

Resumen Ejecutivo

Propuesta de Enmienda de NYCHA al Plan Anual de la Agencia para el año fiscal 2014

Las leyes federales les permiten a las autoridades de la vivienda pública modificar o enmendar su Plan Anual o "Plan". Las enmiendas importantes al Plan están sujetas a los mismos requisitos que el plan original.

La Propuesta de Enmienda de NYCHA al Plan de la Agencia para el año fiscal 2014 estuvo disponible al público en la oficina central de NYCHA y en las Oficinas de Administración de los residenciales, así como en el portal de NYCHA(www.nyc.gov/nycha). Además, NYCHA proporcionó una copia de la Propuesta de Enmienda a cada uno de los presidentes de las asociaciones de residentes de la vivienda pública.

NYCHA llevó a cabo seis asambleas públicas durante el mes de junio y una audiencia pública en el Borough of Manhattan Community College (BMCC) en Manhattan el 24 de julio de 2014. NYCHA aceptó los comentarios por escrito sobre la Propuesta de Enmienda a través de su apartado postal, por fax y por correo electrónico hasta el 24 de julio de 2014. Por favor lea el aviso en la página 5. NYCHA se reunió con los miembros del Comité Asesor de Residentes ("RAB") para recibir de ellos sus comentarios el 15 de mayo, el 22 de mayo y el 23 de julio de 2014.

La Propuesta de Enmienda de NYCHA se enviará al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos ("HUD") el 25 de julio de 2014. NYCHA tiene planeado solicitar un análisis expedito de la Enmienda por parte de HUD.

Modificación del Sistema de Selección de Inquilinos y Plan de Asignación (TSAP)

Como parte del compromiso del Alcalde de Blasio de maximizar el aprovechamiento de los recursos de la Ciudad para reducir el número de familias en refugios para personas sin vivienda y satisfacer las necesidades de vivienda locales, La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) reinstaurará la normativa que asigna a las familias sin vivienda en refugios del Departamento de Servicios para las Personas sin Vivienda (DHS) el nivel de prioridad más alto para la vivienda pública de NYCHA. El censo de familias con hijos en el sistema de refugios del DHS está más alto que nunca. En junio de 2014 había un promedio de 11,224 familias viviendo en refugios, entre ellas 23,173 niños. Esto representa un aumento de un 11 por ciento en familias y 12 por ciento en niños en comparación con junio de 2013. Más de 54,000 personas se quedan en los refugios por las noches; el índice de plazas libres por la noche es menos del 1%. La cantidad de tiempo que las familias permanecen en los refugios también está más alta que nunca, ya que las familias se quedan un promedio de 446 días, 10 por ciento más tiempo que hace un año.

Para poder satisfacer las necesidades de vivienda locales, NYCHA aumentará la prioridad por necesidad otorgada a solicitantes derivados por DHS, de N-4 a N-0 (la más alta prioridad por necesidad). Además del cambio a la prioridad por necesidad, NYCHA también dará preferencia a las familias sin vivienda del DHS que estén en la lista de espera de NYCHA en la clasificación de "familia que percibe ingresos". NYCHA cuenta con un promedio de 5,000 apartamentos de vivienda que quedan disponibles cada año, y priorizará un número de unidades para destinarlos a las familias sin vivienda. Además, la utilización de los recursos de vivienda pública de la Ciudad para auxiliar a la población sin vivienda es un paso importante para poder recibir el apoyo del Estado de Nueva York a través de un subsidio de alquiler para personas sin vivienda.

El plan de NYCHA no sólo busca satisfacer las necesidades locales de vivienda, sino que además concuerda con el objetivo nacional de utilizar programas convencionales de asistencia con la vivienda como parte esencial de las metas del Plan Estratégico Federal de 2010 para Eliminar la Situación de Calle, impulsado por el

Presidente Obama. El secretario de HUD ha solicitado encarecidamente a las autoridades de vivienda pública que tomen medidas especiales para atender a las familias desamparadas, entre ellas el establecimiento de preferencias limitadas.

Las familias sin vivienda derivadas por DHS ya tienen la más alta prioridad de vivienda en el programa de Sección 8 de NYCHA. Con el fin de apoyar al Plan de Vivienda del Alcalde, NYCHA será el ente que derive a las familias sin vivienda que actualmente tengan esta máxima prioridad y estén en la lista de espera de la Sección 8, a las unidades disponibles de Sección 8 en un residencial de vivienda pública entre los 21 residenciales LLC de la Autoridad; todos los apartamentos vacantes en residenciales de vivienda pública LLC II pasarán a ser unidades de Sección 8.

El DHS proporcionará servicios de apoyo a las familias sin vivienda que se conviertan en residentes, durante la transición a su nuevo apartamento. Una vez instalada, la familia recibirá servicios para poder estabilizarse en la vivienda pública y también para poder cumplir actualmente y a largo plazo con los términos del contrato de alquiler.

