



Do natychmiastowej publikacji: 9.01.2024

GUBERNATOR KATHY HOCHUL

GUBERNATOR HOCHUL OGŁASZA KOLEJNY ETAP DŁUGOTERMINOWEJ STRATEGII MIESZKANIOWEJ, KTÓRY SKUPI SIĘ NA ROZBUDOWIE BAZY MIESZKANIOWEJ W STANIE NOWY JORK

Długoterminowym celem pozostaje rozbudowa bazy mieszkaniowej w całym stanie, ale w orędziu stanowym na rok 2024 gubernator skupia się na konieczności budowy większej liczby mieszkań w mieście Nowy Jork

Gubernator przedstawi propozycję przepisów zachęcających do budowy nowych mieszkań, wspierające przekształcanie biur w mieszkania niedrogiego zakwaterowania, zezwalające na większą elastyczność w zakresie gęstości zabudowy i legalizujące istniejące mieszkania w piwnicach i suterenach

Nowa inwestycja o wartości 500 mln USD przyspieszy przekształcenie należących do stanu terenów w nawet 15 000 nowych lokali mieszkalnych w całym stanie Nowy Jork

Propozycja usprawnienia Programu społeczności sprzyjających budownictwu mieszkaniowemu wprowadza warunek, że aby móc skorzystać z dofinansowania, władze lokalne muszą uzyskać certyfikat

Gubernator przedstawiła również nowe strategie walki z dyskryminacją osób otrzymujących bony mieszkaniowe w ramach Sekcji 8 i właścicieli mieszkań niedrogiego zakwaterowania poszukujących ubezpieczenia

Nowe narzędzie online uprości i usprawni proces poszukiwania mieszkań niedrogiego zakwaterowania

W ramach orędzia stanowego na rok 2024 gubernator Kathy Hochul ogłosiła dziś kolejny etap długoterminowej strategii mającej na celu rozbudowę bazy mieszkaniowej i obniżenie kosztów mieszkań. Gubernator konsekwentnie realizuje swój długoterminowy cel, jakim jest rozbudowa bazy mieszkaniowej w całym stanie. Ogłoszenie zawarte w orędziu stanowym na rok 2024 skupia się na konieczności budowy większej liczby mieszkań w mieście Nowy Jork. Inicjatywa obejmuje wprowadzenie przepisów zachęcających do budowy nowych mieszkań, pomoc w realizacji projektów przebudowy biur na mieszkania niedrogiego zakwaterowania, zezwolenie władzom miasta na

przekroczenie limitu powierzchni zabudowy mieszkaniowej w stosownych przypadkach, a także legalizację istniejących mieszkań w piwnicach i suterrenach. Gubernator Hochul przedstawiła również plan budowy nawet 15 000 nowych mieszkań na gruntach należących do stanu, usprawnienia Programu społeczności sprzyjających budownictwu mieszkaniowemu (Pro-Housing Communities Program) w całym stanie, a także walki z dyskryminacją mieszkańców stanu Nowy Jork o niskich i średnich dochodach oraz właścicieli mieszkań niedrogiemu zakwaterowaniu.

„Nieprzystoicie wysokie koszty wynajmu i kredytów hipotecznych są spowodowane ogromnym niedoborem mieszkań w stanie Nowy Jork. Jest to jeden z czynników zniechęcających do osiedlania się w naszym stanie” – **powiedziała gubernator Hochul**. „Powiem to otwarcie: jedynym rozwiązaniem tego kryzysu jest budowa setek tysięcy nowych mieszkań. Mieszkańcy stanu Nowy Jork mają dość czekania. Ja również”.

Wszystkie przedstawione propozycje opierają się na działaniach gubernator zmierzających do rozwiązania kryzysu mieszkaniowego w stanie Nowy Jork poprzez zapewnienie lokalnym władzom narzędzi potrzebnych do rozbudowy bazy mieszkaniowej, ochrony obecnych i przyszłych najemców oraz ułatwienia mieszkańcom dostępu do mieszkań niedrogiemu zakwaterowaniu.

Zachęcanie do budowy nowych mieszkań, w tym mieszkań niedrogiemu zakwaterowania

Wraz z wygaśnięciem programu ulg podatkowych 421-a w 2022 r. budowa około 30 000 mieszkań w stanie Nowy Jork stanęła pod znakiem zapytania. Aby doprowadzić do końca rozpoczętą budowę tysięcy lokali mieszkalnych, gubernator Hochul uruchomiła w lipcu 2023 r. program pilotażowy będący kopią programu 421-a pod względem korzyści i zobowiązań, dotyczący projektów zlokalizowanych w obszarze zagospodarowania przestrzennego Gowanus w Brooklynie, które były objęte poprzednim programem. Do grudnia 2023 r. wpłynęło 19 wniosków o udział w programie Gowanus, dzięki którym może powstać do 5500 mieszkań (w tym 1400 mieszkań niedrogiemu zakwaterowania).

