

# PLANNING FOR PACT

(Permanent Affordability Commitment Together)

**Resident Meeting  
Taft Rehabs**

**September 2022**



# AGENDA

## **1 / Overview of PACT (Permanent Affordability Commitment Together)**

- What is PACT?
- How PACT Works
- Resident Protections
- Completed and Active PACT Projects

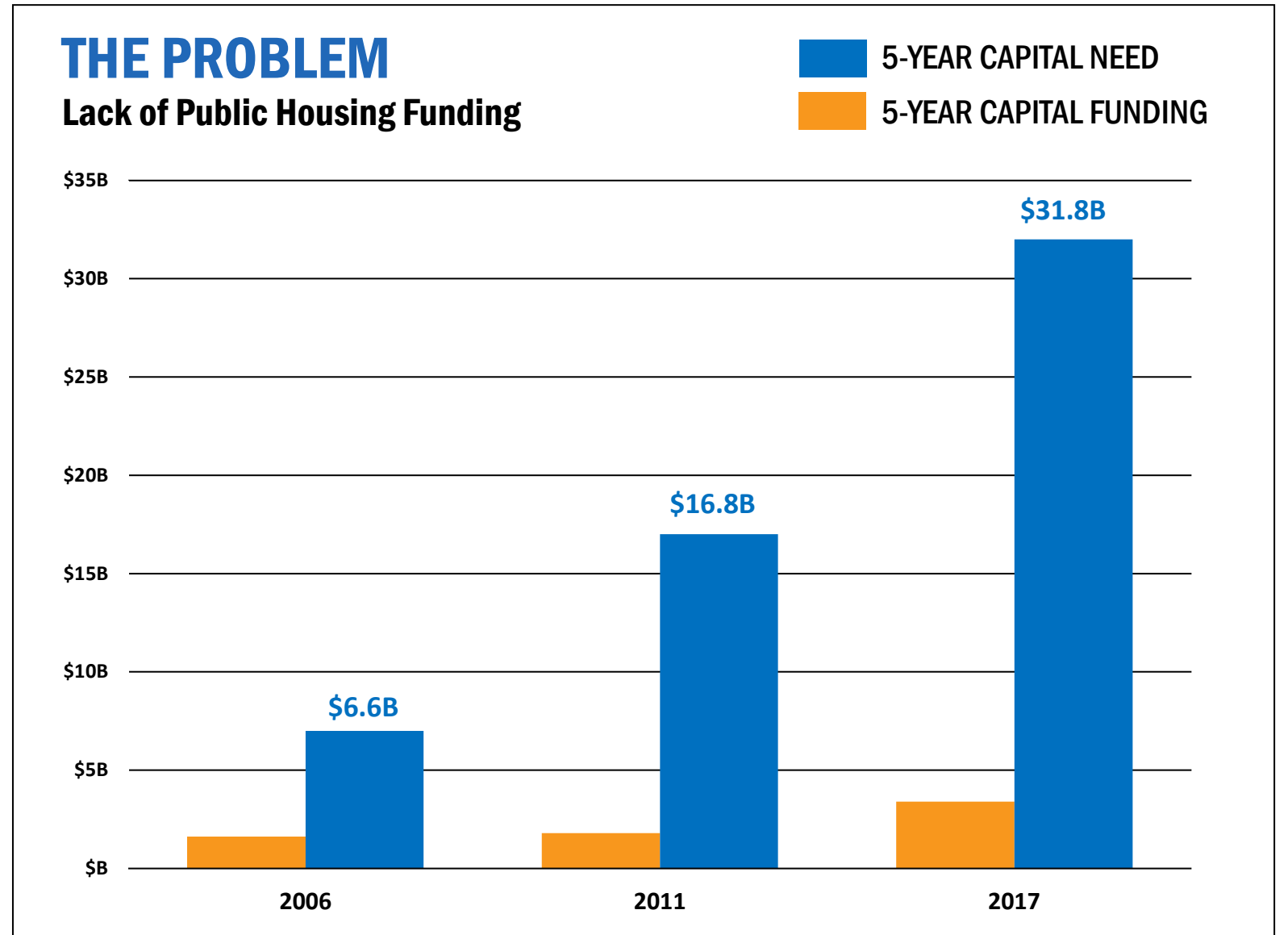
## **2 / Community Profile**

## **3 / Resident and Community Engagement Process**

## **4 / Next Steps**

# What is PACT?

- NYCHA needs \$40 billion to fully renovate and modernize its housing, but the federal government has provided only a fraction of the funding needed.
- Through PACT, developments are included in the Rental Assistance Demonstration (RAD) and convert to a more stable, federally funded program called Project-Based Section 8.
- PACT unlocks funding to complete comprehensive repairs, while keeping homes permanently affordable and ensuring residents have the same basic rights as they possess in the public housing program.



