



ЖИЛЬЦЫ ПРИНИМАЮТ РЕШЕНИЕ: Hylan Houses

Август 2024 г.



Что мы обсудим сегодня?

- 1 Общие сведения
- 2 Обзор стратегий реконструкции
 - i. Фонд
 - ii. Инициатива РАСТ
 - iii. 9 Программа
- 3 Сроки голосования и правомочность
- 4 Ближайшие даты
- 5 Вопросы и ответы



Почему мы собрались здесь?

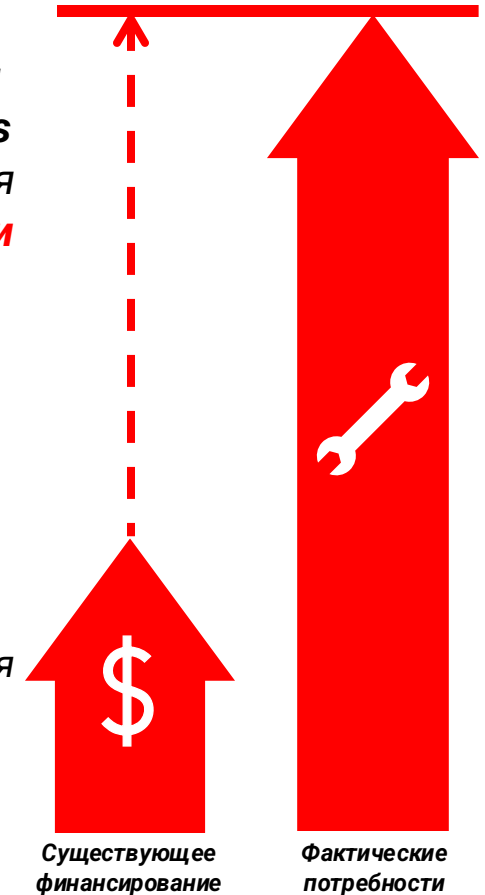


Существующее финансирование не покрывает насущные потребности NYCHA

- 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 Hylan Houses.**

Физические потребности Hylan Houses оцениваются в **десятки миллионов долларов**

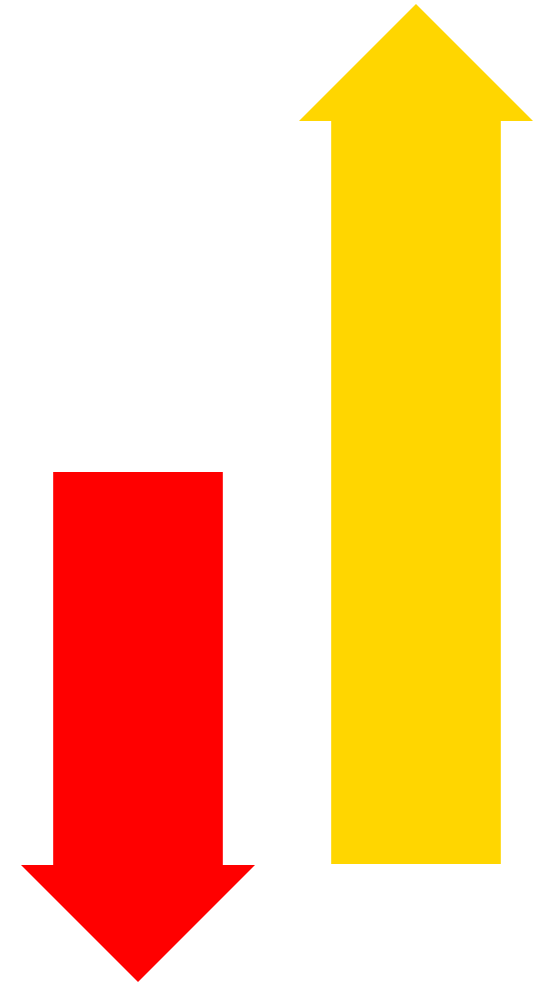
Однако финансируется лишь **часть** физических потребностей





