

Планирование для программы РАСТ Совместное обеспечение долгосрочной ДОСТУПНОСТИ

(Permanent Affordability Commitment Together)

West Brighton I & II

встреча резидентов №3
июнь 2022 г.



Программа

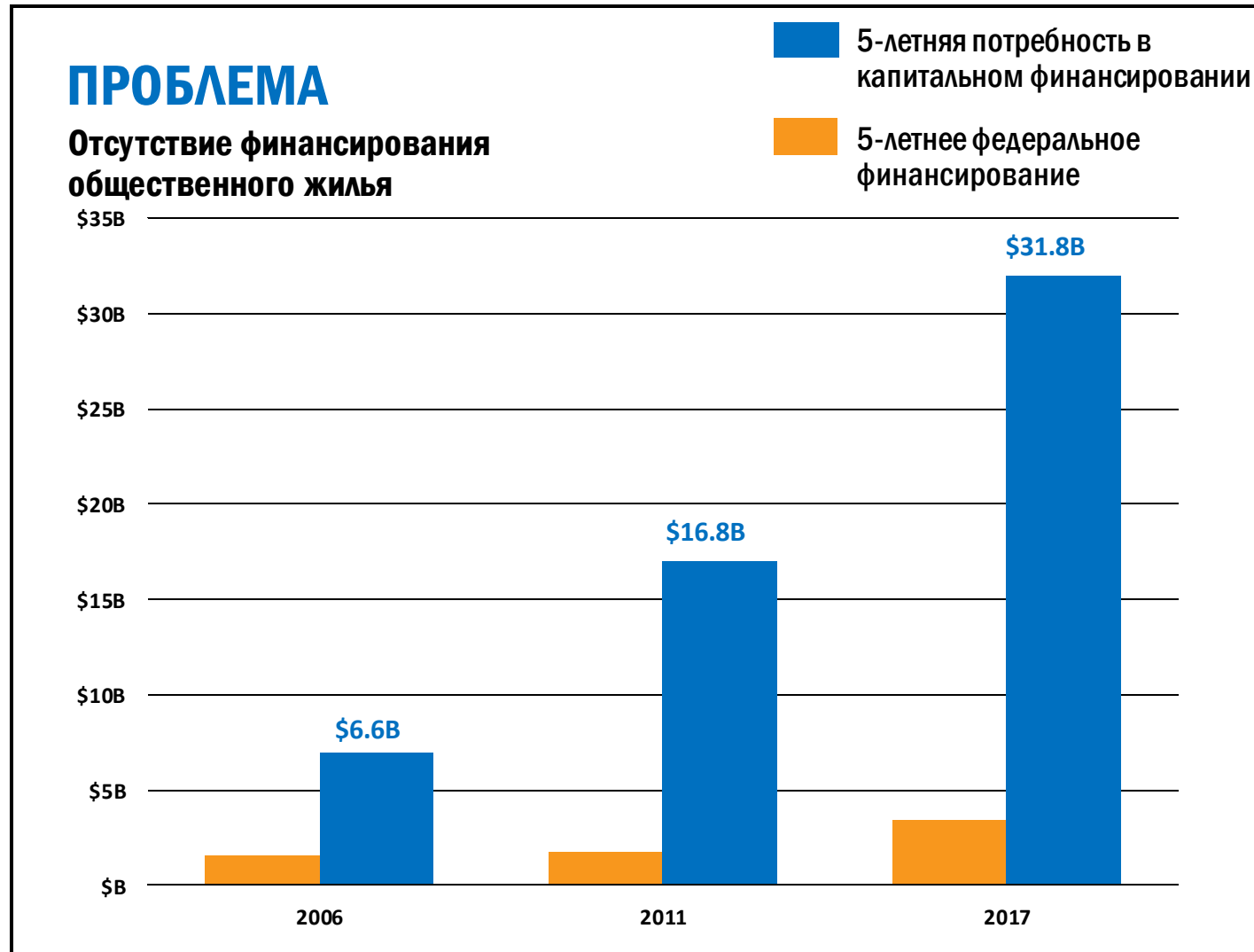
- РАСТ: Совместное обеспечение долгосрочной доступности
 - Что такое программа РАСТ?
 - Как действует программа РАСТ?
- Защита интересов жильцов
- Завершенные и текущие проекты перевода в программу РАСТ
- Сроки реализации проекта West Brighton
- Отзывы общественности
- Дальнейшие шаги

Миссия **NYCHA**

«Расширять возможности мало- и среднеобеспеченных ньюйоркцев, предоставляя безопасное доступное жилье и облегчая доступ к социальным и местным услугам».

Что такое программа РАСТ?

