



Для немедленной публикации: 09.01.2024

ГУБЕРНАТОР КЭТИ ХОКУЛ

**ГУБЕРНАТОР ХОКУЛ ОБЪЯВИЛА О СЛЕДУЮЩЕМ ЭТАПЕ ДОЛГОСРОЧНОЙ
ЖИЛИЩНОЙ СТРАТЕГИИ, КОТОРЫЙ БУДЕТ НАПРАВЛЕН НА УВЕЛИЧЕНИЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ В НЬЮ-ЙОРКЕ**

Продолжая долгосрочный подход к жилищному строительству в штате, губернатор Хокул в своем обращении «О положении дел в штате на 2024 год» обратила внимание на острую необходимость увеличения предложения жилья в г. Нью-Йорке

Губернатор предложила законопроект, стимулирующий строительство нового жилья, а также строительство доступного жилья при перестройке офисов, позволяющий более гибко подходить к плотности жилой застройки и легализующий существующие квартиры в подвалах и полуподвалах

Новые инвестиции в размере 500 млн долларов позволят превратить принадлежащие штату участки в порядка 15 000 новых единиц жилья по всему штату Нью-Йорк

Предложение по расширению программы Pro-Housing Communities предусматривает, что сертификация станет обязательным условием для получения местными властями доступа к определенным средствам, выделяемым штатом

Губернатор также представила новые стратегии по борьбе с дискриминацией в отношении претендентов на жилье с жилищными сертификатами согласно разделу 8 и поставщиков доступного жилья, стремящихся получить страховку

Новый онлайн-инструмент упростит и упорядочит процесс поиска доступного жилья

Сегодня губернатор Кэти Хокул в своем обращении «О положении дел штата на 2024 год (2024 State of the State)» объявила о начале реализации следующего этапа своей долгосрочной стратегии по увеличению предложения жилья и повышению его доступности. Продолжая реализацию долгосрочной цели по

увеличению предложения жилья по всему штату, губернатор в 2024 году сосредоточится на насущной необходимости строительства большего количества жилья в городе Нью-Йорке. В частности, будут приняты законы, стимулирующие строительство нового жилья; поощряющие проекты по перестройке офисов в доступное жилье; разрешающие городу превышать предельный коэффициент площади, если это необходимо; и легализующие существующие квартиры в подвалах и полуподвалах. Губернатор Хокул также представила план по строительству до 15 000 новых единиц жилья на землях, принадлежащих штату, усилению программы Pro-Housing Communities по всему штату, а также борьбе с дискриминацией жителей Нью-Йорка с низким и умеренным доходом и поставщиков доступного жилья.

«Неприлично высокие цены на аренду и ипотеку в Нью-Йорке обусловлены нехваткой жилья. Это один из факторов, который заставляет людей покидать наш штат, — **сказала губернатор Хокул.** — Давайте будем честны с жителями Нью-Йорка: единственное, что поможет разрешить кризис доступности жилья, это строительство сотен тысяч квартир. Жители Нью-Йорка устали ждать, и я тоже».

В совокупности эти предложения подтверждают приверженность губернатора решению жилищного кризиса в Нью-Йорке, предоставляя местным властям инструменты, необходимые для увеличения предложения жилья, защищая нынешних и будущих арендаторов, а также облегчая доступ ньюйоркцев к доступному жилью и подаче заявок на его получение.

Стимулирование строительства нового жилья, включая доступное жилье

Истечение срока действия программы налоговых льгот 421-а в 2022 году ставит под угрозу строительство примерно 30 000 единиц жилья в г. Нью-Йорке. Чтобы не потерять тысячи единиц уже строящегося жилья, губернатор Хокул запустила в июле 2023 года пилотную программу, повторяющую льготы и обязательства программы 421-а для проектов, расположенных в зоне перезонирования Gowanus в Бруклине, которые были уже включены в программу налоговых льгот, когда срок ее действия истек. По состоянию на декабрь 2023 года губернаторская программа Gowanus получила 19 заявок, которые могут обеспечить до 5500 единиц жилья, включая 1400 единиц доступного жилья.