Aby pomóc miastu Nowy Jork pozyskać tysiące kolejnych mieszkań czynszowych, gubernator Hochul zaproponuje przepisy, które pozwolą władzom wprowadzić ulgę podatkową na nowe mieszkania czynszowe, zastępując wygasły program 421-a. Gubernator zaproponuje również przedłużenie terminu realizacji projektów w ramach wygasłego programu 421-a w całym mieście, aby można było ukończyć budowę tysięcy lokali, które są obecnie objęte tym programem.

Wspieranie przekształcania biur w mieszkania niedrogiemu zakwaterowania

Odpowiedzią na rosnący popyt na mieszkania i wpływ pracy zdalnej na rynek nieruchomości komercyjnych w Nowym Jorku są liczne projekty przebudowy biurowców w budynki mieszkalne. W miarę realizacji projektów przebudowy biur miasto i stan Nowy Jork będą nadal traktować priorytetowo kwestię kosztów ponoszonych przez najemców.

Gubernator Hochul zaproponuje przepisy umożliwiające miastu Nowy Jork oferowanie zachęt finansowych do budowy mieszkań niedrogiego zakwaterowania w ramach projektów przebudowy biur.

Zezwolenie miastu na przekroczenie limitu powierzchni zabudowy mieszkaniowej

Przez dziesięciolecia w mieście Nowy Jork obowiązywał narzucony przez stan limit gęstości zabudowy mieszkaniowej. Maksymalny współczynnik powierzchni użytkowej wynosił 12, co utrudniało budowę nowych mieszkań we wszystkich pięciu dzielnicach miasta. Gubernator Hochul zaproponuje przepisy umożliwiające miastu Nowy Jork zniesienie limitu współczynnika powierzchni użytkowej w przypadku niektórych projektów w celu zwiększenia liczby budowanych mieszkań, w tym lokali niedrogiego zakwaterowania.

Legalizacja istniejących mieszkań w piwnicach i suterrenach

W 2021 r. huragan Ida w tragiczny sposób przypominał o potrzebie legalizacji mieszkań w piwnicach i suterrenach, które są ważną częścią bazy lokali niedrogiego zakwaterowania w mieście Nowy Jork. Gubernator Hochul zaproponuje przepisy, które pozwolą miastu Nowy Jork na przekształcenie istniejących mieszkań w piwnicach i suterrenach w legalne lokale, pomagając rozszerzyć bazę mieszkaniową i zapewnić bezpieczeństwo lokatorom.

Przyspieszenie procesu przeznaczania terenów należących do stanu na cele mieszkaniowe

W ramach pakietu działań wykonawczych mających na celu rozbudowę bazy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork gubernator Hochul podpisała w lipcu 2023 r. rozporządzenie wykonawcze nr 30 nakazujące wszystkim podmiotom stanowym weryfikację gruntów będących ich własnością i znajdujących się pod ich kontrolą oraz ustalenia, czy mogą one zostać wykorzystane na cele mieszkaniowe. W następstwie rozporządzenia wykonawczego wydanego przez panią gubernator agencje stanowe zidentyfikowały tereny będące własnością publiczną w całym stanie Nowy Jork, na których można wybudować do 15 000 nowych mieszkań. Chodzi m.in. o byłe zakłady karne, obszary w pobliżu stacji kolei podmiejskiej i nieruchomości należące do SUNY.

Gubernator Hochul zaproponowała utworzenie funduszu kapitałowego w wysokości 500 mln USD na wsparcie zagospodarowania tych terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Będzie też zabiegać o środki na ten cel w ramach budżetu wykonawczego.

Usprawnienie Programu społeczności sprzyjających budownictwu mieszkaniowemu

Rozporządzenie wykonawcze gubernator Hochul nakazujące rozbudowę bazy mieszkaniowej zawierało również zapis o utworzeniu Programu społeczności sprzyjających budownictwu mieszkaniowemu (Pro-Housing Communities Program), w ramach którego wyróżniano i nagradzano gminy aktywnie działające na rzecz realizacji potencjału mieszkaniowego, które miały też być przykładem dla innych gmin. W ramach programu gminy, które skutecznie rozbudowywały swoją bazę mieszkaniową lub

zobowiązały się do podjęcia istotnych kroków w celu wsparcia budownictwa mieszkaniowego, takich jak uproszczenie wydawania pozwoleń i wdrożenie zasad sprzyjających budownictwu, oraz które złożyły wnioski i przekazały kluczowe dane dotyczące mieszkalnictwa i zagospodarowania przestrzennego, otrzymując specjalne certyfikaty od Wydziału Mieszkalnictwa i Odnowy Społecznej stanu Nowy Jork, które gwarantują im priorytetowe traktowanie przy rozdziale środków stanowych w wysokości do 650 mln USD. Oto programy finansowania objęte tą inicjatywą:

- Inicjatywa na rzecz Rewitalizacji Śródmieść (zarządzana przez Departament Stanu)
- Program NY Forward (zarządzany przez Departament Stanu)
- Fundusz Kapitałowy Rad Regionalnych (Regional Council Capital Fund) (zarządzany przez Empire State Development)
- Program New York Main Street (zarządzany przez Wydział Mieszkalnictwa i Odnowy Społecznej Stanu Nowy Jork)
- Subwencje Market New York (zarządzane przez Empire State Development)
- Fundusz Inwestycyjny Long Island (Long Island Investment Fund) (zarządzany przez Empire State Development)
- Fundusz na rzecz Rozwoju Regionu Mid-Hudson (Mid-Hudson Momentum Fund) (zarządzany przez Empire State Development)
- Program usprawnienia modernizacji transportu publicznego (Public Transportation Modernization Enhancement Program) (zarządzany przez Departament Transportu)

Gubernator Hochul zaproponowała usprawnienie Programu społeczności sprzyjających budownictwu mieszkaniowemu poprzez wprowadzenie warunku, że aby móc skorzystać z tych źródeł finansowania, władze lokalne muszą uzyskać certyfikat. Ma to stanowić zachętę do proaktywnych działań na rzecz budowy mieszkań potrzebnych rodzinom oraz utrzymania kosztów na rozsądnym poziomie i rozbudowy bazy mieszkaniowej.

Walka z dyskryminacją wobec osób starających się o mieszkania niedrogiego zakwaterowania i właścicieli takich mieszkań

W stanie Nowy Jork można starać się o pomoc federalną w zakresie wynajmu i wykupu mieszkań w ramach programu dopłat noszącego nazwę Sekcji 8 (Section 8 Housing Choice Voucher). Dzięki niemu osoby o niskich i średnich dochodach mogą sobie pozwolić na wynajem lub wykup bezpiecznych lokali dobrej jakości. Mimo że dyskryminacja ze względu na źródło dochodów jest niezgodna z prawem stanowym – dotyczy to również osób otrzymujących bony mieszkaniowe w ramach Sekcji 8 – to wciąż ma ona miejsce i utrudnia wielu rodzinom o niskich i średnich dochodach znalezienie stabilnego miejsca do zamieszkania, na które będzie je stać.

Jednocześnie często trudno jest znaleźć ofertę ubezpieczenia mieszkania niedrogiego zakwaterowania w rozsądnej cenie w porównaniu z mieszkaniami na wynajem komercyjny. Według raportu Departamentu ds. Usług Finansowych i HCR opublikowanego w listopadzie ubiegłego roku, składki ubezpieczeniowe dotyczące

mieszkań niedrogiego zakwaterowania wzrosły w latach 2019-2021 o 43%. Wyższe koszty składek w przypadku mieszkań niedrogiego zakwaterowania są często przenoszone na najemców, przyczyniają się do obniżenia jakości i częstotliwości prac budowlanych, konserwacji i napraw, a czasem nawet uniemożliwiają budowę lub utrzymanie mieszkań.

Gubernator Hochul poleci Wydziałowi Praw Człowieka Stanu Nowy Jork powołanie we współpracy z HCR nowego zespołu interwencyjnego, który będzie zajmować się szybkim rozpatrywaniem skarg dotyczących dyskryminacji mieszkaniowej osób otrzymujących bony mieszkaniowe w ramach Sekcji 8. Zespół wczesnej interwencji pomoże w rozwiązywaniu problemów i kwaterowaniu rodzin w wolnych mieszkaniach, których właściciele niezgodnie z prawem utrudniali zasiedlenie przez posiadaczy bonów.

Gubernator Hochul zaproponuje również przepisy zabraniające ubezpieczycielom pytania o źródło dochodu najemców, klasyfikację lokalu jako mieszkania niedrogiego zakwaterowania oraz otrzymywanie rządowej pomocy mieszkaniowej przy podejmowaniu decyzji o wydaniu lub przedłużeniu polisy ubezpieczeniowej dla nieruchomości mieszkalnej. Nowa ustawa będzie też zabraniała ubezpieczycielom podwyższania składek na podstawie źródła dochodu, klasyfikacji lokalu jako mieszkania niedrogiego zakwaterowania i otrzymywania rządowej pomocy mieszkaniowej.

Uproszczenie procesu poszukiwania mieszkań niedrogiego zakwaterowania

Gubernator Hochul poleciła HCR opracowanie nowych zasobów publicznych w celu usprawnienia procesu poszukiwania mieszkań niedrogiego zakwaterowania i ułatwienia osobom ubiegającym się o takie lokale znalezienia bezpiecznego, stabilnego i niedrogiego mieszkania. Na nowej stronie internetowej mieszkańcy stanu Nowy Jork będą mogli łatwo znaleźć niedrogie mieszkania finansowane przez stan, ustalić, czy spełniają kryteria kwalifikacyjne, a także złożyć wniosek o te mieszkania – wszystko w jednym miejscu. Osoby ubiegające się o mieszkanie będą mogły przeszukiwać zasoby według potrzeb (np. mieszkania dla osób z niepełnosprawnościami, weteranów czy ofiar przemocy domowej).

Powstanie nowej strony będzie kolejnym działaniem gubernator Hochul mającym na celu poprawę obsługi mieszkańców stanu Nowy Jork oraz ułatwienie dostępu do ważnych świadczeń i usług rządowych.

###

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