

A FREE Gazette Advocating Housing Justice! Una Gaceta GRATIS que Defiende la Vivienda Justa!

**¡UN DERECHO A LA VIVIENDA!
A RIGHT TO HOUSING!**

THE GRADUATE PROGRAM
IN DESIGN AND
URBAN ECOLOGIES

THE NEW SCHOOL

PARSONS

**B
U
S
H
W
I
C
K**

2015

FEATURING: NEW ALTERNATIVE HOUSING MODELS

Affordable Housing Proliferation Project

Rehabilitating vacant buildings and preserving their affordability through the Bushwick Sweat Equity Land Trust.
Rehabilitar edificios vacíos y mantener los precios accesibles mediante el Fideicomiso de Suelo con "Derechos por Esfuerzo" de Bushwick.

Page 36

ROOT Certification

Bridging the gap between developers and the community, by establishing accountability and measurable standards for local involvement and transparency.

Cerrar la brecha entre los promotores y la comunidad, estableciendo una política de rendición de cuentas y unos estándares cuantificables de participación local y de transparencia.

Page 40

Reintegrating Bushwick

Ending subsidies for displacement! This radical approach creates *truly* affordable housing while supporting low-income businesses.

*¡Acabar con los subsidios por desalojo! Este enfoque radical permite crear vivienda *verdaderamente* asequible a la vez que apoya a los negocios de bajos ingresos.*

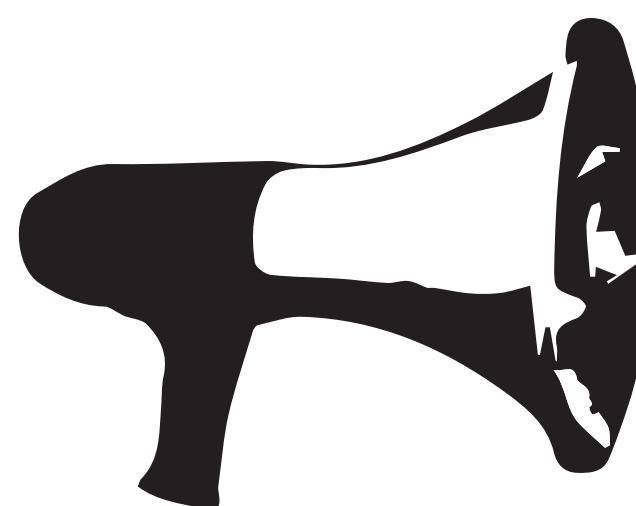
Page 44

PLUS:

- A History of Bushwick
- Bushwick Today
- Housing Policy & Politics
- Case Study: Rheingold
- The Mayor's Plan
- Bushwick Vacancy Survey

ADEMÁS:

- Una Historia de Bushwick
- Bushwick Hoy en Día
- La Normativa de Vivienda y La Política
- Estudio de Caso: Rheingold
- El Plan del Alcalde
- Estudio de desocupación en Bushwick



A RIGHT TO HOUSING! ¡UN DERECHO A LA VIVIENDA

BUSHWICK INTRODUCTION/INTRODUCCIÓN

New York City has an affordable housing crisis that is denying low- and even middle-income people and families the right to housing. As neighborhoods gentrify faster than anyone imagined, the socioeconomic landscape that long-term residents find themselves trying to navigate is characterized by displacement, landlord harassment, illegal evictions, and new luxury condominiums. How did we get here? How can communities come together and demand housing justice?

Bushwick, Brooklyn is one of many neighborhoods that has been “reimagined” by the media and real estate market through the classic narrative of gentrification. This narrative is often de-historicized and de-politicized; we don’t accept that. In this gazette you’ll find a long socioeconomic history of Bushwick, representations and explorations of current neighborhood change, a critique of Mayor De Blasio’s affordable housing plan, a demystification of the politics of housing and land use, the results of a participatory mapping survey, and three strategies for resisting development that does not serve the interests of the people.

La ciudad de Nueva York tiene una crisis de vivienda asequible que está negando el derecho a la vivienda a personas y a familias con ingresos bajos -e incluso medios. Como los barrios se gentrifican más rápido de lo que nadie imaginaba, el paisaje socioeconómico que los residentes de larga duración se ven forzados a navegar se caracteriza por los desalojos, el acoso por parte de los caseros, los desahucios ilegales y los nuevos condominios de lujo. ¿Cómo hemos llegado hasta aquí? ¿Cómo se pueden unir las comunidades y exigir una vivienda justa?

El barrio de Bushwick en Brooklyn es uno de tantos que ha sido "reimaginado" por los medios de comunicación y por el mercado inmobiliario a través de la ya clásica narrativa de la gentrificación. Esta narrativa es a menudo deshistorizada y despolitizada; para nosotros es inaceptable. En esta gaceta usted encontrará una larga historia socioeconómica de Bushwick, diferentes declaraciones y exploraciones de los cambios actuales en el vecindario, una crítica al Plan de Vivienda Asequible del alcalde De Blasio, una desmitificación de las políticas de vivienda y de uso del suelo, los resultados de un estudio con mapeo participativo y tres estrategias para enfrentarse a un modelo de desarrollo que no sirve a los intereses de la gente.

2015

TABLE OF CONTENTS TABLA DE CONTENIDOS

Section 1: History of Bushwick Historia de Bushwick

| | |
|---|----|
| 1600s - 1700s Agricultural Bushwick/Bushwick Agrícola | 4 |
| 1800s - 1937 Industrial Bushwick/Bushwick Industrial..... | 5 |
| 1945-1977 Bushwick In Transition/Bushwick En Transición..... | 7 |
| 1977-2000 Post-Industrial Bushwick, Bushwick Fights Back Bushwick Postindustrial, Bushwick Contraataca | 10 |
| 2000-2014 New Changes In Bushwick Nuevos Cambios En Bushwick..... | 12 |

Section 2: Bushwick and the Housing Crisis Bushwick y la Crisis de Vivienda

| | |
|---|----|
| Demographics/Demografía | 14 |
| Gentrification/Gentrificación..... | 16 |
| A Neighborhood of Renters/Un Barrio de Inquilinos..... | 18 |
| Code Violations/Infracciones del Código..... | 19 |
| An Analysis of Bill de Blasio's Housing NY Plan El Plan del Alcalde Bill de Blasio | 20 |
| Housing Agencies and Programs Explained Programas y Agencias de Alojamiento Explicados | 22 |
| Zoning + Land Use/Zonificación + Uso del Suelo..... | 24 |
| Rezoning + Incentives/Rezonificación + Incentivos | 26 |
| The Rheingold Rezoning Case/Rezonificación Rheingold | 28 |
| Homelessness in NYC Today/La Gente Sin Hogar Hoy | 30 |
| CLTs and Co-ops/Fideicomisos Comunitarios de Suelo(CLTs) y Cooperativas ... | 31 |

Section 3: Participatory Mapping Mapeo Participativo

| | |
|---|----|
| Total Vacant Buildings/Número Total de Edificios Vacíos..... | 33 |
| Vacant Lots + Parking Lots Solares Vacíos + Estacionamientos..... | 34 |
| Industrial Conversions + New Construction Remodelaciones Industriales + Nuevas Edificaciones..... | 35 |

Section 4: Alternative Housing Proposals Propuestas de Vivienda Alternativa

| | |
|--|----|
| Affordable Housing Proliferation Plan Proyecto de Proliferación de Vivienda Asequible | 36 |
| ROOT Certification/Certificación ROOT | 40 |
| Reintegrating Bushwick/Reintegrar a Bushwick | 44 |

Local Housing Resources and Gazette Credits Recursos Locales de Vivienda y Créditos

THIS GAZETTE has been created by master's students in Design and Urban Ecologies at Parsons The New School for Design. Please use it to educate and inspire local communities and build the movement for housing justice in New York City!

ESTA GACETA ha sido creada por los estudiantes del Máster en Diseño y Ecologías Urbanas de Parsons The New School for Design. Por favor, ústicela para concienciar e inspirar a las comunidades locales y para construir el movimiento por una vivienda justa en la ciudad de Nueva York!

AGRICULTURAL BUSHWICK BUSHWICK AGRÍCOLA

Over time, bucolic 17th century Bushwick became a robust working class neighborhood, which included present day Williamsburg and Greenpoint. This was a time when capital was kept highly localized because the flow of capital was exchanged between the local businesses, the people and the industries; a strong local economy thrived.

However, the highs of the industrial and manufacturing period in Bushwick, which included great waves of European migration and a thriving cultural environment, was followed by a decline in manufacturing, a demographic shift and a loss of capital being invested and exchanged locally in the mid 20th century.

Tracing Bushwick's historical flow of money, patterns of settlement, and the political and economic power structures that significantly informed specific living conditions, is key to understanding how Bushwick has evolved.

Con el paso del tiempo, el bucólico Bushwick del siglo XVII se volvió un robusto barrio de clase obrera, que comprendía las zonas que hoy conocemos como Williamsburg y Greenpoint. Fue una época en la que la inversión se mantuvo sumamente localizada dado que el flujo de capital se intercambiaba entre los negocios locales, las personas y las industrias; esto hizo que floreciera una fuerte economía local.

Sin embargo, al auge del período manufacturero e industrial en Bushwick, caracterizado por grandes olas de inmigración europea y un próspero entorno cultural, le siguió un declive de la industria manufacturera, un gran cambio demográfico y la pérdida de inversión y de intercambio de capital a nivel local a mediados del siglo XX.

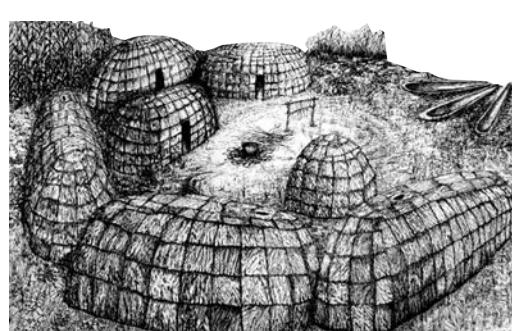
Para entender cómo ha evolucionado Bushwick, es fundamental rastrear el flujo histórico del dinero en este, identificar patrones de asentamiento y hallar las estructuras de poder económico y político que conformaron de manera significativa las condiciones de vida específicas de la zona.

1600
The Dutch West India Company bought the deed to western Long Island from the "Canarsee Indians"

1638
La Compañía Holandesa de las Indias Occidentales compró el título de propiedad del Oeste de Long Island a los indios Canarsie.

1600
The Hudson River Valley forest and farmland is inhabited by Lenape Native Americans

1600
Los bosques y los terrenos de cultivo del Valle del Río Hudson están poblados por la tribu de Indios Nativos Americanos Lenape.



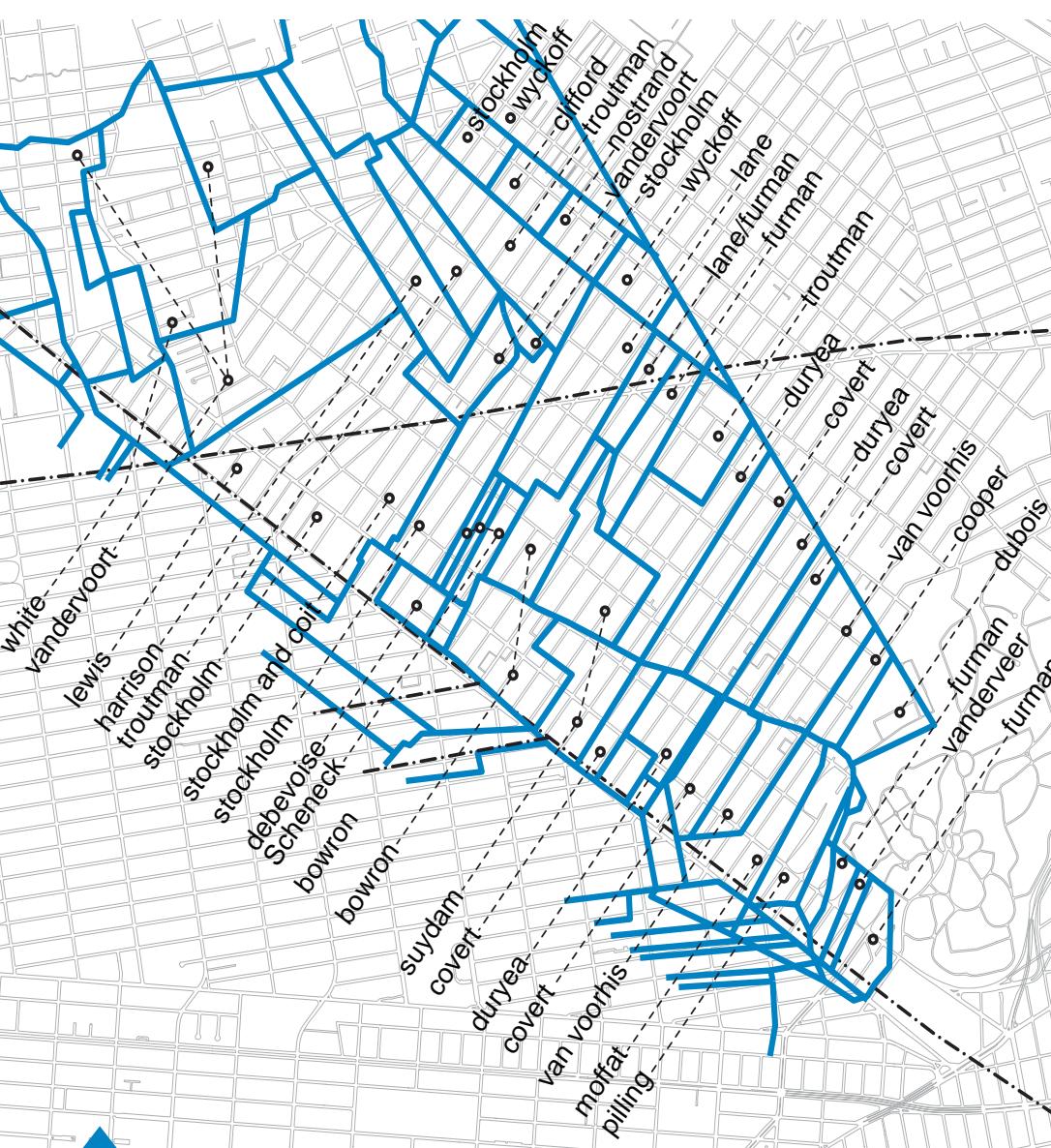
Lenape Native Americans dwelled in wigwams and longhouses

Los Indios Nativos Americanos Lenape habitaban en tipis y en largas casas comunitales de madera.



1700
Brooklyn is mainly farmland throughout the 1700's. European Settlers inhabit vernacular homes of wood and stone

Brooklyn se componía mayormente de tierras de cultivo durante el siglo XVIII. Los colonos europeos habitan en casas vernáculas de madera y piedra.



This map represents the ownership of the Dutch agricultural plots of Bushwick in 1874. Bushwick was subdivided in the 1860s which led to a population boom during the industrial period. The names of the owners of the agricultural lands are the names of the streets of Bushwick today.

Este mapa representa las propiedades agrícolas de los Holandeses en Bushwick en 1874. Bushwick fue subdividido en los años 60 del siglo XIX, lo que llevó a un gran aumento de la población en la zona durante el período industrial. Los nombres de los propietarios de las tierras de cultivo son hoy los nombres de las calles de Bushwick.

Rowhouses and brownstones in the Italianate and Queen Anne architectural styles proliferate. Some of these were designed as single family homes but have since been converted to multi-family dwellings.

Proliferan las casas adosadas y los 'brownstones' (de piedras rojas) de estilo arquitectónico italiano y 'Reina Ana'. Algunas de éstas fueron diseñadas para una única familia pero desde entonces han sido convertidas en viviendas multifamiliares.



1800s
Rowhouses and brownstones in the Italianate and Queen Anne architectural styles proliferate. Some of these were designed as single family homes but have since been converted to multi-family dwellings.

Proliferan las casas adosadas y los 'brownstones' (de piedras rojas) de estilo arquitectónico italiano y 'Reina Ana'. Algunas de éstas fueron diseñadas para una única familia pero desde entonces han sido convertidas en viviendas multifamiliares.

INDUSTRIAL BUSHWICK BUSHWICK INDUSTRIAL

**11 BREWERIES IN 1880
AND 44 BREWERIES IN 1904
IN BUSHWICK AND WILLIAMSBURG**

The 1800s brought rapid immigration and construction of industry and housing. North Bushwick (North of Flushing Ave) was established as Industrial and South Bushwick was established as Agricultural lands

El siglo XIX trajo una rápida inmigración y construcción de industria y vivienda. El Norte de Bushwick (al norte de la Avenida Flushing) fue establecido como zona industrial y el Sur de Bushwick fue establecido como terreno agrícola.

1840
German immigrants contribute to a growing industrial sector; development of breweries, brick works, coal yards, foundries, sugar refining and glassworks; known as "The 5 Black Arts"

Los inmigrantes alemanes contribuyen a un creciente sector industrial; se desarrollan cervecerías, obras de ladrillo, carbonerías, fundiciones, refinerías de azúcar y cristalerías, conocidas como "Las Cinco Artes Negras"

New Yorkers started protesting against the increasing number of high and dense residential buildings in the city and the subsequent loss of light and air. The First (1867) and Second Tenement House Acts (1879) were created after investigations of the existing housing conditions that identified serious sanitation problems, lots of people living in small spaces, uncleaned streets and lack of proper water-closets. The acts required fire escapes, more ventilation, good and sufficient water-closets inside houses.

Los neoyorquinos empezaron a protestar contra los edificios residenciales en altura y de alta densidad que proliferaban rápidamente en la ciudad, con la consecuente pérdida de luz y aire. La Primera (1867) y Segunda (1879) Ley de Viviendas Múltiples se crearon después de que las investigaciones de las condiciones existentes en las viviendas detectaran serios problemas higiénicos, espacios reducidos hacinados, calles sin limpiar y falta de baños apropiados. Los decretos exigían escaleras de incendio, más ventilación, good and sufficient water-closets inside houses.

**11 FÁBRICAS DE CERVEZA
EN 1880 Y 44 EN 1904
EN BUSHWICK Y EN WILLIAMSBURG**

The Beginning of "Brewers Row". Bushwick Breweries contributed to Brooklyn as America's Brewing Capital. Breweries in Brooklyn represented a \$50 Million investment, not including the saloons, threequarters of which were owned by or controlled by the borough's brewers

El comienzo de la "Fila Cervecería." Las Cerveceras de Bushwick hicieron de Brooklyn la Capital Americana de la Producción de Cerveza. Las fábricas cerveceras en Brooklyn representaban una inversión de \$50 millones, sin incluir las tabernas, tres cuartas partes de las cuales estaban bajo la propiedad o el control de los cerveceros del barrio



Along Bushwick Avenue many single family mansions were built for the brewery owners and other rich industrialists, such as this Romanesque Revival example, The Ulmer House, built in 1885, which still stands today

Por la Avenida Bushwick se construyeron muchas mansiones para familias individuales para los dueños de las cervecerías y para otros industrialistas acomodados, como este ejemplo del renacimiento romano, la Casa Ulmer, construida en 1885 que está hasta hoy.

1900s

Due to the local flow of money from thriving industries, Bushwick experienced a strong local economy & thriving culture life: mansions, rowhouses, theatres, playhouses, music halls.

Debido al flujo local de dinero proveniente de las prósperas industrias, Bushwick experimentó un fortalecimiento de la economía local y una vida cultural floreciente: mansiones, casas adosadas, cines, teatros, salas de conciertos.

1903

New construction techniques using steel allow for taller, sturdier structures. Construction is completed on the Williamsburg Bridge linking North Brooklyn to Manhattan.

Las nuevas técnicas constructivas en acero permiten la construcción de estructuras más altas y más fuertes. Se completa la construcción del Puente de Williamsburg, conectando el Norte de Brooklyn con Manhattan.



1920

Prohibition: Until 1933, nationwide constitutional ban on the sale, production, importation and transportation of alcoholic beverages spells trouble for Bushwick's breweries.

Ley Seca: hasta 1933, la prohibición constitucional a nivel nacional de la venta, producción, importación y transporte de bebidas alcohólicas pone en problemas a las industrias cerveceras de Bushwick.