- Жилищному агентству города Нью-Йорка (NYCHA) требуется 40 млрд долларов для полной реновации и модернизации жилья, находящегося в его ведении, но федеральное правительство предоставляет лишь часть необходимого финансирования.
- В рамках программы РАСТ жилые комплексы включаются в программу подтверждения субсидирования арендной платы (Rental Assistance Demonstration, RAD) и переводятся в более стабильную программу с федеральным финансированием, которая называется «Программа согласно Разделу 8 для жилищных проектов» (Project-Based Section 8).
- Программа РАСТ позволяет получить финансирование для проведения комплексного ремонта, обеспечивая при этом долгосрочную доступность жилья, причем жильцы сохраняют те же основные права, которые они имеют в рамках программы общественного жилья.



How PACT Works

РАСТ зависит от партнерства с частными и некоммерческими партнерами по застройке, которые выбираются на основе мнения жильцов.

КОМПЛЕКСНЫЙ РЕМОНТ

Партнеры по застройке привнесут опыт по проектированию и строительству. Они удовлетворят все физические потребности жилкомплекса.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ

Партнеры по управлению жилкомплексом несут ответственность за повседневное обслуживание зданий и территорий.

РАСШИРЕННЫЕ УСЛУГИ

Партнерство с поставщиками социальных услуг помогает улучшить услуги на местах и программы благодаря участию жильцов.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ: НУСНА И ЖИЛЬЦЫ

Ваш жилкомплекс останется под общественным контролем. После преобразования НУСНА продолжит владеть землей и зданиями, будет управлять субсидиями и очередью на получение 8 Программы, а также отслеживать условия в жилкомплексе. При необходимости НУСНА может вмешаться для решения любых проблем, которые могут возникнуть между жильцами и командой управления жилкомплексом.



Betances



Ocean Bay (Bayside)

* Программа РАСТ использует программу подтверждения субсидирования арендной платы (Rental Assistance Demonstration, RAD), цель которой — обеспечение долгосрочной доступности жилья при переводе жилого комплекса в программу согласно Разделу 8, причем жильцы сохраняют те же основные права, которые они имеют в рамках программы общественного жилья.

Инвестиции и улучшения в рамках программы РАСТ

Участки и придомовая территория



Благоустройство территории жилых комплексов Baychester и Betances



Здания



Улучшение зданий в жилых комплексах Ocean Bay (Bayside) и Baychester



Системы зданий



Новые и улучшенные системы зданий в Ocean Bay (Bayside)



Квартиры



Выполненная реновация квартиры в жилом комплексе Twin Parks West



Защита прав жильцов в программе **РАСТ**

- **Размер арендной платы составляет 30% от дохода домохозяйства.***
- У вас будет право на создание организаций.
- **Ассоциации жильцов будут по-прежнему получать финансирование.**
- У вас будет право на продление договора аренды.
- Ваше заявление не будет пересматриваться после перевода жилого комплекса в новую программу.
- Вы сможете вписывать своих родственников в договор аренды.
- Вы сохраняете права наследования.
- У вас будет право на рассмотрение жалоб.
- У вас будет возможность подать заявку на вакансии, созданные в рамках программы РАСТ.

