



Do natychmiastowej publikacji: 10.01.2023

GUBERNATOR KATHY HOCHUL

**GUBERNATOR HOCHUL OGŁASZA OGÓLNOSTANOWĄ STRATEGIĘ
ROZWIĄZANIA KRYZYSU MIESZKANIOWEGO I BUDOWĘ 800 000 NOWYCH
MIESZKAŃ W STANIE NOWY JORK**

Strategia zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork wyznacza lokalne cele mieszkaniowe i zakłada udział gmin w procesie zwiększania liczby mieszkań w każdej społeczności

Plan uwzględni propozycje eliminacji przeszkód w wydawaniu zezwoleń, rozwój możliwości budowlanych z mieście Nowy Jork oraz zachęty do budowy

Celem jest też wzmocnienie istniejącej bazy mieszkaniowej i zwiększenie wsparcia dla najemców i właścicieli domów w stanie Nowy Jork

Gubernator Kathy Hochul ogłosiła dziś w ramach orędzia stanowego na rok 2023 strategię rozwiązania kryzysu mieszkaniowego w stanie Nowy Jork, zakładającą wybudowanie w ciągu następnej dekady 800 000 nowych mieszkań, aby sprostać historycznemu niedoborowi, oraz wspieranie najemców i właścicieli domów. Strategia zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork (New York Housing Compact) to wszechstronny, wieloaspektowy plan uwzględniający wymagania dotyczące udziału gmin i zachęty do rozwoju mieszkalnictwa w każdej gminie, tak aby każda część stanu miała swój udział w rozwiązywaniu tego kryzysu. Plan wymaga również od gmin, w których znajdują się stacje kolejowe MTA, lokalnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniających gęstsza zabudowę mieszkaniową.

„Stan Nowy Jork stoi w obliczu kryzysu mieszkaniowego, który wymaga zdecydowanych działań i udziału wszystkich zainteresowanych stron” – **powiedziała gubernator Hochul**. „Każda gmina w stanie Nowy Jork musi zrobić to, co do niej należy, w celu promocji budownictwa mieszkaniowego, aby nasz stan mógł się rozwijać i aby nasza gospodarka była silna. Strategia zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork to kompleksowy plan, który ma stymulować zmiany niezbędne do wybudowania większej liczby mieszkań, zaspokojenia rosnącego zapotrzebowania na mieszkania i poprawy sytuacji pod względem sprawiedliwości, stabilności i przystępności cenowej mieszkań”.

Stan Nowy Jork stoi obecnie w obliczu poważnego kryzysu mieszkaniowego, który zdarza się raz na pokolenie. Według danych organizacji [Population Reference Bureau](#) ponad połowa najemców w stanie Nowy Jork odczuwa znaczące obciążenie z powodu czynszu, co oznacza, że osoby te przeznaczają na czynsz ponad 30% dochodów – jest to drugi najwyższy wskaźnik w kraju. W samej metropolii nowojorskiej od 2015 r. czynsze wzrosły o 30%, a ceny mieszkań o 50%. Poza miastem Nowy Jork od 2015 r. czynsze wzrosły o 40-60%, a ceny mieszkań o 50-80%.

Strategia zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork zobowiąże wszystkie szczeble władzy do poszukiwania rozwiązań w związku z tym kryzysem.

Cele związane z mieszkalnictwem w skali stanu

Strategia zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork będzie wymagać od wszystkich miast i miejscowości osiągnięcia celów związanych z budową nowych mieszkań w cyklu trzyletnim. Gminy w południowej części stanu obsługiwane przez Zarząd Transportu Metropolitalnego (Metropolitan Transportation Authority, MTA), gdzie potrzeby mieszkaniowe są największe (w tym miasto Nowy Jork), będą miały wyznaczony cel w postaci trzech procent nowych mieszkań w ciągu trzech lat. W przypadku gmin w hrabstwach na północy stanu cel będzie wynosił jeden procent nowych mieszkań w ciągu trzech lat.