1916

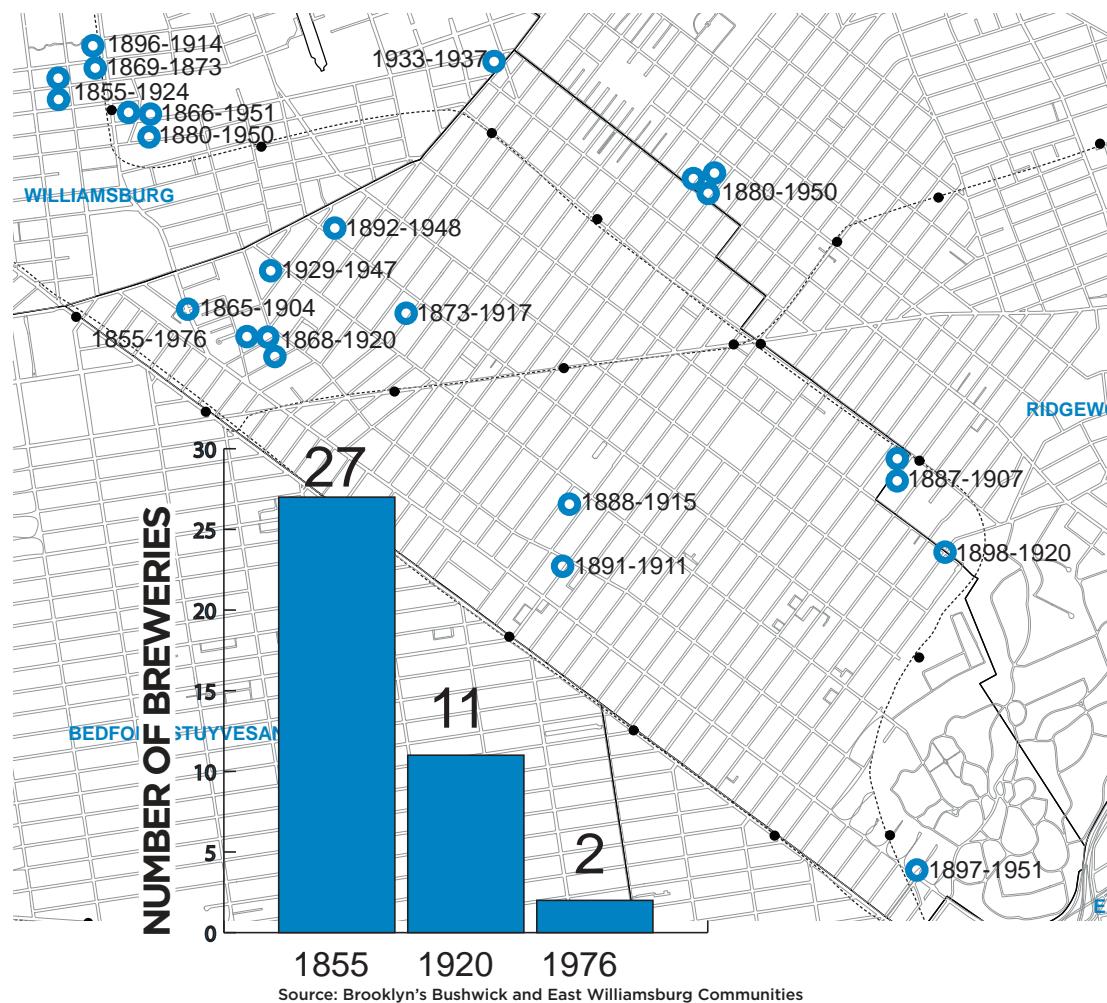
New Law Tenements were enacted following the New York State Tenement House Act of 1901, to provide more regulations to improve life quality in housing, which encouraged developers to invest in tenement housing.

Después de la Ley de Viviendas Múltiples del Estado de Nueva York de 1901, se promulgaron nuevas leyes de vivienda con el fin de proporcionar más regulaciones para mejorar la calidad de vida en los hogares, lo que animó a los promotores a invertir en edificios de departamentos.



A photo taken by Jacob Riis in the 1890s to capture the harsh conditions of tenement life in poor neighborhoods of New York City.

Fotografía tomada por Jacob Riis en los años '90 del siglo XIX para captar las duras condiciones de vida en los edificios de departamentos de los barrios pobres de la ciudad de Nueva York.



The Great Depression hits, slowing new construction, but Bushwick maintains bustling commercial and entertainment districts

Llega la Gran Depresión, frenando la nueva construcción; pero Bushwick conserva bulliciosos sus distritos comerciales y de entretenimiento

1937

United States Housing Act of 1937: The act created the first subsidies for affordable and public housing, providing both "tenant-based" and "project-based" subsidies (dedicated for developers)

La Ley Nacional de la Vivienda de los Estados Unidos de 1937: la ley creó los primeros subsidios de vivienda pública y asequible, proveyendo tanto subvenciones para inquilinos como para proyectos (estas últimas dedicadas a los promotores).

NYC 1st Zoning Resolution. Considered the nation's first comprehensive zoning ordinance, this resolution created NYC's first rules to urban planning, limiting height and density of buildings. This pattern became a model for other places.

La Primera Resolución de Zonificación en NYC. Considerada como la primera ordenanza de zonificación integral de la nación, esta resolución creó las primeras normas urbanísticas de NYC, limitando la altura y la densidad de los edificios. Este patrón se convirtió en un modelo para otros lugares.

New York City Housing Authority (NYCHA) is founded as part of Roosevelt's New Deal, which intended to provide affordable public housing to low and moderate income residents.

La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA). se funda como parte del "Nuevo Acuerdo" (New Deal) de Roosevelt, cuya intención es proveer de vivienda pública a los residentes de ingresos bajos y moderados.

1934

BUSHWICK IN TRANSITION BUSHWICK EN TRANSICIÓN

1945

The end of WWII brought a sharp decline in Bushwick's industrial sector as the GI Bill and massive highway infrastructure encouraged suburbanization and middle class flight. The middle class moved to the suburbs, while working class and impoverished groups remained in inner city areas.

El fin de la Segunda Guerra Mundial trajo un marcado declive del sector industrial a medida que el Proyecto de Ley G.I. (para los soldados de bajo rango) y la construcción masiva de infraestructura de carreteras fomentó la suburbaniación y la huída de la clase media. La clase media se trasladó a las zonas suburbanas, mientras que la clase obrera y los colectivos más desfavorecidos se mantuvieron en las áreas urbanas.

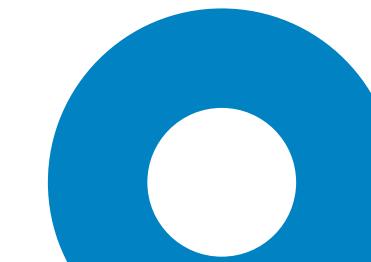
A new wave of migration created a significant demographic shift in Bushwick: African Americans, Caribbeans and Puerto Ricans from the South, settled into Bushwick's working-class neighborhood in search of new economic opportunities.

Una nueva ola de migración generó un cambio demográfico significativo en Bushwick: los Afroamericanos, los Caribeños y los Portorriqueños del sur se establecieron en el barrio de clase obrera en Bushwick en busca de nuevas oportunidades económicas.

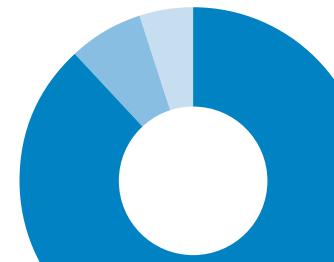
"White-Flight" saw the migration of white, middle-class people to 'suburbia' and new vacant housing was bought or rented by new immigrants.

La "Huída de los Blancos" supuso la migración de gente blanca de clase media a los 'suburbios', y las nuevas viviendas vacías fueron compradas o alquiladas por los nuevos inmigrantes.

1950s

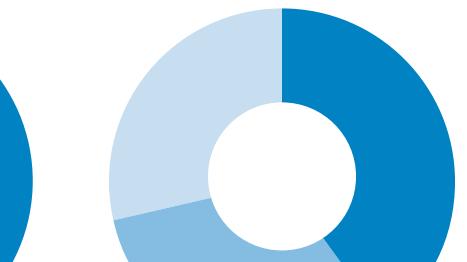


1950 Change in Demographics
Cambio Demográfico



1960

African-American
Afroamericanos



1970

Hispanic
Hispánicos

White Non-Hispanic
Blancos no Hispánicos

REDLINING: The act that willfully excluded investment in certain neighborhoods in New York City deemed Bushwick an unfit neighborhood to receive mortgages. Buildings could no longer be insured due to purposeful increase in prices and long-term/new residents were further being displaced since the Federal Housing Administration denied meaningful mortgage access and insurance coverage to people of color. The ability to maintain or improve an already existing aging housing and building stock had a negative effect on the living conditions for many Bushwick residents.

PRÁCTICAS DISCRIMINATORIAS: La ley que de manera intencionada impidió la inversión en ciertos barrios en la ciudad de Nueva York (conocida en inglés como Redlining -literalmente "señalar en rojo") consideró que Bushwick no era una zona apropiada para recibir hipotecas. Ya no era posible asegurar los edificios debido a los incrementos premeditados de los precios y tanto los nuevos residentes como los de larga duración se veían forzados a trasladarse ya que la Administración Federal de la Vivienda negaba la cobertura del seguro y el acceso a hipotecas significativas a la gente de color. La capacidad de mantener o mejorar un stock de vivienda ya envejecido afectó negativamente las condiciones de muchos habitantes de Bushwick.



NYC Zoning Resolution: From 1961 until today, NYC Zoning Resolution has suffered frequent updates regarding density restrictions, parking requirements and land use changes.

La Resolución de Zonificación de NYC: Desde 1961 hasta hoy, la Resolución de Zonificación de NYC ha sufrido frecuentes actualizaciones en cuanto a restricciones de densidad, requisitos de estacionamiento y cambios en las regulaciones que afectan al uso del suelo.

1961

The major period of urban renovation in the United States began with the American Housing Act of 1949: The Urban Renewal Program. Urban renewal projects cleared space for NYCHA public housing construction, including Bushwick-Hylan Housing Projects (completed in 1960).

El mayor período de renovación urbana en los Estados Unidos comenzó con La Ley Americana de Vivienda de 1949: el conocido como Programa de Renovación Urbana. Los proyectos de renovación urbana hicieron espacio para la construcción de vivienda pública de NYCHA, incluyendo el Proyecto de Vivienda de Bushwick-Hylan (terminado en 1960).



BLOCKBUSTING: Bushwick fell victim to real estate speculators, who continued profiteering through the mid 1980s. Blockbusting further fueled white-flight by targeting new immigrant families as a sign of decay.

DESTRUCCIÓN DE LAS CUADRAS: Bushwick cayó víctima de los especuladores inmobiliarios, que continuaron aprovechando la situación económica del área hasta mediados de los años 80. La destrucción de las cuadras contribuyó aún más a la "huída blanca", señalando a las nuevas familias de inmigrantes como muestra del deterioro de la zona.

EL ESCÁNDALO DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA FEDERAL: El programa de la Asociación de Vivienda Federal (FHA por sus siglas en inglés) fue diseñado para ayudar a las familias de bajos ingresos a comprar casas. Sin embargo, algunas porciones del stock de vivienda estable de Bushwick estaban en manos de caseros corruptos, lo que llevó a la Ciudad a lanzar ejecuciones hipotecarias contra los nuevos propietarios, con bajos ingresos. Las casas fueron abandonadas y más tarde selladas, degradando aún más las condiciones físicas del vecindario.

1962

FEDERAL HOUSING ASSOCIATION SCANDAL: The FHA Program was designed to help low-income families purchase homes. However, portions of Bushwick's stable housing stock were in the hands of corrupt landlords, which led to foreclosures by the City on new, low-income homeowners. Houses became abandoned and eventually boarded up, degrading even more the physical condition of the district.

EL ESCÁNDALO DE LA ASOCIACIÓN DE VIVIENDA FEDERAL: El programa de la Asociación de Vivienda Federal (FHA por sus siglas en inglés) fue diseñado para ayudar a las familias de bajos ingresos a comprar casas. Sin embargo, algunas porciones del stock de vivienda estable de Bushwick estaban en manos de caseros corruptos, lo que llevó a la Ciudad a lanzar ejecuciones hipotecarias contra los nuevos propietarios, con bajos ingresos. Las casas fueron abandonadas y más tarde selladas, degradando aún más las condiciones físicas del vecindario.

BUSHWICK IN TRANSITION BUSHWICK EN TRANSICIÓN

1964

The 1964 Economic Opportunity Act, part of President Lyndon Johnson's War on Poverty, creates the Community Action Program (CAP) to federally fund local, independent, nonprofit Community Action Agencies (CAAs) to help poor people improve their socioeconomic circumstances. Two years later, Bushwick is officially designated as a poor neighborhood, but CAP funds expire in 1970 and the program is not renewed.

La ley de Oportunidad Económica de 1964, parte del programa "Guerra Contra la Pobreza" del Presidente Lyndon Johnson, crea el Programa de Acción Comunitaria (CAP por sus siglas en inglés) para financiar con fondos federales a las Agencias de Acción Comunitaria (CAA) locales, independientes y sin ánimo de lucro, con el fin de ayudar a las personas pobres a mejorar sus circunstancias socioeconómicas. Dos años más tarde se declara oficialmente a Bushwick como un barrio pobre, pero los fondos CAP vencen en 1970 y el programa no se renueva.

1966

The Brooklyn Navy Yard closes in 1966. At its peak, during World War II, the yard employed 70,000 people, 24 hours a day.

El Astillero de Brooklyn cierra en 1966. En su momento cumbre, durante la Segunda Guerra Mundial, el astillero empleaba a 70,000 personas, 24 horas al día.

SUBURBANIZATION SUBURBANIZACIÓN

A variety of federal and state programs, including the GI Bill, provided incentives and assistance to (almost exclusively white) middle-class families to move out of New York City and become suburban homeowners. The new federal highway system made it easier to commute from the rapidly expanding suburbs to work. Blockbusting, redlining, and other forms of institutional racism contributed to "white flight" from the city (see previous page), and the reduction of city services for those left behind.

Diversos programas federales y estatales, incluyendo el Decreto-Ley GI, ofrecía incentivos y asistencia a familias (casi exclusivamente blancas) de clase media para irse a vivir fuera de la Ciudad de Nueva York y convertirse en propietarios de una vivienda en las afueras. El nuevo sistema de carreteras federales hizo más fácil viajar a diario al trabajo desde unos suburbios en rápida expansión. La destrucción de las cuadras, el Redlining, y otras formas de racismo institucional contribuyeron a la "huida blanca" de la ciudad (ver página anterior), y a la reducción de los servicios municipales para aquellos que se quedaron atrás.

"Report Says City's Upturn is Incomplete." *New York Times*, November 28, 1983.
"Population of the 100 Largest Cities and Other Urban Places in the United States: 1790 to 1990." U.S. Census Bureau, June 1998.

"Declining Manufacturing Employment in the New York-New Jersey Region: 1969-99." Federal Reserve Bank of New York, *Current Issues in Economics and Finance*, January 2001.

"The Impact of New York City's 1975 Fiscal Crisis on the Tuberculosis, HIV, and Homicide Syndemic." *American Journal of Public Health*, March 2006.

John A. Dereszewski, "Bushwick Notes: From the 70's to Today." Brooklyn Historical Society, 2007.

"Bushwick Profile." *New York Daily News*, August 3, 1977.

"Bushwick, A Shambles in '77, Showing Signs of Recovery." *New York Times*, July 17, 1984.

"The Second Battle of Bushwick." *Village Voice*, June 19, 2007.

"Bushwick Profile." *New York Daily News*, August 3, 1977.

"Bushwick, A Shambles in '77, Showing Signs of Recovery." *New York Times*, July 17, 1984.

"The Second Battle of Bushwick." *Village Voice*, June 19, 2007.

Between 1969-1999, New York City lost 68% of its manufacturing jobs.
Entre 1969 y 1999, la Ciudad de Nueva York pierde el 68% de sus trabajos de producción manufacturera.



low-wage jobs & unemployment
Trabajos con bajos salarios y desempleo

diminished tax base
base imponible disminuida

public disinvestment
desinversión pública

private disinvestment
desinversión privada



1975

With the U.S. in recession, banks stop lending to the city, and soon New York is out of money and unable to pay its bills. After the federal government refuses to step in, an Emergency Financial Control Board is created to force severe budget cuts and prevent bankruptcy.

Con los EEUU en recesión, los bancos dejan de prestar dinero a la ciudad, y pronto Nueva York se queda sin dinero e incapaz de pagar sus cuentas. Después de que el gobierno federal se niegue a intervenir, se crea una Junta de Emergencia para el Control Financiero para forzar severos recortes de presupuesto y así evitar la bancarrota.

To avoid bankruptcy, the city cuts many services. These cuts disproportionately affect struggling areas like Bushwick.

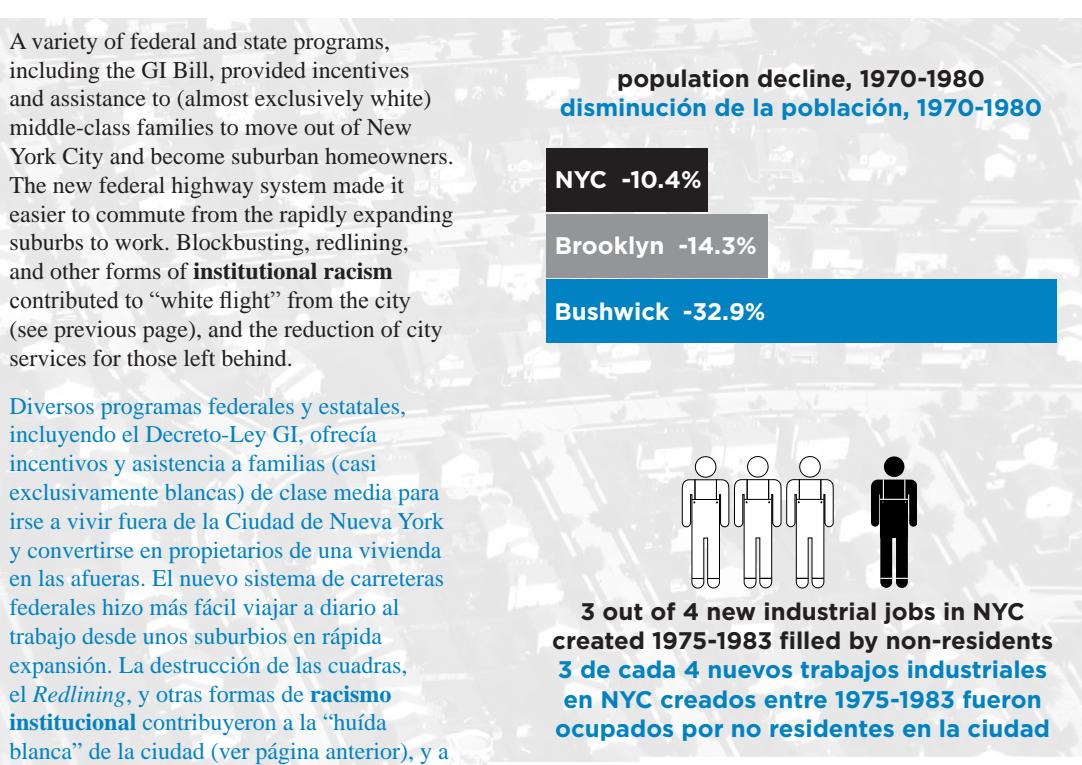
Para evitar la quiebra, la ciudad recorta en muchos servicios. Estos recortes afectan desproporcionadamente a áreas con dificultades como Bushwick.

6000 fewer police officers
menos policías

6000 fewer teachers
menos maestros

2500 fewer firefighters
menos bomberos

un recorte del
20% cut to Department of Health budget
al presupuesto del Departamento de Salud



"Report Says City's Upturn is Incomplete." *New York Times*, November 28, 1983.
"Population of the 100 Largest Cities and Other Urban Places in the United States: 1790 to 1990." U.S. Census Bureau, June 1998.

"Declining Manufacturing Employment in the New York-New Jersey Region: 1969-99." Federal Reserve Bank of New York, *Current Issues in Economics and Finance*, January 2001.

"The Impact of New York City's 1975 Fiscal Crisis on the Tuberculosis, HIV, and Homicide Syndemic." *American Journal of Public Health*, March 2006.

John A. Dereszewski, "Bushwick Notes: From the 70's to Today." Brooklyn Historical Society, 2007.

"Bushwick Profile." *New York Daily News*, August 3, 1977.

"Bushwick, A Shambles in '77, Showing Signs of Recovery." *New York Times*, July 17, 1984.

"The Second Battle of Bushwick." *Village Voice*, June 19, 2007.

FRIDAY JULY 13, 1977 VIERNES 13 DE JULIO, 1977

BLACKOUT!

New York Daily News, July 13, 1977.

"People feel the stores rip them off all the time. The blackout provided people the chance to rip off the stores."

"Las personas sienten que las tiendas siempre les están robando. El apagón les dio la oportunidad de robarle a las tiendas."

James B. Carroll (Executive Director, Bushwick Neighborhood Coordinating Council)

**124 stores looted on Broadway
tiendas saqueadas en Broadway**

\$1.6 million in damage en daños

**3481 people arrested in 25 hours
detenidos en 25 horas**



"It's not a matter of right or wrong. It will happen again because nobody's doing anything about the problems."

"No es cuestión de si es correcto o incorrecto. Va a volver a suceder porque nadie está resolviendo los problemas."

