

RED HOOK ^{WEST} COMMUNITY PLANNING PROCESS

Общественное
вводное
собрание

16 сентября 2025 г.



Повестка дня

- Вступление
- О программе РАСТ
- Существующие условия
- Цели и возможности
- Действие и обсуждение

Здравствуйте!



АССОЦИАЦИЯ ЖИЛЬЦОВ RED HOOK WEST

Karen Blondel Президент

Nahisha McCoy Вице-президент

Cynthia Colon Секретарь

Jennifer LaSalle Казначей

Joyce Bethea Пристав

СОВЕТНИКИ ЖИЛЬЦОВ ПО ПРОЦЕССУ ПЛАНИРОВАНИЯ СООБЩЕСТВА

BEJ Planning



Jonathan
Martin



Christine
Jimenez



Evan
Accardi



Eshti
Sookram



Michelle
Gilman



Nick
Cerdera

MARVEL



Guido
Hartray



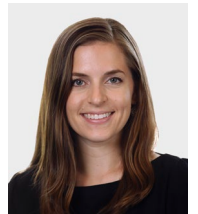
Danielle
Cerone



Ishita
Gaur



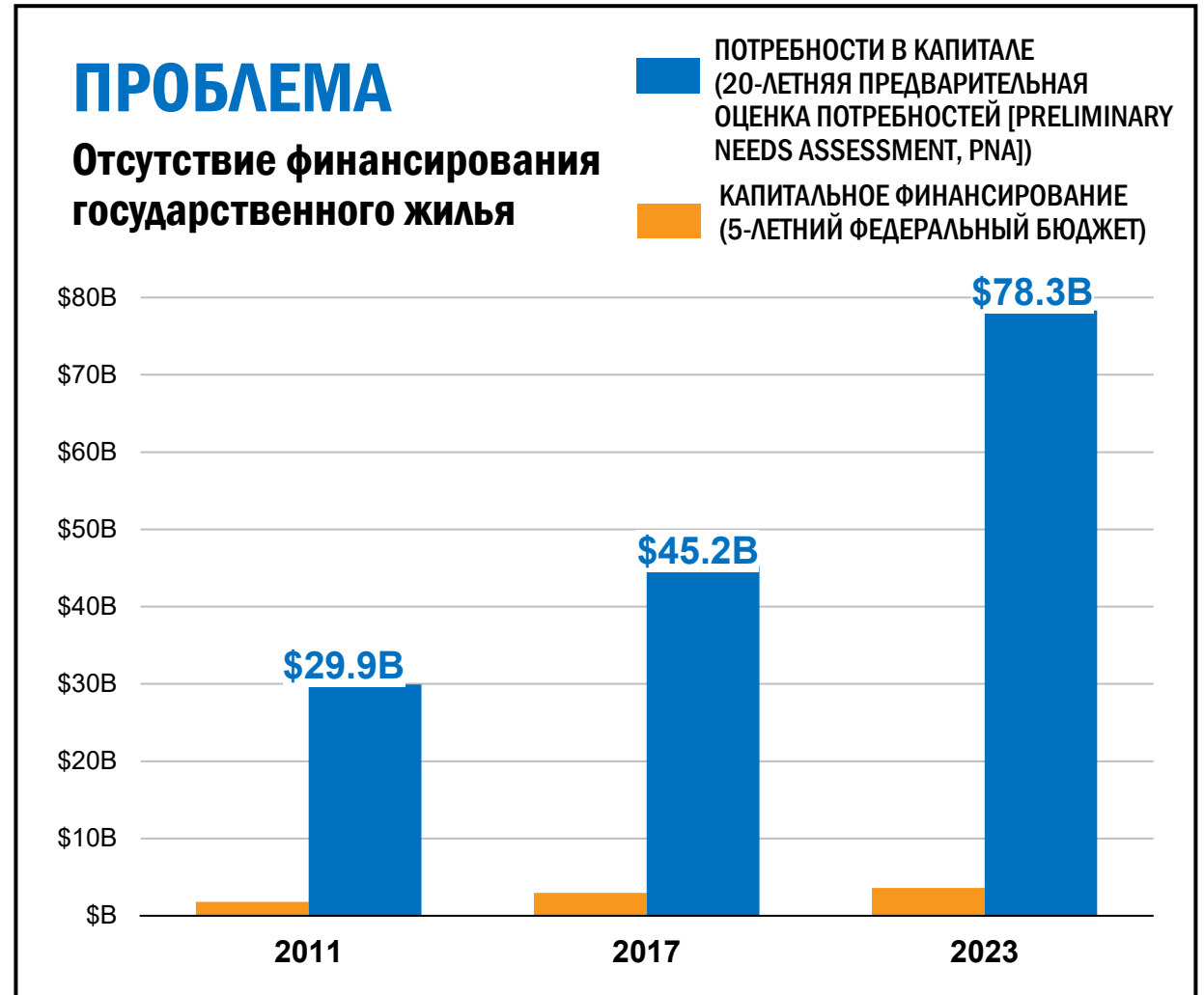
Maresa
Amador



Erica
Barker

Что такое РАСТ?

- Жилищному управлению г. Нью-Йорка (NYCHA) требуется \$78.3 миллиарда, чтобы полностью обновить и модернизировать свой жилфонд, но федеральное правительство предоставило только часть необходимого финансирования.
- Благодаря РАСТ жилкомплексы включаются в Программу по оказанию помощи в аренде жилья (Rental Assistance Demonstration, RAD) и перейдут на более стабильную программу, финансируемую из федерального бюджета, под названием «8 Программа на основе жилкомплексов» (Project-Based Section 8).
- РАСТ разблокирует финансирование для завершения комплексного ремонта при сохранении жилья финансово доступным на постоянной основе и обеспечит жильцам те же основные права, что и в программе государственного жилья.



КАК РАБОТАЕТ РАСТ

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.



Independence Towers



Ocean Bay (Bayside)

НУСНА продолжает владеть землей и зданиями. Жилкомpleксы остаются на 100% государственными. Земля и здания будут сданы в аренду партнерам по РАСТ.

ПРАВА ЖИЛЬЦОВ И ИХ ЗАЩИТА В РАМКАХ РАСТ

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Жильцы продолжают платить 30% от скорректированного общего дохода семьи в счет аренды.*

*Исключения могут касаться семей, которые платят фиксированную арендную плату, являются действующими участниками 8 Программы на основе квартиросъемщика (Tenant-Based Section 8 Participants); являются семьей со смешанным доходом, как определено HUD; или подписавшими договор об аренде негосударственного жилья для семей с превышенным доходом.