# How PACT Works

PACT depends on partnerships with private and non-profit development partners, who are selected based on resident input.

## COMPREHENSIVE REPAIRS

Development partners bring design and construction expertise. They address all the physical needs at the development.

## PROFESSIONAL MANAGEMENT

Property management partners are responsible for the day-to-day operation and upkeep of the buildings and grounds.

## ENHANCED SERVICES

Partnerships with social service providers help improve on-site services and programming through input from residents.

## PUBLIC CONTROL: NYCHA AND RESIDENTS

Your development will remain under public control. After conversion, NYCHA will continue to own the land and buildings, administer the Section 8 subsidy and waitlist, and monitor conditions at the development. Where needed, NYCHA can step in to resolve any issues that may arise between residents and the new property management team.

# PACT Investments and Improvements

## Sites and Grounds



Site improvements at Baychester and Betances



## Buildings



Building improvements at Ocean Bay (Bayside) and Baychester

## Building Systems



New and improved building systems at Ocean Bay (Bayside)

## Apartments



Newly renovated apartment at Twin Parks West

# PACT Resident Protections

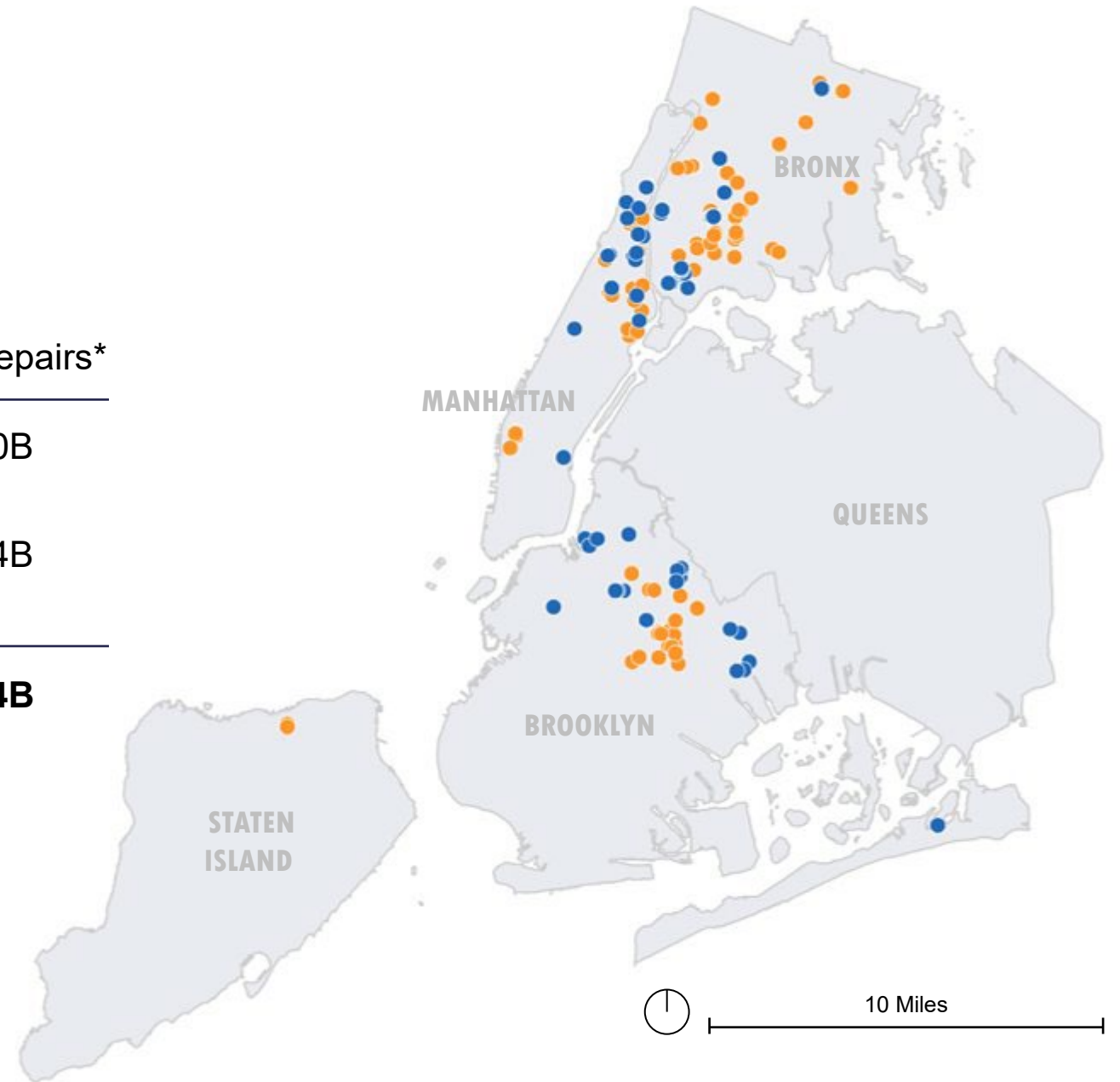
- **Rent** will be **30% of your household's income**.\*
- You will have the right to **organize**.
- **Resident associations** will continue to receive funding.
- You will have the right to **renew your leases**.
- Your application will **not be re-screened** upon conversion.
- You will be able to **add relatives** onto your leases.
- You will continue to have **succession rights**.
- You will be able to have **grievance hearings**.
- You will have the opportunity to **apply for jobs** created by PACT.