Juan Cruz (Sales Manager, Popular Ford Company)

"Millions lost to looting." *New York Post*, July 15, 1977.

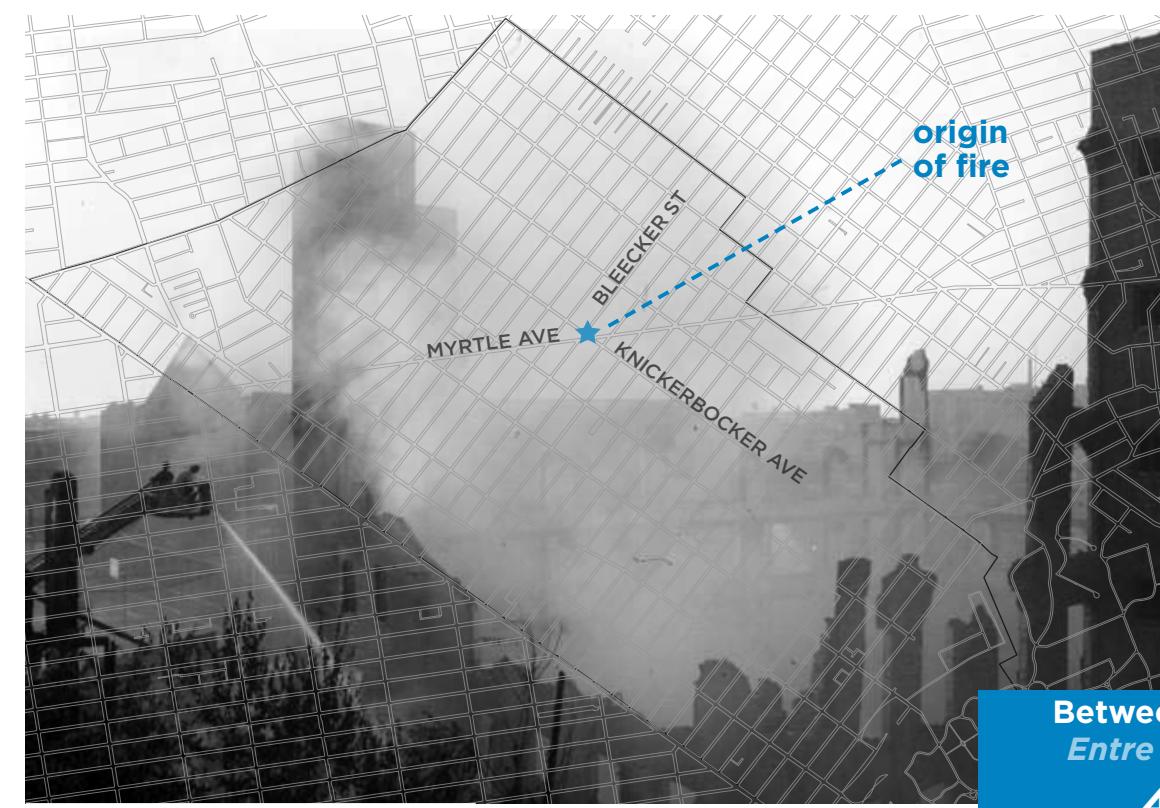
"Bushwick: Nothing to Lose." *New York Times*, July 24, 1977.

"Our Dying Neighborhoods: In the ashes, there is hope." *New York Daily News*, August 5, 1977.

WEDNESDAY JULY 18, 1977 MIÉRCOLES 18 DE JULIO, 1977

Amid a citywide epidemic of arsons and other fires, hastened by cutbacks to the Fire Department and aging wood-frame buildings, Bushwick suffered an especially devastating loss.

En medio de una epidemia de incendios provocados e involuntarios, acelerados por los recortes al Departamento de Bomberos y por el deterioro de los edificios de madera, Bushwick sufrió una pérdida especialmente devastadora.



Between 1970 and 1983, Bushwick lost at least
Entre 1970 y 1983, Bushwick perdió al menos

**40,000 residents
residentes**
**3,000 housing units
unidades de viviendas**

"Mayor Beame didn't set a foot in Bushwick until we had that big fire."

"El Alcalde Beame no había pisado Bushwick hasta que tuvimos ese gran incendio."

City Councilman Louis Olmedo

**"ALL HANDS FIRE"
"EL INCENDIO DE TODAS LAS MANOS"**

**at least 30 buildings destroyed
al menos edificios destruidos**

**250 families displaced
familias desalojadas**

**300 firefighters on the scene
bomberos en escena**

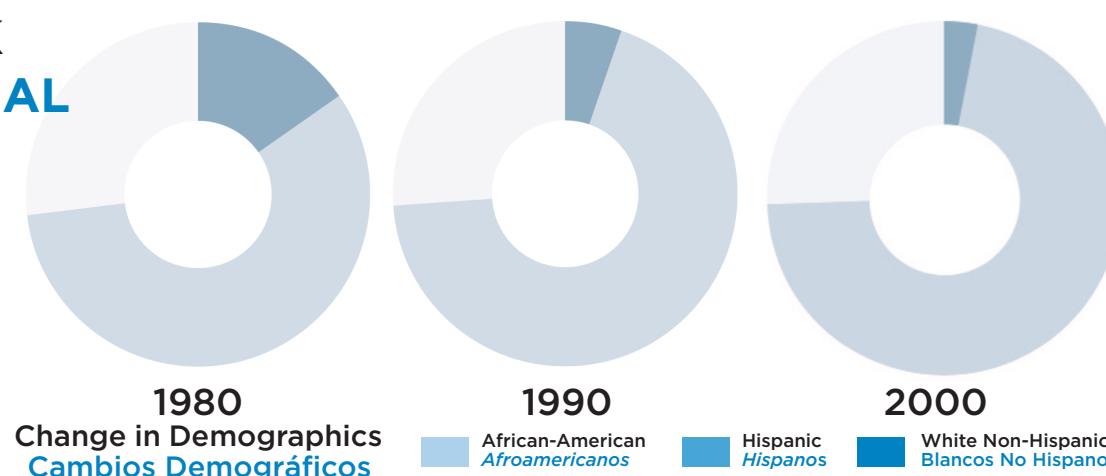
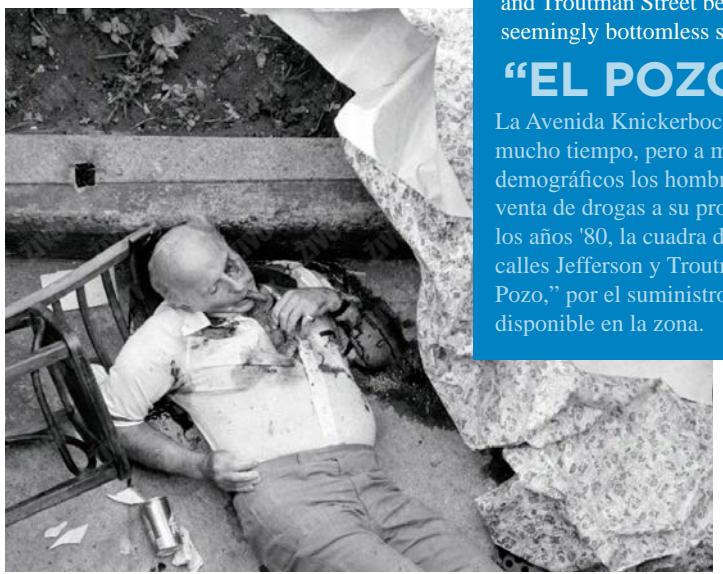
"Mayor Beame didn't set a foot in Bushwick until we had that big fire."
"El Alcalde Beame no había pisado Bushwick hasta que tuvimos ese gran incendio."
City Councilman Louis Olmedo

POST-INDUSTRIAL BUSHWICK LA BUSHWICK POSTINDUSTRIAL

1979

Carmine Galante (aka "The Cigar"), a member of the Bonanno crime family credited with bringing the New York mafia into the heroin trade, is assassinated on July 12 while eating lunch at Joe and Mary's, an Italian restaurant at 205 Knickerbocker Avenue.

Carmine Galante (conocido como "El Cigarrillo"), miembro de la familia criminal Bonanno a quien se le atribuye introducir a la mafia de Nueva York en el tráfico de heroína, es asesinado el 12 de julio mientras almorcaba en *Joe & Mary*, un restaurante italiano en el 205 de la Avenida Knickerbocker.



"THE WELL"

Knickerbocker Avenue was a longtime Italian stronghold, but as demographic change accelerated, Carmine Galante's men brought the drug trade to their own backyard. By the mid-1980s, the block of Knickerbocker between Jefferson and Troutman Street becomes known as "The Well," for the seemingly bottomless supply of drugs available there.

"EL POZO"

La Avenida Knickerbocker fue un baluarte italiano durante mucho tiempo, pero a medida que aceleraban los cambios demográficos los hombres de Carmine Galante llevaron la venta de drogas a su propio patio trasero. A mediados de los años '80, la cuadra de la calle Knickerbocker entre las calles Jefferson y Troutman llega a ser conocida como "El Pozo," por el suministro de drogas aparentemente sin fondo disponible en la zona.

1989

MARIA HERNANDEZ PARK



The 83rd Precinct of the NYPD moves to new headquarters, built on the site of the "All Hands Fire" at 480 Knickerbocker.

1983

La comisaría 83 de la policía de NY (NYPD) se traslada a una nueva sede, construida en el solar donde comenzó el "Incendio de todas las manos" en el 480 de Knickerbocker.

1977

"Mayoral Action Plan to Rebuild Bushwick" calls for spending \$43 million in the area.

El "Plan de Acción de la Alcaldía Para Reconstruir Bushwick" propone gastar \$43 millones en el área.



Mayoral candidate Ed Koch tours Bushwick after the fires.

El candidato a la alcaldía Ed Koch visita Bushwick tras los incendios.

**Bushwick Unemployment Rate
Tasa de Desempleo en Bushwick**

1970: 6.5%
1980: 15%

1984

Vito J. López, founding executive director of **Ridgewood Bushwick Senior Citizens Council**, is elected to the New York State Assembly. Since 1973, this non-profit organization has grown to provide a range of services in Bushwick, including senior care, job training, and youth programs. Between 1990-2000, RBSCC built, renovated or sponsored 1,200 homes and apartments. Lopez resigned from the Assembly in 2013.

Vito J. López, Fundador y Director Ejecutivo del Consejo de Personas Mayores de Ridgewood Bushwick (RBSCC) es elegido para la Asamblea Estatal de Nueva York. Desde 1973, esta organización sin ánimo de lucro ha crecido hasta poder ofrecer una gran variedad de servicios en Bushwick, como el cuidado de mayores, formación laboral y programas para jóvenes. Entre 1990 y 2000, RBSCC construyó, renovó o patrocinó 1,200 casas y apartamentos. López abandonó la Asamblea en 2013.

REBUILDING BUSHWICK (1977-1987)

- 1,319** housing units built by NYCHA
unidades de vivienda construidas por NYCHA
- 253** senior apartments built under the HUD 202 program
apartamentos para mayores construidos bajo el programa HUD 202
- 830** housing units repaired
unidades de vivienda reparadas
- 250** city-owned buildings sold at auction
edificios de propiedad municipal vendidos en subasta
- 1000** buildings demolished
edificios demolidos

BUSHWICK FIGHTS BACK BUSHWICK CONTRAATACA



1992

El Puente (The Bridge), founded in 1982 to organize for justice and against violence in South Williamsburg, opens the **El Puente Bushwick Leadership Center** at 311 Central Avenue.

El Puente, fundada en 1982 para organizar en favor de la justicia y contra la violencia en el Sur de Williamsburg, abre el **Centro de Liderazgo El Puente Bushwick** en el 311 de la Avenida Central.

1997

Make the Road by Walking is founded at 301 Grove Street to organize immigrant groups in the wake of welfare "reform" and widespread tenant abuse. In 2007, they merge with the Latin American Integration Center to become **Make the Road New York (MRNY)**.

"Se Hace Camino al Andar" se funda en el 301 de la calle Grove para organizar a grupos de inmigrantes tras la "reforma" de las prestaciones sociales en 1997 y el abuso generalizado a los inquilinos. En 2007, se funden con el Centro de Integración Latinoamericano (LAIC) para formar **Se Hace Camino Nueva York (MRNY)**.

[YOUR BUSHWICK HERE] [SU BUSHWICK AQUÍ]

The way the media likes to tell it, conditions in Bushwick began to improve, and the neighborhood became once more a healthy and vibrant place to live, only after 2000, when artists began to migrate in from other parts of New York. But our research found that Bushwick residents, and organizations like the ones profiled on this page, were fighting for their neighborhood long before. Were you there? How do you remember it?

A los medios les gusta contar que las condiciones en Bushwick comenzaron a mejorar y que el barrio volvió a ser un lugar saludable y vibrante para vivir solamente después del año 2000, cuando los artistas empezaron a migrar allá desde otras partes de Nueva York. Pero nuestra investigación averiguó que los residentes de Bushwick y organizaciones como las descritas en esta página ya luchaban por su vecindario desde mucho antes. ¿Estuvo usted allí? ¿Cómo lo recuerda?

2000



The New York City Housing Authority (NYCHA) built five new low-rise complexes in Bushwick, known collectively as Hope Gardens, on land left vacant (see above) by the turmoil of the 1970s: the last major public housing construction in the city to date.

La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) construyó cinco nuevos complejos de baja altura en Bushwick, conocidos colectivamente como los Jardines de la Esperanza, en terrenos abandonados (vea arriba) por los disturbios de los años '70: la última construcción importante de vivienda pública en la ciudad hasta la fecha.

The U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) provides interest-free capital to private, nonprofit sponsors to develop supportive housing for the elderly. Under the Reagan administration, the federal budget for housing was cut dramatically.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EEUU (HUD) ofrece financiación sin intereses a patrocinadores privados sin ánimo de lucro para desarrollar viviendas de apoyo para la tercera edad. Durante la administración del Presidente Reagan se recortó drásticamente el presupuesto federal para la vivienda.

U.S. Census Data.
Mayoral Action Plan Report, 1987.
"The World of a Drug Bazaar, Where Hope Has Burned Out." *New York Times*, October 1, 1992.
"Growth of a New-Age Political Machine." *New York Times*, February 7, 1993.
"The Two Faces of Bushwick." *New York Times*, February 27, 2000.
John A. Dereszewski, "Bushwick Notes: From the 70's to Today." Brooklyn Historical Society, 2007.
"Thirty Years Later, Looking Back at 'The Cigar.'" *Gotham Gazette*, October 18, 2010.
"Creating Affordable Housing: How Koch Did It." *Gotham Gazette*, December 12, 2013.

2000-2010: CHANGE IN BUSHWICK CAMBIOS EN BUSHWICK

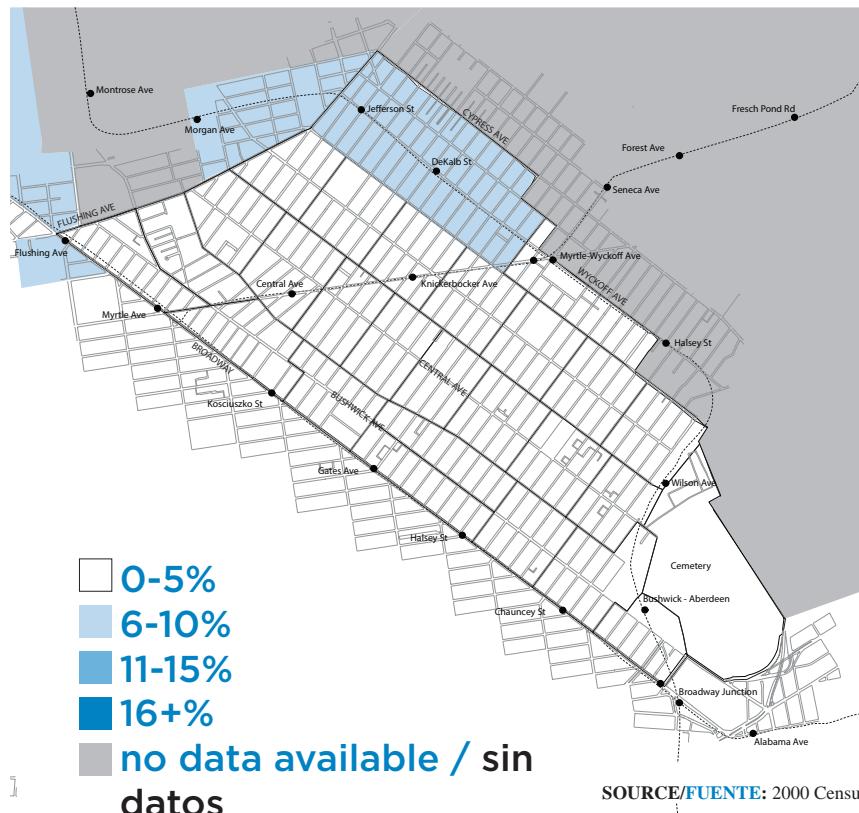
AMI 2000:

\$27,479

*2010 dollars SOURCE/FUENTE: Bushwick Housing Independence Project

PERCENT OF HOUSEHOLDS WITH CHILDREN:
PORCENTAJE DE HOGARES CON NIÑOS:

WHITE POPULATION 2000
POBLACIÓN BLANCA EN 2000



In the first ten years of this century, Bushwick experienced yet another shift in demographics. Facing rising rents in Manhattan and Williamsburg, many artists continued their search for affordable space by pushing east. The industrial buildings that had been abandoned in the northwest part of the neighborhood were converted to live/work spaces and galleries. The number of people that worked in arts and culture doubled from 2000 to 2008. In an area that had been comprised mostly of Hispanic working-class families, these artists brought many changes to the neighborhood.

During this time, the percentage of Hispanics in Bushwick varied little but the White population increased by 10 times in some areas. As is the trend in New York, where artist go, speculative investors and eventually households with economic resources follow. With this new population, the median income increased substantially and the percentage of households with children decreased.

Many businesses opened catering to the newcomers and articles about Bushwick were written in national and international publications bringing people from across the city wanting to be a part of the scene. Unfortunately, by 2010, many of the artists that came in the early 2000s could no longer afford to live in Bushwick and so the search for affordable studio space in New York City continued.

Durante los primeros diez años de este siglo, Bushwick todavía experimentó otro cambio demográfico más. Con unos alquileres cada vez más altos en Manhattan y en Williamsburg, muchos artistas continuaron su búsqueda de espacios asequibles desplazándose hacia el este. Los edificios industriales que habían sido abandonados en la parte norte del barrio se convirtieron en espacios de residencia y trabajo, así como en galerías. El número de personas que trabajaban en las artes y en la cultura se duplicó de 2000 a 2008. Siendo un área que se componía en su mayor parte de familias hispanas de clase trabajadora, estos artistas trajeron muchos cambios al vecindario.

Durante esa época, el porcentaje de hispanos en Bushwick varió poco pero la población blanca se multiplicó por diez en algunas áreas. Como es tendencia en Nueva York, allí donde van los artistas, los especuladores inmobiliarios y más tarde las familias con recursos económicos les siguen. Con esta nueva población, el ingresos medios aumentaron sustancialmente y el porcentaje de hogares con niños disminuyó.

Muchas tiendas abrieron para atender a los recién llegados y se publicaron artículos sobre Bushwick en medios nacionales e internacionales, atrayendo a gente de todas partes de la ciudad que quería formar parte de la escena. Desafortunadamente, ya en 2010, muchos de los artistas que vinieron a principios de los 2000 dejaron de poder permitirse vivir en Bushwick y así la búsqueda de estudios y talleres asequibles en la Ciudad de Nueva York continuó.



RAFAEL FUCHS: ON ART AND POLITICS IN BUSHWICK

experiences, one of the elements that Fuchs captures are the differences in the agendas between landlords and tenants in his 2014 exhibition entitled "Landlord". The main inspiration came from "bitter" personal experiences with landlords, which served to speak to the greater and often invisible experiences that Bushwick residents experience. However, from bitter came the sweet and the sweet was the art for Fuchs. He used his gallery space to be outspoken, through a visual story, about a significant social condition that is difficult to have a public conversation about.

A dialogue about landlord priorities versus tenants/artist visions in a Bushwick gallery space is certainly an important gesture for the relationship between landlords in artistic neighborhoods.

Although Fuchs' documentation of Bushwick's change is seen through the lens of his personal experiences, his work is presented in a way that allows the spectators to make their own interpretations of the social conditions at hand. Certainly, Fuchs joins a unifying voice among other artists in Bushwick who do not just create 'new neighborhoods', but they too are affected by the power of landlords, zoning and city planning. In fact, artists are an important voice to spark a public conversation about critical socio-political conditions in cities.