СБОРЫ И ПЛАТЕЖИ

Жильцам не нужно платить какие-либо дополнительные пошлины, сборы или коммунальные расходы, превышающие те, которые они платят в настоящее время.

ПРАВОМОЧНОСТЬ НА ПОЛУЧЕНИЕ 8 ПРОГРАММЫ

Федеральные правила запрещают повторное рассмотрение правомочности на получение 8 Программы проживающих на настоящее время семей. Это означает, что все проживающие на настоящее время семьи автоматически имеют право на участие в 8 Программе на основе жилкомплексов независимо от их финансовой правомочности, криминального прошлого или кредитной истории.

АВТОМАТИЧЕСКОЕ ВОЗОБНОВЛЕНИЕ ДОГОВОРА ОБ АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ

Семьи подпишут новый договор об аренде по 8 Программе РАСТ, который имитирует договор об аренде государственного жилья; он автоматически продлевается каждый год и не может быть прекращен, кроме как по уважительной причине.

ВРЕМЕННОЕ ПЕРЕСЕЛЕНИЕ

В некоторых случаях из-за объемов строительных работ может потребоваться временный переезд. Жильцы имеют право вернуться в свою первоначальную квартиру после завершения ремонта, а партнер по РАСТ оплатит любые расходы на упаковку и переезд.

ОРГАНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЦОВ

Жильцы по-прежнему имеют право на организацию, а ассоциации жильцов получают \$25 за квартиру в виде финансирования на вовлечение жильцов в общественную жизнь (Tenant Participation Activity, TPA).

СЛУШАНИЯ ПО ЖАЛОБАМ

Жильцы продолжают иметь право инициировать проведение слушаний по жалобам с участием стороннего посредника.

СОЗДАНИЕ РАБОЧИХ МЕСТ

Партнер по РАСТ обязан выделять 25% от всех человеко-часов жильцам NYCHA, ищущим работу в сфере строительства или управления недвижимостью.

Для получения более подробной информации отсканируйте QR-код или посетите вебстраницу «Resident Resources» (ресурсы для жильцов) на нашем вебсайте РАСТ: on.nyc.gov/nycha-rast



ПРОЕКТЫ РАСТ

Более чем на \$7.3 миллиарда уже завершенных или находящихся в процессе капитальных ремонтов

	Кол-во жилкомплексов	Кол-во квартир	Капитальные ремонты*
● Строительство в процессе или завершено	93	25,461	\$7.3B*
● Планирование и взаимодействие с жильцами	52	13,697	\$6.4B
Total	145	39,158	\$13.8B

* Капитальные ремонты для проектов РАСТ, которые уже завершены или находятся в стадии строительства, отражают совокупные материальные и нематериальные затраты. Для проектов РАСТ на этапе Планирования и взаимодействия с жильцами мы используем в качестве оценки 20-летнюю Оценку физического состояния (PNA).



АЛЬТЕРНАТИВЫ ПРОГРАММЕ РАСТ?

КОМПЛЕКСНАЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ

- Финансируется правительством города Нью-Йорка
- Были выбраны только два объекта
- В настоящее время новые жилкомплексы для комплексной модернизации не отбираются.

ФОНД СОХРАНЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ Г. НЬЮ-ЙОРКА

- Ограниченные ресурсы означают, что более крупные жилкомплексы, такие как Red Hook West, не могут быть включены в Фонд.
- Только четыре жилкомплекса проголосовали за включение в Фонд, и ни в одном из них на сегодняшний день не завершена реконструкция.

СТАТУС-КВО 9 ПРОГРАММЫ

- Существующий дефицит финансирования по 9 Программе не позволяет NYCHA осуществлять столь необходимые капитальные вложения и обеспечивать надлежащее управление всеми жилкомплексами.