\*Exceptions may apply to households who pay flat rent, are current tenant-based Section 8 participants, or a mixed family, as defined by HUD.

# PACT Projects





Nearly \$3.4 billion in capital repairs are already completed or underway.

	# Developments	# Units	Capital Repairs*
● Construction In Progress or Complete	58	15,426	\$3.40B
● Planning and Resident Engagement	75	19,733	\$3.64B
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>35,159</b>	<b>\$7.04B</b>



\* Capital Repairs for completed PACT developments reflect both Hard Costs and Soft Costs. For active PACT projects, we use the 5-Year PNA to estimate their capital repairs.

# Construction In Progress or Complete

Development Name	Apartments	Capital Repairs*	Conversion Date
 Ocean Bay (Bayside)	1,395	\$317m	Dec 2016
Twin Parks West (Sites 1 & 2)	312	\$46m	Oct 2018
 Betances I; Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances IV; Betances V; Betances VI	1,088	\$145m	Nov 2018
Franklin Avenue Conventional (I-III); Highbridge Rehabs (Anderson Ave and Nelson Ave)	336	\$38m	Nov 2018
 Baychester; Murphy	722	\$116m	Dec 2018
Hope Gardens; Palmetto Gardens; Bushwick II (Groups A&C); Bushwick II (Groups B&D); Bushwick II CDA (Group E)	1,321	\$280m	Jul 2019
 Independence; Williams Plaza; Armstrong I & II; Weeksville Gardens; Berry St-South 9th St; Marcy Ave-Greene Ave Site A & B; 572 Warren St	2,625	\$434m	Feb 2020
335 East 111th Street; 344 East 28th Street; Park Avenue-East 122nd, 123rd Streets; Manhattanville Rehab (Groups 2&3); Public School 139 (Conversion); Fort Washington Avenue Rehab; Grampion; Washington Heights Rehab (Groups 1&2); Washington Heights Rehab Phase III & IV (C&D); Samuel (MHOP) I-III; Wise Towers	1,718	\$383m	Nov 2020
Boulevard, Belmont-Sutter Area & Fiorentino Plaza	1,673	\$483m	Dec 2021
Linden & Penn-Wortman	1,922	\$430m	Dec 2021
Williamsburg	1,621	\$493m	Dec 2021
Harlem River I & II	693	\$236m	Feb 2022
<b>Total:</b>	<b>15,426</b>	<b>\$3.40B</b>	



Ocean Bay (Bayside)



Betances



= Construction complete

\* Note that the Capital Repairs data have been updated to reflect both Hard Costs and Soft Costs, which is consistent with how the PNA is calculated. Previous versions of this table included only Hard Costs.