For Fuchs, this meant capturing and documenting his life in Bushwick. He not only works in Bushwick's thriving art community but lives in the neighborhood as well. Throughout the 10 years of living in Bushwick, Fuchs observed, felt and experienced the change that the neighborhood is undergoing. Inspired from personal

ART GALLERIES IN BUSHWICK GALERÍAS DE ARTE EN BUSHWICK



AMI 2010:

\$38,104

SOURCE/FUENTE: Furman Center

PERCENT OF HOUSEHOLDS WITH CHILDREN:
PORCENTAJE DE HOGARES CON NIÑOS:

2010
43.3%

SOURCE/FUENTE: Furman Center

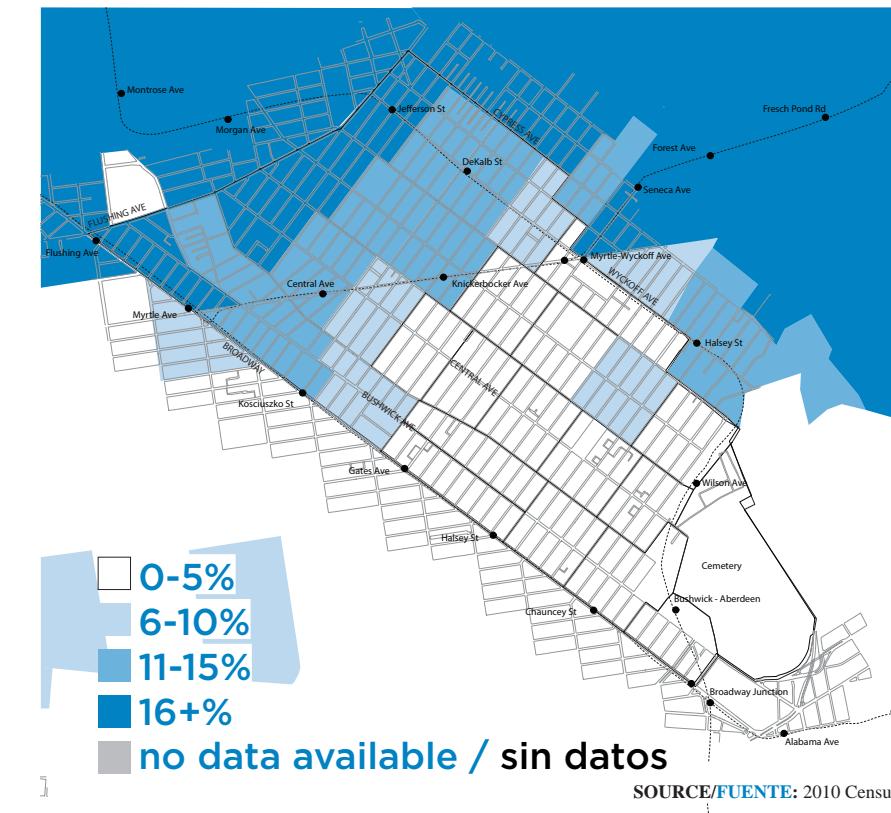
RAFAEL FUCHS : SOBRE EL ARTE Y LA POLÍTICA EN BUSHWICK

Rafael Fuchs es un artista que vive en Bushwick desde hace mucho tiempo. Fuchs fue uno de los primeros artistas que llegó a Bushwick hace diez años y se hizo miembro de una pequeña comunidad que creaba arte – en sus muchas formas – en espacios más grandes y más asequibles que los estudios más pequeños y más caros que ofrecía Manhattan.

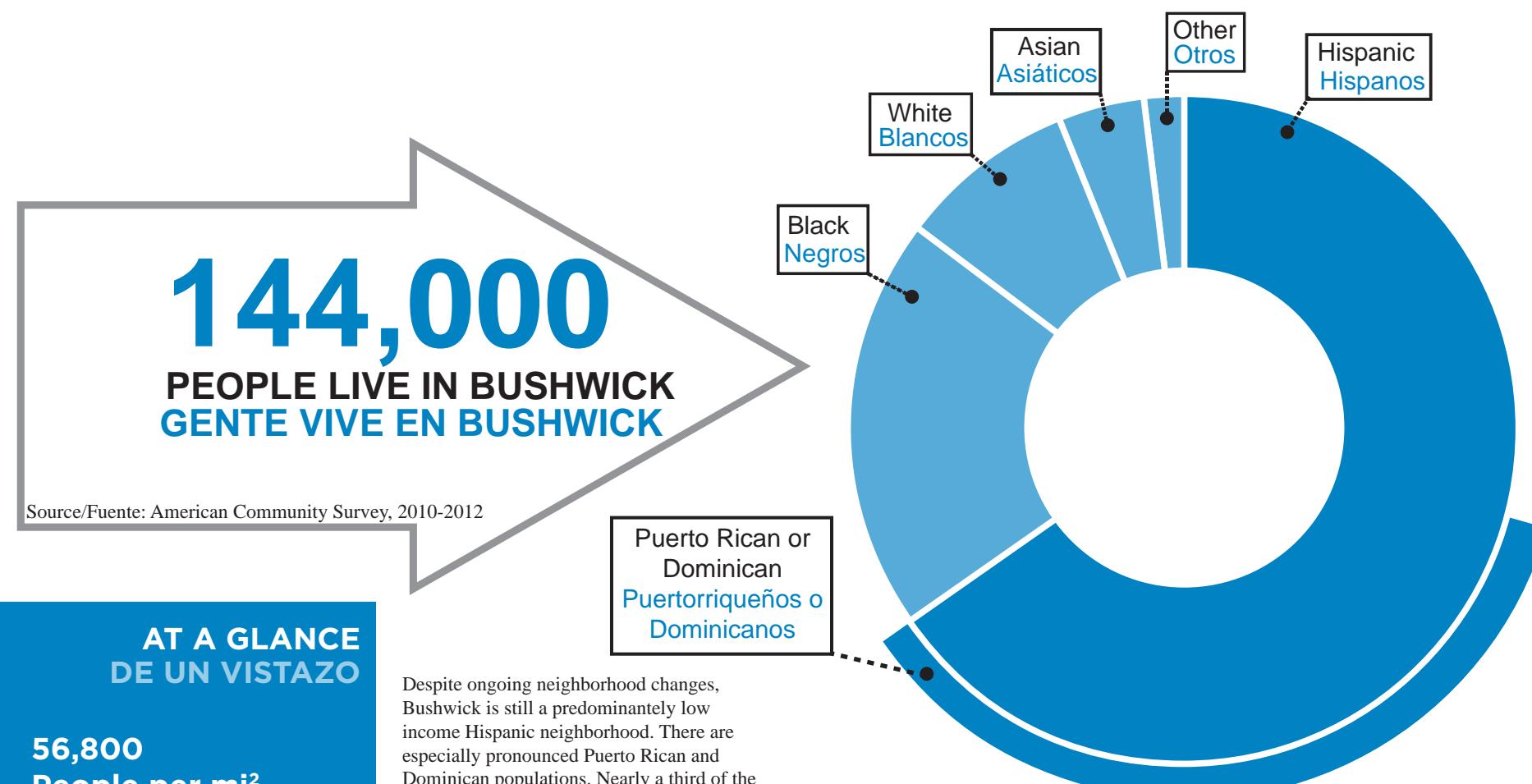
Fuchs se unió a la creciente comunidad creativa de Bushwick como un humilde y atrevido fotógrafo, y más tarde fundó su propio estudio y galería, Proyectos Fuchs, en las Galerías BogArt (56 de la calle Bogart). Rafael aportaba su personal lente fotográfica para capturar y compartir públicamente sus experiencias personales en contextos socio-político particulares. A través de su lente, Fuchs utiliza con rigor la forma visual para representar conversaciones difíciles entorno a la política local o global.

Para Fuchs, esta situación implica capturar y documentar su vida en Bushwick. No solamente trabaja con la floreciente comunidad artística de Bushwick sino que también vive en el barrio. Durante los diez años que ha vivido en Bushwick, Fuchs ha observado, sentido y experimentado el cambio por el que está pasando el vecindario. Inspirado por experiencias personales, uno de los elementos que Fuchs suele capturar es la diferencia entre las intenciones de los propietarios y los inquilinos en su exhibición

WHITE POPULATION 2010
POBLACIÓN BLANCA 2010



WHO LIVES IN BUSHWICK? ¿QUIÉN VIVE EN BUSHWICK?



AT A GLANCE DE UN VISTAZO

56,800
People per mi²

33.4%
Poverty Rate

17.5%
Unemployment Rate

39%
Foreign born

40.2%
Households with
children

\$35,616
Median household
income

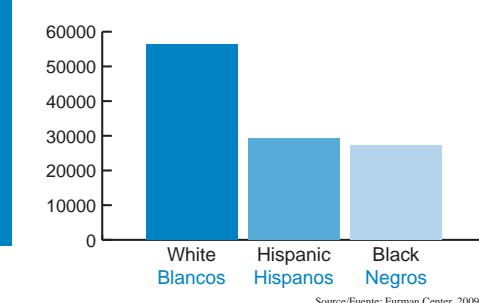
Despite ongoing neighborhood changes, Bushwick is still a predominantly low income Hispanic neighborhood. There are especially pronounced Puerto Rican and Dominican populations. Nearly a third of the population does not speak English well or at all and more than a third of the residents are foreign born. These numbers may be even greater because undocumented immigrants living in Bushwick are likely under-counted.

With more than 140,000 residents, it is one of the more densely populated neighborhoods in New York City. The median age in Bushwick is 30, compared to the city median of 38.

Making it a relatively young neighborhood. It is also well connected to the rest of the city in that 96% of residential units are within a half mile of a subway stop.

Approximately 50% of households earn less than \$40,000 per year but income is not distributed equally among racial groups in Bushwick. White residents have a median income approximately twice as high as black and hispanic residents (see Median Income by Race graph). In regards to poverty and unemployment rates, the neighborhood is ranked 6th and 4th respectively across the entire city.

MEDIAN INCOME BY RACE INGRESOS MEDIOS POR RAZA



In terms of education, Bushwick ranks among the worst in the city for students performing at their grade level in math and only slightly better in reading. These low education indicators are surely related to the high number of foreign and only Spanish-speaking residents who are at a distinct disadvantage within the education system.

In the following section we will look more into the households in Bushwick and their housing units. As we explore why the affordable housing crisis is hitting Bushwick so hard, keep this demographic information in mind.

A pesar de los continuos cambios en el vecindario, Bushwick todavía se compone principalmente de hispanos con bajos ingresos. La comunidad de Portorriqueños y Dominicanos es especialmente notable. Casi la tercera parte de la población en Bushwick no habla bien inglés o no lo habla en absoluto y más de la tercera parte de los residentes nacieron en el extranjero. Es posible que estos números sean aún más elevados debido a que los inmigrantes indocumentados que viven en Bushwick probablemente no estén contabilizados.

Con más de 140,000 residentes, Bushwick es uno de los barrios con mayor densidad de población de la Ciudad de Nueva York. El promedio de edad es de 30 años, mientras que en el resto de la ciudad es de 38, lo que hace de él un vecindario relativamente joven. También está bien conectado con el resto de la ciudad puesto que el 96% de las unidades residenciales están a menos de media milla de una parada de metro.

Aproximadamente el 50% de los hogares ganan menos de \$40,000 al año, pero los ingresos no están distribuidos de manera equitativa entre los distintos grupos raciales de Bushwick. Los residentes blancos tienen unos ingresos medios aproximadamente dos veces más altos que los de los residentes negros e hispanos (vea el gráfico de ingresos medios por raza). Con respecto a las tasas de pobreza y desempleo, el barrio está en la 6^a y 4^a posición respectivamente comparado al resto de la ciudad.

En términos de educación, Bushwick se encuentra entre los peores de la ciudad en nivel de aprobados en matemáticas, y sólo un poco mejor en capacidad de lectura. Unos indicadores educativos tan bajos seguramente estén relacionados con el gran número de residentes extranjeros y exclusivamente hispano-parlantes que están en una clara situación de desventaja dentro del sistema educativo.

En la siguiente sección miraremos más detenidamente a las familias en Bushwick y a sus unidades de vivienda. Mientras exploramos por qué la crisis de vivienda asequible ha golpeado de manera tan dura a Bushwick, no se olvide de esta información demográfica.

SOURCES/FUENTES

Furman Center for Real Estate and Urban Policy
(2014) State of New York City's Housing and Neighborhoods. Online Access: <http://furmancenter.org/research/sonychan/>

US Census (2010) American Community Survey. Online Access: factfinder2.census.gov

PICTURING HOUSEHOLDS AND HOUSING UNITS VISUALIZANDO A LAS FAMILIAS Y LAS UNIDADES DE VIVIENDA

Changes have brought more non-family households into Bushwick but it is still a family neighborhood. Nearly half of the households have children under 18 and many of these are headed by single mothers, although there has been a decline. There are also slightly fewer married couples living in the neighborhood compared to in 2000.

The housing units map shows that most lots in Bushwick have one to four units, housing the same number of families. In the northern section of the neighborhood there is a higher density of four to thirty-six unit lots, corresponding with the area of most rapid neighborhood change. This is the area that new non-family households are moving into. In the southern section of the neighborhood where most lots have fewer units is where a greater number of single family homes are located.

The lots that contain thirty-six to one-hundred and fifty units are mostly NYCHA housing with several buildings per lot although some are large new developments.

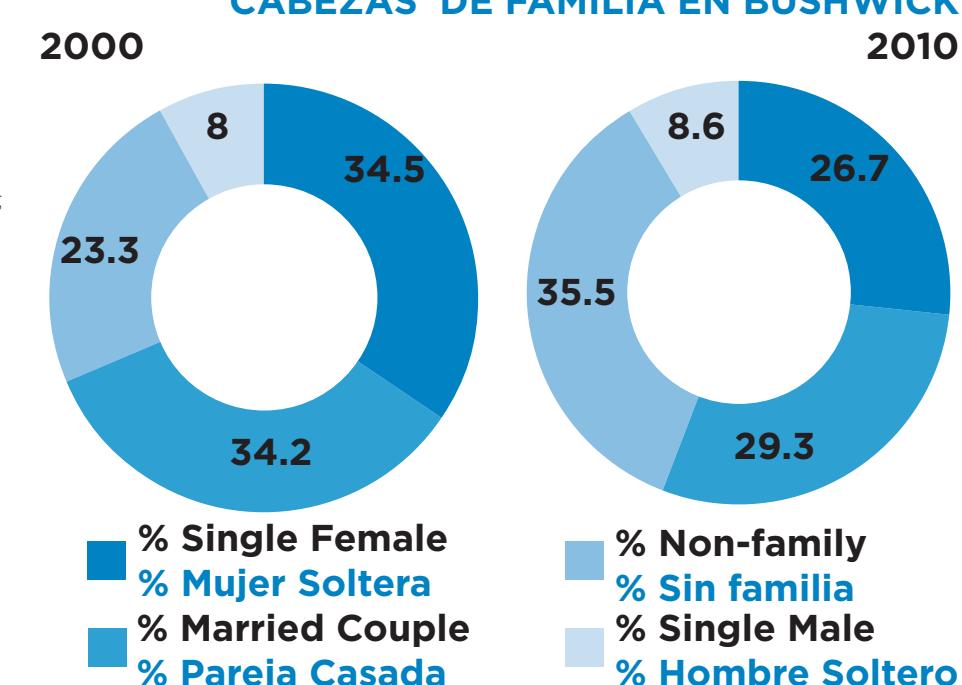
El mapa de unidades de vivienda muestra que la mayoría de las parcelas en Bushwick tiene

Southern long-term single family households may be at risk for displacement because the property values are increasing, making the area attractive for development. Family households living in the northern section of Bushwick are likely at higher risk as their landlords may want to push them out to bring in higher paying new comers.

Questions of displacement require a better understanding of who in the neighborhood is renting and who owns. As well as what types of rentals exist. These concepts will be examined in the next section.

Los cambios han traído más hogares sin familias a Bushwick, pero todavía es un barrio familiar. Casi la mitad de los hogares tienen niños menores de 18 años y, de estos, muchos tienen como 'cabeza' de familia a madres solteras, aunque este grupo ha disminuido. También hay un poco menos de parejas casadas viviendo en el vecindario, comparado con el año 2000.

número de familias. En la zona norte del barrio hay una mayor densidad de parcelas de cuatro a treinta y seis unidades, coincidiendo con al área del vecindario que más rápido ha cambiado. Es aquí donde se mudan los nuevos residentes sin familia. En la zona sur del barrio donde la mayoría de las parcelas



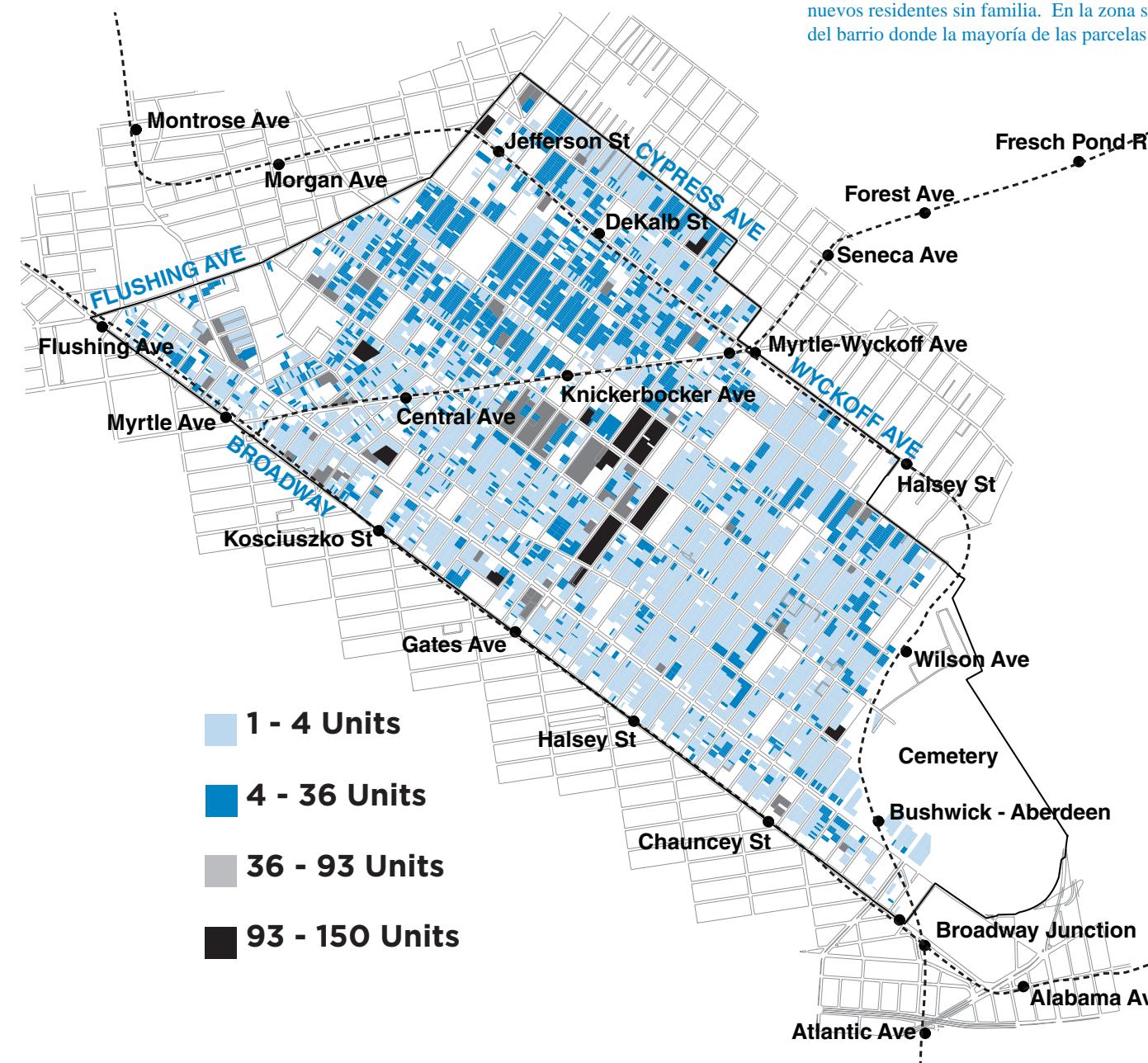
tiene menos unidades es donde se encuentra un mayor número de viviendas unifamiliares independientes.

Las parcelas que contienen de treinta y seis a ciento cincuenta unidades son principalmente viviendas de NYCHA con varios edificios por parcela, aunque algunas corresponden a grandes proyectos residenciales de reciente creación.

Es posible que los hogares unfamiliares más antiguos del sur de Bushwick estén en riesgo de desalojo porque el valor de la propiedad está aumentando, haciendo que el área se vuelva atractiva para el desarrollo inmobiliario. Probablemente las familias que viven en la zona norte de Bushwick tengan un riesgo de desalojo aún mayor debido a que sus caseros pueden querer echarlas para traer a gente nueva dispuesta a pagar precios más elevados.