ИНВЕСТИЦИИ В РАМКАХ РАСТ: Объекты и территории

BAYCHESTER

Новая детская площадка и фонтанчик для питья



WILLIAMSBURG

Новая баскетбольная площадка



WILLIAMSBURG

Общественные сады



ИНВЕСТИЦИИ В РАМКАХ РАСТ: Системы и инфраструктура зданий

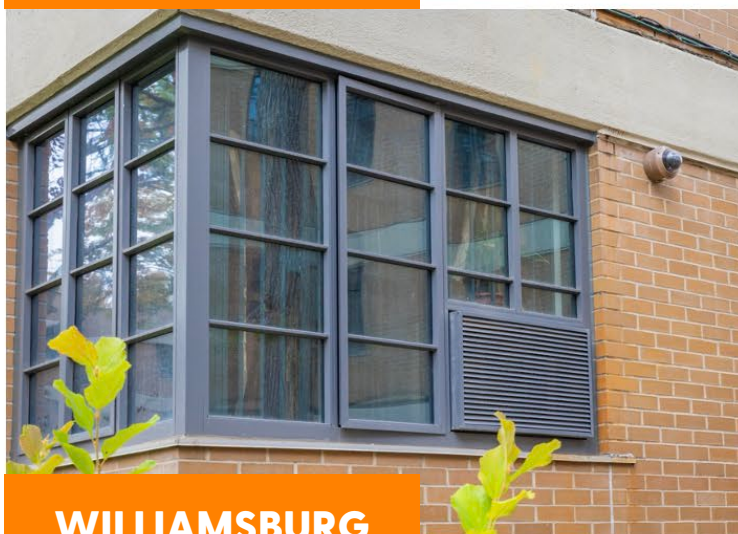
INDEPENDENCE

Модернизированные системы отопления



572 WARREN ST.

Новые солнечные
панели



WILLIAMSBURG

Новые окна



INDEPENDENCE

Обновленные лифты

ИНВЕСТИЦИИ В РАМКАХ РАСТ: Системы безопасности

INDEPENDENCE

Новая будка охраны



WILLIAMSBURG

Круглосуточно работающие камеры видеонаблюдения



INDEPENDENCE

Новые панели контроля доступа



WILLIAMSBURG

Новая система электронных брелоков



ИНВЕСТИЦИИ В РАМКАХ РАСТ: Здания и места общего

INDEPENDENCE

Модернизированный вход в здание



WEEKSVILLE

Обновленный вестибюль



INDEPENDENCE

Новые почтовые ящики



TWIN PARKS WEST

Обновленная прачечная



ИНВЕСТИЦИИ В РАМКАХ РАСТ: Квартирьы

INDEPENDENCE

Полностью модернизированные кухни



WILLIAMSBURG

Обновленные гостиные



572 WARREN ST.

Обновленные ванные комнаты

ИНВЕСТИЦИИ В РАМКАХ РАСТ: Здоровье и безопасность

WILLIAMSBURG

Новая сантехника и электропроводка



WILLIAMSBURG

Удаление свинца



HARLEM RIVER

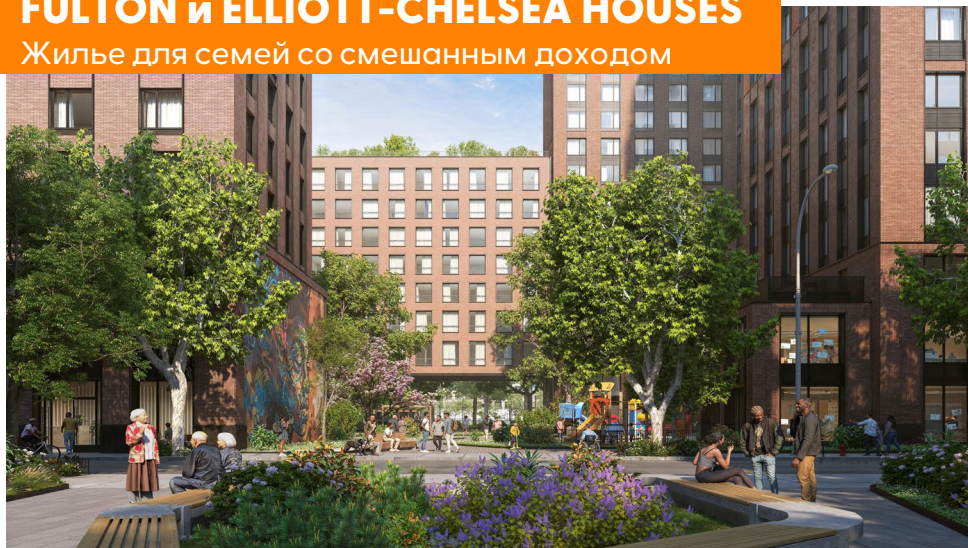
Удаление свинца



ИНВЕСТИЦИИ В РАМКАХ РАСТ: нового строительства

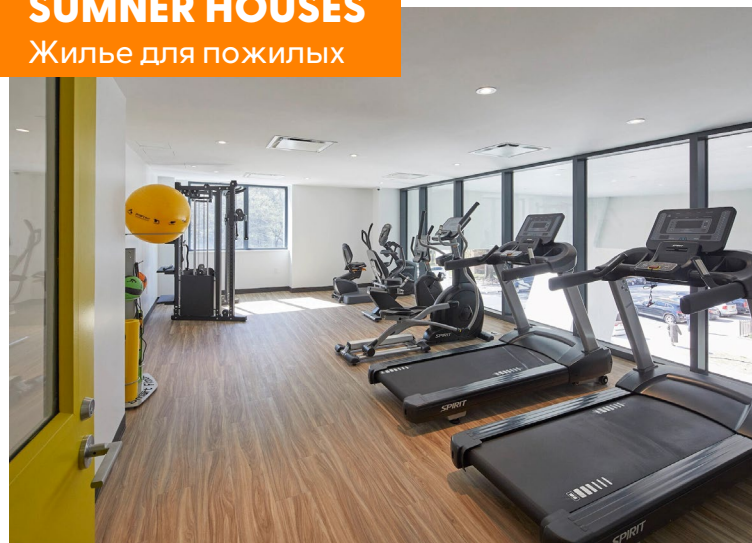
FULTON и ELLIOTT-CHELSEA HOUSES

Жилье для семей со смешанным доходом



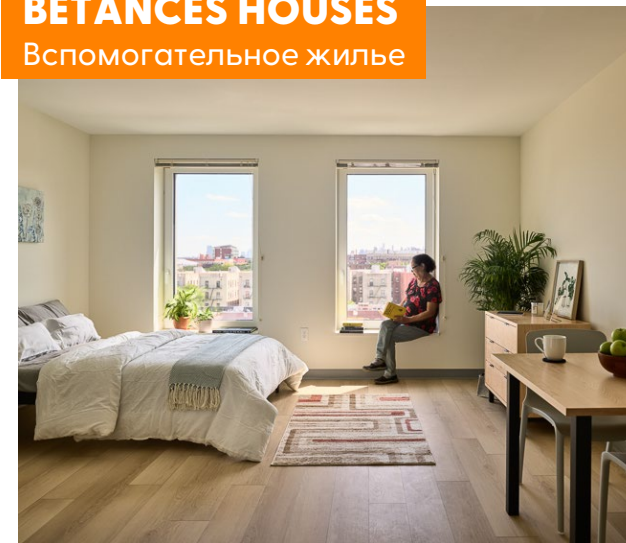
SUMNER HOUSES

Жилье для пожилых



BETANCES HOUSES

Вспомогательное жилье



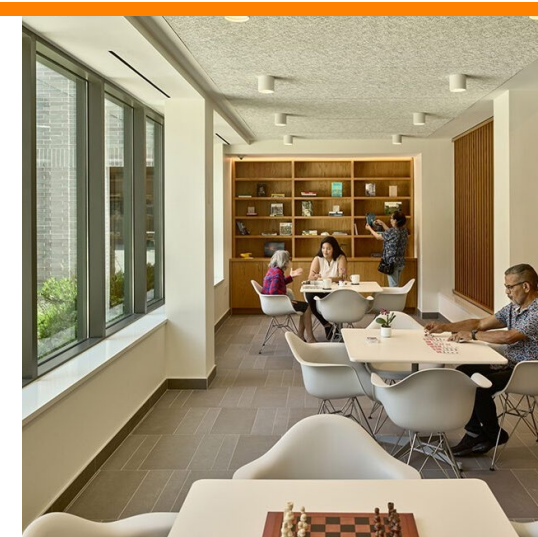
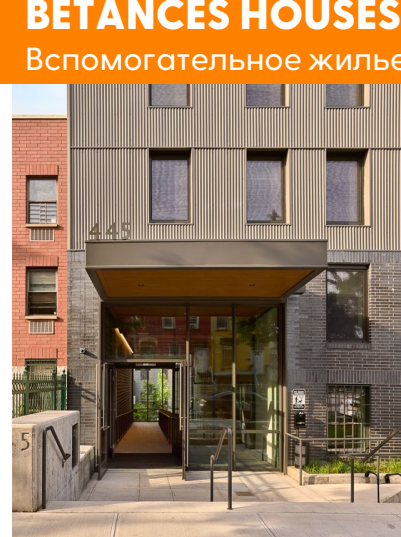
MORRIS HOUSES