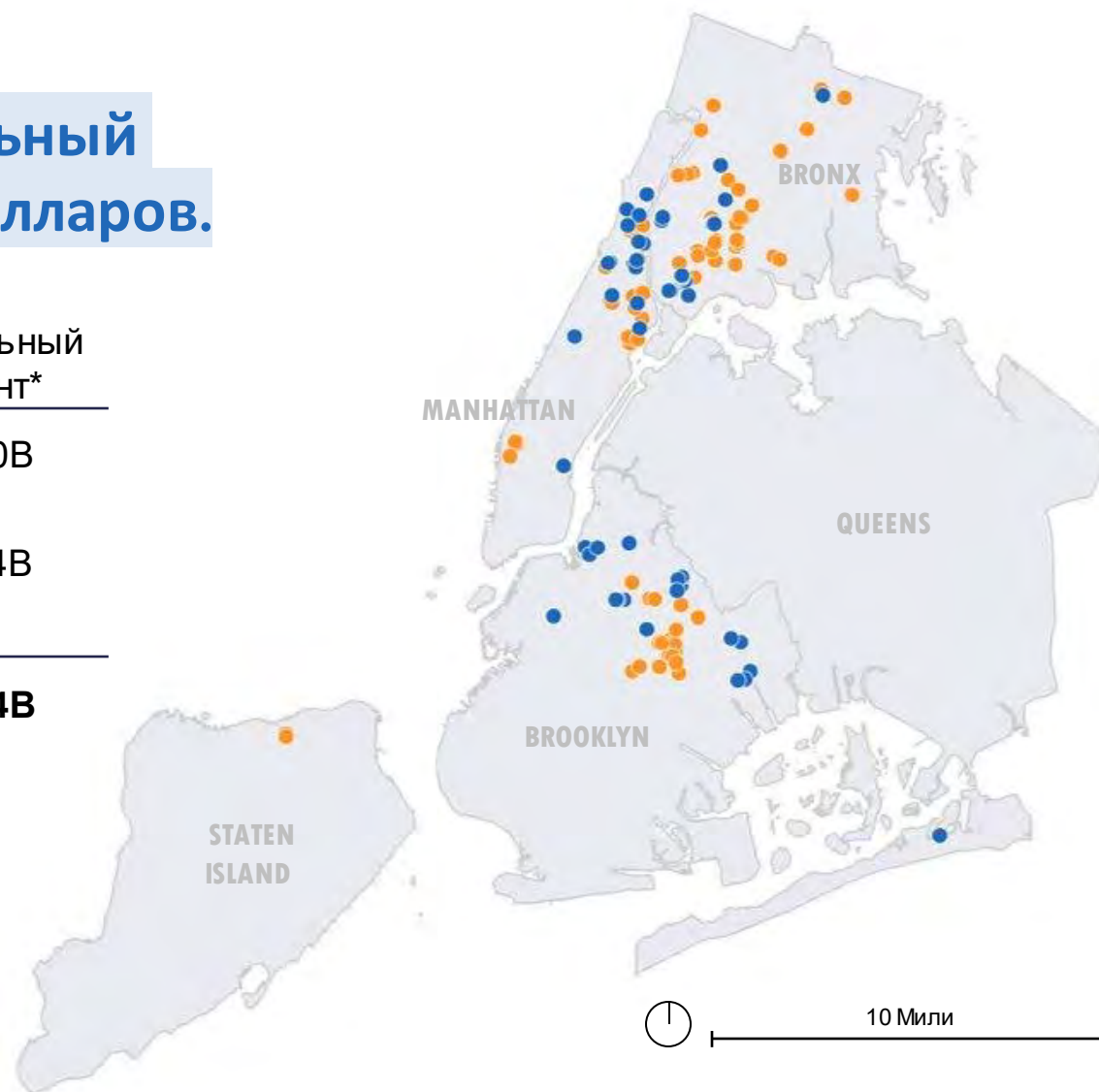
* Исключения могут применяться для домохозяйств, которые платят фиксированную арендную плату, являются участниками программы согласно Разделу 8 для арендаторов или являются смешанными семьями, как это определено Министерством жилищного строительства и городского развития (HUD).

Проекты по программе РАСТ

Уже произведен или выполняется капитальный ремонт на общую сумму почти 3,4 млрд долларов.

	Кол-во жилых комплексов	Кол-во квартир	Капитальный ремонт*
● Строительство выполняется или завершено	58	15,426	\$3.40B
● Планирование и обсуждение с жильцами	75	19,733	\$3.64B
Итого	133	35,159	\$7.04B


* В стоимость капитального ремонта жилых комплексов, переведенных в программу РАСТ, включены расходы на строительство и работы, а также административные и проектные расходы. Для текущих проектов РАСТ для оценки стоимости капитального ремонта используется 5-летняя оценка материальных потребностей (Physical Needs Assessment, PNA).



Строительство выполняется или завершено

Название жилого комплекса	Кол-во квартир	Капитальный ремонт*	Дата перевода
Ocean Bay (Bayside)	1,395	\$317M	Декабрь 2016
Twin Parks West (Sites 1 & 2)	312	\$46M	Октябрь 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	Ноябрь 2018
Franklin Avenue Conventional (I-III); Highbridge Rehabs (Anderson Ave and Nelson Ave)	336	\$38M	Ноябрь 2018
Baychester; Murphy	722	\$116M	Декабрь 2018
Hope Gardens; Palmetto Gardens; Bushwick II (Groups A&C); Bushwick II (Groups B&D); Bushwick II CDA (Group E)	1,321	\$280M	Июль 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	Февраль 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	Ноябрь 2020
Boulevard, Belmont-Sutter Area & Fiorentino Plaza	1,673	\$483M	Декабрь 2021
Linden & Penn-Wortman	1,922	\$430M	Декабрь 2021
Williamsburg	1,621	\$493M	Декабрь 2021
Harlem River I and II	693	\$236M	Февраль 2022
Total	15,426	\$3.40B	

* Обратите внимание, что данные о капитальном ремонте обновлены и включают расходы на строительство и работы и административные и проектные расходы, что соответствует методике расчета PNA. В предыдущих версиях таблицы включались только расходы на строительство и работы.