**Photo (from left to right): Renovated kitchen at Ocean Bay (Bayside); outdoor space at Betances Houses**



**Photo (from left to right): Outdoor gathering area at Baychester; a lobby space at Betances Houses**

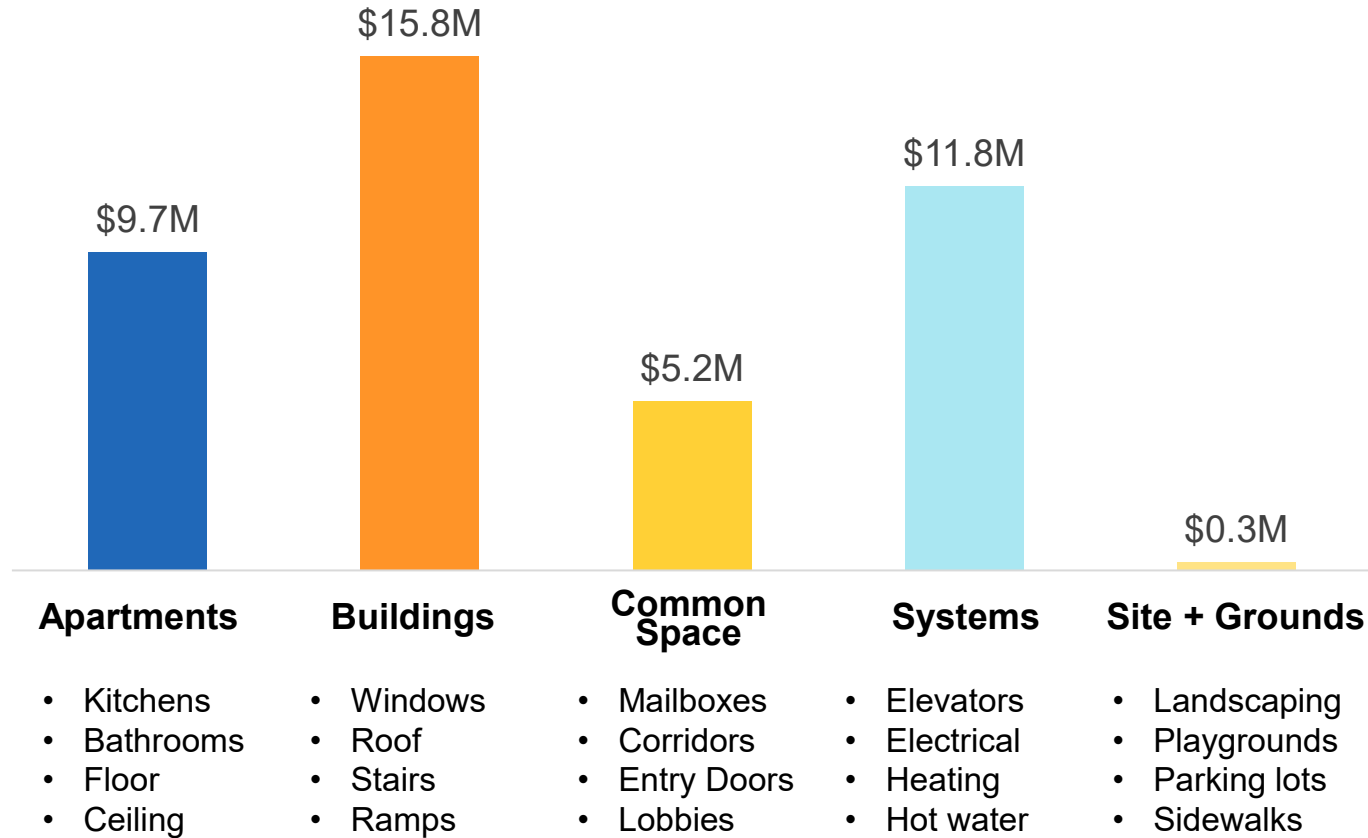
# Jackie Robinson & Harlem Scattered Sites

Management Consolidation	Development	Senior Development
Jackie Robinson	Robinson	No
	Morris Park Senior Citizens Home	Yes, exclusively
	UPACA (Site 5)	Yes, exclusively
	UPACA (Site 6)	Yes, exclusively
Jefferson	Corsi Houses	Yes, exclusively
Kraus Management (MB 1)	Taft Rehabs	No
Taft	131 Saint Nicholas Avenue	No

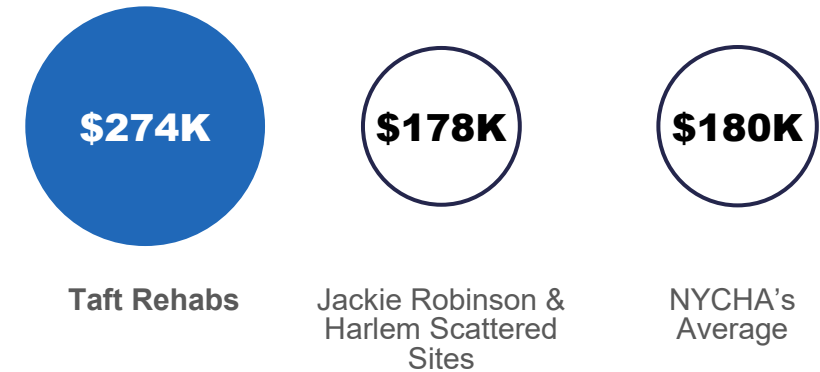


# Major Repair Costs: Taft Rehabs

Total Repair Cost = \$42.7M



Total Repair Cost Per Unit



**Lead Test:** Depending on finding from PACT inspections, a lead abatement plan has been included as part of the PACT project.

Data reflects five-year physical needs assessment (2017)

# Resident and Community Engagement Process

Listen & Learn Summer 2021-Fall 2021	Partner Selection Winter 2021-Fall 2022	Design Fall 2022-Winter 2023	Construction Spring 2024-2026
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Preliminary resident outreach, community meetings, and discussions about community needs and priorities</li> <li>✓ Conduct building and apartment inspections</li> <li>✓ PACT Info Session A: Rights, Responsibilities &amp; Section 8</li> <li>✓ Issue RFEI to select development partners</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ PACT Info Session B: Design &amp; Construction</li> <li>✓ Continue hosting resident meetings, workshops, and open house tabling</li> </ul> <p><b>Review proposals and select development team</b></p>	<p>Introduce development team to residents</p> <p>Work with residents to prepare detailed rehab and social services plans</p> <p>Residents sign new leases</p> <p>PACT Info Session C: Preparing for PACT Partners</p>	<p>Development converts to Section 8 funding</p> <p>New property manager assumes responsibility</p> <p>Repairs begin</p>

# Next Steps

## 1. PACT Partner Selection

We will work collectively with resident leaders to select the best development team for the project.