Чтобы помочь городу раскрыть потенциал тысяч новых арендных единиц жилья, губернатор Хокул предлагает законопроект, позволяющий Нью-Йорку предоставлять налоговые льготы для нового арендного строительства взамен программы 421-а, срок действия которой истек. Губернатор также предлагает продлить срок завершения программы 421-а, чтобы город не потерял десятки тысяч единиц жилья в рамках проектов, которые в настоящее время включены в эту программу.

Стимулирование строительства доступного жилья при перестройке офисов

Преобразование офисов в жилые помещения свидетельствует о растущей потребности в жилье и экономическом влиянии удаленной работы на

коммерческую недвижимость в Нью-Йорке. По мере реализации проектов по переоборудованию офисов г. Нью-Йорк и штат Нью-Йорк будут продолжать уделять первостепенное внимание доступности жилья.

Губернатор Хокул предлагает законопроект, позволяющий Нью-Йорку предоставлять финансовую поддержку для строительства доступного жилья в проектах по перестройке офисов.

Разрешение на превышение городом ограничений по плотности застройки

На протяжении десятилетий штат Нью-Йорк устанавливал ограничения на плотность застройки в Нью-Йорке, ограничивая коэффициент этажности на уровне 12, что затрудняло строительство нового жилья в пяти районах города. Губернатор Хокул предлагает законопроект, позволяющий Нью-Йорку отменить ограничение на плотность застройки для некоторых проектов, чтобы максимально увеличить объемы строительства жилья, в том числе доступного.

Легализация существующих квартир в подвалах и полуподвалах

В 2021 году ураган "Ида" стал трагическим напоминанием о необходимости легализации квартир в подвалах и полуподвалах, которые являются важным источником доступного жилья в г. Нью-Йорке. Губернатор Хокул предлагает законопроект, позволяющий Нью-Йорку переоборудовать существующие подвалы и полуподвалы в легальные квартиры, что поможет увеличить предложение жилья и обеспечить безопасность его жителей.

Ускорение перепланировки принадлежащих штату участков под строительство жилья

В рамках пакета исполнительных распоряжений, направленных на увеличение предложения жилья в штате Нью-Йорк, губернатор Хокул в июле 2023 года подписала указ № 30, согласно которому все организации штата должны провести анализ земель, находящихся в их собственности и под их контролем, на предмет возможности их использования для строительства нового жилья. В соответствии с Всполнительным распоряжением губернатора, ведомства штата определили места в государственной собственности по всему штату Нью-Йорк, где можно разместить до 15 000 новых единиц жилья, включая бывшие исправительные учреждения, территории рядом со станциями пригородных поездов и объекты университета SUNY.

Губернатор Хокул предложила создать фонд капитальных инвестиций в размере 500 млн долларов для поддержки развития этих участков под жилье и будет добиваться финансирования в рамках своего исполнительного бюджета.

Укрепление программы «Муниципалитеты поддержки жилья» (Pro-Housing Communities Program)

В соответствии с Исполнительным распоряжением губернатора Хокул об увеличении предложения жилья также была учреждена программа Pro-Housing Community Program, призванная отметить и наградить муниципалитеты, активно

работающие над раскрытием своего жилищного потенциала, и побудить других последовать их примеру. В рамках существующей программы местные органы власти, успешно обеспечившие рост жилищного строительства или взявшие на себя обязательство предпринять важные шаги по поддержке жилищного строительства, например, упростить процедуру выдачи разрешений и принять меры по поддержке жилищного строительства, а также подавшие заявку и предоставившие штату важные данные по жилищному строительству и зонированию, получают сертификат от Управления по вопросам восстановления жилья и населенных пунктов штата Нью-Йорк (New York State Homes and Community Renewal), который определит их право на получение до 650 млн долларов дискреционного финансирования штата. Программы дискреционного финансирования включают в себя следующие фонды и программы:

- Инициатива экономического восстановления центральных городских кварталов (Downtown Revitalization Initiative) Департамента штата;
- Программа «Нью-Йорк вперед» (NY Forward) Департамента штата;
- Фонд капитального строительства региональных советов, управляемый Empire State Development;
- Программа «Главные улицы Нью-Йорка» (New York Main Street) Управления по восстановлению жилья и населенных пунктов штата Нью-Йорк;
- Программа Market New York, управляемая Empire State Development;
- Инвестиционный фонд Лонг-Айленда (Long Island Investment Fund), управляемый Empire State Development;
- Фонд импульсного инвестирования Среднего Гудзона (Mid-Hudson Momentum Fund), управляемый Empire State Development; и
- Программа повышения эффективности модернизации общественного транспорта, администрируемая Департаментом транспорта (Department of Transportation).

Губернатор Хокул предложила усилить программу Pro-Housing Communities Program, введя обязательную сертификацию для получения местными властями доступа к источникам финансирования, что увеличит стимул для сообществ стать активными партнерами в строительстве жилья, необходимого для поддержки семей и поддержания его доступности и роста.

Борьба с жилищной дискриминацией в отношении соискателей и поставщиков доступного жилья

Ваучеры программы компенсации аренды жилья согласно статье 8 (Section 8 Housing Choice Vouchers) позволяют семьям с низким и умеренным доходом в штате Нью-Йорк арендовать или приобрести достойное, безопасное жилье. Хотя по закону штата поставщик жилья или специалист по недвижимости не имеет права дискриминировать по признаку источника дохода, включая использование ваучеров по статье 8, дискриминация все равно имеет место и влияет на способность многих семей с низким и умеренным доходом найти стабильное жилье, которое они могут себе позволить.

В то же время доступное жилье зачастую сталкивается с большими трудностями при получении страховки по разумной цене, чем рыночное жилье. Согласно отчету Департамента финансовых услуг (Department of Financial Services) и HCR, опубликованному в ноябре прошлого года, страховые премии для доступного жилья с 2019 по 2021 год выросли на 43 процента. Более высокие расходы на оплату страховых премий для доступного жилья перекладываются на арендаторов, что приводит к снижению качества и частоты предоставления услуг по обслуживанию, обслуживанию и ремонту зданий и, в конечном счете, к отказу от строительства или сохранения доступного жилья .

Губернатор Хокул намерена поручить Управлению по правам человека штата Нью-Йорк (New York State Division of Human Rights) в партнерстве с HCR создать новое подразделение, занимающееся оперативным рассмотрением жалоб на дискриминацию в сфере жилья, связанную с ваучерами на получение жилья по статье 8. Группа раннего вмешательства поможет в решении проблем и размещении пострадавших людей и семей в доступном жилье, в котором им было неправомерно отказано на основании их ваучеров .

Губернатор Хокул также предлагает законопроект, запрещающий страховым компаниям запрашивать или учитывать источник дохода арендаторов, наличие доступных единиц жилья или информацию о получении государственной жилищной помощи при принятии решения о выдаче или продолжении предоставления страховки на жилую недвижимость. Законопроект также запрещает страховым компаниям увеличивать страховые премии на основании источника дохода, наличия доступных жилых единиц жилья или получения государственной жилищной помощи.

Упрощение процесса поиска доступного жилья

Губернатор Хокул поручила HCR разработать новый общественный ресурс для упрощения процесса поиска доступного жилья и облегчения поиска безопасных, стабильных и доступных квартир для соискателей жилья. Веб-сайт поможет жителям Нью-Йорка найти финансируемые штатом доступные квартиры, определить, соответствуют ли они требованиям, и подать заявку на получение этих квартир - все в одном месте. Соискатели жилья смогут найти жилье по своим потребностям, включая доступные квартиры, квартиры для ветеранов и жертв домашнего насилия.

Новый ресурс опирается на программу губернатора Хокул, направленную на улучшение качества обслуживания всех жителей Нью-Йорка и упрощение доступа к жизненно важным государственным льготам и услугам.

###