 = Строительство завершено



На фото (слева направо): Кухня в жилом комплексе Ocean Bay (Bayside) после реновации; придомовая территория жилого комплекса Betances Houses



На фото (слева направо): Место собраний у жилого комплекса Baychester; холл в жилом комплексе Betances Houses

Обеспечение участия жильцов и общественности

Сбор и рассмотрение откликов Лето-осень 2021 года	Выбор партнера Лето-осень 2022 года	Проектирование Зима 2022 — зима 2023 года	Строительные работы Весна 2024 — 2026 год
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Предварительные информирование и обсуждения о нуждах и приоритетных задачах жилого комплекса ✓ Проведение инспекций зданий и квартир ✓ Общий семинар с презентацией нового строительства ✓ Информационное собрание о программе РАСТ: Права, обязанности и программа согласно Разделу 8 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Публикация запроса выражения заинтересованности (RFEI) для выбора партнеров-застройщиков <p>Продолжение проведения информационных собраний для жильцов</p> <p>Рассмотрение предложение и отбор группы застройщика при участии представителей жильцов</p>	<p>Представление группы застройщика жильцам</p> <p>Работа с жильцами по подготовке подробных планов ремонта, управления жилым комплексом и предоставления социальных услуг</p> <p>Жильцы подписывают новые договоры аренды</p> <p>Информационное собрание о программе РАСТ: Подготовка к работе с партнерами по РАСТ</p>	<p>Перевод жилого комплекса на финансирование по программе согласно Разделу 8</p> <p>Начинает действовать новая управляющая компания</p> <p>Начало ремонта</p>

Что мы узнали (What We've Heard)

- Отзывы и мнения общественности и жильцов обобщены в документе «ЧТО МЫ УЗНАЛИ: West Brighton I и II» (доступен в Интернете). Печатные экземпляры можно будет получить на собрании.
- Этот документ был роздан потенциальным партнерам по PACT, чтобы в полученных предложениях учитывались ваши пожелания и потребности.
- Помимо работ по ремонту и модернизации по программе PACT, есть возможность учесть потребности сообщества при строительстве нового доступного жилья и общественных помещений.



Что мы узнали

- 3 ноября 2021 года NYCHA и Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда города Нью-Йорка (NYC Department of Housing Preservation and Development, HPD) провели информационный семинар для обеспечения участия жильцов. Всего приняли участие и высказали свое мнение 48 жильцов.
- Также 3–5 ноября был проведен опрос, чтобы получить дополнительную информацию от 99 домохозяйств, которые не смогли присутствовать на собрании.
- Семинар и опрос проводились для того, чтобы узнать мнение жильцов NYCHA о том, каким должны быть новое здание и общественные помещения в кампусе West Brighton. Полученные отклики обобщены в документе «Что мы узнали».



резиденты на мастерской 3 ноября

Что мы узнали: новое доступное жилье

- Корпуса 9 и 10 в настоящее время пустуют и представляют опасность для жителей района.
- Ассоциация жильцов и избранные должностные лица ранее сообщали NYCHA о необходимости найти решение.
- NYCHA предлагает HPD построить вместо пустующих бунгало новое доступное жилье и общественные помещения.
- **В приоритетном режиме будет выполнен ремонт занятого жилья в корпусах West Brighton I и II, и только после этого будет начато новое строительство.**



Что мы узнали: улучшение кампуса и зданий

- Жильцам были предложены карточки, иллюстрирующие различные возможные улучшения в кампусе. На карточках были показаны возможные варианты благоустройства и модернизации открытых и зеленых пространств, освещения кампуса, общих мест собраний, квартир и общественных программ.
- Затем жильцов попросили определить приоритетные элементы, которые они хотели бы включить в проект РАСТ, и указать, где в кампусе или в зданиях эти элементы должны находиться.



Что мы узнали: улучшение кампуса и зданий

Ненадлежащая уборка мусора на всем участке, в частности: крупногабаритный мусор, собачьи экскременты и бытовые отходы лиц, не живущих в комплексе, что ухудшает общий вид и привлекает насекомых.

Общие проблемы, связанные с кампусом

Улучшение освещения во всем кампусе, по возможности с встроенными устройствами экстренного вызова или камерами видеонаблюдения.

Улучшение уличных мест общего пользования с посадочными местами (крытых или не крытых), где жильцы могут устраивать пикники и общаться.

Пожелания относительно благоустройства участка и территории

Общие помещения для стирки в каждом корпусе, с естественным освещением и вентиляцией.

Специальная закрываемая комната для почты и посылок в каждом корпусе.

Самые популярные пожелания об использовании первого этажа

Улучшение инфраструктуры уборки мусора за счет расширения шахт для сброса мусора и отходов для вторичной переработки на всех уровнях.