Жилье для пожилых

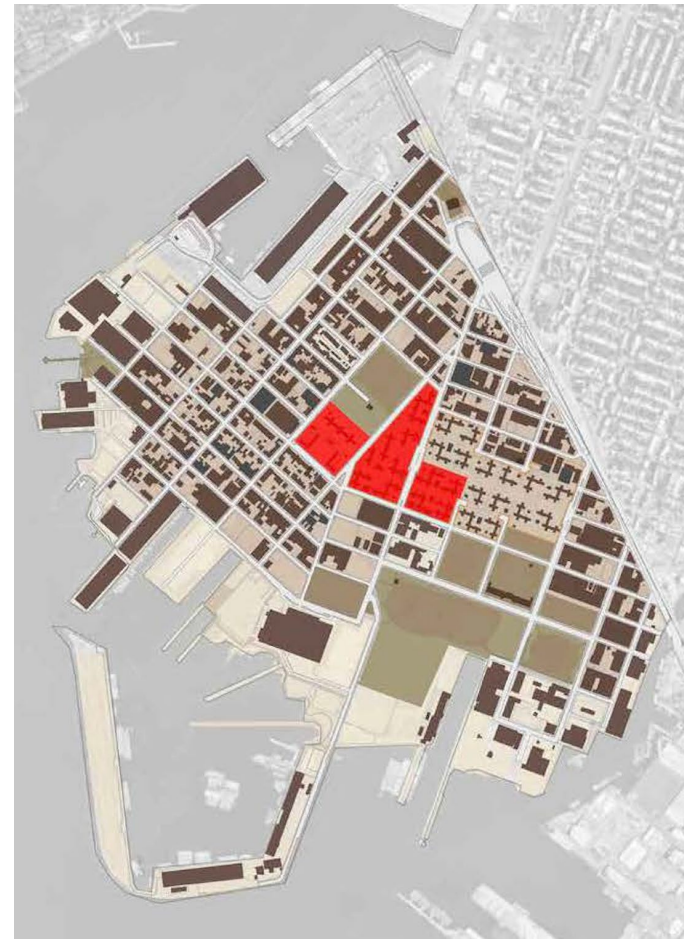


BETANCES HOUSES

Вспомогательное жилье



RED HOOK WEST: Контекст объекта и аэрофотоснимок



Карта контекстов



Аэрофотоснимок объекта

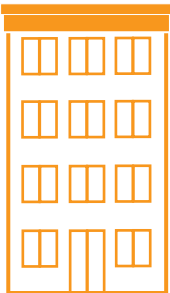
RED HOOK WEST: Краткая информация о жилкомплексе

Red Hook West Houses



2,792

Общее число
проживающих



14

Общее кол-во зданий

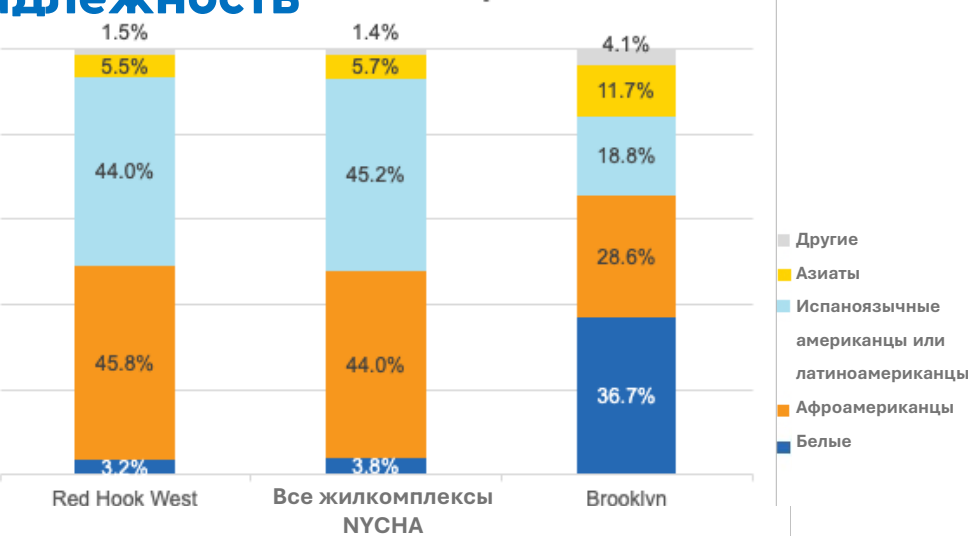


1,464

Общее кол-во квартир

Расовая и этническая принадлежность

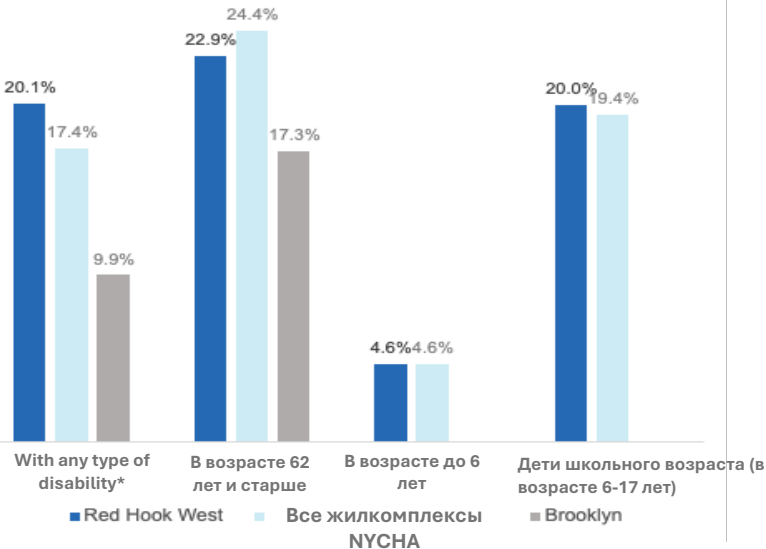
Расовая и этническая принадлежность	Общее кол-во	Общее кол-во%
Белые	90	3.2%
Афроамериканцы	1,280	45.8%
Испаноязычные американцы или латиноамериканцы	1,228	44.0%
Азиаты	153	5.5%
Другие	41	1.5%
Всего	2,792	100%



Разбивка по возрасту

	Общее кол-во	Общее кол-во%
Лица с любыми типами инвалидности *	560	20.1%
62 и старше	639	22.9%
от 6 до 17	558	20.0%
от 5 и младше	128	4.6%

