.

Mejoras de infraestructura –Informe anual final de necesidades de infraestructura, evaluación y resultado para el AÑO FISCAL 2018 / y plan de acción a 5 años

El 25 de enero, NYCHA presentó a la Junta asesora de residentes (RAB) un resumen del programa de Planificación de necesidades de infraestructura para el año fiscal 2018 y del plan de acción a 5 años.

El informe anual final de necesidades de infraestructura, evaluación y resultado para el AÑO FISCAL 2018 / y plan de acción a 5 años de NYCHA se encuentra en la Enmienda, en el anexo I, entre las páginas 84 y 115.