8 Программа на основе жилкомплексов может предоставить дополнительное финансирование

- HUD также предоставляет еще один источник финансирования жилищного строительства — **8 Программу на основе жилкомплексов**.
- Используя эту Программу жилкомплексы могут получить на квартиру почти **двойное** финансирование по сравнению с 9 Программой.
- Это связано с тем, что Конгресс сократил финансирование на 9 Программу, сохраняя при этом стабильное и увеличивающееся из года в год субсидирование **8 Программы на основе жилкомплексов**.





Как NYCHA получает 8 Программу на основе жилкомплексов?

В последние годы HUD призвало жилищные управления перейти от 9 Программы к 8 Программе, чтобы получить доступ к более стабильным субсидиям.

NYCHA не может получать финансирование на 8 Программу на основе жилкомплексов напрямую, поэтому в соответствии с рекомендациями HUD ему необходимо **сотрудничать с другой организацией**, чтобы получить увеличенное финансирование по этой Программе.

NYCHA разработало несколько инновационных программ, использующих преимущества 8 Программы на основе жилкомплексов.

Эти программы имеют следующие общие особенности:



NYCHA на постоянной основе владеет землей и зданиями.



NYCHA и партнерская организация получают 8 Программу на основе жилкомплексов. Эта дополнительная субсидия дает возможность получать обычные кредиты или выпускать облигации.

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).



Дополнительное финансирование затем используется для ремонта и реконструкции зданий.



Права и защита жильцов сохраняются.



Какие программы доступны для Nulan Houses в рамках 8 Программы на основе субсидируемых жилкомплексов?

Фонд



ГОСУДАРСТВЕННОЕ
АГЕНТСТВО

Фонд — это новое государственное учреждение, которое, в отличие от NYCHA, может получить доступ к более высоким субсидиям по 8 Программе для финансирования ремонтных работ в жилом комплексе.

Инициатива РАСТ



PLANNING
FOR PACT

ЧАСТНЫЙ
ПАРТНЕР

РАСТ полагается на партнерство с частными и некоммерческими партнерами по жилому комплексу, которые выбираются на основе мнения лидеров жильцов.



Как выглядят права жильцов в рамках Фонда или РАСТ?

- **Арендная плата** будет составлять **30%** от дохода вашей семьи.
- Ваша семья будет иметь **право преемственности**.
- У вас будет право **продлить договор об аренде**, если вы захотите продолжить проживать здесь.
- Ваше заявление **не будет повторно проверяться** после преобразования.
- Вы сможете **добавить членов семьи** в свой договор об аренде.
- Вы сможете запрашивать проведение **слушания по жалобе**.
- При оформлении документов вы сможете получать **помощь по телефону и онлайн**, а также **в личном порядке** - в жилкомплексе.
- Отдел обслуживания продолжает помогать жильцам получать социальные услуги.
- У вас будет право на организацию.
- Ассоциации жильцов продолжают получать финансирование.

ФОНД СОХРАНЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ



Что такое «Фонд сохранения государственного жилья»?



Фонд — это государственное агентство, которое ремонтирует, реконструирует и модернизирует государственное жилье в партнерстве с Жилищным управлением г. Нью-Йорка. Фонд будет комплексно обновлять и улучшать эксплуатацию государственного жилья посредством ориентированной на жильцов Программы сохранения.

Голоса жильцов играют важную роль в Фонде — начиная от их представительства в публично назначаемом совете из девяти членов и вплоть до партнерства с ними во время осуществления проектов по реконструкции.