## 2. PACT Partner Introductions

The selected PACT Partner will introduce themselves to residents, and together, we will work to prepare detailed rehab and social services plans for developments.

## 3. Continuing PACT Curriculums

We will continue to host informational, topic-based discussions to prepare residents for this transition.

Contact us for more information!

PACT hotline:  
**212-306-4036**

Email address:  
**PACT@nycha.nyc.gov**

Web page:  
**on.nyc.gov/nycha-pact**

# PLANIFICACIÓN PARA PACT

(Compromiso de Asequibilidad Permanente Juntos)

Reunión de Residentes  
Taft Rehabs

Septiembre de 2022



# AGENDA

## 1 / Descripción General de PACT (Permanent Affordability Commitment Together)

- ¿Qué es PACT?
- ¿Cómo funciona PACT?
- Protecciones para los residentes
- Proyectos terminados y activos del PACT

## 2 / Perfil de la Comunidad

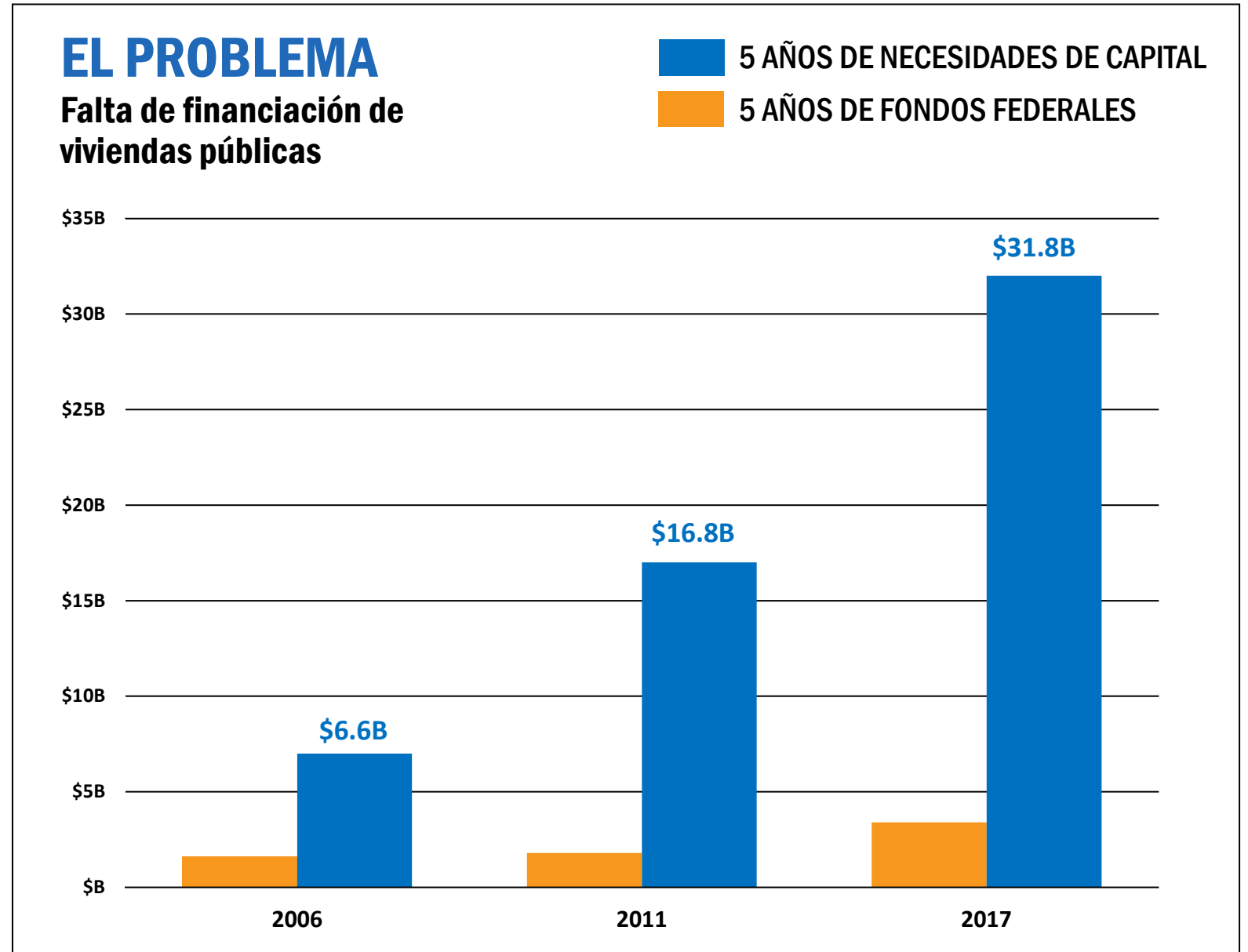
## 3 / Proceso de participación de los residentes y la comunidad