W ramach Strategii zagęszczenia zabudowy to władze lokalne zdecydują, jak najlepiej zrealizować cele związane z budową nowych mieszkań. Będą one mogły samodzielnie dostosować swoje strategie rozszerzania bazy mieszkaniowej, na przykład wykorzystując puste kompleksy biurowe i pasáže handlowe czy oferując nowe zachęty dla deweloperów budynków wielorodzinnych. Aby zachęcić gminy do uwzględniania budowy mieszkań niedrogiego zakwaterowania w swoich strategiach wzrostu, lokale tego rodzaju będą miały dodatkową wagę przy obliczaniu postępów w realizacji celów.

Gminy, które nie osiągną celów, mogą uzyskać specjalny status ochronny na jeden trzyletni cykl, wdrażając w dobrej wierze pewne działania (nazywane „działaniami preferowanymi”), które stworzą możliwości zagospodarowania przestrzennego pozwalające osiągnąć założone cele.

Fundusze na infrastrukturę i planowanie

W ramach Strategii zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork dostępnych będzie 250 mln USD z funduszu infrastrukturalnego i 20 mln USD z funduszu planistycznego na wsparcie budowy nowych mieszkań w całym stanie. Gminy mogą składać wnioski o finansowanie planowania w celu wprowadzenia wymaganych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pod kątem transportu lub podjęcia działań preferowanych, które pomogą im osiągnąć cele związane z rozwojem. Plan zakłada również powołanie nowego Biura ds. Planowania Mieszkalnictwa (Housing Planning Office) w ramach Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Społecznej Stanu Nowy Jork, które zapewni gminom niezbędne wsparcie i wskazówki.

Nacisk na zabudowę zorientowaną na transport

Strategia zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork będzie wymagać, aby gminy, w których znajdują się stacje kolejowe zarządzane przez MTA, dokonywały lokalnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym lub zwiększały gęstość zabudowy wielorodzinnej w promieniu pół mili od stacji, chyba że już spełniają wymagania dotyczące gęstości zabudowy. Dzięki rozszerzeniu bazy mieszkaniowej w gminach z dostępem do transportu więcej rodzin będzie mogło korzystać z wygodnych dojazdów do pracy i mieszkać w dobrze prosperujących społecznościach.

Przyspieszenie wydawania pozwoleń w przypadku nieosiągnięcia celów

Po 3 latach w gminach, które nie osiągną celów wzrostu lub nie podejmą kroków związanych z działaniami preferowanymi, proponowane inwestycje mieszkaniowe, które spełniają określone kryteria przystępności cenowej, ale nie są zgodne z istniejącym planem zagospodarowania przestrzennego, mogą skorzystać z przyspieszonego procesu zatwierdzania, jeśli władze lokalne odmówią wydania stosownego pozwolenia. Odwołanie można złożyć w nowej Stanowej Radzie ds. Zatwierdzania Planów Mieszkalnictwa (State Housing Approval Board) lub w sądzie. Projekty, od których wniesiono odwołanie, zostaną zatwierdzone, o ile władze lokalne nie przedstawią uzasadnionych powodów dotyczących zdrowia lub bezpieczeństwa, które przemawiają za odrzuceniem wniosku.

Gminy, które nie osiągną założonych celów, mogą w dobrej wierze podjąć działania preferowane w celu przyspieszenia prac budowlanych w kolejnym 3-letnim cyklu, w którym nie będzie obowiązywał przyspieszony proces zatwierdzania. Gminy, w których nie ma popytu rynkowego na nowe mieszkania, nie odczują żadnych praktycznych skutków nieosiągnięcia celów.

Eliminacja przeszkód w zatwierdzaniu planów mieszkalnictwa

Aby przyspieszyć zmiany zagospodarowania przestrzennego i budowę nowych mieszkań, w propozycjach dotyczących celów mieszkaniowych i zabudowy zorientowanej na transport zostaną uwzględnione specjalne zwolnienia z analizy środowiskowej. Stan będzie nadal stosować kluczowe zabezpieczenia, które zapobiegają szkodom środowiskowym i zapewniają priorytetowe traktowanie kwestii zdrowia publicznego.