«Речь идет не только о зданиях — Фонд заботится о наших домах, нашей жизнестойкости. Мы берем на себя ответственность за наше будущее, и это нечто особенное»,

— Barbara McFadden, президент Ассоциации жильцов и арендаторов Nostrand Houses и член Правления Фонда



Примеры отремонтированных объектов недвижимости



Truman Apartments, Cambridge



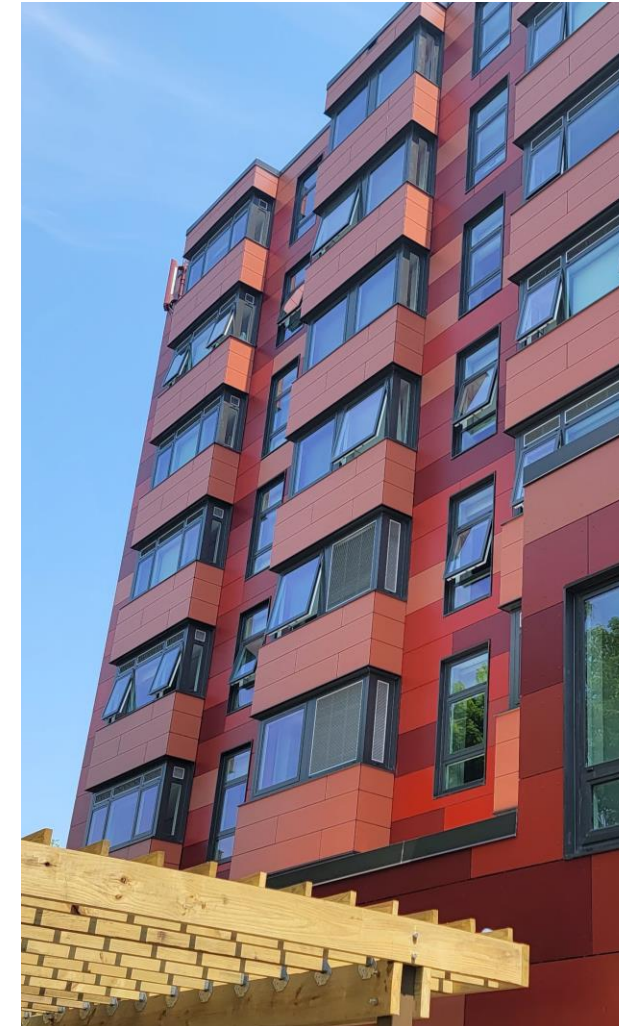
Roosevelt Towers, Cambridge (Public-Public Partnership)



Conceptual Rendering for Todt Hill



Roosevelt Towers, Cambridge (Public-Public Partnership)



Truman Apartments, Cambridge



Основные положения о Фонде

КОМПЛЕКСНЫЙ РЕМОНТ

- ✓ В Nylan Houses будет произведен комплексный ремонт.
- ✓ Фонд выступит в роли застройщика. Фонд будет заключать с подрядчиками контракты на выполнение работ.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- ✓ Управление жилкомплексам и NYCHA продолжит управлять Nylan Houses. Частного управляющего не существует.

ОБЩЕСТВЕННАЯ РАБОЧАЯ СИЛА

- ✓ Сотрудники останутся государственными сотрудниками.

УЛУЧШЕННЫЕ СОЦИАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

- ✓ Используя Фонд, Отдел обслуживания NYCHA продолжает помогать жильцам получать социальные услуги. Фонд будет сотрудничать с жильцами для изучения потребностей, выявления пробелов и предоставления дополнительных ресурсов для жилкомплекса.

NYCHA продолжит владеть землей и зданиями. Жилкомpleксы остаются на 100% государственными. Земля и здания будут переданы в аренду Фонду.



Какие виды ремонтных работ будут проделаны?

Благодаря Фонду в Nulan будет проведен комплексный ремонт.



Как будет определяться окончательный объем ремонтных работ?

