



Iniciativa de Asistencia para el Pago del Alquiler

Temas: Resumen del RFP y Facilidad de Pago

15 de Marzo del 2016



¿Para qué nos reunimos hoy?

Para ofrecer la siguiente información:

1. ¿Que es RAD?
2. Novedades desde la última reunión de RAD
3. Las etapas del proyecto de RAD y la Solicitud de Propuestas (RFP)
4. Derechos del Residente y Facilidad de Pago
5. Preguntas y Respuestas

Novedades desde la última reunión

- Dominion Due Diligence Group completo la más reciente una evaluación física detallada (PNA) en febrero de 2016.
- La solicitud de Propuesta para la empresa constructora asociada a RAD fue publicada el 18 de febrero de 2016.
- Las propuestas de los empresarios pueden ser sometidas en abril de 2016 y la selección ocurrirá en Q3 2016.

Descripción de RAD

Las metas del Programa de RAD como parte de la Próxima Generación NYCHA

- Proteger la pagos de vivienda **largo plazo**
- **Mejorar y modernizar** las propiedades
- **Estabilizar** los proyectos otorgándoles una base financiera sólida
- **Proteger** los derechos del Residente
- **Proveer** la opción de **mudanza** después de la transición.

Otros beneficios incluyen:

- **Rehabilitar** a Ocean Bay Bayside
- Cambiar a una fuente de financiación federal **más estable**
- Asegurar los pagos del alquiler razonables **a largo plazo**
- Nunca se le pedirá a los residentes que paguen más del 30% del ingreso familiar
- Continuación de Programación para los residentes (Fondos para actividades de Participación de los Residentes)
- Alternativa de Mudarse

¿Por qué RAD sirve en Ocean Bay(Bayside)?

“Construir un Bayside mejor”



- ❑ **Preservar la vivienda asequible**
 - **El complejo residencial Ocean Bay (Bayside)** tiene 1,395 apartamentos, 24 edificios
 - Estos edificios tienen más de 50 años
- ❑ Para satisfacer las necesidades importantes de proyectos capitales en Bayside
- ❑ Para Incluir reparaciones y adaptaciones a los daños causados por el Huracán Sandy.
- ❑ Para asegurar que los derechos de los residentes de Bayside permanezcan de acuerdo con los de los residentes de vivienda pública.

Protecciones para los residentes

| | Antes de la Conversión: Vivienda Publica | Después de la Conversión: Sección 8 y Vales de RAD |
|---|--|---|
| <u>Alquiler</u> : No tiene que pagar más del 30% de los ingresos de su hogar | ✓ | ✓ |
| Requisitos de Ingresos Iniciales | <del 80% del Ingreso promedio del area (AMI) | Los residentes actuales de vivienda publica , sin importar sus ingresos. |
| Derecho a regresar una vez que la conversión se haya terminado | ✓ | ✓ |
| Proceso de selección de residentes | N/A | Después de la conversión, los residentes no pasan por una nueva selección |
| Eligibilidad para mudarse | N/A | Puede llevar los vales a otra unidad después de 12 meses |
| <u>Programas de NYCHA y las Asociaciones de Residentes</u> : Establecer /operar Asociaciones de Residentes (Fondos para Actividades de Participación del Residente(TPA) | ✓ | ✓ |
| Procedimiento para tramitar un reclamo y aviso de desalojo. Los residentes recibirán el aviso con un mes de anticipación, seguido por el procedimiento de reclamación. | ✓ | ✓ |
| Renovación del contrato de arrendamiento: El contrato de arrendamiento se renueva si el residente está al día con el pago del alquiler. | ✓ | ✓ |

Puntos a destacar del RFP

- **Alternativa de mudanza:** NYCHA le ofrecerá a los residentes del proyecto la opción de mudarse después de haber vivido por un año.
- **Los residentes No tienen que pasar por un nuevo proceso de selección después de la conversión:** Durante la conversión, las familias residentes no tienen que pasar por el proceso de selección o elegibilidad de ingreso.
- **Derecho a Regresar:** Los residentes permanecerán en el lugar durante la restauración. Los residentes que necesiten mudarse temporalmente durante la construcción, tiene el derecho a regresar al complejo residencial una vez que las renovaciones se hayan terminado.