Udostępnienie miastu Nowy Jork kluczowych narzędzi do rozszerzenia bazy mieszkaniowej

Gubernator Hochul przedstawiła kilka propozycji dotyczących rozwoju mieszkalnictwa w Nowym Jorku, które mają na celu rozwiązanie problemu kryzysu mieszkaniowego w pięciu dzielnicach miasta. Gubernator zaproponuje uchylenie przestarzałego prawa stanowego, które ogranicza maksymalne zagęszczenie zabudowy mieszkaniowej. Dzięki temu miasto Nowy Jork będzie mogło wydawać zezwolenia na gęstsza zabudowę mieszkaniową tam, gdzie urzędnicy miejscy uznają to za stosowne.

Gubernator Hochul przedstawi również projekt ustawy rozszerzającej zakres budynków komercyjnych kwalifikujących się do przekształcenia w budynki mieszkalne i

zapewniającej niezbędne ułatwienia regulacyjne, co powinno umożliwić przekształcenie dodatkowych 120 mln stóp kwadratowych powierzchni.

Ponadto gubernator Hochul zaproponuje przyznanie miastu Nowy Jork prawa do wprowadzenia na mocy przepisów lokalnych amnestii dla istniejących mieszkań w piwnicach, które spełniają standardy zdrowotne i bezpieczeństwa określone przez miasto.

Kluczowe zachęty do budowy i remontów mieszkań

Gubernator Hochul przedstawiła szereg nowych propozycji, które mają zachęcić do budowy nowych i remontów istniejących budynków mieszkalnych. Są to m.in. nowe zwolnienia z podatku od nieruchomości, które mają zachęcić do budowy mieszkań dla rodzin o różnym poziomie dochodów w pobliżu stacji kolejowych oraz mieszkań niedrogiego zakwaterowania w budynkach komercyjnych przekształcanych w budynki mieszkalne w mieście Nowy Jork. Propozycja obejmuje również zmiany w zwolnieniach z podatku od nieruchomości oferowane w ramach opcji lokalnych w celu wsparcia właścicieli domów, którzy budują dodatkowe lokale mieszkalne, oraz właścicieli nieruchomości, którzy potrzebują pomocy przy przeprowadzaniu pewnych rodzajów remontów w Nowym Jorku.

Aby wesprzeć rozwój budownictwa mieszkaniowego dla rodzin o różnym poziomie dochodów poza miastem Nowy Jork, gubernator Hochul poleci Wydziałowi Mieszkalnictwa i Odnowy Społecznej Stanu Nowy Jork przekazanie 5 mln USD na program stanowych kredytów podatkowych na budownictwo mieszkaniowe dla osób o niskich dochodach.

Gubernator Hochul wprowadzi również niezbędne zmiany, dzięki którym gminy budujące nowe obiekty mieszkaniowe w ramach programu wpłat za zobowiązania podatkowe (Payment in Lieu of Taxes, PILOT) nie będą pokrzywdzone przy obliczaniu limitu podatkowego.

We współpracy z legislaturą stanową gubernator przygotowuje propozycję następcy programu zwolnień z podatku od nieruchomości 421-a, który zakończył się w zeszłym roku. Ma to na celu stymulowanie budowy nowych mieszkań czynszowych w Nowym Jorku.

Wzmocnienie istniejącej bazy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork

Gubernator ogłosiła dodatkowe propozycje rozszerzenia bazy bezpiecznych, stabilnych i wygodnych mieszkań dla wszystkich mieszkańców stanu Nowy Jork.

