



Do natychmiastowej publikacji: 22.04.2024

GUBERNATOR KATHY HOCHUL

GUBERNATOR HOCHUL PRZEDSTAWIA PRZEŁOMOWE POROZUMIENIE W SPRAWIE ROZWIĄZANIA KRYZYSU MIESZKANIOWEGO I ODBLOKOWANIA POTENCJAŁU MIESZKANIOWEGO STANU NOWY JORK W RAMACH UCHWALONEGO BUDŻETU FINANSOWEGO NA ROK 2025

Ustanawia szeroko zakrojony plan zwiększenia podaży mieszkań w stanie Nowy Jork – w tym zachęty do tworzenia przystępnych cenowo mieszkań w całym stanie, narzędzia dla miasta Nowy Jork do generowania większej liczby mieszkań, 500 mln USD na budowę do 15 000 nowych mieszkań na gruntach stanowych oraz uprawnienia do dalszego wzmacniania programu społeczności pro-mieszkańczych w stanie Nowy Jork

Obejmuje historyczną ochronę najemców i właścicieli domów, środki zapobiegające zawyżaniu cen dla najemców, silniejszą ochronę przed eksmisjami oraz nowe środki egzekwowania prawa i środki zapobiegawcze w celu ochrony właścicieli domów przed kradzieżą aktów, a także wzmacnia prawo, zgodnie z którym squattersi nie są najemcami

Dodaje ponad 600 mln USD funduszy kapitałowych na wsparcie mieszkalnictwa w całym stanie

Zwalcza dyskryminację mieszkaniową wobec odbiorców kuponów sekcji 8 i dostawców niedrogich mieszkań

Finansowanie to opiera się również na kompleksowym programie gubernator Hochul, mającym na celu rozwiązanie kryzysu mieszkaniowego w stanie Nowy Jork i obniżenie kosztów mieszkaniowych dla mieszkańców stanu Nowy Jork poprzez zwiększenie podaży mieszkań

Gubernator Kathy Hochul ogłosiła dziś zawarcie historycznego porozumienia w ramach uchwalonego budżetu na rok finansowy 2025 w celu rozwiązania kryzysu mieszkaniowego w stanie Nowy Jork poprzez zwiększenie podaży mieszkań, promowanie przystępności cenowej, wzmocnienie ochrony nowojorskich najemców i właścicieli domów oraz zwalczanie uprzedzeń i dyskryminacji w mieszkalnictwie. Działania te opierają się na zaangażowaniu gubernator Hochul w walkę z kryzysem mieszkaniowym i obniżenie kosztów mieszkaniowych dla wszystkich mieszkańców stanu Nowy Jork.

„Obiecałam mieszkańcom stanu Nowy Jork, że zajmiemy się przystępnością cenową mieszkań – i w tym budżecie udało nam się to zrobić”, **powiedziała gubernator Hochul**. „Jako pierwsza gubernator od pół wieku, który umieściła mieszkalnictwo w centrum uwagi, będę nadal walczył o to, by nasz stan stał się bardziej przystępny cenowo i bardziej przyjazny do życia oraz sprzyjał każdej rodzinie w spełnieniu swojego marzenia o stanie Nowy Jork”.

Program mieszkaniowy gubernator Hochul

Budżet na rok finansowy 2025 opiera się na zobowiązaniu gubernator Hochul do rozwiązania kryzysu mieszkaniowego w stanie Nowy Jork, aby uczynić stan bardziej przystępnym cenowo i łatwiejszym do życia dla wszystkich jego mieszkańców. W budżecie tym ustanawiano przełomowy i wieloaspektowy plan budowy nowych mieszkań w całym stanie Nowy Jork, w tym:

- Nowa zachęta podatkowa 485-x do tworzenia nowych mieszkań w stanie Nowy Jork, w tym przystępnych cenowo mieszkań na wynajem i możliwości posiadania mieszkania.
- Przedłużenie terminu ukończenia projektów w ramach wygasającego programu zachęt 421-a do 2031 r.
- Uprawnienie do zezwalania władzom lokalnym na przyjmowanie zachęt zarówno dla mieszkań o mieszanych dochodach, jak i mieszkań w 100 procentach przystępnych cenowo poza miastem Nowy Jork, a także do wspierania rozwoju dodatkowych jednostek mieszkalnych w całym stanie.
- Nowa zachęta do przystępnych cenowo konwersji nieruchomości komercyjnych na mieszkalne w mieście Nowy Jork.
- Zniesienie przestarzałych ograniczeń dotyczących gęstości zabudowy mieszkaniowej w stanie Nowy Jork w celu zapewnienia większej liczby mieszkań.
- Program pilotażowy umożliwiający miastu legalizację istniejących mieszkań w piwnicach i suterrenach w niektórych obszarach miasta Nowy Jork.
- Utworzenie funduszu kapitałowego o wartości 500 mln USD na budowę do 15 000 mieszkań na gruntach stanowych.
- 600 mln USD w funduszach kapitałowych na wsparcie mieszkalnictwa w całym stanie.
- Nowe zabezpieczenia dla najemców i właścicieli domów, w tym środki zapobiegające zawyżaniu cen dla najemców oraz bardziej rygorystyczne egzekwowanie przepisów i środki zapobiegawcze w celu ochrony właścicieli domów przed kradzieżą aktów notarialnych.
- Działania mające na celu zwalczanie dyskryminacji gospodarstw domowych na mocy sekcji 8 starających się wykorzystać swoje vouchery w celu zabezpieczenia mieszkania oraz dyskryminacji dostawców przystępnych cenowo mieszkań na rynku ubezpieczeń.

W ramach budżetu na rok finansowy 2023 gubernator ogłosiła pięcioletni plan mieszkaniowy o wartości 25 mld USD, mający na celu utworzenie i zachowanie 100 000 przystępnych cenowo mieszkań w całym stanie. Do tej pory wybudowano ponad 40 000 mieszkań.

Zwiększanie podaży mieszkań w stanie Nowy Jork

W ramach budżetu na rok budżetowy 2025 gubernator Hochul zapewniła pakiet programów i inicjatyw mających na celu tworzenie nowych mieszkań, w tym mieszkań w przystępnych cenach, w stanie Nowy Jork. Budżet obejmuje nową zachętę podatkową 485-x, dziesięcioletni program oparty na obecnie wygasłym programie zachęt 421-a, który zapewnia korzyści dla budownictwa mieszkaniowego, jednocześnie zachęcając do przystępności cenowej i zapewniając wzmocnione standardy płac dla usług budowlanych i pracowników budowlanych, w stosownych przypadkach. Według szacunków, dzięki programowi 421-a utworzono ponad dwie trzecie wszystkich nowo wybudowanych mieszkań wielorodzinnych w mieście w ciągu ostatniej dekady.

Budżet przedłuża również termin budowy projektów obecnie objętych wygasłym programem 421-a do 2031 r., zapewniając możliwość budowy tysięcy zagrożonych wcześniej mieszkań czynszowych, w tym mieszkań przystępnych cenowo. Ponadto budżet ustanawia nową zachętę podatkową dla projektów konwersji komercyjnych, które obejmują przystępne cenowo mieszkania, przyznaje uprawnienia do zniesienia ograniczeń stanowych dotyczących ograniczeń gęstości zaludnienia w mieście Nowy Jork po raz pierwszy od lat 60. przy jednoczesnym wymogu przystępności cenowej, a także upoważnia miasto do stworzenia programu pilotażowego w celu zapewnienia amnestii dla istniejących mieszkań w piwnicach i piwnicach, które spełniają normy zdrowotne i bezpieczeństwa, które zostaną określone przez miasto w niektórych dzielnicach miasta Nowy Jork.