* Данные по инвалидности по состоянию на 12/2024



RED HOOK WEST: Краткая информация о жилкомплексе

\$17,129

Медианный доход семей

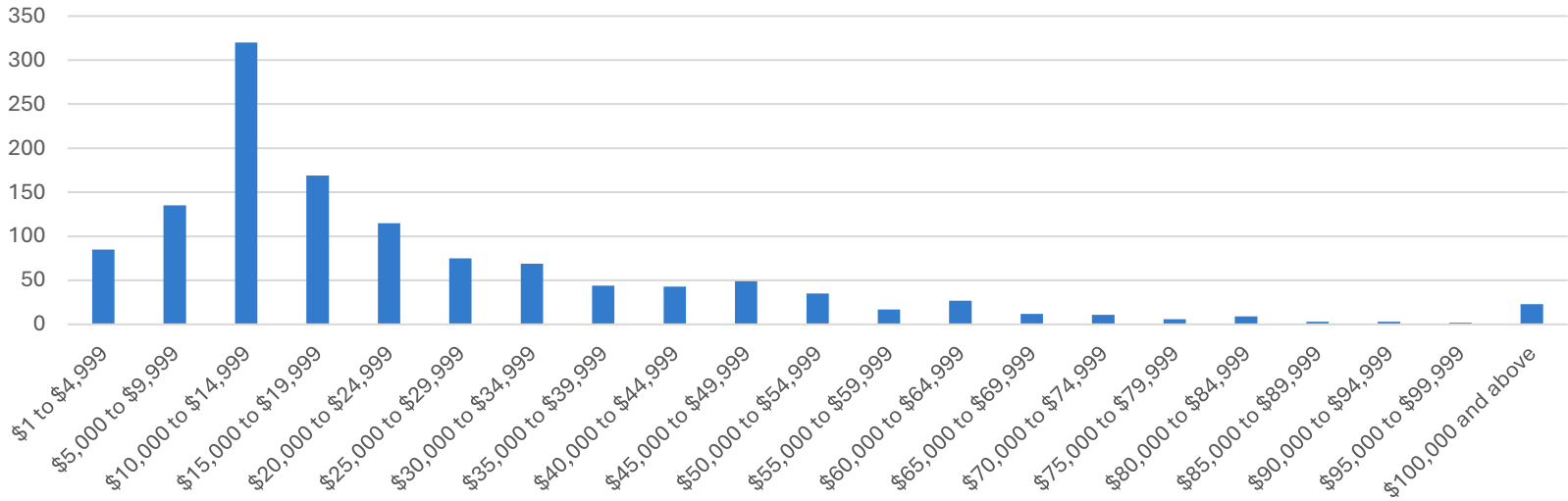
2,1

Средний размер семьи

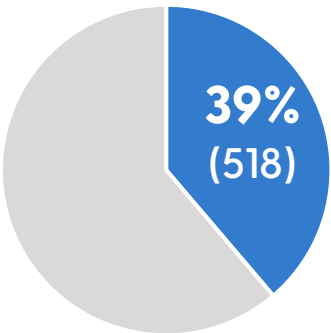
26,3

Среднее кол-во лет
проживания в
государственном жилье на
человека

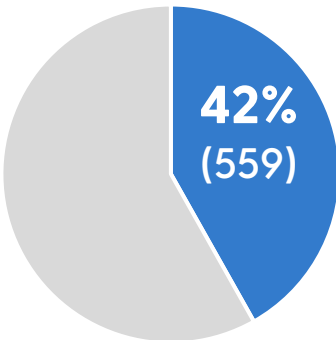
Семейный доход



Работающие семьи

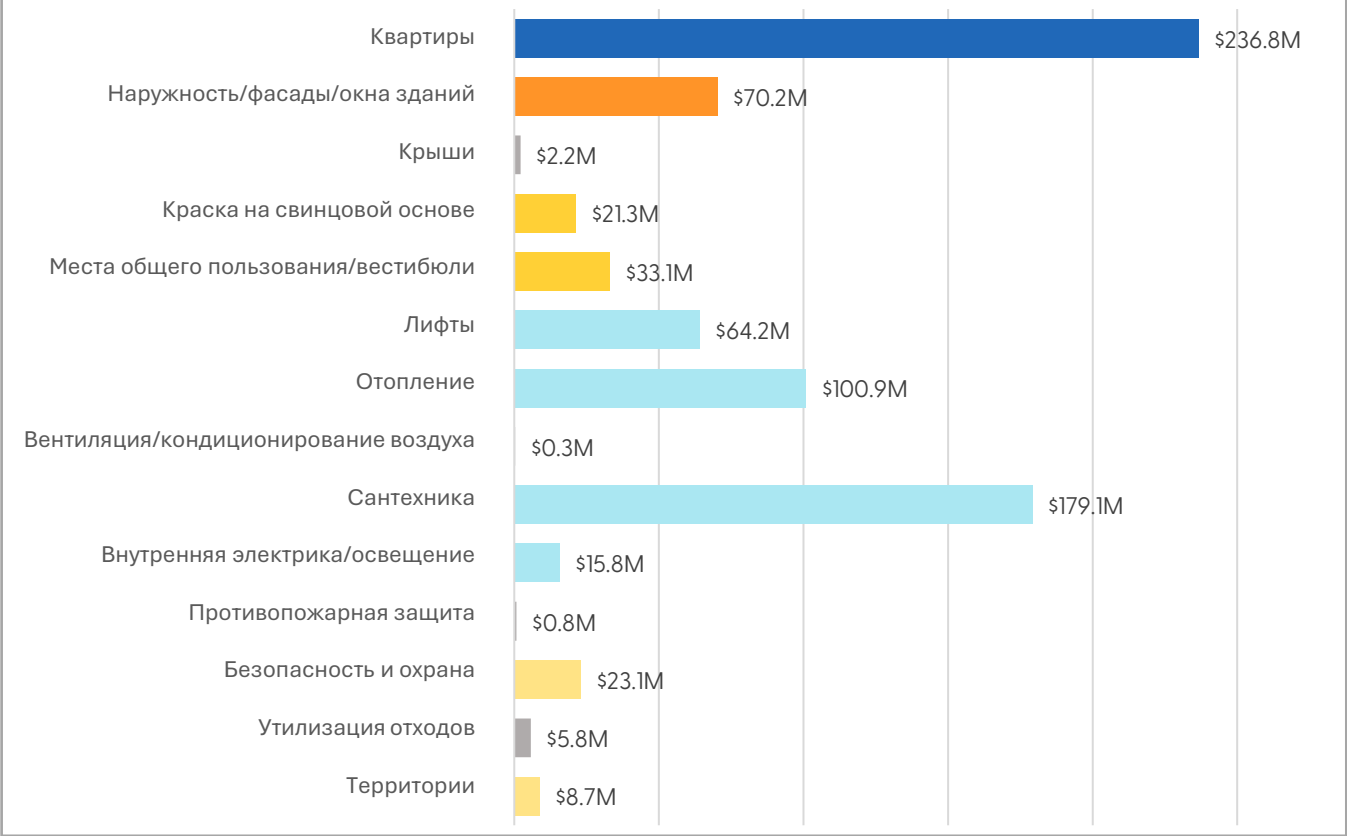


Семьи с фиксированным доходом



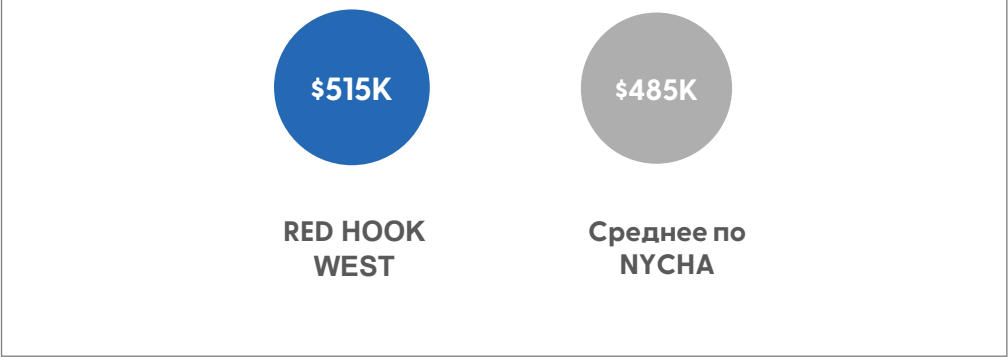
RED HOOK WEST: Потребности в ремонте

Red Hook West | Общая стоимость ремонтов* = \$762.3M



*Данные отражают 20-летнюю оценку физического состояния (2023 г.)

Общая стоимость ремонта на квартиру



Недавние 5-летние капитальные вложения | Red Hook West

Капитальные проекты (2021-2025 гг.)	Статус	Год завершения	Обязательство
Кирпичная кладка и фасады	В стадии строительства	2025	\$7.9M**
Газовые стояки	Завершено	2024	\$800K
Программа помощи с переработкой отходов	Завершено	2021	\$11K
Total			\$8.7M

**Предполагаемый бюджет

RED HOOK WEST: Обследования объектов



- Анализ текущего состояния основан на выездах на объекты с визуальной инспекцией 5 квартир в 4 зданиях, мест общего пользования, крыш, технологического блока, теплоцентрали «East Plant» и обхода прилегающей территории жилкомплекса.
- Целью визуальной инспекции является оценка текущего состояния жизненно важных элементов здания и определение на ее основе рекомендаций по восстановлению или замене.