- Окончательный объем ремонта будет зависеть от потребностей, выявленных в результате углубленного изучения объекта, и улучшит условия внутри квартир.
- Реставрационные работы будут опираться на предыдущие инвестиции для завершения комплексных капитальных работ.
- **Активное участие жильцов определит окончательный объем работ.**

**Программа "Совместная
приверженность в
обеспечении постоянной
доступности" (Permanent
Affordability Commitment
Together, PACT)**



Что такое PACT?



Благодаря PACT жилкомплекс перейдет на более стабильную программу, финансируемую из федерального бюджета, под названием 8 Программа на основе жилищных комплексов (Project-Based Section 8). Это позволит NYCHA разблокировать финансирование для завершения комплексного ремонта, а также гарантирует, что жилье останется постоянно доступным, а у жильцов будут те же основные права, что и в программе государственного жилья.

PACT полагается на партнерство с частными и некоммерческими партнерами по жилкомплексу, которые выбираются на основе мнения жильцов.

«Обслуживание отличное; если в вашей квартире возникла проблема, вы можете подать заявку, и ее выполнением немедленно займутся. Команда на высоте, а территория стала намного чище. После проведенного ремонта создается впечатление, будто вами были услышаны замечания и пожелания жильцов. Такой прогресс мы видим с момента появления программы PACT».

- Г-жа Sharon Nesmith, жилец из Twin Parks West



Объекты, отремонтированные благодаря программе РАСТ



Обновленная кухня, Independence



Новая детская площадка и фонтанчик для питья, Baychester



Новые окна, Williamsburg Houses



Отремонтированная гостиная, Williamsburg Houses



Модернизированные лифты, Independence



Основные положения о РАСТ

КОМПЛЕКСНЫЙ РЕМОНТ

- ✓ В Nylan Houses будет произведен комплексный ремонт.
- ✓ Лидеры жильцов выберут частных и некоммерческих партнеров, которые будут выступать в качестве застройщиков, подрядчиков, управляющих недвижимостью и поставщиков социальных услуг.

УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР

- ✓ Новая управляющая компания будет нести ответственность за повседневное управление и содержание. Суперинтенданты «с проживанием» обеспечат круглосуточное присутствие.

РОЛЬ НУСНА

- ✓ НУСНА будет устанавливать арендную плату, управлять списком очередников, утверждать переезды, контролировать условия и следить за работой всех партнеров.

РАСШИРЕННЫЕ СОЦИАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

- ✓ РАСТ будет финансировать социальных работников для оказания медицинской, экономической и другой помощи жильцам непосредственно на местах. Общественные программы будут расширены.

НУСНА продолжит владеть землей и зданиями. Жилкомплексы остаются на 100% государственными. Земля и здания будут переданы в аренду партнерам по РАСТ.



Какие виды реновационных работ будут проделаны?

Благодаря РАСТ в Нулан будет проведен комплексный ремонт.



Как будет определяться окончательный объем реновационных работ?

- Окончательный объем реноваций будет зависеть от потребностей, выявленных в результате углубленного изучения объекта, и улучшит условия внутри квартир.
- Реставрационные работы будут опираться на предыдущие инвестиции для завершения комплексных капитальных работ.
- **Активное участие жильцов определит окончательный объем работ.**

**ОСТАЕМСЯ В
9 ПРОГРАММЕ**



Что значит остаться в 9 Программе?

Методы управления:

- Жилкомплексом по-прежнему будет управлять Управление жилкомплексами NYCHA.
- NYCHA владеет землей и зданиями. Жилкомплексы остаются на 100% государственными.
- Сотрудники остаются государственными сотрудниками.

Права:

- Ваши права как арендатора останутся такими же, как и сегодня.

Предполагаемый ремонт не удовлетворит физические потребности жилкомплекса Hylan Houses:

- NYCHA, по возможности, будет продолжать проводить ограниченный ремонт.
- Возможность проведения ремонта всего жилкомплекса будет очень ограничена финансированием.



Итоги: Какие есть варианты для Nylan Houses?