W przypadku miejscowości spoza miasta Nowy Jork budżet obejmuje program zachęt podatkowych dla mieszanych dochodów i w 100% przystępnych cenowo nowych projektów budowy lub konwersji wielorodzinnych projektów wynajmu, a także zachętę do tworzenia dodatkowych jednostek mieszkalnych (accessory dwelling units, ADU). W budżecie zawarto również wymóg, aby Rada ds. Zapobiegania Pożarom i Kodeksu Budowlanego (Fire Prevention and Building Code Council) przeanalizowała sposoby zmiany kodeksu w celu ułatwienia alternatywnych form budownictwa wielorodzinnego.

Gubernator Hochul zapewniła również środki na fundusz kapitałowy w wysokości 500 mln USD na budowę do 15 000 mieszkań na terenach należących do stanu Nowy Jork. Gubernator ogłosił inicjatywę dotyczącą przebudowy niewykorzystanych terenów pod budownictwo mieszkaniowe (Redevelopment of Underutilized Sites for Housing) w swoim orędziu stanowym na rok 2024, po tym jak w ubiegłym roku podpisała zarządzenie wykonawcze zobowiązujące wszystkie agencje stanowe do zbadania nieruchomości znajdujących się pod ich kontrolą w celu określenia ich potencjału mieszkaniowego. Tereny te będą udostępniane indywidualnie, w miarę jak stan będzie składał wnioski o ich utworzenie.

Ponadto gubernator Hochul osiągnęła porozumienie w sprawie wzmocnienia nowojorskiego programu społeczności pro-mieszkaniowych (Pro-Housing Communities) poprzez umożliwienie stanowi, aby certyfikacja społeczności pro-mieszkaniowych była wymogiem otrzymania do 650 mln USD w ramach uznaniowego finansowania stanowego. Gubernator ogłosił program społeczności pro-mieszkaniowych w zeszłym

roku jako część pakietu działań wykonawczych mających na celu zwiększenia podaży mieszkań w stanie Nowy Jork, aby wyróżnić i nagrodzić gminy aktywnie pracujące nad uwolnieniem swojego potencjału mieszkaniowego i zachęcić innych do pójścia w ich ślady. Do tej pory 179 miejscowości złożyło wnioski o uzyskanie statusu społeczności pro-mieszkaniowych, a 49 społeczności otrzymało już certyfikat.

W budżecie na rok finansowy 2025 podjęte zostaną dalsze działania mające na celu pomoc w przywróceniu wolnych mieszkań na rynek najmu poprzez podniesienie limitu indywidualnych ulepszeń mieszkań o ustabilizowanym czynszu. Nowe wymogi systemu pozwolą właścicielom odzyskać rozsądną część kosztów renowacji w okresie 15 lat, co pomoże utrzymać podaż bezpiecznych, zmodernizowanych lokali o ustabilizowanym czynszu. W budżecie przewidziano również 40 mln USD na pomoc w przywróceniu do sieci wolnych mieszkań wymagających remontu poza miastem Nowy Jork.

Wzmocnienie ochrony najemców i właścicieli domów

Gubernator Hochul zapewniła również historyczną ochronę przed żłobieniem cen i eksmisją dla nowojorskich najemców w ramach budżetu na rok finansowy 2025. Zgodnie z budżetem roczne podwyżki czynszu przekraczające dziesięć procent lub pięć procent plus wskaźnik cen konsumpcyjnych (w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa) są domniemanie nieuzasadnione, aby chronić najemców przed żłobieniem cen, a w stosownych przypadkach wzmacnia ochronę prawną najemców objętych ubezpieczeniem w postępowaniu eksmisyjnym. Ochrona ta będzie obowiązkowa w mieście Nowy Jork; gminy spoza miasta Nowy Jork będą miały możliwość przystąpienia do tego programu. Osobno, gubernator Hochul osiągnęła porozumienie w celu wzmocnienia istniejącego prawa, aby wyjaśnić, że squattersi nie są najemcami, a zatem nie są uprawnieni do otrzymania tych i innych środków ochrony najemców.