Улучшенная сантехника и вентиляция в квартирах и местах общего пользования

Пожелания относительно улучшения интерьеров

Что мы узнали: новое доступное жилье

- Жильцы обсудили возможности интеграции и включения нового доступного жилья и общественных помещений в существующее сообщество West Brighton.
- Жильцы высказывали свои пожелания относительно высоты и формы нового здания, а планировщики компоновали блоки в соответствии с пожеланиями жильцов.
- Жильцы также высказали свои пожелания о возможных общественных помещениях в новом здании и о том, как их могут использовать жильцы НУСНА.



Что мы узнали: новое доступное жилье

Выделенное уличное пространство для зеленых дворигов или общинного сада.

Центр для пожилых людей и место собраний переведены из существующего общественного центра на Broadway.

Общее пространство на крыше с общим доступом.

Пожелания относительно элементов проекта и их назначения

Жильцы просили, чтобы новое здание было не выше существующих башен West Brighton II.

Также проблему представляют перемещение и мобильность пожилых людей, живущих в корпусе West Brighton II и около него.

Основные проблемы

Жилье для малообеспеченных пожилых людей

Жилье для семей с низким и очень низким доходом

Сочетание разного доступного жилья

Дальнейшие шаги

1. Предстоящие посещения открытых домов и экскурсии PACT

Летом NYCHA устроит посещения открытых домов и выделит рабочее время для ответа на ваши вопросы о программе PACT.

2. Выбор партнера для программы PACT

Мы будем вместе с представителями жильцов работать для выбора лучшей группы застройщика для этого проекта.

3. Представление партнера по PACT

Выбранный партнер по программе PACT представится жителям, и вместе мы подготовим подробные планы ремонта и социальных услуг для жилых комплексов.

Обращайтесь к нам за подробной информацией!

Горячая линия PACT:
212-306-4036

Адрес эл. почты:
PACT@nycha.nyc.gov

Веб-страница:
on.nyc.gov/nycha-pact

Приложение

Кратко о West Brighton I



1324

Жильцы

490

Квартиры

9

Здания

3

Бойлеры

8

Лифты

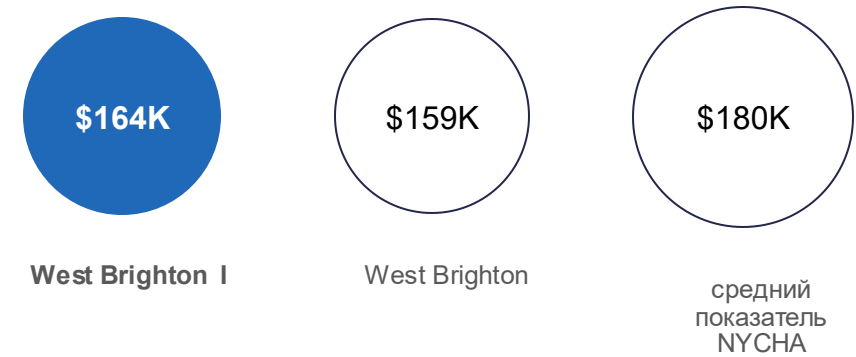


Основные расходы на ремонт: West Brighton I

Общая стоимость ремонта = 80,5 млн долларов



Общая стоимость ремонта на единицу



Проверка на наличие свинца. В зависимости от результатов инспекций РАСТ в проект РАСТ будет включен план по устранению свинца.