1 Квартиры



Весь анализ основан на визуальных инспекциях и теоретическом анализе. Инвазивные исследования будут проведены после выбора партнера по жилкомплексу.

2 Места общего пользования и экстерьеры зданий



3 Объекты и территории

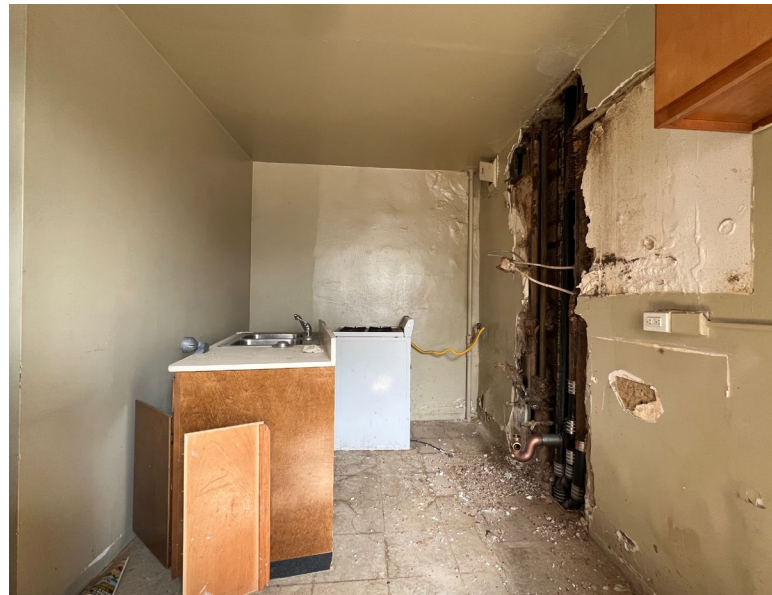


4 Механика/электрика/сантехника/противопожарная защита и системы инженерного оборудования зданий

RED HOOK WEST: Квартирьы

- Квартирьы нахотьдятся в разной степени необходимости ремонта и потребуют значительных инвестиций для их модернизации.
- Планировки квартир неэффективньы.
- В некоторых квартирах изношены такие элементы, как освещение, электрические розетки, отделка ванных комнат, отделка стен и полов и многое другое.
- Для соответствия действующим нормам необходимо установить минимальные требования к квартирам, дверям и местам общего пользования, доступным для людей с ограниченными возможностями (ADA), использующих инвалидные коляски. Это обеспечит соответствие ширины коридоров, дверей, размеров ванных комнат, лифтов и сантехники требованиям ADA.
- Предполагается, что внутренние/скрытые трубы и электропроводка нахотьдятся в разном состоянии в зависимости от возраста зданий, но, вероятно, потребуют капитального ремонта, а то и полной замены, из-за коррозии.

Более точное состояние каждой квартиры и необходимый уровень ремонта будут определены после тщательного обследования, проводимого партнером по жилкомплексу, который будет выполнять работы на более позднем этапе.