Todas las cuestiones que tengan que ver con el desplazamiento y el traslado forzoso de personas requieren una mejor comprensión de quién es inquilino y quién es propietario en el barrio. Así como qué tipo de alquileres existen. Estos conceptos serán examinados en la siguiente sección.

HOUSING UNITS MAP MAPA DE UNIDADES DE VIVIENDAS



SOURCES/FUENTES

Furman Center for Real Estate and Urban Policy
(2014) State of New York City's Housing and Neighborhoods. Online Access: <http://furmancenter.org/research/sonychan/>

US Census (2010) American Community Survey. Online Access: <http://www.census.gov/2010census/>

NYC Open Data (2014). Online Access: <http://www.nyc.gov/html/dcp/html/bytes/appbyte.shtml>

GENTRIFICATION IN BUSHWICK

LA GENTRIFICACIÓN EN BUSHWICK

DISPLACEMENT EXPLAINED LOS DESALOJOS EXPLICADOS

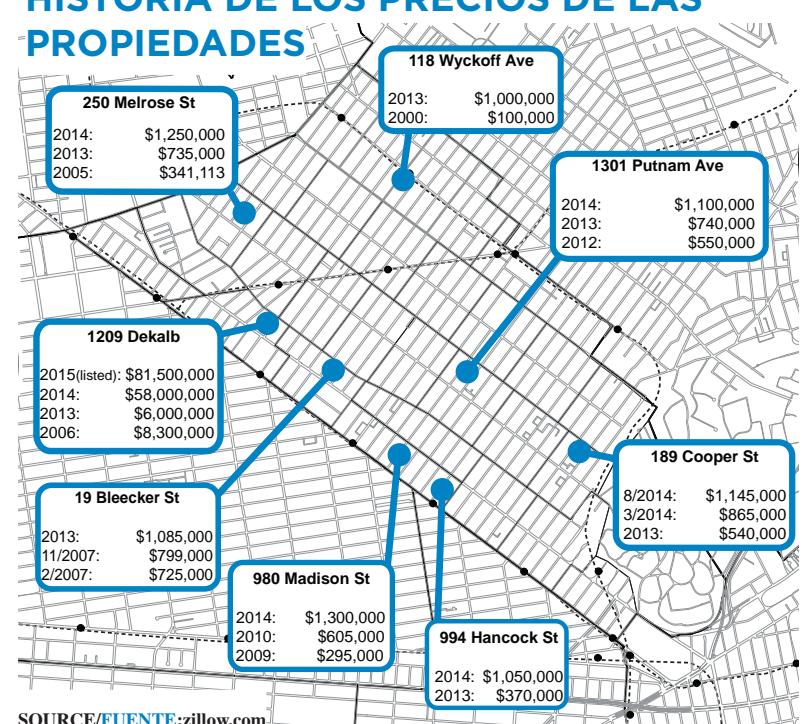
An interview with Scott Short, Director Of Housing, RBSCC
Una entrevista con Scott Short, Director De Vivienda, RBSCC

Todos estos inversores de ahí fuera están buscando el próximo barrio 'de moda'. Y así, cuando tienes este clima y la prensa empieza a alimentarlo con cuán atractivo es Bushwick, entonces creas este ambiente donde la gente asume que va a haber enormes incrementos

"The only way that investors can make those properties work, financially, is to get the rent-stabilized tenants out, one way or another."

increases in the market and they're way overpaying for properties. The only way that they can make those properties work, financially, is to get the rent-stabilized tenants out, one way or another—and often times that's through harassment or various unscrupulous tactics. Often times it's through buyouts, which are legal, but we strongly advocate against, because a lot of people are getting six-figure buyouts at this point, and for a poor family that seems like such a huge sum of money, but if you have an \$800 apartment, and the median rent for a two-bedroom in Bushwick now is \$2400—so now you have to triple your rent, that \$100,000 will be gone in a matter of a few years and you're left with nothing.

PRICE HISTORY OF PROPERTIES HISTORIA DE LOS PRECIOS DE LAS PROPIEDADES



Gentrification is a complicated and contested term that has been discussed and debated by planners, geographers, politicians and citizens of New York since the 1960s. The geographer Neil Smith calls gentrification "the class remake of the central urban landscape" and the planner and lawyer Peter Marcuse says that gentrification is ultimately an ethical problem of social justice.

Gentrification is generally the process of a group of wealthier people moving to an existing urban district and the demographic and cultural shift, subsequent rise in rents and eventual displacement of the original community. In the beginning, some outcomes of the process can be positive, such as a decrease in crime levels, rehabilitation of older buildings and an increased tax base.

Unfortunately, many of these benefits disproportionately benefit landowners and newcomers while the long-term residents - who often invested in the community before the influx of wealthier residents - are displaced due to rising rents. Gentrification can exacerbate larger societal injustices along race and socioeconomic lines and make each new bar or restaurant seem like a direct affront to the existing community.

How gentrification plays out and is perceived by the community varies in each neighborhood. In Bushwick, gentrification is a word on the tip of everyone's tongue and has been for years. With Williamsburg as a nearby precedent, the real estate market has been very active in the neighborhood lately. Landlords are increasing rent at a fast pace and property owners are selling, flipping and developing lots.

What does this mean for anyone that lived in Bushwick before the frenzy began? Long-term residents are being displaced because of rising rents, property taxes, cost of living and sometimes even illegal harassment and buy-outs by landlords. Recently, when a new high-end apartment complex called "Colony 1209" compared its potential new residents to frontiersmen in an untouched landscape, a graffiti appeared on the sidewalk in front of the building declaring "gentrification is the new colonialism."

¿Qué implica esto para cualquiera que viviera en Bushwick antes de que comenzara el frenesi? Los antiguos residentes se ven desplazados por el aumento de los alquileres, los impuestos a la propiedad, el coste de la vida y a veces incluso el acoso ilegal y las ofertas inmorales de dinero por parte de los propietarios para que se marchen. Recientemente, cuando un nuevo complejo de apartamentos de lujo llamado "Colony 1209" comparó a sus posibles nuevos residentes con pioneros en un paisaje virgen, apareció un graffiti en la acera en frente del edificio declarando que "la gentrificación es el nuevo colonialismo."

La gentrificación es un término complicado y disputado que ha sido discutido y debatido por planificadores, geógrafos, políticos y ciudadanos de Nueva York desde los años '60 del siglo pasado. El geógrafo Neil Smith califica la gentrificación como "la remodelación de clase del paisaje urbano central" y el planificador y abogado Peter Marcuse dice que la gentrificación es, en última instancia, un problema ético de justicia social.

La gentrificación en general es el proceso por el que un grupo de gente con más recursos se muda a un distrito urbano ya existente y el cambio demográfico y cultural que de ello deriva, las consecuentes subidas de los alquileres y el desplazamiento eventual de la comunidad original. Al principio, algunos de los resultados del proceso pueden ser positivos, como la disminución en los niveles de crimen, la rehabilitación de los edificios más viejos y su aumento en la base imponible.

Desafortunadamente, muchos de estos beneficios recaen de manera desproporcionada sobre los dueños del terreno o sobre los recién llegados, mientras que los antiguos residentes -que a menudo invirtieron en la comunidad antes de la llegada de los residentes más ricos- son desplazados porque los alquileres suben y ya no pueden costearlos. La gentrificación puede agravar mayores injusticias sociales por raza o nivel socioeconómico y hacer que cada nuevo bar o restaurante parezca una afrenta directa a la comunidad original existente.

La manera en que la gentrificación actúa y el modo en que es percibida por la comunidad varía en cada zona. En Bushwick la gentrificación es una palabra en boca de todo el mundo y ha sido así por muchos años. Con Williamsburg como precedente cercano, el mercado inmobiliario ha estado muy activo en el barrio últimamente. Los caseros están subiendo los alquileres a un ritmo muy rápido, y los propietarios de viviendas están vendiendo, revendiéndo y desarrollando las viviendas para especular con ellas.

¿Qué implica esto para cualquiera que viviera en Bushwick antes de que comenzara el frenesi? Los antiguos residentes se ven desplazados por el aumento de los alquileres, los impuestos a la propiedad, el coste de la vida y a veces incluso el acoso ilegal y las ofertas inmorales de dinero por parte de los propietarios para que se marchen. Recientemente, cuando un nuevo complejo de apartamentos de lujo llamado "Colony 1209" comparó a sus posibles nuevos residentes con pioneros en un paisaje virgen, apareció un graffiti en la acera en frente del edificio declarando que "la gentrificación es el nuevo colonialismo."



IS THIS AFFORDABLE FOR YOU? ¿ES ESTO ASEQUIBLE PARA USTED?

- The federal government has determined that affordable rent is 30% or less of your gross income. Based on this criteria, is Bushwick "affordable" for you?
- El gobierno federal ha determinado que un alquiler asequible debe suponer el 30% o menos de sus ingresos brutos. En base a este criterio, ¿es Bushwick "asequible" para usted?

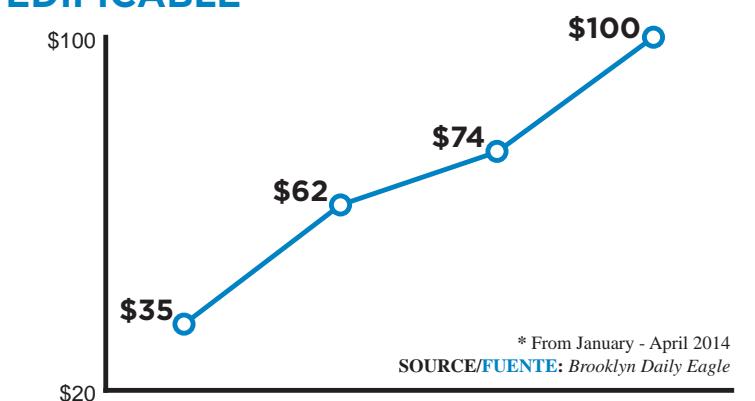
REAL ESTATE AND RENT BIENES INMUEBLES Y ALQUILERES

The real estate market in Brooklyn has been steadily rising for a number of years. Starting with neighborhoods closer to Manhattan, the trend of increased property values has now spread to Bushwick. The price of vacant land has steadily climbed since 2011. Hundreds of thousands of dollars can be made in the speculative buying, repairing and selling of properties in Bushwick. Looking at the price history of a random sample of properties shows that in the most extreme cases, one could make close to a million dollars by buying cheap and reselling a short time later.

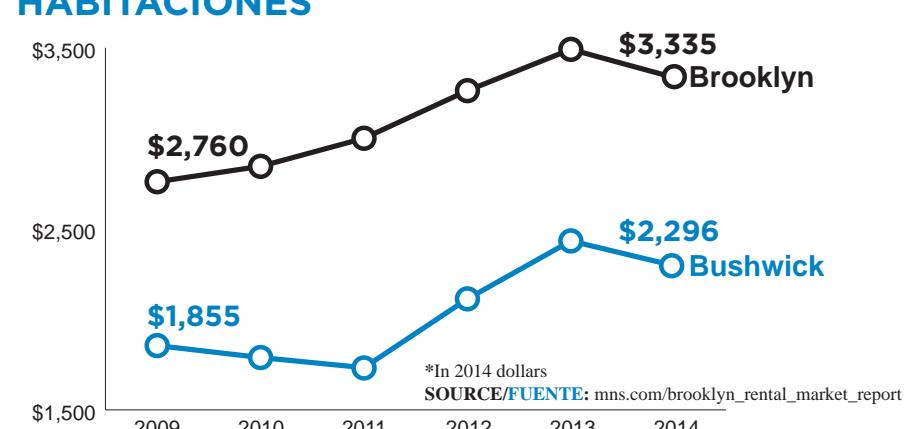
As the hype around Bushwick continues in the press and rents rise throughout the city, more people with mid to high incomes are looking to live in the area and the market rate of 2 bedroom apartments has shot up to well over \$2,000/month and as high as \$3400/month. Rent-stabilized apartments in Bushwick can be as low as \$650/month which gives landlords of rent-stabilized units a huge incentive to convert their property.

Mientras el bombo publicitario alrededor de Bushwick continua en la prensa y los alquileres suben en toda la ciudad, cada vez más personas con ingresos medio-altos están buscando vivir en el área y el precio de mercado para un apartamento de dos habitaciones se ha disparado muy por encima de los \$2,000 al mes hasta alcanzar valores de \$3,400 al mes. Los apartamentos de renta estabilizada pueden llegar a costar \$650 al mes, lo que incentiva enormemente a sus propietarios a convertir sus propiedades.

VACANT LOT PRICE PER BUILDABLE SQ. FOOT PRECIO DE UN SOLAR POR PIE CUADRADO EDIFICABLE



MEDIAN RENT OF A 2 BEDROOM APARTMENT ALQUILER MEDIO DE UN APARTAMENTO DE 2 HABITACIONES



A NEIGHBORHOOD OF RENTERS UN BARRIO DE INQUILINOS

85%

OF BUSHWICK HOUSEHOLDS RENT DE LAS FAMILIAS EN BUSHWICK VIVE DE ALQUILER

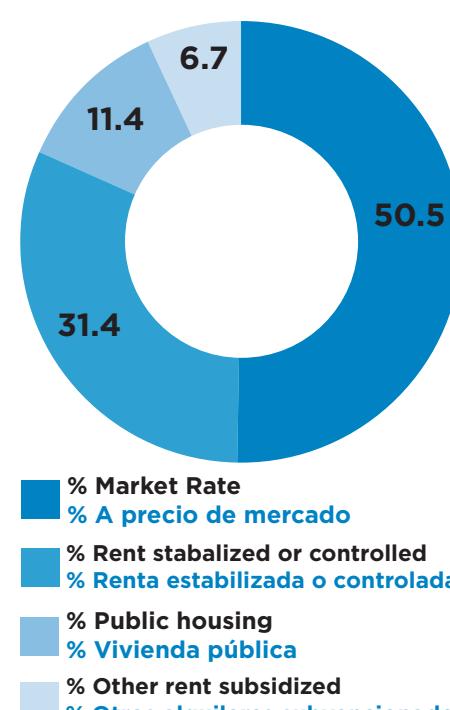
The vast majority of Bushwick residents are renters. As the renter household percent map shows there are more homeowners in the southern section of Bushwick, however even there at least 70% of households are renters. In the same area of the neighborhood where there is higher density housing there is a band of nearly 100% renters. This area is also where the neighborhood is rapidly changing, meaning most new commers are likely renters.

As higher income residents move into Bushwick, businesses and aesthetics change. These changes, along with real estate speculation, drive up rent prices for already established residents. The only protections for these residents are rent stabilization and rent control. Some low-income residents may also have government subsidized rent or live in public housing that is guaranteed affordable.

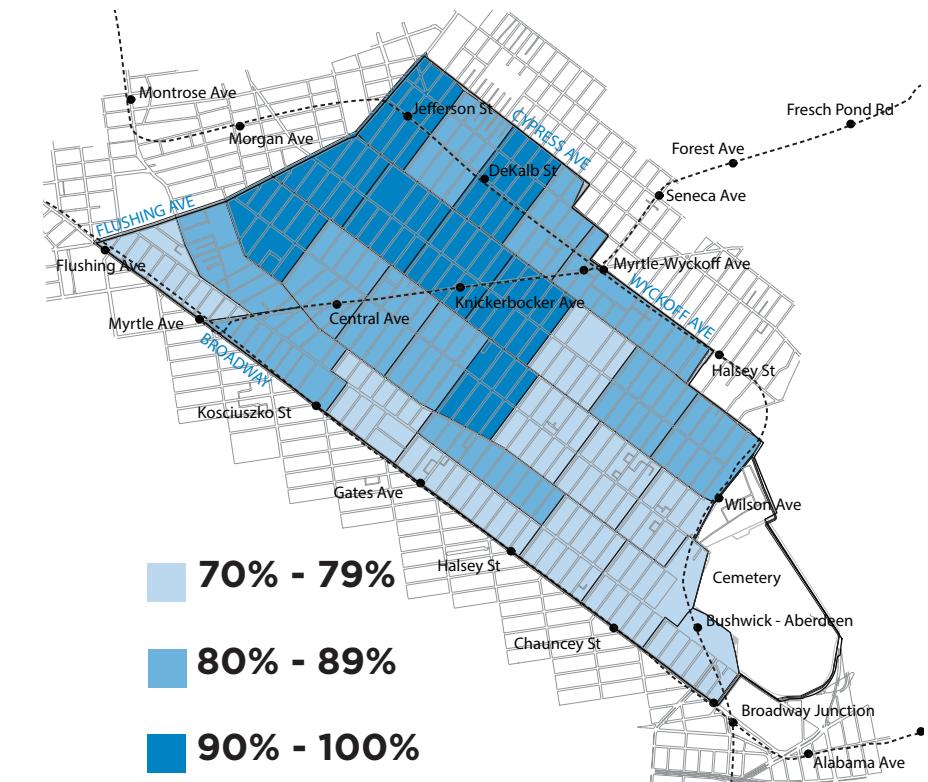
The rent type distribution chart shows that half of Bushwick housing units are at market rate while the other half have some kind of affordability protection, mostly rent stabilization or control.

Rent stabilization is a system enacted in 1969 in New York City when the rents were rising abruptly in post-war buildings, tenants who live in these buildings are protected from sharp increases in rent and have their right to renew their leases. To be under the rent control, the tenant (or the lawful successor)

RENT TYPE DISTRIBUTION DISTRIBUCIÓN DE TIPOS DE ALQUILER



RENTER HOUSEHOLD % BY CENSUS TRACT HOGARES EN ALQUILER % POR SECCIÓN CENSAL



must have been living in the same apartment since July 1, 1971. When it becomes vacant it can become rent stabilized if there are more than six units in it to be removed from regulation. To be rent stabilized the apartment generally is a building with six or more units inside and be built between February 1, 1947 and January 1, 1974. Another way to be rent stabilized are the apartments in buildings with three or more apartments constructed or extensively renovated since 1974 with special tax benefits. There are series of exceptions to these categories, for example if the legal rent exceed \$2,500 following a vacancy the apartment may be deregulated.

La tabla de distribución de tipos de alquiler muestra que la mitad de las unidades de vivienda en Bushwick se alquila a precio de mercado, mientras que la otra mitad tienen los precios protegidos de alguna manera, principalmente mediante la estabilización o el control del alquiler.

La estabilización del alquiler es un sistema promulgado en 1969 en la Ciudad de Nueva York cuando los alquileres estaban subiendo

Crossing these possibilities with information about the number of units and building ages in Bushwick, a likely rent stabilized map was produced.

For more information please check: <http://www.nycrgb.org/>

The pattern of rent stabilization/control in Bushwick is similar to the previously demonstrated patterns of higher density units and particularly high levels of renters.

La gran mayoría de los residentes de Bushwick son inquilinos. Como muestra el mapa de los hogares en régimen de alquiler, hay más propietarios de vivienda en la zona sur de Bushwick. Sin embargo, incluso allí, al menos el 70% de las familias son inquilinas. En el mismo área del barrio donde hay una mayor densidad de vivienda hay una franja en la que casi el 100% de hogares están alquilados. Este área del vecindario es también la que más rápidamente está cambiando, lo que quiere decir que la mayoría de los recién llegados probablemente vive de alquiler.

Conforme se van mudando a Bushwick los residentes de ingresos más altos, las tiendas y la estética cambian. Estos cambios, junto con la especulación inmobiliaria, hacen que

LIKELY RENT STABILIZED UNITS UNIDADES CON PROBABILIDAD DE RENTA ESTABILIZADA

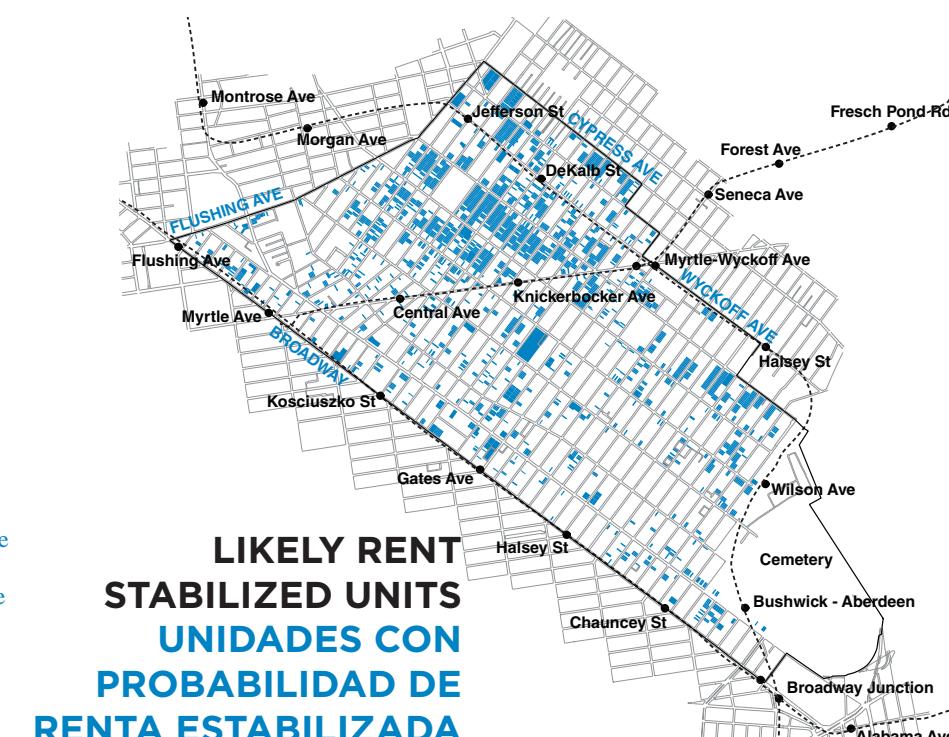
abruptamente en los edificios construidos tras la Primera Guerra Mundial: a los inquilinos de estos edificios se les protege de bruscos aumentos del alquiler y se les concede el derecho a renovar sus contratos. Para gozar del control de alquiler, el inquilino (o su sucesor legal) tiene que haber estado viviendo en el apartamento desde el primero de julio de 1971. Cuando el apartamento se vacía puede o bien volverse de alquiler estabilizado (si el edificio donde está tiene más de seis unidades de vivienda) o bien ser excluido de la regulación. Para que se establezca su alquiler, el apartamento tendrá además que haber sido construido entre el 1 de febrero de 1947 y el 1 de enero de 1974. Otra manera de que los apartamentos puedan tener su alquiler estabilizado es si forman parte de edificios con tres o más apartamentos construidos o reformados integralmente después de 1974 y con exenciones fiscales especiales. Hay una serie de excepciones a estas categorías, por ejemplo, un apartamento puede ser desregulado si su alquiler legal excede los \$2,500 después de haber estado desocupado.