Cambio a los requisitos del alquiler de tarifa plana - Ley de Asignaciones Presupuestales para Asuntos Diversos del Año Fiscal 2014

La Ley de Asignaciones Presupuestales para Asuntos Diversos del Año Fiscal 2014 (PL 113-76) proporciona fondos para programas a discreción del gobierno federal hasta el 30 de septiembre de 2014. De acuerdo a la Sección 210 de la ley, las autoridades de vivienda pública deben aumentar el alquiler de tarifa plana en la vivienda pública a un mínimo del 80 por ciento del alquiler equitativo de mercado (FMR). La norma relativa al alquiler de tarifa plana exige que todas las autoridades de vivienda pública realicen los ajustes necesarios al alquiler para estar en plena conformidad con la ley antes del 1º de junio de 2014, con la salvedad de que no se deberá incrementar el alquiler de ninguna familia más de un 35 por ciento por año. Esto afectará de manera significativa a NYCHA y sus residentes.

La Enmienda de Brooke relativa a los alquileres basados en los ingresos sigue vigente incluso tras este cambio legal. El alquiler no superará el 30 por ciento de los ingresos porque los residentes de vivienda pública continuarán pagando la cantidad más baja entre el alquiler de tarifa plana y el 30 por ciento de los ingresos. Como consecuencia, si bien la ley de alquiler de tarifa plana provocará un aumento en el alquiler para algunas familias, todo aumento quedará sujeto a la Enmienda de Brooke y no podrá superar el 30 por ciento de sus ingresos.

El 20 de mayo de 2014 HUD publicó el Aviso para Vivienda Pública y Poblaciones Indígenas (PIH) 2014-12 para autoridades de vivienda (HA), el cual rige y orienta a las autoridades de vivienda pública en la implementación y cumplimiento de la nueva ley.

El Aviso PIH de HUD explica que antes de la nueva ley las autoridades de vivienda pública (PHA) establecían el alquiler de tarifa plana basadas en costo del alquiler en el mercado de unidades similares en el mercado de alquileres privado y no subsidiado. De acuerdo a la nueva ley, los alquileres de tarifa plana actualmente deben ser:

- establecidos a no menos del 80 por ciento del alquiler equitativo de mercado (FMR) correspondiente; y
- las PHA pueden, a su discreción, reducir los alquileres de tarifa plana al 80 por ciento del FMR correspondiente en los años en que el FMR disminuya en relación al año anterior. Esta disposición se aplica a los FMR publicados desde el año fiscal 2015 en adelante.

HUD considerará que las PHA están cumpliendo con la nueva ley siempre que hayan iniciado el proceso de audiencia pública antes del 1º de junio de 2014. HUD también exige que las PHA comiencen a aplicar las

nuevas tablas de tarifa plana a las familias en proceso de recertificación y a los nuevos residentes a partir del 31 de octubre de 2014.

El Aviso PIH también establece que si el nuevo alquiler de tarifa plana aumenta el pago de alquiler de una familia más del 35 por ciento, la nueva cantidad de alquiler de tarifa plana debe ser introducida gradualmente para asegurar que la familia no sufra un incremento superior al 35 por ciento anual en el costo de su alquiler. Además, las PHA están facultadas a aplicar gradualmente aumentos en el alquiler no superiores al 35 por ciento durante un período de tres años.

Durante años la carga de alquiler para los residentes de NYCHA que perciben los ingresos más altos, ha sido menor comparada a la que han tenido que soportar las familias de ingresos más bajos. Actualmente más del 75 por ciento (132,032) de las familias de NYCHA pagan la parte justa de su alquiler, mientras que casi un cuarto de las familias de NYCHA (42,000) pagan mucho menos del 30 por ciento de sus ingresos anuales en alquiler. Las familias con los ingresos más altos pagan menos del 20 por ciento de sus ingresos en alquiler, incluso a pesar de que el ingreso promedio de dichas familias es más del doble del ingreso promedio general de NYCHA. Por la presente NYCHA enmienda sus normas en cuanto a alquiler de tarifa plana para cumplir con los requisitos legales de la Ley de Asignaciones de Presupuesto del Año Fiscal 2014 y las pautas establecidas por HUD.

NYCHA establecerá el monto del alquiler de tarifa plana para cada unidad de vivienda pública con el fin de que cumpla con el requisito de que todas las tarifas planas se fijen a no menos del 80 por ciento del FMR. El nuevo monto de alquiler de tarifa plana se aplicará a todos los nuevos residentes que ingresen al programa de vivienda pública a partir del 31 de octubre de 2014. Para los participantes actuales del programa de vivienda pública que pagan el monto de alquiler de tarifa plana, el nuevo monto de alquiler de tarifa plana se ofrecerá, así como el nuevo monto basado en los ingresos, durante la siguiente opción de alquiler anual comenzando con la recertificación anual de los ingresos correspondiente al cuarto trimestre de 2014.