## 4 / Próximos Pasos



# ¿Qué es PACT?

- NYCHA necesita \$ 40,000 millones para renovar y modernizar completamente sus viviendas, pero el gobierno federal ha proporcionado solo una fracción de los fondos necesarios.
- A través de PACT, los residenciales se incluirán en el programa de Estrategia de Asistencia para el Alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) y se pasarán a un programa más estable, financiado por el gobierno federal, llamado Programa con Base en los Apartamentos Subsidiados de la Sección 8.
- PACT provee fondos para completar reparaciones integrales, mientras preserva su vivienda permanentemente asequible y asegura que los residentes tengan los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública.



# ¿Cómo funciona PACT?

PACT depende de la asociación con desarrolladores inmobiliarios privados y organizaciones sin fines de lucro, que se seleccionan consultando las opiniones de los residentes.

## REPARACIONES INTEGRALES

Los desarrolladores inmobiliarios asociados aportan experiencia en diseño y construcción. Proveen soluciones a todas las necesidades físicas en el desarrollo.

## ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

Los socios seleccionados para la administración de las propiedades son responsables de la operación diaria y el mantenimiento de los edificios y del todo el lote.

## SERVICIOS MEJORADOS

La asociación con los proveedores de servicios sociales ayuda a mejorar y programar más eficientemente los servicios basado en las opiniones de consultas a los residentes.

## CONTROL PÚBLICO: NYCHA Y SUS RESIDENTES

Su desarrollo permanecerá bajo control público. Después de la conversión, NYCHA continuará siendo propietaria del terreno y los edificios, administrará el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y supervisará las condiciones en el desarrollo. Cuando sea necesario, NYCHA intervendrá para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de la propiedad.

# Inversiones y mejoras de PACT

## Lugares y terrenos



Mejoras en el sitio en Baychester y Betances



## Edificios



Mejoras de edificios en Ocean Bay (Bayside) y Baychester

## Sistemas del Edificio



Sistemas de construcción nuevos y mejorados en Ocean Bay (Bayside)