Cruzando estos datos con información obtenida sobre el número de unidades de vivienda y la antigüedad de los edificios en Bushwick, se generó un mapa con las viviendas con probabilidad de tener renta estabilizada.

Para obtener más información, por favor visite: <http://www.nycrgb.org/>

El patrón de estabilización/control del alquiler en Bushwick es similar a los patrones de vivienda con mayor densidad y con niveles particularmente altos de inquilinos mostrados anteriormente.

SOURCES/FUENTES
 Furman Center for Real Estate and Urban Policy (2014) State of New York City's Housing and Neighborhoods. Online Access: <http://furmancenter.org/research/sonychan>
 US Census (2010) Online Access: <http://www.census.gov/2010census/>
 NYC Open Data (2014). Online Access: <http://www.nyc.gov/html/dcp/html/bytes/appbyte.shtml>



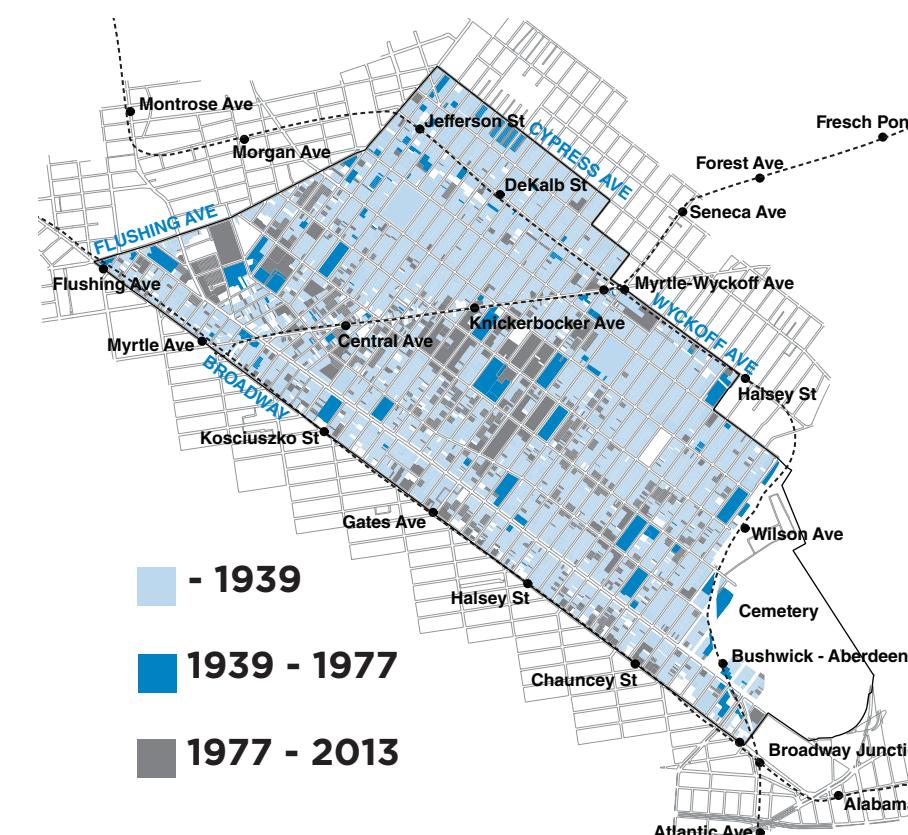
CODE VIOLATIONS INFRACCIONES DEL CÓDIGO

BUSHWICK HAS THE 2ND HIGHEST NUMBER OF SERIOUS
HOUSING CODE VIOLATIONS OF ANY NEW YORK CITY
NEIGHBORHOOD:

BUSHWICK ES EL SEGUNDO BARRIO DE LA CIUDAD DE NUEVA
YORK CON EL NIVEL MÁS ALTO DE INFRAACCIONES GRAVES
DEL CÓDIGO DE VIVIENDA:

108.6 PER 1,000 RENTAL UNITS
POR CADA 1,000 UNIDADES DE ALQUILER

BUILDING AGE EDAD DE LOS EDIFICIOS



a los inquilinos de apartamentos con alquiler estabilizado o controlado no hacen las reparaciones adecuadas intencionalmente. Permitiendo que el edificio se deteriore hasta niveles de infravivienda, el propietario ya puede expulsar a estos inquilinos. En ese momento puede hacer reparaciones para atraer a otros inquilinos dispuestos a pagar más o bien vender la propiedad a un promotor o a un especulador que también contribuirá al cambio en el barrio.

Muchos inquilinos no se dan cuenta de que tienen ciertos derechos de vivienda que los protegen de este tipo de comportamiento depredador por parte del casero. El Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD) se encarga de hacer cumplir a los propietarios con los códigos municipales de edificación. Se envían inspectores para responder a quejas sobre la falta de servicios esenciales, plagas y otros problemas. Si su casero no repara una infracción que presente un peligro inmediato (categoría "C"), como la presencia de pintura basada en plomo o la falta de calefacción, el Programa de Reparaciones de Emergencia de HPD puede corregir el problema y el propietario correrá con el gasto.

SOURCES/FUENTES
 Furman Center for Real Estate and Urban Policy (2014) State of New York City's Housing and Neighborhoods. Online Access: <http://furmancenter.org/research/sonychan>
 US Census (2010) Online Access: <http://www.census.gov/2010census/>
 NYC Open Data (2014). Online Access: <http://www.nyc.gov/html/dcp/html/bytes/appbyte.shtml>

- DID YOU KNOW YOU CAN REPORT HOUSING MAINTENANCE VIOLATIONS 24-HOURS A DAY BY CALLING 311?

- ¿SABÍA USTED QUE PUEDE DENUNCIAR INFRAACCIONES EN EL MANTENIMIENTO DE SU VIVIENDA LAS 24 HORAS DEL DÍA LLAMANDO AL 311?

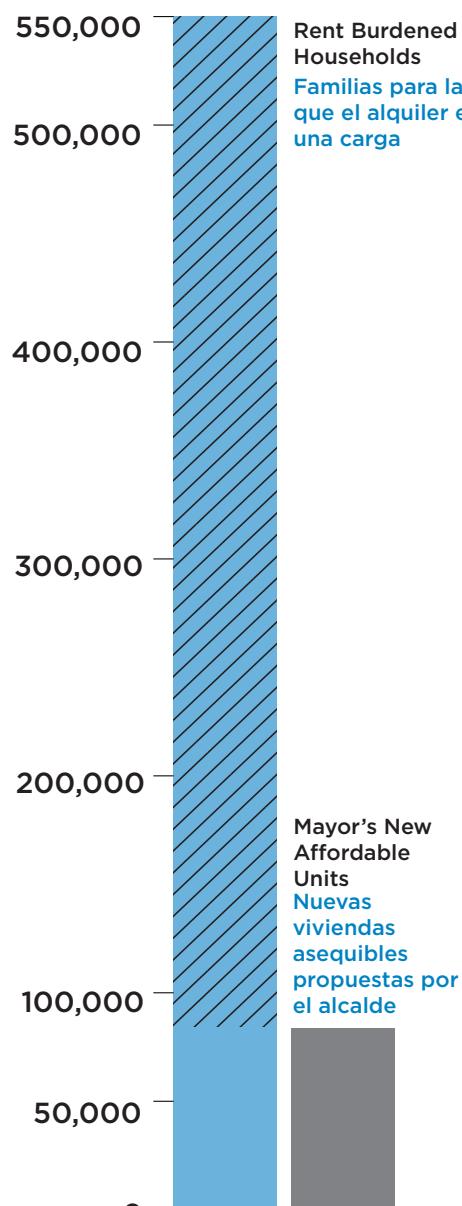
Your landlord is legally required to maintain your apartment in habitable conditions including hot water and heat during the winter.

Por ley, su casero tiene que mantener su apartamento en condiciones habitables, incluyendo agua caliente y calefacción durante el invierno.



MAYOR BILL DE BLASIO'S PLAN EL PLAN DEL ALCALDE BILL DE BLASIO

Shortfall of Affordable Units Escasez de Viviendas Asequibles



On 5th May 2014, mayor Bill De Blasio outlined a Housing Plan for New York City. "This plan" he proclaims, "will create opportunity for so many people who are currently being priced out of our city. It will preserve from the existing affordable units. Mayor DeBlasio's plan includes expansions of existing programs that will no doubt increase the number of affordable units in the city. However, his plan falls far short of making any real impact on the crisis by only creating 80,000 new units - leaving a shortfall of at least 470,000 households still not living in affordable housing."

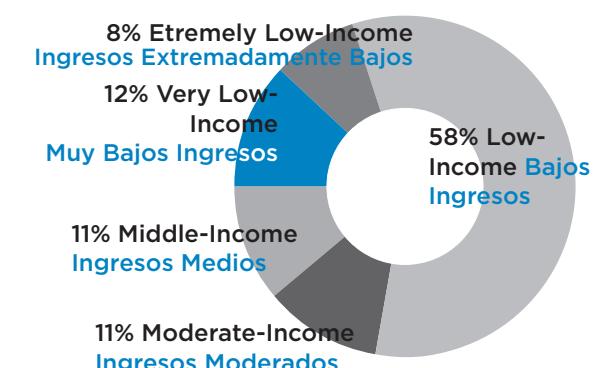
El 5 de mayo de 2014, el alcalde Bill De Blasio esbozó un Plan de Vivienda para la Ciudad de Nueva York. "Este plan", proclama, "va a crear oportunidades para mucha gente que actualmente no puede quedarse en nuestra ciudad por el gasto que supone. Va a crear accesibilidad en medio de lo que ha sido la crisis de accesibilidad económica más grande que esta ciudad haya experimentado jamás."

What is Area Median Income?

AMI is the point at which half of the households in an area make less money and half make more. The department of Housing and Urban Development (HUD) calculates the AMI for New York Metro Area, which includes the five boroughs and Putnam county. Eligibility for affordable housing programs is based on the Income Bands calculated by HUD.

| Income Band Franja de ingresos | % of AMI | Max Monthly Affordable Rent Renta mensual máxima permisible | Annual Income Ingresos anuales |
|---|-----------|--|-----------------------------------|
| Extremely Low-Income Ingresos Extremadamente Bajos | 0%-30% | Up to \$629 | <\$25,150 |
| Very Low-Income Muy Bajos Ingresos | 31%-50% | \$630 - \$1049 | \$25,151-\$41,950 |
| Low-Income Bajos Ingresos | 51%-80% | \$1050-\$1678 | \$41,950-\$67,120 |
| Moderate-Income Ingresos Moderados | 81%-120% | \$1679-\$2517 | \$67,120-\$100,680 |
| Middle-Income Ingresos Medios | 120%-165% | \$2518-\$3461 | \$100,680-\$138,435 |

Mayor's Share of Housing Units by income band. Cuota Municipal de Unidades de Vivienda por Franja de Ingresos



- Two new programs, Neighbourhood Construction Program (NCP) and New Infill Homeownership Opportunities Program (NIHOP), to focus on developing affordable housing, including one - four family homeownership opportunities up to 20 unit rental buildings.

- Dos nuevos programas, el Programa de Construcción del Vecindario (NCP) y el Programa de Oportunidades para Propietarios de Nuevas Viviendas en Solares Vacíos (NIHOP), se centrarán en el desarrollo de vivienda asequible, incluyendo oportunidades de propiedad hasta para cuatro familias en edificios de inquilinos de un máximo de 20 unidades de vivienda.

- Un AMI distorsionado**
- En 2013 el AMI del Área Metropolitana de Nueva York para una familia de cuatro miembros fue de \$85,900, mucho más alto que los ingresos medios en muchas áreas de NYC. Por ejemplo, el AMI de Brooklyn en 2013 fue de \$35,616. Es la inclusión de los ingresos de los residentes del Condado de Putnam lo que distorsiona el AMI al alza.



SOURCE/FUENTE: NYU Furman Center 2013 Report

Skewed AMI

In 2013 The AMI of New York Metro Area for a family of four was \$85,900, which is much higher than the average income in many areas in NYC. For example, AMI of Brooklyn in 2013 was \$35,616. Including the income of residents in Putnam County skews the AMI upwards.

WHY IT WON'T WORK POR QUÉ NO VA A FUNCIONAR

The current practice of providing subsidies for developers and landlords may sound like a win-win situation, but often times the city permanently hands over precious publicly-owned land and loses out on millions of potential tax dollars with no promise of permanence for the affordable units in return.

Despite some new buildings entering the 421-A and J-51, normally the city ends up with a net loss of thousands of rent stabilized units every year through high rent, substantial rehabilitation and expiration of the programs. Since 2003, the city has had a net loss of over 61,000 rent stabilized units. In the case of one recent new construction in Bedford-Stuyvesant, the city provided \$14.1 million in subsidies for only 21 units affordable for anyone below 80% AMI. This number does not take into account that the city donated two-thirds of the land for the project and the 25 year property tax abatement it received through the 421-A program. Relying on the creation of new affordable units solely through the private development process means that they will only be built when and where it makes sense financially for the developer - not when and where it is most needed for New York's rent burdened households.

The Mayor's plan continues the popular practice of seeing solutions to the affordable housing problem through the eyes of real estate speculators who consider housing solely as a commodity valued for its potential profit instead of a basic human necessity.

Es posible que la práctica actual de ofrecer subvenciones a promotores y propietarios suene como una situación en la que todos salen ganando, pero muchas veces la ciudad entrega terrenos públicos irremplazables de

manera permanente y pierde la posibilidad de recaudar millones de dólares en impuestos potenciales, y sin ninguna promesa de que las unidades de vivienda asequible recibidas a cambio sean permanentes.

A pesar de que algunos edificios nuevos están siendo incluidos en los programas 421-A y J-51, normalmente la ciudad acaba sufriendo cada año pérdidas netas de miles de viviendas de renta estabilizada por causa de los elevados alquileres, las rehabilitaciones integrales y el vencimiento de los programas. Desde 2003, la ciudad ha sufrido una pérdida neta de más de 61,000 unidades de vivienda de alquiler estabilizado. Tomando como ejemplo un nuevo edificio construido recientemente en Bedford-Stuyvesant, la ciudad ofreció \$14.1 millones en subsidios para crear tan solo 21 unidades asequibles para aquellas personas con un AMI por debajo del 80%. Esta cifra no tiene en cuenta que la ciudad donó dos terceras partes del terreno para el proyecto ni los 25 años de exención del impuesto de propiedad que recibió a través del programa 421-A. Confiar en la creación de nuevas viviendas asequibles solamente a través de procesos de promoción privada implica que sólo se construirán cuando y donde tengan sentido económico para el promotor – no cuando y donde más los necesiten las familias neoyorquinas agobiadas por el alquiler.

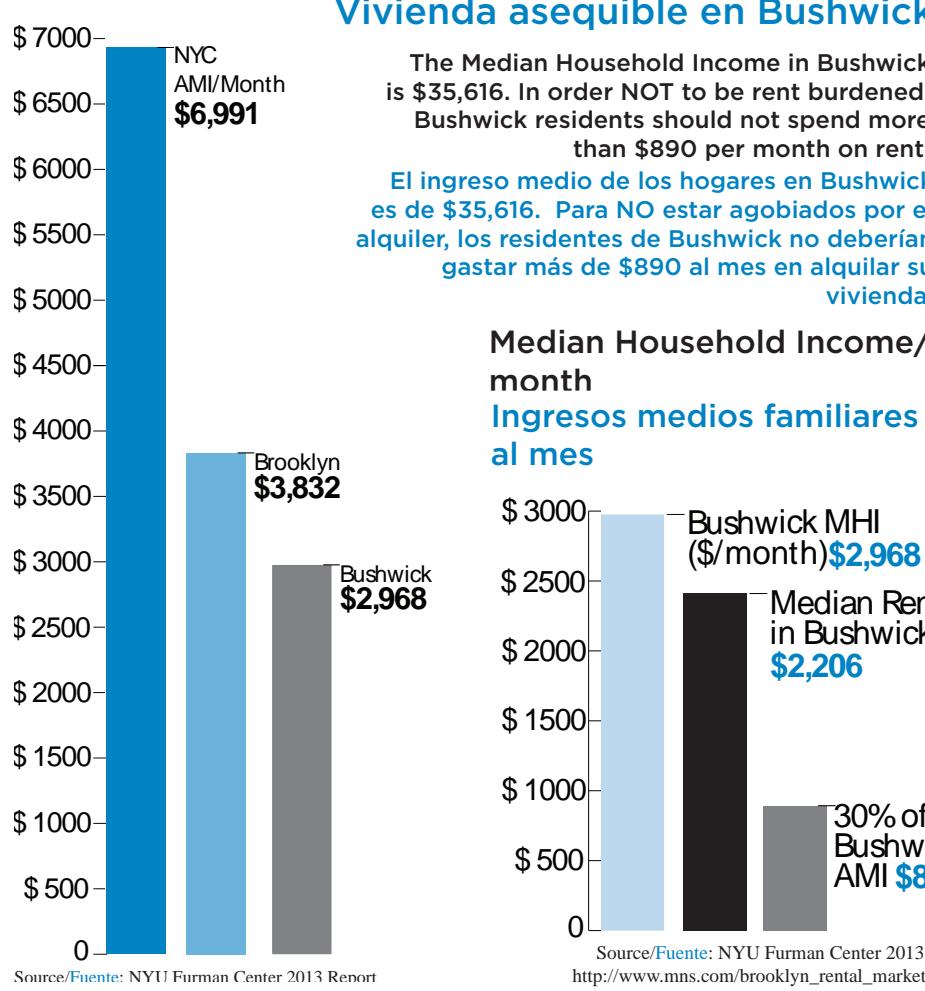
El plan del alcalde continúa con la práctica habitual de buscar soluciones al problema de la vivienda asequible a través de los ojos de los especuladores inmobiliarios, quienes consideran la vivienda únicamente como una mercancía valorada por sus beneficios potenciales en vez de una necesidad básica del ser humano.

Affordable Housing in Bushwick Vivienda asequible en Bushwick

The Median Household Income in Bushwick is \$35,616. In order NOT to be rent burdened, Bushwick residents should not spend more than \$890 per month on rent.

El ingreso medio de los hogares en Bushwick es de \$35,616. Para NO estar agobiados por el alquiler, los residentes de Bushwick no deberían gastar más de \$890 al mes en alquilar su vivienda.

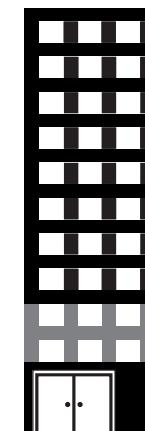
Median Household Income/ Ingresos medios familiares al mes



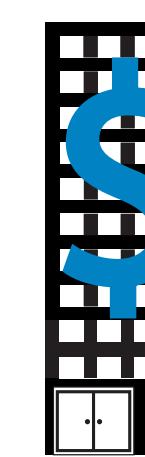
Short Lived Programs

The existing affordable housing programs are short lived. After the stipulated time period the units go back to market rate with no alternative affordable housing. (See page 27).

| Program | Duration |
|--------------------------------|----------|
| 421 A | 35 years |
| 80/20 | 15 years |
| Mitchell-Lama | 20 years |
| Project-Based Section 8 | 10 years |
| Low-Income housing Tax Credits | 30 years |



When a family leaves, housing goes back to the market rate. Cuando una familia se va, la vivienda vuelve a precio de mercado.