Puntos a destacar del RFP (continua)

- **Renovación del contrato de arrendamiento:** Bajo RAD todos los contratos de arrendamiento de los residentes deben de ser renovados una vez que los contratos se vencen, a menos que exista una buena causa para no renovar un contrato.
- **Los aumentos de Alquiler para los Residentes será ejecutado en fases:** Los residentes continuaran pagando el 30% de su ingreso bajo RAD, igual que los residentes que viven en la vivienda pública. Si un residente está pagando < del 30% de sus ingresos, habrá aumentos de alquiler que se extenderán por un periodo de 5 años.

Puntos a destacar del RFP (continua)

- **Participación del residente y financiación:** RAD continuara los fondos de participación del residente manejados por los administradores de la propiedad. Estos fondos se pueden utilizar para la educación de los residentes, para organizarse para conversar acerca de asuntos para los residentes y capacitación.

Accesibilidad Económica a Largo Plazo

- Bajo RAD, hay renovación mandatoria y automática del contrato de asistencia de pagos de vivienda de HUD.
- NYCHA permanecerá como propietario parcial de la estructura.
- Accesibilidad garantizada a largo plazo por medio del contrato terreno con NYCHA.

¿Qué es la Solcitud de Propuestas (RFP)?

- Significado: Un documento formal que es publicado destacando una necesidad y invitando a los negocios a que sometan sus planes para satisfacer la necesidad.
- RFP's son documentos que se usan para comunicarnos y solicitar las propuestas de posibles licitadores

¿Por qué necesitamos un RFP en Bayside?

- El RFP de Ocean Bay es una oportunidad de someter propuestas para preservar la vivienda asequible que existe.
- Para obtener un empresa constructora privada calificada, sin fines de lucro para proveer reparaciones mayores y para administrar el conjunto residencial Ocean Bayside.

Otros puntos del RFP

- Renovar el interior y exterior de los apartamentos.
- Mejorar los Sistemas mecánicos
- Renovar los Centros Comunitarios

Los pasos del Proceso de la Solicitud de Propuestas

| Metas del Proyecto | Duración |
|--|-----------|
| ✓ Colección de datos | 4 meses |
| ✓ Participación de Socios y Residentes | Continuo |
| ✓ Preparación del RFP | 3-4 Meses |
| ✓ Plan anual de NYCHA- Substancialmente Enmendado | 3 meses |
| ✓ Publicación del RFP | 2 meses |
| Evaluación de las propuestas al RFP | 3 meses |
| Conversión de RAD-Aprobación de HUD | 3 meses |
| Equipos del proyecto y pre-evaluación del proyecto HUD | 6 meses |
| | |

Criterios para evaluar las propuestas

1. Propuesta Financiera
2. Experiencia de trabajo y capacidad
3. Experiencia en administración de propiedades
4. Calidad de rehabilitación que proponen
5. Plan de contratación de empleos

¿Como se seleccionará a la empresa constructora?

- NYCHA evaluara y dará la puntuación de cada propuesta
- La puntuación será basada en:
 - Mejoramiento a largo plazo y preservación del proyecto de Bayside
 - Experiencia similar y capacidad administrativa de vivienda asequible y de la propiedad
 - Costo y calidad de los proyectos capitales propuestos
 - Experiencia de haber trabajado con los residentes durante el proceso de planificación y durante la construcción
 - Experiencia en ofrecer oportunidades de empleos a los residentes

¿Que hará la empresa seleccionada?

- Crear un equipo de trabajo
- Trabajar con los residentes y socios durante el proceso.
- Trabajar con NYCHA y sus residentes para diseñar un plan de las obras de reparaciones adaptable a Bayside
- Hacer las renovaciones en Bayside con los residentes en lugar
- Administrar los edificios en Bayside

¿Que ocurrirá después de la selección?

- La empresa constructora tomara parte de las sesiones de trabajos de grupo de RAD.
- La empresa constructora se reunirá con la Asociación de Residentes para establecer las oportunidades para que los residentes participen y reporten las novedades
- La empresa constructora debe incluir a los residentes en la planificación del proceso y dar la novedades de los trabajos que se están haciendo
- El RFP y el acuerdo de la empresa requiere que los derechos de los residentes permanezcan de acuerdo a los mismos derechos de los residentes de vivienda pública de NYCHA

Preguntas y Respuestas

Dirección Electrónica de RAD: RAD@NYCHA.NYC.GOV

Sitio Web: <http://on.nyc.gov/rad>