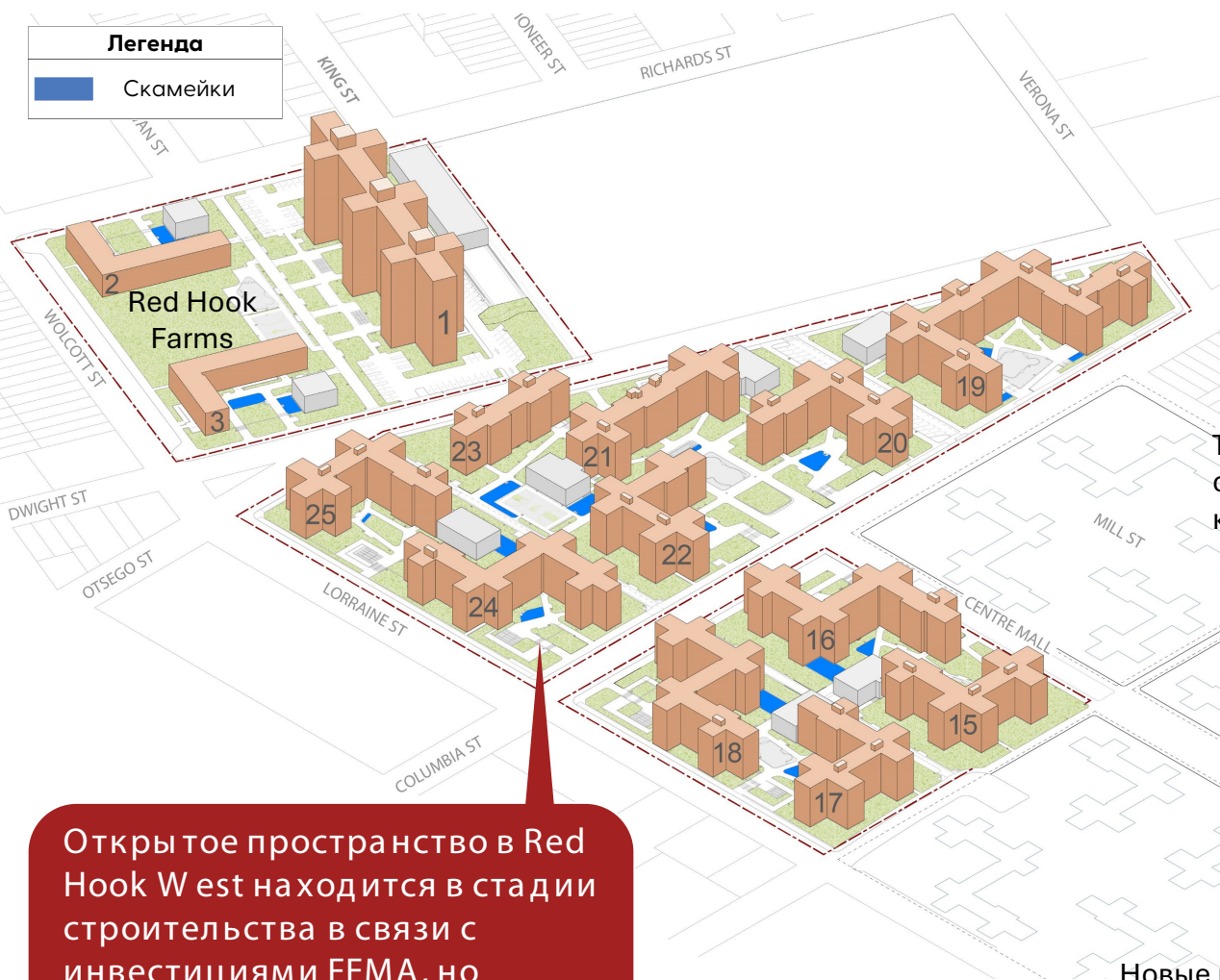
RED HOOK WEST: Места общего пользования и экстерьеры зданий

- Главные входы, вестибюли и коридоры загромождены и часто не имеют освещения и знаков для ориентирования. Места общего пользования необходимо отремонтировать в соответствии с действующими стандартами доступности, эвакуации и пожарной безопасности.
- Почтовые системы в настоящее время не соответствуют стандартам Почтовой службы США (USPS) и не имеют зоны приема посылок.
- Ощущается нехватка лифтов, и работают они ненадежно. В шестиэтажных зданиях, где лифты не доходят до верхнего этажа, потребуется перепланировка квартир для расширения лифтовой шахты.
- Состояние фасадов включало трещины или сколы кирпича, разрушение растворных швов, трещины бетона на открытой фундаментной стене и многое другое.

Несмотря на то, что инвестиции FEMA позволили отремонтировать крыши и некоторые входы, внутренние вестибюли зданий, места общего пользования и фасады остаются в плохом состоянии.



RED HOOK WEST: Объекты и территории



Открытое пространство в Red Hook West находится в стадии строительства в связи с инвестициями FEMA, но отзывы жильцов неоднозначны.



The Red Hook Farms — это ценный общественный актив, и жильцы, с которыми мы общались, очень его любят.



Новые пандусы не пользуются популярностью у жильцов, поскольку до них приходится долго добираться пешком. Расположение скамеек рядом с окнами жилых домов создает проблемы с уединением и безопасностью.