Gubernator Hochul przedstawi projekt ustawy mającej na celu utworzenie programu opartego na sprawdzonych modelach, który znacząco zmniejszy ryzyko zatrucia ołowiem w wynajmowanych mieszkaniach poza miastem Nowy Jork. Chodzi o obszary wysokiego ryzyka narażenia na kontakt z ołowiem wytypowane na podstawie częstości występowania podwyższonego poziomu ołowiu we krwi dzieci. Będzie to wymagać przeprowadzania co trzy lata oceny ryzyka kontaktu z ołowiem w wielorodzinnych

mieszkaniach na wynajem, które zostały wybudowane przed rokiem 1980. Jeśli zostanie stwierdzone zagrożenie ołowiem, właściciel będzie musiał wykonać remont mieszkania. Spełniający kryteria właściciele mogą otrzymać dotacje na pokrycie kosztów oceny i usunięcia zidentyfikowanych zagrożeń.

Gubernator przedstawi również projekt ustawy zmieniającej istniejące prawo, które umożliwi samorządom lokalnym przejęcie własności niektórych niebezpiecznych opuszczonych nieruchomości. Ustawa ta pomoże władzom lokalnym zmniejszyć zagrożenie dla zdrowia publicznego, podnieść wartość nieruchomości dla właścicieli okolicznych domów, zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości i rozszerzyć bazę mieszkaniową.

Wsparcie dla najemców i właścicieli domów

Oprócz propozycji budowy nowych mieszkań, gubernator Hochul przedstawiła dwie nowe propozycje, które mają na celu zaradzenie skutkom kryzysu mieszkaniowego z perspektywy obecnych najemców i właścicieli domów w stanie Nowy Jork. Gubernator Hochul zaproponuje inicjatywę wzorowaną na programie Buffalo East Homeownership Assistance Program, mającą na celu finansowanie remontów domów w gminach w całym stanie. Chodzi o obszary, gdzie występuje duży odsetek kolorowych właścicieli domów o niskich dochodach oraz gdzie często pojawiają się problemy z wynajmem.

Gubernator zaproponuje również zwiększenie finansowania stanowego Zespołu Ochrony Najemców (Tenant Protection Unit), co pozwoli na otwarcie dodatkowego biura satelitarne. Rozszerzenie możliwości zespołu będzie szczególnie korzystne dla mieszkańców osiedli domów z prefabrykatów oraz ułatwi dostęp do dotacji i pożyczek na mieszkania dla robotników rolnych.

Komisarz Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Społecznej, RuthAnne Visnauskas, powiedziała: „Niedobór mieszkań w stanie Nowy Jork dotyka wszystkie społeczności – duże i małe, w mieście i na wsi. Zaproponowana przez gubernator Hochul Strategia zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork to szeroko zakrojony i dalekosiężny plan mający na celu znaczne przyspieszenie budowy mieszkań w całym stanie w sposób korzystny dla naszego klimatu, uwzględniający rosnącą siłę roboczą i zwiększający sprawiedliwy dostęp do wysokiej jakości lokali dla wszystkich mieszkańców stanu Nowy Jork. Te szeroko zakrojone działania zapewnią naszym społecznościom wsparcie potrzebne do realizacji celów związanych z budową mieszkań i wdrażaniem strategii inteligentnego rozwoju, które przełożą się na poprawę sytuacji w całym stanie pod względem integracji, przystępności cenowej i wygody”.

Plan mieszkaniowy gubernator Hochul z roku 2022

Strategia zagęszczenia zabudowy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork stanowi uzupełnienie kompleksowego planu mieszkaniowego gubernator o wartości 25 mld USD ogłoszonego w ubiegłorocznym orędziu stanowym i zakładającego zwiększenie podaży mieszkań poprzez budowę lub modernizację 100 000 mieszkań niedrogiego zakwaterowania w całym stanie Nowy Jork, w tym 10 000 z usługami wspomagającymi

dla grup społecznych znajdujących się w najtrudniejszej sytuacji, a także elektryfikację dodatkowych 50 000 mieszkań.

###

Dodatkowe wiadomości są dostępne na stronie www.governor.ny.gov
Stan Nowy Jork | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418