Ponadto gubernator wzmocniła ochronę właścicieli domów przed kradzieżą aktów notarialnych, tworząc jasną definicję przestępstwa kradzieży aktów notarialnych w ustawie o kradzieży oraz ograniczając zdolność drapieżnych inwestorów do nabywania udziałów w odziedziczonych nieruchomościach i wywierania presji na właścicieli domów do sprzedaży swoich domów rodzinnych. Zabezpieczenia te pomogą usprawnić egzekwowanie przepisów i pozwolą mieszkańcom stanu Nowy Jork pozostać w ich domach. Aby jeszcze bardziej zapobiec stratom, gubernator wprowadziła prawo przeniesienia własności na wypadek śmierci (Transfer on Death Deed), które pozwoli właścicielom mieszkań mieć pewność, że ich mieszkanie będzie chronione po ich śmierci, bez konieczności sporządzania formalnego testamentu.

Zwalczanie uprzedzeń i dyskryminacji w mieszkalnictwie

Gubernator Hochul zapewniła również porozumienie w sprawie zwalczania dyskryminacji mieszkaniowej zarówno wobec dostawców niedrogich mieszkań, jak i najemców. W ramach budżetu gubernator Hochul wprowadziła przepisy zabraniające ubezpieczycielom pytać lub brać pod uwagę źródło dochodu najemców, istnienie przystępnych cenowo lokali mieszkalnych, otrzymywanie przez najemców lub budynek rządowej pomocy mieszkaniowej oraz to, czy budynek jest Mitchell-Lama przy podejmowaniu decyzji o wydaniu, kontynuowaniu lub zwiększeniu kosztu ubezpieczenia nieruchomości mieszkalnej. Nowe przepisy pomogą zapewnić dostawcom przystępnych

cenowo mieszkań dostęp do niedrogiego ubezpieczenia, co z kolei pomoże uniknąć podwyżek czynszu dla najemców.

Gubernator ustanowi również nową jednostkę odpowiedzialną za egzekwowanie przepisów, której zadaniem będzie szybkie rozpatrywanie skarg dotyczących dyskryminacji mieszkaniowej związanej z voucherami mieszkaniowymi na mocy sekcji 8, pomagając w umieszczaniu poszkodowanych osób i rodzin w dostępnych mieszkaniach, do których w sposób niedopuszczalny odmówiono im dostępu na podstawie ich voucherów.

Dodatkowe inwestycje kapitałowe

Oprócz realizacji głównych działań politycznych, budżet na rok finansowy 2025 obejmuje również ponad 600 mln USD finansowania kapitałowego na wsparcie mieszkalnictwa w całym stanie, w tym między innymi:

- **150 mln USD** programu „New York Housing for the Future” (Nowy Jork – Mieszkalnictwo dla Przyszłości” na subsydiowanie budowy spółdzielczych mieszkań czynszowych i spółdzielczych mieszkań własnościowych w 100% przystępnych cenowo.
- **140 mln USD** na modernizację budynków Urzędu Mieszkalnictwa Miasta Nowy Jork (New York City Housing Authority).
- **80 mln USD** na ulepszenia kapitałowe dla Mitchell-Lamas.
- **75 mln USD** na ulepszenia kapitałowe publicznych władz mieszkaniowych poza miasta Nowy Jork.
- **50 mln USD** dla banków ziemi na przebudowę zniszczonych lub opuszczonych nieruchomości.
- **40 mln USD** na nagrody kapitałowe na modernizację pustych mieszkań czynszowych poza miastem Nowy Jork.
- **40 mln USD** na budownictwo mieszkaniowe typu Infill Housing w celu sfinansowania rozwoju małych domów na nieużywanych i słabo wykorzystywanych terenach z istniejącymi wzorcami zabudowy.
- **10 mln USD** na ulepszenia kapitałowe wiejskich budynków mieszkalnych dotowanych przez federalny program USDA 515.
- **25,5 mln USD** na inne jednorazowe projekty pomocy kapitałowej.

###

Dodatkowe wiadomości są dostępne na stronie www.governor.ny.gov
Stan Nowy Jork | Executive Chamber | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418
Zarejestruj się, aby otrzymywać najnowsze informacje z biura gubernatora: ny.gov/signup | Wyślij SMS o treści NEW YORK na numer 81336

[ZREZYGNUJ](#)