Кратко о West Brighton II



97
Жильцы

144
Квартиры

8
Здания

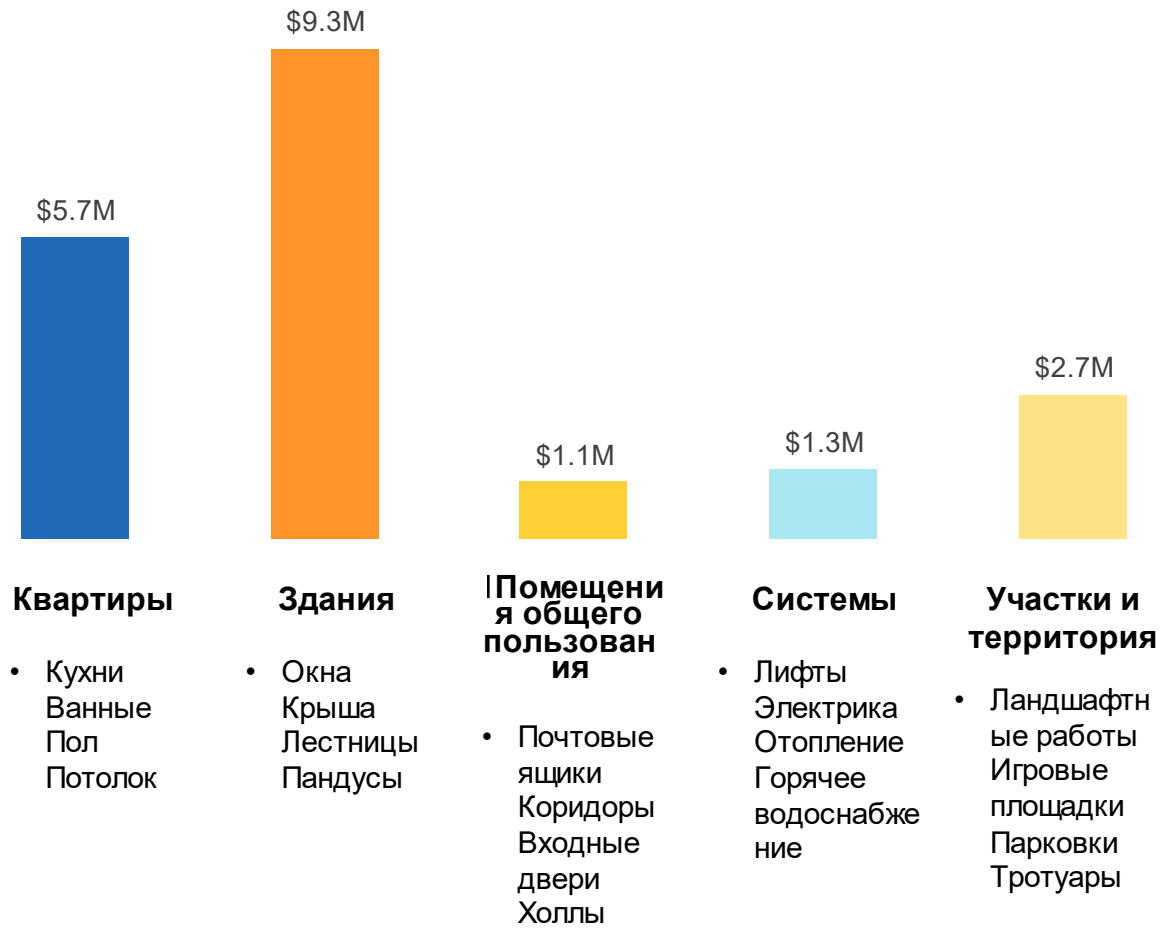
0
Бойлеры

0
Лифты



Основные расходы на ремонт: West Brighton II

Общая стоимость ремонта = 20,2 млн долларов



Общая стоимость ремонта на единицу



Проверка на наличие свинца. В зависимости от результатов инспекций РАСТ в проект РАСТ будет включен план по устранению свинца.