	Фонд (Фонд сохранения государственного жилья г. Нью-Йорка)	Инициатива РАСТ (Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности)	9 Программа (<i>Nylan Houses сегодня</i>)
Федеральное финансирование:	8 Программа на основе субсидируемых жилкомплексов	8 Программа на основе субсидируемых жилкомплексов	9 Программа
Базовый ремонт:	Комплексный ремонт	Комплексный ремонт	Ограниченный ремонт
Управление:	Персонал NYCHA	Частный и некоммерческий партнер(ы), включая поставщиков социальных услуг	Персонал NYCHA
Права жильцов и их защита:	Сохранено	Сохранено	Продолжено
Арендная плата:	30% от дохода	30% от дохода	30% от дохода
Собственник земли и здания:	NYCHA	NYCHA	NYCHA

Сроки ГОЛОСОВАНИЯ И ПРАВОМОЧНОСТЬ



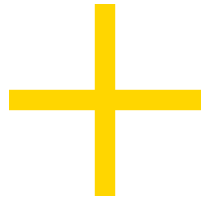
Вовлечение + График голосования





Кто имеет право голосовать?

Глава(-ы)
семьи(-ей)



Официальные
постоянные
жильцы

- Подписавший договор об аренде своей квартиры в NYCHA
- Те, кому к 12 Декабрь 2024 года исполнилось 18 лет или больше

- Записан в состав семьи
- Те, кому к 12 Декабрь 2024 года исполнилось 18 лет или больше

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

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 пятница, 6 September 2024 г., чтобы убедиться, что все правомочные потенциальные избиратели в вашей семье смогут проголосовать*



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 для вас дополнительные возможности задать вопросы и проголосовать за будущее Nylan Houses.

1 Дополнительные собрания в жилкомплексе:

Общественное собрание
в четверг, 29 Август в 12
(131 Moore Street)

Общественное собрание
во вторник, 10 Сентябрь в
18:30 (онлайн)

Общественное собрание
во вторник, 24 Сентябрь в
18:30 (50 Humboldt)

2 Не можете посетить собрание в это время?

Не волнуйтесь!

В ближайшие месяцы мы проведем несколько мероприятий.

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

3 Узнайте больше:

Вебсайт:

<https://on.nyc.gov/nychavotes>

Имейл:

vote@nycha.nyc.gov

Телефон:

(212) 306-6794

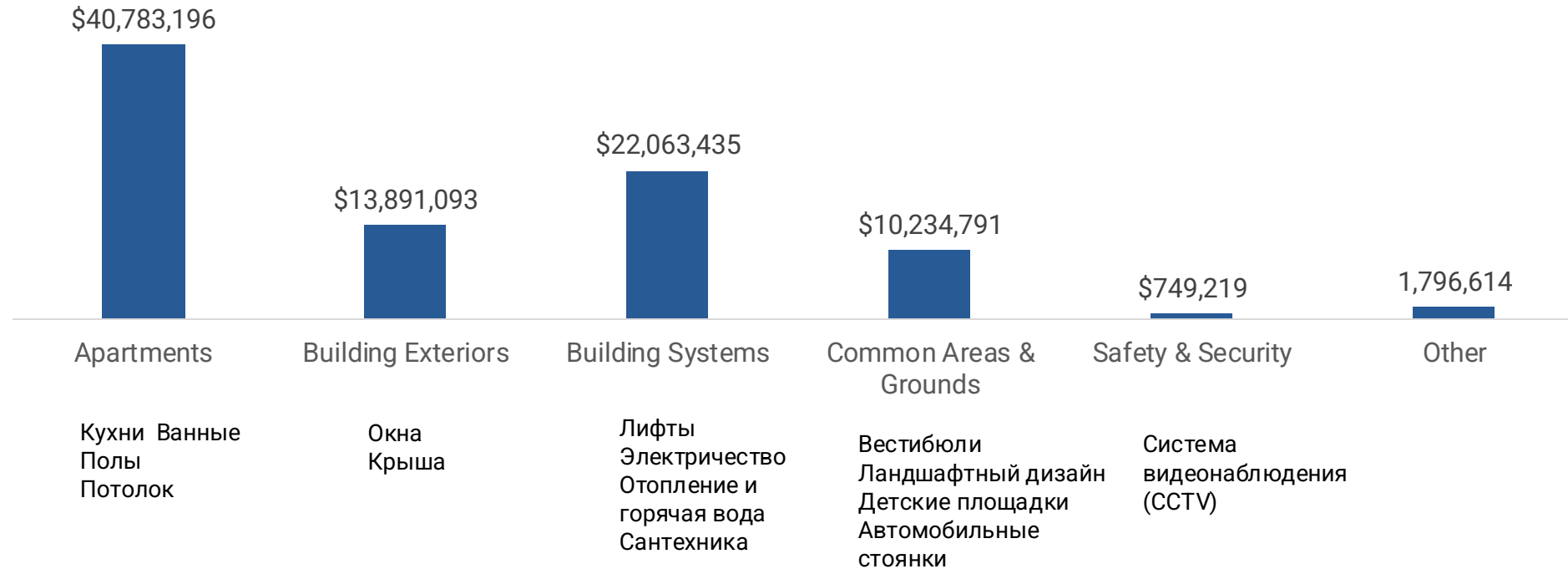
Вопросы и ответы

Приложения



Оценка физического состояния Hylan Houses

Оценка 20-летнего физического состояния '2023



Что такое «Оценка физического состояния» (PNA)?

Проводимая 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 расходов на эти ремонты на основе текущих рыночных цен. На приведенной выше диаграмме показаны физические активы, которые потребуют замены в течение следующих 5 лет.



Основы финансирования

Как ежемесячная субсидия превратится в финансирование 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.
- **Эти облигации считаются одними из самых безопасных вложений для их обладателей, поскольку они обеспечиваются государством.**



Выбор подрядчиков в рамках Фонда

Как Фонд нанимает подрядчиков?

Фонд может использовать критерии «наилучшей ценности» для выбора наиболее квалифицированных подрядчиков и обеспечения долговечности, высокого качества и надежности ремонтных работ. Это - вместо выбора «предложившего самую низкую цену», т.е. самого дешевого участника торгов, что обычно требуется от NYCHA.

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

Фонд может выбрать объединенные команды, включающие проектировщиков и строительные фирмы, которые работают вместе для эффективного управления рисками, улучшения подотчетности, повышения эффективности и обеспечения высококачественного ремонта для жильцов. Это - вместо того, чтобы выбирать их по отдельности, как делается в большинстве проектов Города и NYCHA.



Участие жильцов в процессе реновации

У жильцов будет много возможностей участвовать в процессе реновации.





Основы финансирования

Каковы источники финансирования?

- Партнеры по РАСТ могут иметь доступ к муниципальным облигациям, выпущенным HDC, и/или обращаться за кредитами к другим кредиторам (Fannie Mae или Freddie Mac), в обоих случаях используя финансирование HUD по 8 Программе.
- Для жилкомплексов, которые штатовское и федеральное правительство считают историческими, в качестве дополнительного источника финансирования может использоваться программа Historic Tax Credits (исторические налоговые льготы)
- Партнеры по РАСТ должны выделять собственное финансирование (т. е. акционерный капитал) на покрытие расходов на восстановление жилкомплекса.
- В определенных случаях г. Нью-Йорк также предоставляет дополнительные субсидии.



Участие жильцов в процессе реновации

У жильцов будет много возможностей участвовать в процессе реновации.

Жильцы будут **формировать планы по ремонту, управлению жилкомплексом, безопасности и социальным услугам.**

Мнение жильцов **поможет при выборе** материалов, отделки, сантехники, бытовой техники и других **элементов** для ремонта квартиры.

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

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