## Apartamentos



Apartamento recientemente renovado en Twin Parks West

# Protecciones del PACT para los residentes

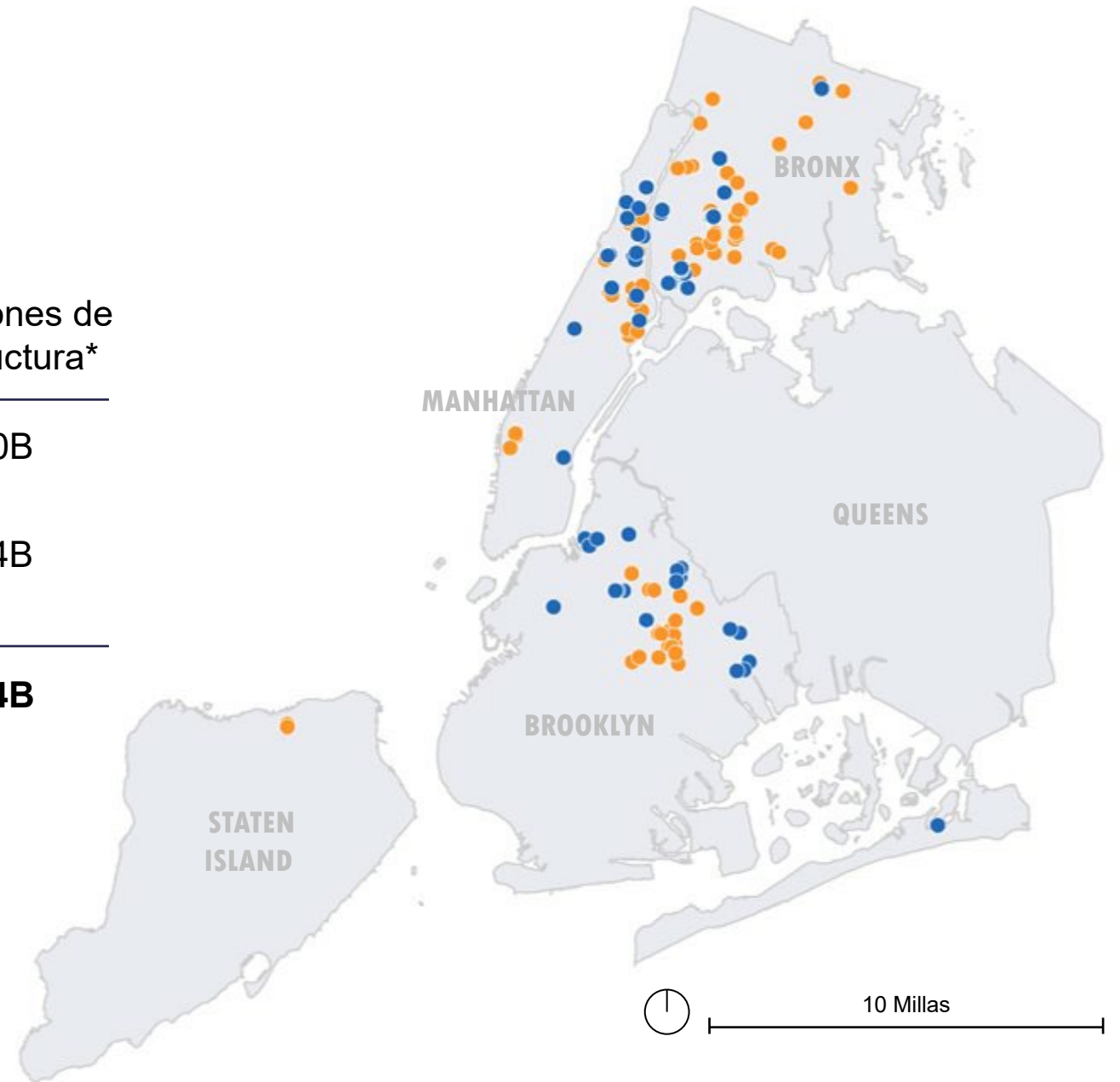
- Su **alquiler** no superará el **30 % de su ingreso familiar**.\*
- Usted tendrá derecho a **organizarse**.
- Su **asociación de residentes** seguirá recibiendo fondos.
- Usted tendrá derecho a **renovar su alquiler**.
- **No se reevaluará** su solicitud luego de la conversión.
- Podrá **agregar familiares** a su contrato de alquiler.
- Seguirá teniendo **derechos de sucesión**.
- Tendrá la posibilidad de tener **audiencias por quejas**.
- Tendrá la posibilidad de **postularse para empleos** creados por el PACT.

\*Se pueden aplicar excepciones a los hogares que pagan alquiler fijo, a los participantes actuales de la Sección 8 basados en inquilinos, o una familia mixta según lo define HUD.

# Proyectos PACT





Casi \$3.4 mil millones en reparaciones de capital ya completadas o en curso.

	# Residenciales	# Unidades	Reparaciones de infraestructura*
● Construcción en progreso o completa	58	15,426	\$3.40B
● Planificación y participación de los residentes	75	19,733	\$3.64B
	<b>133</b>	<b>35,159</b>	<b>\$7.04B</b>



\*Las reparaciones de infraestructura con inversión de capital para los residenciales de PACT finalizadas reflejan tanto los costos directos de construcción como los costos indirectos. En el caso de los proyectos activos de PACT, utilizamos el PNA (por sus siglas en inglés) de 5 años para estimar las reparaciones de infraestructura con inversión de capital.

# Construcción en progreso o completa

Nombre del Desarrollo	Apartamentos	Reparaciones de Capital*	Fecha de Conversión
 Ocean Bay (Bayside)	1,395	\$317m	Dec 2016
Twin Parks West (Sites 1 & 2)	312	\$46m	Oct 2018
 Betances I; Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances IV; Betances V; Betances VI	1,088	\$145m	Nov 2018
Franklin Avenue Conventional (I-III); Highbridge Rehabs (Anderson Ave and Nelson Ave)	336	\$38m	Nov 2018
 Baychester; Murphy	722	\$116m	Dec 2018
Hope Gardens; Palmetto Gardens; Bushwick II (Groups A&C); Bushwick II (Groups B&D); Bushwick II CDA (Group E)	1,321	\$280m	Jul 2019
 Independence; Williams Plaza; Armstrong I & II; Weeksville Gardens; Berry St-South 9th St; Marcy Ave-Greene Ave Site A & B; 572 Warren St	2,625	\$434m	Feb 2020
335 East 111th Street; 344 East 28th Street; Park Avenue-East 122nd, 123rd Streets; Manhattanville Rehab (Groups 2&3); Public School 139 (Conversion); Fort Washington Avenue Rehab; Grampion; Washington Heights Rehab (Groups 1&2); Washington Heights Rehab Phase III & IV (C&D); Samuel (MHOP) I-III; Wise Towers	1,718	\$383m	Nov 2020
Boulevard, Belmont-Sutter Area & Fiorentino Plaza	1,673	\$483m	Dec 2021
Linden & Penn-Wortman	1,922	\$430m	Dec 2021
Williamsburg	1,621	\$493m	Dec 2021
Harlem River I & II	693	\$236m	Feb 2022
<b>Total:</b>	<b>15,426</b>	<b>\$3.40B</b>	



Ocean Bay (Bayside)



Betances



= Construcción completa

\*Tenga en cuenta que los datos de reparaciones de capital se han actualizado para reflejar tanto los costos directos como los indirectos, lo que es consistente con la forma en que se calcula el PNA. Las versiones anteriores de esta tabla solo incluían costos directos.