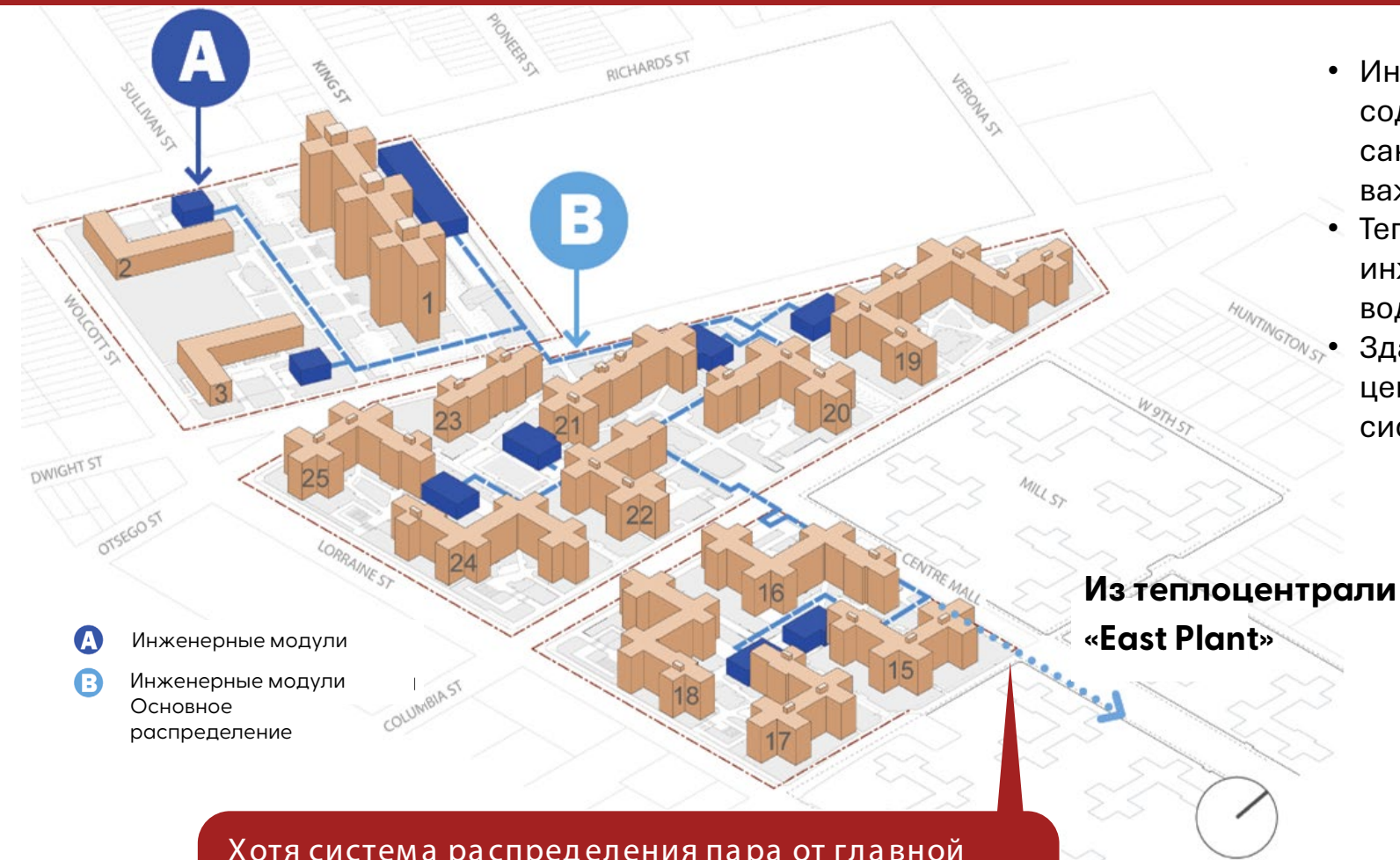


Шесть новых игровых площадок на территории жилкомплекса в настоящее время используются недостаточно.



Новое освещение недостаточно яркое и плохо освещает входы в здание.

RED HOOK WEST: Механика/электрика/сантехника/противопожарная защита и системы инженерного оборудования зданий



- Инженерные модули, установленные после урагана Sandy, содержат приподнятое механическое, электрическое и сантехническое оборудование, защищая критически важные системы от будущих подтоплений.
- Теплоцентрality «East Plant» снабжает горячей водой инженерные модули для парового отопления и горячего водоснабжения.
- Здания не оборудованы какой-либо постоянной или централизованной системой охлаждения, а также системами пожарной сигнализации.

Хотя система распределения пара от главной теплоцентрали к каждому зданию - новая, пар и батареи отопления в каждом здании находятся в плохом состоянии.



ЦЕЛИ ПРОЦЕССА ПЛАНИРОВАНИЯ

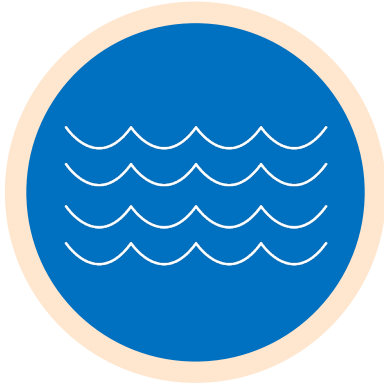
Гарантировать жильцам Red Hook West и будущим поколениям доступ к качественному, современному, безопасному и финансово доступному жилью.

Этот процесс позволит комплексно решить проблемы

- **устаревших зданий,**
- **ухудшения состояния,**
- **экологических проблем и**
- **качества жизни**

в Red Hook West, одновременно **расширяя возможности** жильцов.

Преимущества программы РАСТ: Возможность для инвестиций



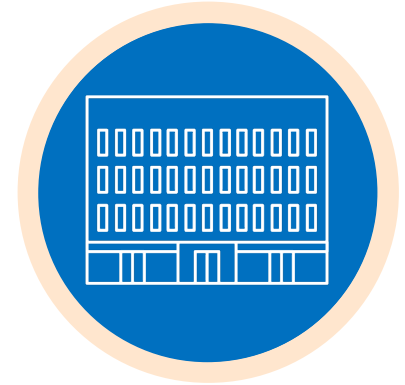
Инвестиции по программе РАСТ дополняют работу FEMA, улучшив интерьеры зданий и жилые помещения.



Инвестиции РАСТ обеспечат современное жилье в многоквартирных домах с новой инфраструктурой и улучшенной доступностью.



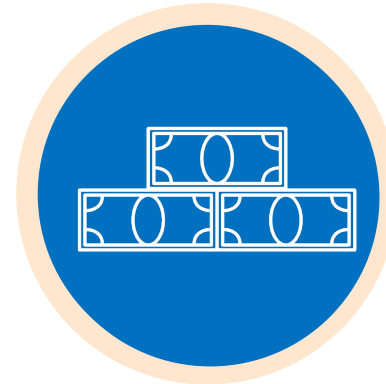
Различные типы жилья, отвечающие разным потребностям, например, для работающих, молодежи и пожилых людей.



Новые здания могут обеспечить важные удобства, такие как общественные пространства или помещения для программ помощи жильцам.



РАСТ – это возможность диверсифицировать жилищный фонд для удовлетворения потребностей сообщества в различных типах и условиях владения жильем.



РАСТ может опираться на существующие инвестиции для улучшения общего качества жизни жильцов Red Hook West.

ВИДЕНИЕ ПРОГРАММЫ РАСТ В RED HOOK WEST

- Инвестиции в рамках программы РАСТ в Red Hook West позволят создать **привлекательное, функциональное и постоянно финансово доступное жилье**, отвечающее потребностям жильцов.
- При **участии местного сообщества** дома и общие пространства Red Hook West будут тщательно спроектированы с учетом разнообразных потребностей всех жильцов.
- Новые социальные и образовательные программы **помогут жильцам развиваться**, повышая навыки, уверенность в себе и укрепляя чувство общности.

СРОКИ

1. НАЧАЛО ПРОЦЕССА ~ сентябрь-октябрь

- Обмен информацией
- Работа с сообществом (+ опрос сообщества)
- Посещение завершенных проектов РАСТ

2. ПЛАНИРОВАНИЕ РАБОТЫ СООБЩЕСТВА ~ ноябрь-декабрь

- Цели и задачи
- Основные положения и принципы

3. ВИДЕНИЕ СООБЩЕСТВА ~ январь-март 2026 г.

- Концепции и варианты
- Проект отчета о видении будущего сообщества

4. ОТЧЕТ О ВИДЕНИИ СООБЩЕСТВА ~ апрель 2026 г.

- Руководящие принципы сообщества
- Видение будущего и варианты

5. Процесс публикации «Запроса на выражение заинтересованности» (RFEI) ~ май 2026 г.



Задание

Rethink RED HOOK WEST

Остановитесь у любой «станции», запишите свои идеи на стикере и прикрепите его к доске. Посетите столько «станций», сколько захотите, в любом порядке.

около 40 минут

Наши сотрудники будут рядом, чтобы помочь вам и ответить на вопросы

Как только все смогут поделиться своими идеями, мы вернёмся для их обсуждения (вопросы и ответы)

около 20 минут

RED HOOK ^{WEST} COMMUNITY PLANNING PROCESS

**Общественное
вводное
собрание**

16 сентября 2025 г.



Комментарии и вопросы?