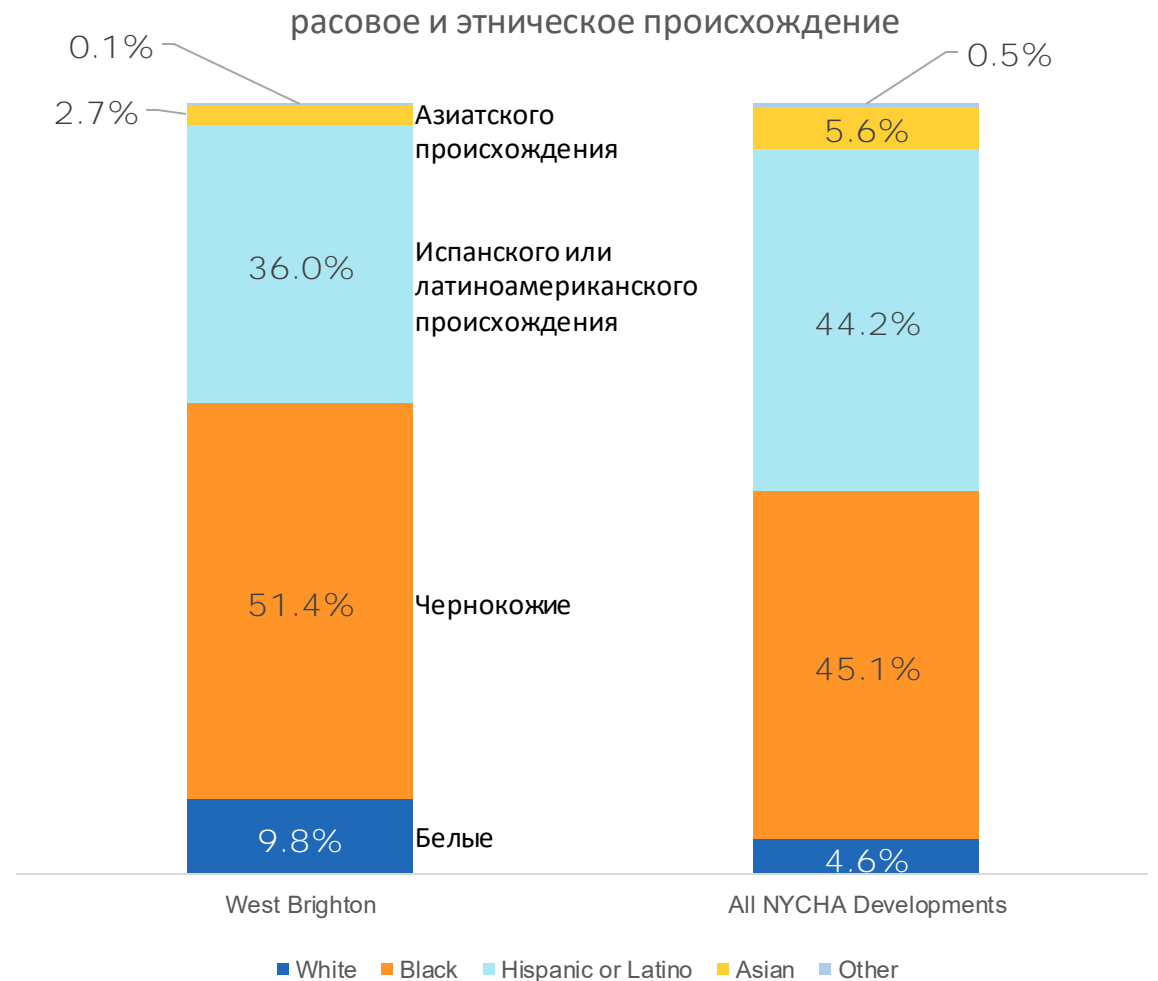
Общественное помещение

ID	Название жилого комплекса	Назначение	Статус	Спонсор	Площадь (кв. футов)	Адрес участка
1	West Brighton I	Community Center-Cornerstone	Занят	United Activities Unlimited Inc	4,198	230 Broadway
2	West Brighton I	Центр для пожилых людей	Занят	Catholic Charities of Staten Island, Inc.	N/A	230 Broadway
3	West Brighton II	Комната для ассоциации жильцов	Занят	NYCHA	645	1085 Castleton Avenue



Демографические характеристики: расовое и этническое происхождение

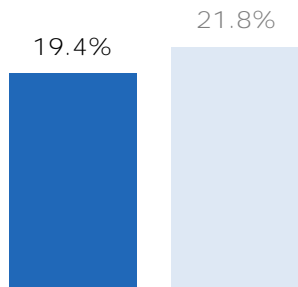
- Почти 90% от общего количества жильцов комплекса West Brighton относятся к чернокожим или имеют испанское или латиноамериканское происхождение.
- Это соответствует средней доле чернокожих и лиц испанского или латиноамериканского происхождения во всех жилых комплексах NYCHA (около 90%).



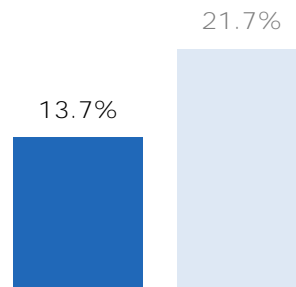
Демографические характеристики: возраст и ограниченные возможности

В жилом комплексе West Brighton больше детей школьного возраста и детей младше 6 лет, чем в типичном жилом комплексе NYCHA.

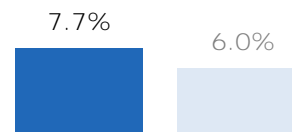
Люди с любым видом ограниченных возможностей



Люди в возрасте 62 лет и старше



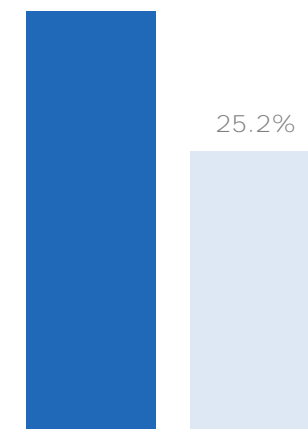
Дети младше 6 лет



Дети и подростки школьного возраста*

Возраст 5–19 лет.