- Los núcleos familiares que pagan un alquiler de tarifa plana y cuyos ingresos son inferiores al 60 por ciento del Ingreso promedio del área (AMI) pagan actualmente el 50 por ciento del Alquiler equitativo de mercado (FMR). Para lograr que el costo de su alquiler esté acorde con la Ley de Asignaciones de Presupuesto, NYCHA aumentará sus alquileres durante los próximos cinco años hasta alcanzar el 80 por ciento del FMR o el alquiler basado en los ingresos como lo establece la Enmienda de Brooke, tomando en cuenta el menor monto entre ambos. NYCHA aplicará el aumento de alquiler actualmente aprobado por la Junta Directiva del 10 por ciento a estas familias durante el primer año.
 - El 17 de junio de 2014 HUD publicó el documento "Preguntas frecuentes acerca del alquiler de tarifa plana", el cual indicaba en la página 3 que "si la nueva cantidad de alquiler establecida por una PHA es demasiado significativa como para ser implementada gradualmente en tres años, su implementación total puede demorarse más de tres años para las familias que viven en la jurisdicción de dichas PHA." Hay aproximadamente 15,000 familias que pagan alquiler de tarifa plana en NYCHA cuyos ingresos están por debajo del 60 por ciento del AMI. Tienen un ingreso promedio de USD 35,000 y un alquiler promedio actual de USD 657. NYCHA estima que un 35 por ciento de aumento en el alquiler traería como consecuencia un aumento promedio en el alquiler de USD 200 mensuales más para estas familias, lo cual constituye un impacto significativo. Aumentar los alquileres de tarifa plana durante un plazo de tres años también acarrea un aumento promedio en el alquiler de hasta USD 125 al mes. Dado el impacto significativo que conlleva aumentar los alquileres de tarifa plana a un 80 por ciento del FMR para estos núcleos familiares de bajos ingresos, NYCHA aumentará sus alquileres durante un plazo de cinco años a partir de octubre de 2014. El aumento de alquiler del 10 por ciento propuesto traerá como resultado un aumento promedio de USD 65 por mes para el próximo año.

- Los núcleos familiares que pagan un alquiler de tarifa plana y tienen ingresos entre el 60 por ciento y el 80 por ciento del AMI actualmente pagan el 60 por ciento del FMR por su alquiler de tarifa plana. Para lograr que el costo de su alquiler esté acorde con la Ley de Asignaciones de Presupuesto, NYCHA aumentará sus alquileres durante los próximos cinco años hasta alcanzar el 80 por ciento del FMR o el alquiler basado en los ingresos como lo establece la Enmienda de Brooke, tomando en cuenta el menor monto entre ambos. NYCHA aplicará el aumento de alquiler actualmente aprobado por la Junta Directiva del 8 por ciento a estas familias durante el primer año.
 - Existen aproximadamente 10,000 familias que pagan alquiler de tarifa plana en NYCHA con ingresos entre el 60 por ciento y el 80 por ciento del AMI. Tienen un ingreso promedio de USD 49,000 y un alquiler promedio actual de USD 798. NYCHA estima que un 35 por ciento de aumento en el alquiler traería como consecuencia un aumento promedio en el alquiler de USD 244 mensuales más para estas familias, lo cual constituye un impacto significativo. Aumentar los alquileres de tarifa plana durante un plazo de tres años también acarrea un aumento promedio en el alquiler de hasta USD 144 al mes. Dado el impacto significativo que conlleva aumentar los alquileres de tarifa plana a un 80 por ciento del FMR para estos núcleos familiares de bajos ingresos, NYCHA aumentará sus alquileres durante un plazo de cinco años a partir de octubre de 2014. El aumento de alquiler del 8 por ciento propuesto traerá como resultado un aumento promedio de USD 66 por rmes para el próximo año.
- Los núcleos familiares de NYCHA que pagan un alquiler de tarifa plana y tienen un ingreso entre el 80 por ciento y el 100 por ciento del AMI actualmente pagan el 75 por ciento del FMR por su alquiler de tarifa plana. Para lograr que el costo de su alquiler esté acorde con la Ley de Asignaciones de Presupuesto del Año Fiscal 2014, NYCHA utilizará el aumento de alquiler actualmente aprobado por la Junta Directiva para aumentar sus alquileres al 80 por ciento del FMR (o el alquiler basado en los ingresos como lo establece la Enmienda de Brooke) en el año siguiente.
- Los núcleos familiares de NYCHA que pagan un alquiler de tarifa plana y cuyos ingresos son mayores al 100 por ciento del AMI actualmente pagan 85 por ciento del FMR por su alquiler de tarifa plana y cumplen con lo establecido por la Ley de Asignaciones de Presupuesto del Año Fiscal 2014.