

Краткий обзор

Жилищное управление г. Нью-Йорка (NYCHA) подготовило проект Плана специального жилья для государственных жилкомплексов и зданий, предназначенных только для пожилых, и запросило у Министерства жилищного строительства и городского развития США (HUD) разрешение на его продление на пять лет в соответствии с требованиями PIH 2005-2 (НА) и 24 CFR Часть 945. Государственные жилкомплексы и здания NYCHA, предназначенные только для пожилых, были первоначально определены в 1999 г. на пять лет. С 2005 г. NYCHA предоставило и получило одобрение HUD на их продление каждые два года. Согласно последнему письму-одобрению HUD от 30 апреля 2024 г., План специального жилья NYCHA на 2023 г. был одобрен до 12 июня 2025 г. В письме говорится, что в 2025 г. NYCHA должно предоставить новый План специального жилья, поскольку количество указанных в Плане квартир сократилось более чем на десять процентов по сравнению с первоначальным одобрением от 1999 г. (9,849 квартир) в результате преобразования государственного жилья в рамках программы «Совместная приверженность в обеспечении постоянной доступности» (РАСТ). В Плане также обсуждаются дополнительные запланированные преобразования в рамках РАСТ и Фонда по сохранению государственного жилья г. Нью-Йорка (Фонд), которые еще больше сократят количество квартир государственного жилья, определенных Планом только как жилье для пожилых.

По состоянию на 1 июня 2025 г. это предлагаемое определение охватывает 7,378 квартир в зданиях, изначально построенных и предназначенных для проживания семей пожилых людей. Эти квартиры находятся в 31 жилкомплексе «только для пожилых» и 11 зданиях «только для пожилых» в пяти районах г. Нью-Йорка. Все квартиры, расположенные в «жилкомплексах и зданиях только для пожилых» NYCHA, находятся в федерально субсидируемых государственных жилкомплексах. В этом Плане специального жилья есть 1,396 квартир без спален, 5,788 квартир с одной спальней и 194 квартиры с двумя спальнями.

Жилкомплексы и здания NYCHA, предназначенные только для пожилых, как правило, представляют собой здания малой и средней этажности с двумя лифтами, центрами для пожилых людей на первом этаже с прямым доступом изнутри здания и входами, доступными для машин скорой помощи и других экстренных служб. Жилкомплексы только для пожилых в семейных комплексах имеют отдельный доступ к входам, зонам отдыха и парковке. Многие квартиры оснащены поручнями, системами экстренного реагирования и более широкими дверями. Также в течение восьмичасовой смены на территории каждого такого жилкомплекса находятся охранники.

Пожилые люди являются неотъемлемой частью сообщества NYCHA, и мы стремимся поддерживать их в наших сообществах, предоставляя им доступ к полезным программам, услугам и другим ресурсам от ряда качественных поставщиков. Информация об услугах на местах, предоставляемых в нескольких жилкомплексах и зданиях, предназначенных для пожилых, доступна на стр. 14 и 15 проекта Плана.

Список объектов, которые будут определены, включая номер проекта по управлению активами (AMP), район, название жилкомплекса, тип, общее количество квартир и предлагаемое количество квартир по их размеру (количество спален), доступен на стр. 13. В таблице также указаны жилкомплексы, предлагаемые для будущего преобразования в 8 Программу в рамках программ РАСТ и Фонд.

Обратите внимание, что 2,599 из 7,378 квартир, предлагаемых только для пожилых, также планируется преобразовать в 8 Программу в течение следующих пяти лет. Это охватывает 35 процентов от предложенных квартир. Это число может увеличиться в будущем, если больше

жилкомплексов проголосуют за присоединение к Фонду или будут определены для преобразования в рамках РАСТ. Дополнительную информацию о программах Фонд и РАСТ см. на стр. 21–24.

Исходя из коэффициента оборота квартир в 2024 г., составляющего приблизительно 5 процентов в жилкомплексах NYCHA только для пожилых, Управление ожидает около 344 вакансий в квартирах с 0, 1 и 2 спальнями каждый год в течение срока действия Плана специального жилья. На каждую ожидаемую вакансию приходится приблизительно 187 пожилых и почти пожилых заявителей (64,261/344). В масштабах всего Управления коэффициент оборота квартир в 2024 г. в семейных жилкомплексах составляет 2 процента. Исходя из этого коэффициента оборота, NYCHA ожидает в общей сложности 2,274 вакансии в 102,914 квартирах с 0, 1 и 2 спальнями в семейных жилкомплексах каждый год, что является соотношением приблизительно 45 заявителей на каждую вакансию (102,914/2,274).

Спрос на вакансии в жилкомплексах только для пожилых более чем в четыре раза выше, чем в семейных жилкомплексах. Предоставление не пожилым инвалидам права на выделенные квартиры только усилит конкуренцию за этот дефицитный ресурс и еще больше снизит вероятность того, что семьи пожилых и почти пожилых людей с низким доходом смогут получить доступную квартиру с удобствами и услугами, ориентированными на их особые потребности.

Учитывая острую и растущую потребность в жилье для пожилых людей в г. Нью-Йорке, как показано в этом плане, и ожидаемый рост численности пожилого населения, как отмечено в Сводном плане города на 2021–2025 гг. и в Резюме годового плана Департамента по делам пожилых (Department for the Aging) на 2024 г., NYCHA просит утвердить План специального жилья на дополнительный пятилетний период. С учетом списка ожидания из более чем 64,000 пожилых и почти пожилых заявителей, а также очень низкого оборота и уровня вакансий, потребность в нем явно доказана.

Примечание:

Обратите внимание, что 24 июня 2025 г. NYCHA закрыло вопрос о финансировании Northwest Bronx Scattered Sites, проекта РАСТ стоимостью \$593.7 млн, который обеспечит комплексную реконструкцию для более чем 3,000 жильцов, проживающих в 14 жилых зданиях восьми жилкомплексов в Бронксе. Здания переведены в 8 Программу на основе жилкомплексов (Project-Based Section 8) через федеральную Программу по оказанию помощи в аренде жилья (Rental Assistance Demonstration, RAD), что открывает финансирование, которое позволит команде партнеров по РАСТ удовлетворить капитальные потребности жилкомплексов и начать полную реконструкцию 1,669 квартир, а также общих пространств, территории и инфраструктуры здания, чтобы улучшить качество жизни жильцов. Twin Parks East (участок 9), жилкомплекс только для пожилых с 219 квартирами, включен в этот проект РАСТ и был переведен в 8 Программу на основе жилкомплексов. Он не будет включен в окончательный План специального жилья. Дополнительную информацию о программе РАСТ см. на стр. 22–24.