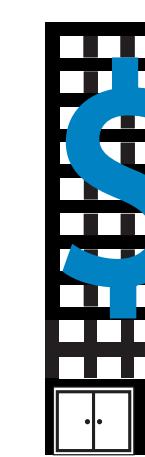


The city does not have any mechanism to enforce permanent affordability. La ciudad no tiene mecanismos para imponer la accesibilidad económica permanente.

Programas efímeros

Los programas de vivienda asequible existentes son muy breves. Después del período de tiempo estipulado las unidades vuelven a estar a precio de mercado sin alternativas de vivienda asequible. (Consulte la página 27)

| Programa | Duración |
|--------------------------------|----------|
| 421 A | 35 años |
| 80/20 | 15 años |
| Mitchell-Lama | 20 años |
| Project-Based Section 8 | 10 años |
| Low-Income housing Tax Credits | 30 años |



Entire building goes back to market rate. Todo el edificio vuelve al precio de mercado.

"Inclusionary zoning, says Ronald Shiffman, Professor from Pratt Institute, who first proposed the policy back in 1983 along with the late planning advocate Paul Davidoff, "is not a low-income housing program. We used it primarily as an integration tool. Inclusionary zoning works for that. It doesn't really work as a way of meeting the affordability crisis that New York has." It's proven effective, he says, at ensuring that New Yorkers of different levels can live side-by-side — albeit some with poor doors. But the impact of the small percentage of low-income apartments created ends up being swamped by the larger effects of new market-rate units."

"La zonificación inclusiva", dice Ronald Shiffman, Profesor del Pratt Institute que propuso esta política por primera vez en 1983 junto con el fallecido procurador urbano Paul Davidoff, "no es un programa de vivienda para las personas de bajos ingresos. Lo utilizamos principalmente como una herramienta de integración. La zonificación inclusiva sirve para eso. No funciona realmente como una vía para enfrentarse a la crisis de accesibilidad que tiene Nueva York." Se ha mostrado efectiva, dice, "en asegurar que neoyorquinos de diferentes niveles puedan vivir puerta-con-puerta—aunque algunos tengan puertas más pobres. Pero el impacto que puede provocar el bajo porcentaje de apartamentos creados para personas de bajos ingresos termina siendo engullido por los efectos más amplios que producen las nuevas viviendas a precio de mercado."

SOURCES/FUENTES

citylimits.org

Access: <http://citylimits.org/2014/10/16/wary-optimism-greets-de-blascos-brooklyn-redevelopment-plans/>

NYU Furman Center 2013 Report

Access: http://www.mns.com/brooklyn_rental_market_report_NYU_Furman_Center_2013_Report.pdf

New York Times

Access: <http://www.nytimes.com/2013/02/14/nyregion/report-cites-shortcomings-of-affordable-housing-plan.html?partner=rss&emc=rss&r=1&NYCHDC>

NYCrgb.org

Access: http://www.nycrgb.org/downloads/research/pdf_reports/changes2014.pdf

New York Times

Access: <http://www.nytimes.com/2013/02/14/nyregion/report-cites-shortcomings-of-affordable-housing-plan.html?partner=rss&emc=rss&r=1&NYCHDC>

NYCHDC

Access: <http://www.nychdc.com/pages/Income-Eligibility.html>

HOUSING AGENCIES & PROGRAMS EXPLAINED

PROGRAMAS Y ORGANISMOS DE VIVIENDA EXPLICADOS

HUD - The U.S. Department of Housing and Urban Development is the branch of the federal government administering programs that provide housing and community development assistance.

FHA - The Federal Housing Administration (FHA) provides mortgage insurance on mortgages issued by FHA-approved lenders. This protects lenders against losses in the event of default. The FHA used "redlining" as a tool to create maps that controlled neighborhoods to which mortgages would be given.

CPD - The Office of Community Planning and Development is an agency within HUD that administers grants to state and local governments.

LIHTC - The Low-Income Housing Tax Credit is a reduction in federal tax liabilities credited to developers if they build a certain percentage of affordable housing. In New York this means 20% of units at or below 50% AMI or 40% of units at or below 60% of AMI.

HDC - New York City Housing Development Corporation was created in 1971 as a supplementary financier of affordable housing independent from the NYC's capital budget. It issues bonds, subsidies, and low-cost loans to developers.

FHEO - This branch of HUD administers the Fair Housing Assistance Program by annually funding state and local agencies that enforce fair housing laws of the Fair Housing Act, which is Section 817 of the Civil Rights Act of 1968. This agency also processes Housing Discrimination Complaints.

HPD - The New York City Department of Housing Preservation & Development is NYC's municipal housing agency. HPD provides housing education, outreach, loans, development programs, and enforcement of housing standards.

HFA - The NY State Housing Finance Agency funds for-profit and non-profit housing developers. It funds the Mitchell-Lama developments for middle-income families.

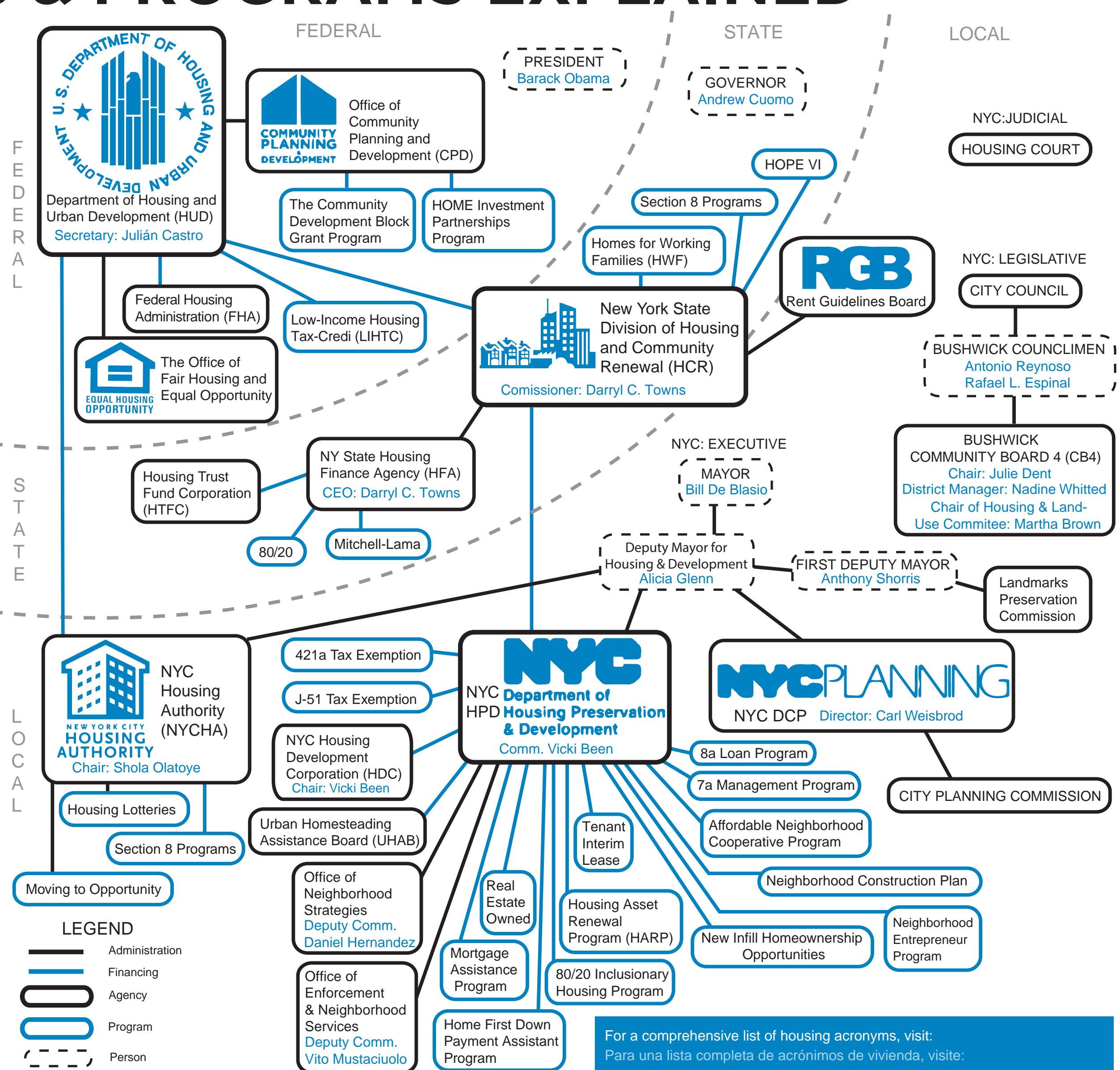
DCP - The Department of City Planning oversees the urban planning of NYC. Through the City Planning Commission (CPC) they regulate zoning, policy, capital investment and development of infrastructure and real property.

A GUIDE FOR NEW YORKERS

New Yorkers have access to various housing programs, affordable and otherwise, administered by a complex hierarchy of organizations at the federal, state, and local level. Understanding the systems can be confusing! The diagram at the right depicts some of these agencies and their programs. On the left, a glossary of acronyms explains what each organization or program does, or claims to do.

UNA GUÍA PARA NEYOYORQUINOS

Los Neoyorquinos tienen acceso a varios programas de vivienda, asequible o no, administrados por una compleja jerarquía de organizaciones a nivel federal, estatal y municipal. Entender el sistema puede ser confuso! El diagrama a la derecha representa a algunos de estos organismos y sus programas. A la izquierda, un glosario de siglas explica lo que hace, o afirma que hace, cada organización o programa.



ZONING AND LAND USE

ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO



The Equitable Building, New York City.

1916 Zoning Resolution Resolución de Zonificación de 1916

The 1916 Zoning Resolution was the first zoning regulation in the country. The resolution set height and setback limits and differentiated residential and industrial districts. Its purpose was to prevent the construction of skyscrapers with large footprints and height that prevented natural sunlight from reaching the street down below. If this resolution was not passed, the entire city would descend into darkness.

La Resolución de Zonificación de 1916 fue la primera regulación de zonificación del país. La resolución estableció límites de altura y retraso e hizo diferenciación entre los distritos residenciales e industriales. Su propósito era evitar la construcción de rascacielos con grandes huellas y alturas que impidieran que la luz natural del sol llegara a la calle. Si no se hubiera aprobado esta resolución, toda la ciudad se habría sumergido en la oscuridad.

Zoning shapes entire cities across the globe by organizing the many functions of land use. Zoning regulations determine the size and use of buildings, where they are located, and density of the neighborhoods within the city. Zoning has an important role in carrying out planning policies that can ultimately affect entire neighborhoods.

Bushwick Zoning and R6
Bushwick is zoned by many ordinances in all three categories (R, C, & M). The bulk of the district is zoned as R6, a flexible set of regulations that allows a diverse array of housing types. Much of the housing stock in Bushwick uses a package of R6 regulations called "height factor." Under this package, the FAR (Floor to Area Ratio) ranges from .78 (single-story building) to 2.43 (13 story building). There is no height limit set on buildings within R6, but buildings must be set within the SEP (Sky Exposure Plane), which begins at 6 feet above street level at the edge of the zoning lot.

Sky Exposure Plane (SEP)
SEP is a regulation that ensures that enough sunlight reaches the street in a neighborhood. It is an imaginary diagonal line drawn from a specific height above the street. A building may not be constructed that goes beyond that line. This is why the top floors of many buildings are set back from the edge: the building may add extra floors, but it must stay within the SEP.

Floor Area Ratio The floor area ratio is the principal bulk regulation controlling the size of buildings. FAR is the ratio of total building floor area to the area of its zoning lot. Each zoning district has a FAR which, when multiplied by the lot area of the zoning lot, produces the maximum amount of floor area allowable on that zoning lot. For example, on a 10,000 square foot zoning lot in a district with a maximum FAR of 1.0, the floor area on the zoning lot cannot exceed 10,000 square feet.

La zonificación da forma a ciudades

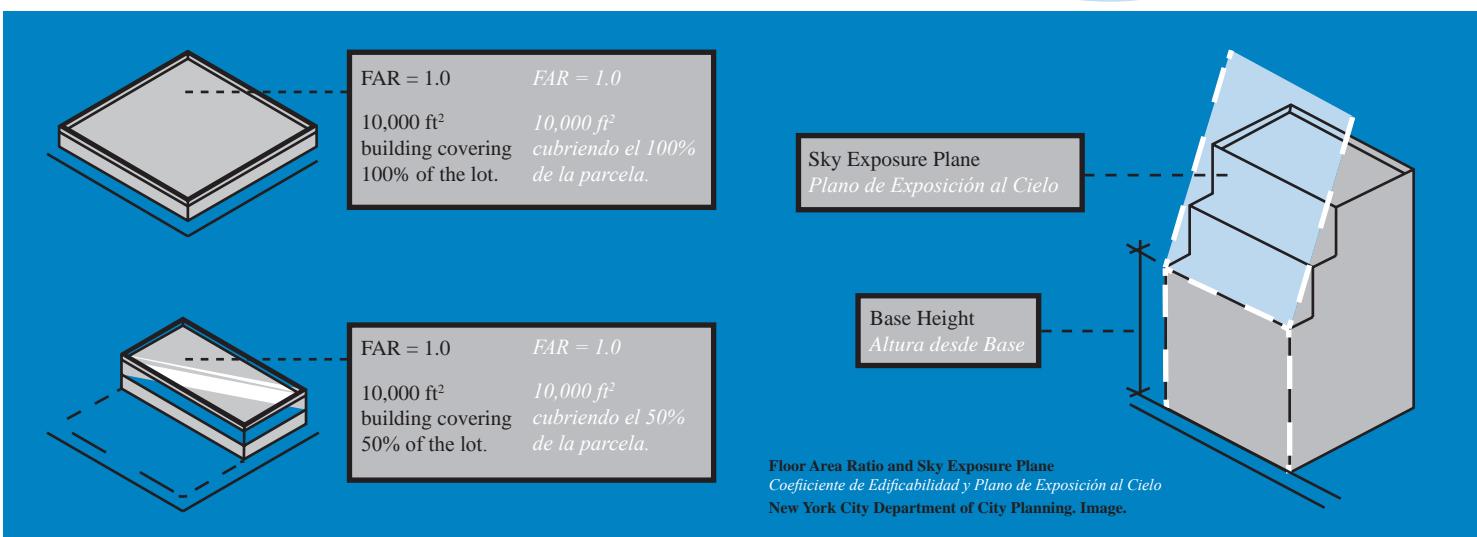
SOURCES FUENTES

New York City Department of City Planning. Online. <http://www.nyc.gov/html/dcp/home.shtml>

Equity Building Photograph. Image. http://farm4.static.flickr.com/3503/3727944234_9c65947d05_b.jpg

Untapped Cities: How Zoning Shaped NYC Skyline. Online. <http://untappedcities.com/2011/12/07/how-zoning-shaped-the-new-york-skyline/>

New York City Department of City Planning: Zoning. Online. <http://www.nyc.gov/html/dcp/html/subcats/zoning.shtml>



enteras por todo el planeta organizando las diversas categorías del uso del suelo. Las regulaciones determinan el tamaño y uso de los edificios, su localización y la densidad de los barrios dentro de la ciudad. La zonificación juega un papel importante en el cumplimiento de políticas de planificación que en última instancia pueden afectar a vecindarios enteros.

La zonificación de Bushwick y el R6.

Bushwick está zonificado por muchas ordenanzas en cada una de las tres categorías (R, C, y M). La mayor parte del distrito está zonificado como R6, un conjunto flexible de normas que permite tener una amplia variedad de tipos habitacionales. La mayor parte del stock de vivienda en Bushwick utiliza un paquete de normas R6 llamado "factor de altura." En este paquete, el Coeficiente de Edificabilidad -Superficie Total Edificada por Superficie de la Parcela- (FAR por sus siglas en inglés) varía de 0.78 (un edificio de un solo piso) a 2.43 (un edificio de 13 pisos). No hay ningún límite de altura establecido para los edificios dentro del R6, pero los edificios tienen que estar dentro del Plano de Exposición al Cielo (SEP), que comienza a 60 pies sobre el nivel de la calle en el borde de la parcela de zonificación.

Plano de Exposición al Cielo

El SEP es una norma para asegurar que llegue suficiente luz del sol a las calles del barrio. Es una línea diagonal imaginaria trazada desde una altura específica por encima de la calle. No se permitirá construir un edificio que sobrepase esa línea. Por eso los pisos más altos de muchos edificios están retranqueados con respecto al límite de parcela: el edificio puede tener pisos añadidos, pero tienen que mantenerse dentro del SEP.

Coeficiente de Edificabilidad

El Coeficiente de Edificabilidad (FAR) es

la norma más importante para controlar el tamaño de los edificios. El FAR es la proporción entre la superficie total construida del edificio y el área de la parcela según consta en la zonificación. Cada distrito de zonificación tiene un FAR que, al multiplicarse por el área de la parcela, indica la superficie máxima edificable en dicha parcela. Por ejemplo, en una parcela de zonificación de 10,000 pies cuadrados en un distrito con un FAR máximo de 1.0, la superficie total edificada no puede superar los 10,000 pies cuadrados.

DOES THIS SOUND RIGHT TO YOU? ¿ESTO LE SUENA BIEN A USTED?

"Over zoning". When an area has too much of one zoning regulation, such as too many homes and lots, it can put downward financial pressure on existing home values. We need **mixed zoning** in every neighborhood which will create greater housing variety, reduced distances between housing, workplaces, retail businesses, and other destinations, stronger neighborhood character, and pedestrian and bicycle-friendly environments.

"Sobre-zonificación." Cuando un área tiene demasiado suelo regulado por una misma norma de zonificación, por ejemplo demasiadas viviendas y parcelas, la presión financiera sobre el valor actual de la vivienda puede reducirse. Necesitamos una zonificación mixta en cada barrio, lo que creará una mayor variedad de tipos habitacionales, reducirá las distancias entre las viviendas, los lugares de trabajo, los negocios de venta al por menor y otros destinos, dotará de un carácter más fuerte al vecindario y generará entornos respetuosos con los peatones y las bicicletas.

HOW IS BUSHWICK'S LAND USE TODAY? ¿CÓMO ES HOY EL USO DEL SUELO EN BUSHWICK?

The Land Use map was separated in three categories because there are too many different uses to be shown at the same time and it would be difficult to see in a small scale printed map.

Commercial Uses. We can see that the northwest of Bushwick has more commercial areas and services than the south, observing this it can be concluded that: (1) the northwest has more opportunities and variety of products to be consumed, so it is where people with more consume power can concentrate or be attracted by; (2) as the commercial areas are clearly sectorized, this is not good for the urban life in these places, the mix between commercial and residential areas are important to keep people in the street and increase the feeling of security in the area; (3) at southwest of Bushwick as people have less commercial options, they must walk more to buy their basic needs, so they will expend more money with transportation and have more difficulties during their daily life.

Facilities. Here it can be seen that the Public Facilities and Institutions are well distributed around the neighborhood area, the open space and outdoor recreation, on the other hand are not: the biggest space highlighted like this is a cemetery, so the ones who are living in this area have less areas for leisure.

Residential Uses. In this map is possible to see that almost all the residential buildings in Bushwick don't have elevator and the residential area at the south has less multifamily buildings than the north of Bushwick. It is possible to see also that the vacant lots (marked as black) are spread all over the neighborhood.

Usos Residenciales. En este mapa es posible ver que casi todos los edificios residenciales en Bushwick no tienen ascensor y el área residencial al sur tiene menos edificios multifamiliares que el norte de Bushwick. También es posible ver que las parcelas vacías (marcadas en negro) están espaciadas por todo el vecindario.