37.8%

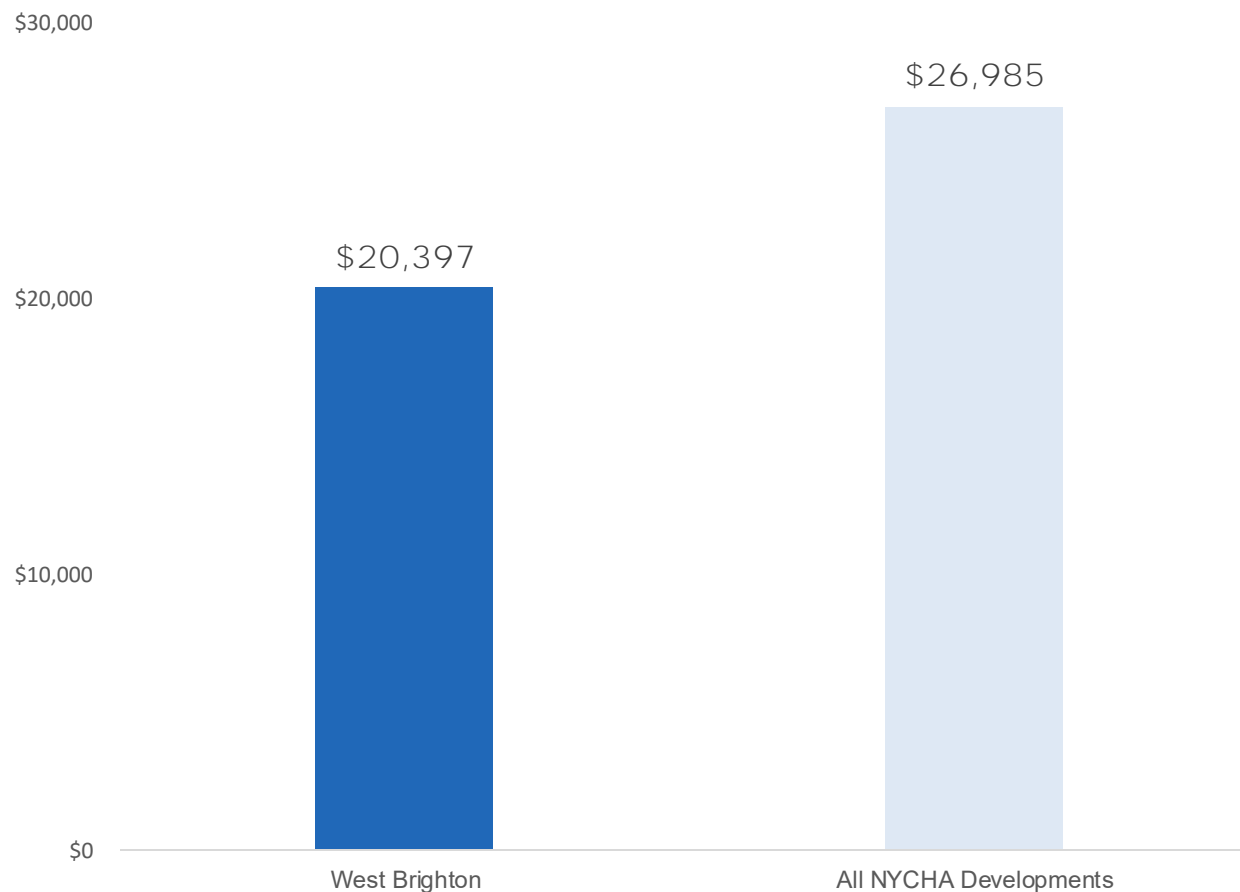


■ West Brighton ■ All NYCHA Developments

Демографические характеристики: доход

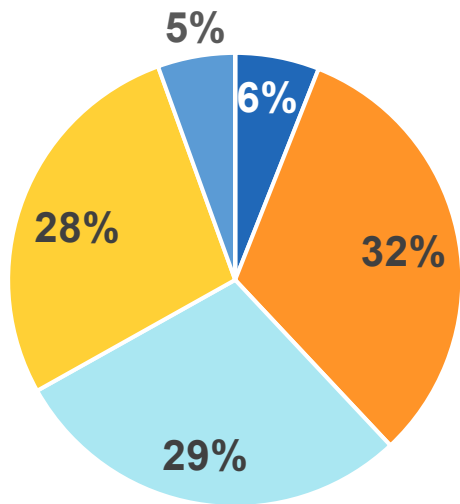
- Средний доход домохозяйства составляет 20 397 долларов, что ниже среднего показателя в NYCHA.

Средний доход домохозяйства



Демографические характеристики: размер домохозяйства

- В жилом комплексе West Brighton имеются в основном квартиры с 1, 2 и 3 спальнями.
- Средний размер домохозяйства меньше, чем в среднем в NYCHA.



Количество спален в квартирах в West Brighton	#
0-комнатные квартиры	38
1-комнатные квартиры	203
2-комнатные квартиры	183
3-комнатные квартиры	175
4-комнатные квартиры	35
Всего квартир	634

Средний размер домохозяйства