Foto (de izquierda a derecha): cocina renovada en Ocean Bay (Bayside); espacio exterior en Betances Houses



**Foto (de izquierda a derecha): área de reunión al aire libre en Baychester; un espacio de vestíbulo en Betances Houses**



# Jackie Robinson & Harlem Scattered Sites

Consolidación	Residencial	Residencial de Personas Mayores
Jackie Robinson	Robinson	No
	Morris Park Senior Citizens Home	Si, exclusivamente
	UPACA (Site 5)	Si, exclusivamente
	UPACA (Site 6)	Si, exclusivamente
Jefferson	Corsi Houses	Si, exclusivamente
Kraus Management (MB 1)	Taft Rehabs	No
Taft	131 Saint Nicholas Avenue	No

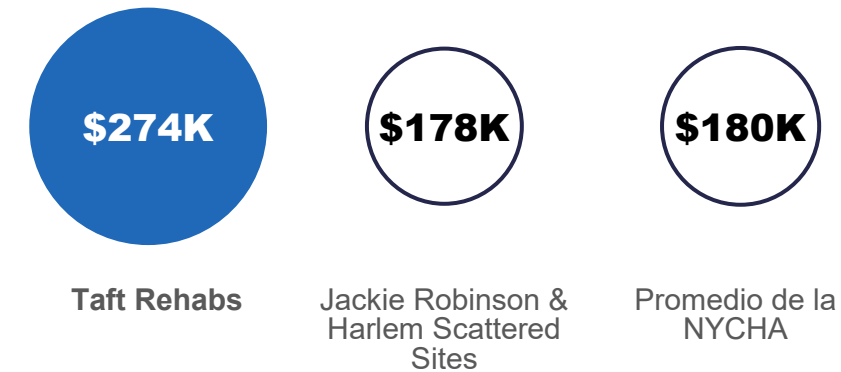


# Principales costos de reparación: Taft Rehabs

Costo total de reparación = \$42.7M



Costo total de reparación por unidad



**Prueba de plomo:** Dependiendo de las conclusiones de las inspecciones de PACT, se incluirá un plan de eliminación de plomo como parte del proyecto de PACT.

Los datos reflejan una evaluación de las necesidades físicas a cinco años (2017)

# Proceso de Participación de Residentes y la Comunidad

Escucha & Aprende Verano 2021-Otoño 2021	Selección de socios Invierno 2021-Otoño 2022	Diseño Otoño 2022-Invierno 2023	Construcción Primavera 2024-2026
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Alcance preliminar de los residentes, reuniones comunitarias y debates sobre las necesidades y prioridades de la comunidad</li> <li>✓ Realizar inspecciones de edificios y apartamentos</li> <li>✓ Sesión informativa A del PACT: Derechos, responsabilidades y Sección 8</li> <li>✓ Emitir la Solicitud de Expresiones de Interés para seleccionar a los socios de desarrollo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sesión informativa B del PACT: Diseño y Construcción</li> <li>✓ Continuar organizando reuniones de residentes, talleres y mesas abiertas.</li> </ul> <p><b>Revisar las propuestas y seleccionar el equipo de desarrollo</b></p>	<p>Presentar el equipo de desarrollo a los residentes</p> <p>Trabajar con los residentes para elaborar planes detallados de rehabilitación y servicios sociales</p> <p>Los residentes firman nuevos contratos de alquiler</p> <p>Sesión informativa C del PACT: Preparándose para los socios del PACT</p>	<p>El desarrollo se convierte a la financiación de la Sección 8</p> <p>El nuevo Administrador de las propiedades asume el cargo</p> <p>Comienzan las reparaciones</p>

# Próximos Pasos

## 1. Selección de socios de PACT

Trabajaremos en conjunto con los líderes residentes para seleccionar el mejor equipo de desarrollo para el proyecto.

## 2. Presentaciones de socios de PACT

El socio PACT seleccionado se presentará a los residentes y, juntos, trabajaremos para preparar planes detallados de rehabilitación y servicios sociales para los desarrollos.

## 3. Currículos PACT continuos

Continuaremos organizando discusiones informativas basadas en temas para preparar a los residentes para esta transición.

¡Contáctenos para más información!

Linea directa de PACT:

**212-306-4036**

Correo electrónico:

**PACT@nycha.nyc.gov**

Sitio web:

**on.nyc.gov/nycha-pact**