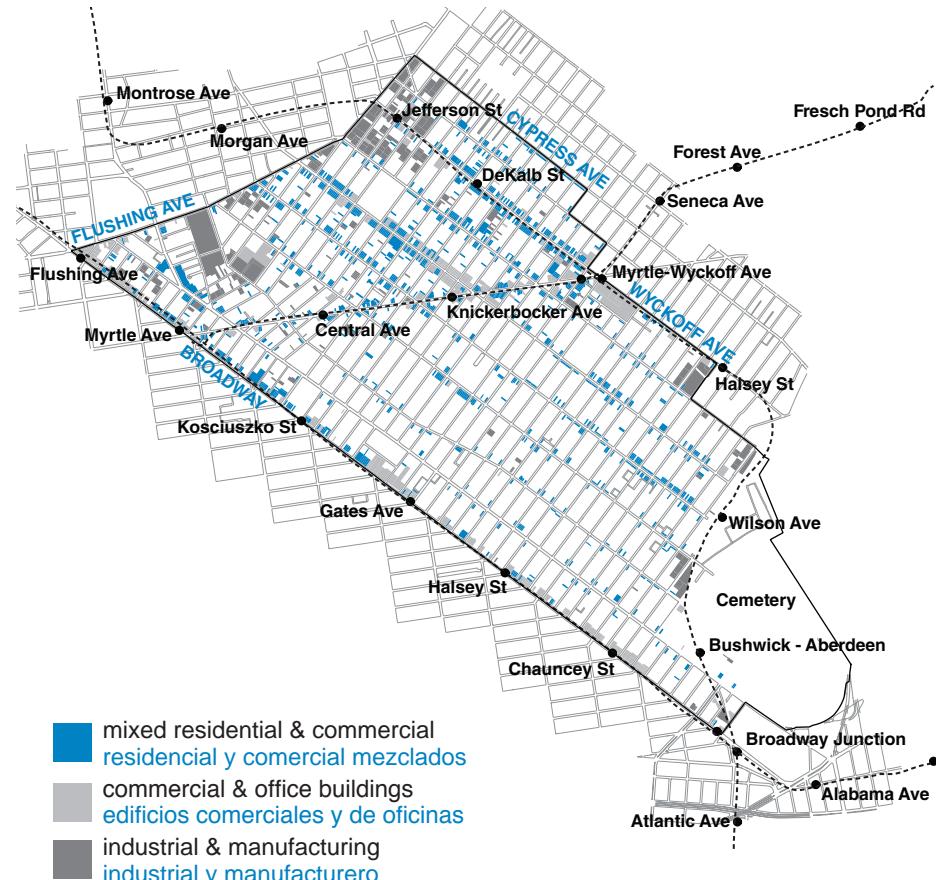
El mapa del Uso del Suelo ha sido dividido en tres categorías dado que hay que mostrar demasiados usos diferentes al mismo tiempo y sería difícil de distinguir en un plano impreso a escala tan pequeña.

Usos Comerciales. Podemos ver que el noreste de Bushwick tiene más áreas comerciales y de servicios que al sur, por lo que se puede concluir que: (1) el noreste tiene más oportunidades y una mayor variedad de productos de consumo, de modo que es donde la gente con más poder adquisitivo podría concentrarse o ser atraída; (2) el hecho de que las áreas comerciales estén claramente delineadas no es positivo para la vida urbana en estos lugares, ya que la mezcla entre las áreas comerciales y residenciales es importante para mantener a la gente en la calle y aumentar la sensación de seguridad en el área; (3) por causa de las escasas opciones comerciales en el sureste de Bushwick, la gente de este barrio tendrá que caminar más para comprar productos básicos, de modo que gastará más dinero en transporte y tendrá más dificultades en su vida diaria.

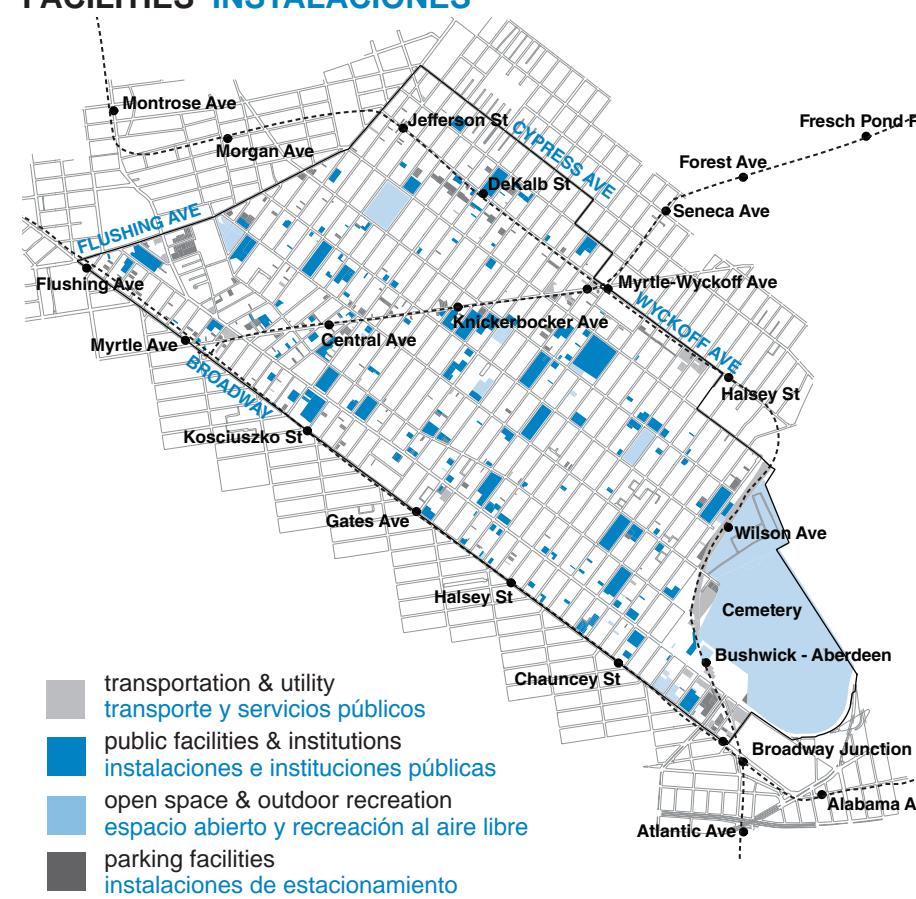
Instalaciones. Aquí se puede ver que las Instalaciones e Instituciones Públicas están bien distribuidas por el área del barrio,



COMMERCIAL USES USOS COMERCIALES

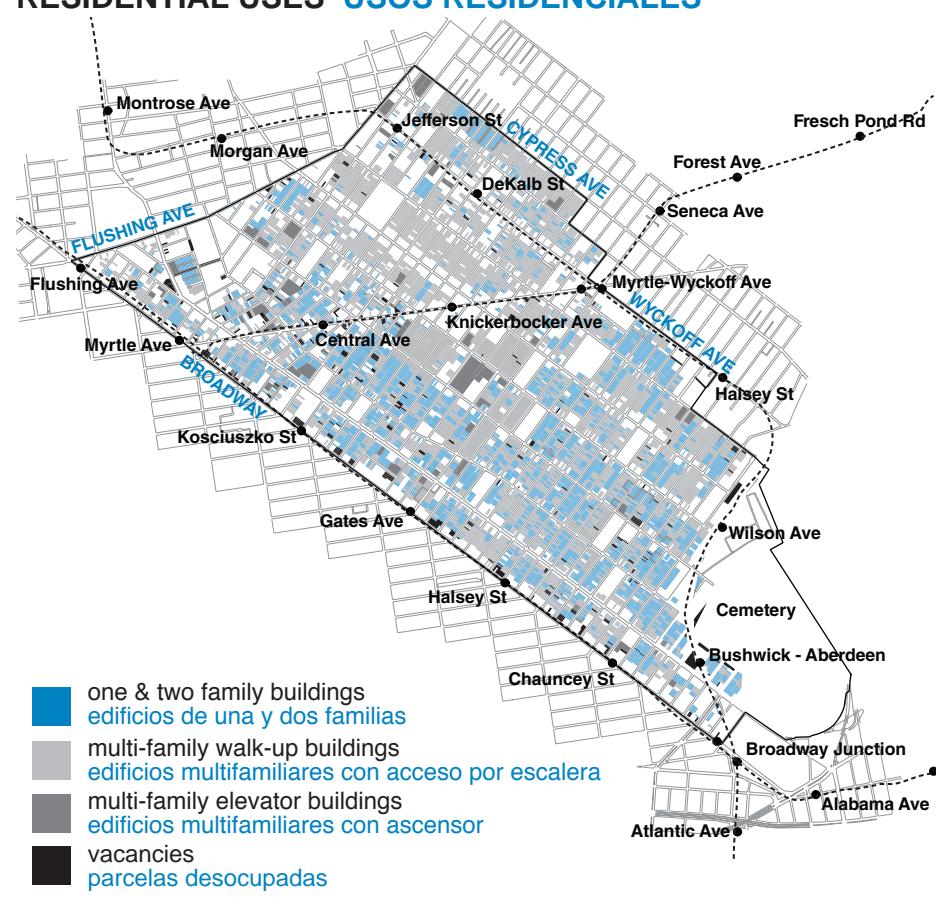


FACILITIES INSTALACIONES



NYC Open Data (2014). Online Access: <http://www.nyc.gov/html/dcp/html/bytes/appbyte.shtml>

RESIDENTIAL USES USOS RESIDENCIALES



NYC Open Data (2014). Online Access: <http://www.nyc.gov/html/dcp/html/bytes/appbyte.shtml>

REZONING REZONIFICACIÓN



ULURP PROCESS

ULURP stands for Uniform Land Use Review Procedure and it's the process by which major land use changes get reviewed and approved in New York City. It's long, complicated, and involves lots of players, making it difficult for communities to understand how they can have a say in the land use decisions that impact their neighborhoods.

Source:
<http://welcometocup.org/Projects/Workshops/WhatIsULURP>

THE PROCESS

STEP 1:

Step 1: Community Board Review.
- Within sixty (60) days of receiving the certified application, the **Community Board is required to hold a public hearing** and adopt and submit a written recommendation to City Planning Commission (CPC), the applicant, the Borough President and when appropriate, the Borough Board.

STEP 2:

Step 2: Borough President Review.
- Within thirty (30) days of the Community Board Review, the Borough President shall submit a written recommendation to the City Planning Commission.

STEP 3:

Step 3: City Planning Commission Review.
- CPC must hold a public hearing and (a) approve, (b) approve with modifications or (c) disapprove the application within 60 days of the expiration of the Borough President's review period. City Planning Commission hearings are generally held twice a month.

DOES THIS SOUND RIGHT TO YOU? ¿ESTO LE SUENA CORRECTO A USTED?

nodos de transporte. Una enmienda al mapa de zonificación tiene que pasar por el proceso de revisión ULURP. Cuando los propietarios, principalmente promotores con fines lucrativos, quieren dar al terreno un uso que no está permitido por las regulaciones en vigor aplicables a ese suelo, tendrán que recalificar dicho suelo para que esté acorde a la ley. El proceso de rezonificación es una acción legislativa en la que la rezonificación tiene que estar justificada bajo ciertas circunstancias. Las circunstancias más comunes son: (1) la rezonificación solicitada es consistente con los planes de uso del suelo a largo plazo establecidos por el órgano de gobierno, (2) si hubo un error de supervisión en la zonificación original de la propiedad, (3) recalificaciones para iniciativas con fines lucrativos.

ULURP El Procedimiento Uniforme de Revisión del Uso del Suelo (ULURP) es el proceso público de abroabación, ordenado en la Constitución de la Ciudad, de todas las proposiciones de enmienda a los mapas de zonificación, de permisos especiales y de otras acciones como selecciones de lugar y adquisiciones para proyectos de capital municipales y disposición de propiedad municipal. El Procedimiento Uniforme de Revisión del Uso del Suelo es un proceso estandarizado en el que toda solicitud que pueda alterar el uso del suelo de una ciudad será revisada públicamente. El proceso ULURP tiene un período de tiempo obligatorio dentro del cual debe tener lugar la aprobación de una solicitud. El Departamento de Planificación Urbana, la Juntas Comunitarias, los Presidentes de Distrito y sus Consejos Municipales, el Ayuntamiento y el Alcalde son los participantes clave del proceso de revisión.

STEP 4:

Step 4: City Council Review.
- The City Council does not automatically review all ULURP actions that are approved by CPC. The Charter requires the Council to review certain actions, some only under special circumstances, and makes provision for the Council to elect to review other actions.

INCENTIVES INCENTIVOS

New York City offers developers a variety of tax breaks and incentives to develop the urban landscape. These incentives promote the development of luxury housing, especially in Bushwick. Most of the latest developments in Bushwick are luxury housing, which is not in the best interest of the Bushwick residents. Some of the incentives are the following:

Incentive Zoning

Incentive zoning provides a bonus, usually in the form of additional floor area, in exchange for the provision of a public amenity or affordable housing. There are incentive bonuses for the provision of public plazas (privately owned public spaces), visual or performing arts spaces, subway improvements, theater preservation, FRESH food stores and affordable housing (Inclusionary Housing Program). Affordable apartments may be rental units or, under modifications made to the program in 2009, available in an ownership plan.

Low-Income Housing Tax Credits (LIHTC)

LIHTC gives tax breaks to developers who agree to set aside parts of their developments for lower income families.

The 80/20 Housing Program

The 80/20 Program uses tax-exempt bonds to create housing for households earning up to 50% of the AMI. Using tax-exempt bonds to pay for construction makes it much cheaper to build. When a developer uses these bonds, it must designate 20% of the units for affordable housing.

421a Program

The program is a tax exemption available to new housing developments of 3 or more units. Owners do not have to pay an increase on property taxes that results from new construction. For instance, if a property is originally a vacant lot with a value of \$750,000, and luxury housing is built on it, raising the value to \$10 Million, the owners continue to pay taxes set at the original value of the property for the next 10 years. In exchange, developers purchase certificates from low-income housing developers who may build anywhere in New York City. Each certificate purchased equals one luxury or market-rate unit. Developers of affordable housing receive 4 to 5 certificates for each unit they build.

Exenciones de Impuestos para Viviendas de Bajo Coste (LIHTC)

El Programa de Vivienda Inclusiva promueve la integración económica en áreas de la ciudad donde se están desarrollando promociones de vivienda considerables, ofreciendo una bonificación en el coeficiente de edificabilidad a cambio de la creación o el mantenimiento de vivienda asequible, dentro o fuera de la parcela en cuestión, principalmente para familias de bajos ingresos.

J-51 Tax Incentive Program

The J-51 Tax Incentive Program gives exemptions and abatements to developers for residential rehabilitation or conversion to multi-family housing. Two principle brackets exist: a 34 year term (in which the property owner receives 30 years of full tax benefit, with a four year phase out) and a 14 year term (ten years of full tax benefit, with a four year phase out). In addition, the existing real estate taxes are reduced up to 8.3% or 12.5% of the cost of work for each year for 20 years. In return: all rental units are subject to rent regulation for as long as the tax benefits continue, and the landlord must waive 50% of the rent increase that would be allowed under Rent Stabilization. After the tax incentives expire, the units may not remain as affordable housing.

Programa 421a

421a es una exención de impuestos disponible para nuevas promociones de vivienda de tres o más unidades. Los propietarios no tienen que pagar el aumento del impuesto sobre la propiedad que se derivaría de la nueva construcción. Por ejemplo, si una propiedad

comienza siendo una parcela vacía con un valor de \$750 mil y en ella se construye vivienda de lujo, incrementando su valor a \$10 millones, los propietarios continuarán pagando los impuestos establecidos de acuerdo con el valor original de la propiedad durante los próximos 10 años. A cambio, los promotores les deberán comprar certificados a los desarrolladores de vivienda de bajo coste para que puedan construir en cualquier lugar de la Ciudad de Nueva York. Cada certificado adquirido equivale a una vivienda de lujo o a precio de mercado. Los promotores de vivienda asequible reciben de 4 a 5 certificados por cada unidad de vivienda construida.

Programa de Incentivos Fiscales J-51

El Programa de Incentivos Fiscales J-51 reparte exenciones y reducciones de impuestos a los promotores por la rehabilitación o la conversión a vivienda multifamiliar. Existen dos categorías principales: un período de 34 años (durante los cuales el propietario recibe 30 años de plenos beneficios fiscales, con un período de cuatro años en que la reducción se elimina gradualmente) y un período de 14 años (diez años de plenos beneficios fiscales y cuatro años para eliminarlos gradualmente).

Además de estos beneficios, los actuales impuestos sobre bienes inmobiliarios se

reducirían cada año hasta en un 8.3%

o un 12.5% del precio de ejecución durante 20 años. A cambio: todas las viviendas de alquiler estarán sujetas a la regulación del alquiler el mismo tiempo que duren las exenciones fiscales, y el propietario tendrá que renunciar al 50% del aumento de alquiler que le estaría permitido bajo el sistema de Estabilización de Alquiler. Después de que venzan los incentivos fiscales, las unidades pueden no mantenerse en calidad de vivienda asequible.

Zonificación de Incentivación

La Zonificación de Incentivación ofrece una bonificación, por lo general en forma de superficie adicional, a cambio de la provisión de equipamiento público o vivienda asequible. Hay primas de incentivación para la provisión de plazas públicas (espacios públicos de propiedad privada - POPS por sus siglas en inglés), espacios para artes visuales o escénicas, mejoras en la red de metro, preservación del teatro, tiendas de alimentos FRESCOS y vivienda asequible (Programa de Vivienda Inclusiva).

421a Program

The program is a tax exemption available to new housing developments of 3 or more units. Owners do not have to pay an increase on property taxes that results from new construction. For instance, if a property is originally a vacant lot with a value of \$750,000, and luxury housing is built on it, raising the value to \$10 Million, the owners continue to pay taxes set at the original value of the property for the next 10 years. In exchange, developers purchase certificates from low-income housing developers who may build anywhere in New York City. Each certificate purchased equals one luxury or market-rate unit. Developers of affordable housing receive 4 to 5 certificates for each unit they build.

Exenciones de Impuestos para Viviendas de Bajo Coste (LIHTC)

El Programa de Vivienda Inclusiva promueve la integración económica en áreas de la ciudad donde se están desarrollando promociones de vivienda considerables, ofreciendo una bonificación en el coeficiente de edificabilidad a cambio de la creación o el mantenimiento de vivienda asequible, dentro o fuera de la parcela en cuestión, principalmente para familias de bajos ingresos.

Programa de Vivienda 80/20

El programa 80/20 utiliza bonos exentos de impuestos para crear viviendas para familias que ganan menos del 50% de los Ingresos Medios del Área (AMI). Si se utilizan estos bonos para pagar la construcción, construir se vuelve mucho más económico. Cuando un promotor utiliza estos bonos, está obligado a dedicar el 20% de las unidades a vivienda asequible. Todas las unidades de vivienda asequible creadas a través del Programa de Vivienda Inclusiva tienen que mantenerse permanentemente asequibles. Los apartamentos asequibles pueden ser viviendas de alquiler o, por las modificaciones hechas al programa en 2009, estar disponibles con un plan de propiedad.

INCENTIVES FOR LUXURY DEVELOPMENT

INCENTIVOS PARA LA PROMOCIÓN DE LUJO

Julie Satow, of The New York Times, writes that wealthy people in search of luxury housing in New York will get "an unexpected perk: a break on real estate taxes that can mean tax bills as low as \$96 a month."

Julie Satow, del New York Times, escribe que las personas acomodadas en busca de vivienda de lujo en Nueva York recibirán "un beneficio inesperado: una reducción del impuesto sobre los bienes inmobiliarios que puede derivar en facturas de impuestos tan bajas como \$96 al mes."



CASE STUDY 1: ONE 57 CASO DE ESTUDIO 1: ONE 57

One 57 is the tallest residential tower in New York City. This building is located at 157 W 57th St, New York, NY. This is a 90-story skyscraper with prices over \$10,500 per square foot, with tax breaks of 94%. This project received the 421a incentive. So, this developer, as many others, pocketed millions of dollars that would have been paid to New York City if not for the tax exemption. Who are we trying to help here??!!

One 57 es la torre residencial más alta en la Ciudad de Nueva York. Este edificio está en el 157 West de la calle 57. ¡Es un rascacielos de 90 pisos con precios por encima de los \$10,500/ft², con exenciones de impuestos del 94%! Este proyecto recibió el incentivo 421a. De modo que este promotor, como muchos otros, se embolsó millones de dólares que hubieran sido pagados a la Ciudad de Nueva York si no hubiera sido por la exención de impuestos. ¡A quiénes estamos intentando ayudar aquí?!

SOURCES: FUENTES:

New York City Department of Planning, Online.
http://www.nyc.gov/html/dcp/html/ap_step5_ulurp.shtml

New York City Department of Housing Preservation and Development, Online.
<http://www.nyc.gov/html/hpd/html/developers/421a.shtml>

<http://www.nytimes.com/2014/06/29/realestate/manhattan-luxury-high-rise-gets-its-first-residents.html>

RHEINGOLD REZONING

LA Rezonificación DE RHEINGOLD



Read Property rendering for buildings C, D and F of new development on former Rheingold Brewery site. Perspective from Bushwick Avenue/ Forrest Street. **Infografía de la Read Property para los edificios C, D y F de la nueva promoción inmobiliaria en el lugar de la antigua Cervecería Rheingold.** Perspectiva desde la Avenida Bushwick con la calle Forrest. SOURCE/FUENTE Online Access: <http://www.nydailynews.com/new-york/brooklyn/developer-sees-apartments-tap-rheingold-brewery-site-bushwick-article-1.1378671>.

In December 2013, City Council approved the proposal for a development to be built in former Rheingold Brewery site, located in north west Bushwick. This changed the previous use of the land from manufacturing to residential. The Uniform Land Use Review Procedure (ULURP) application from Read Property Group proposed the rezoning of six blocks and it was approved by Community Board 4, Brooklyn Borough President and the City Planning Commission, but not by a number of community stakeholders.

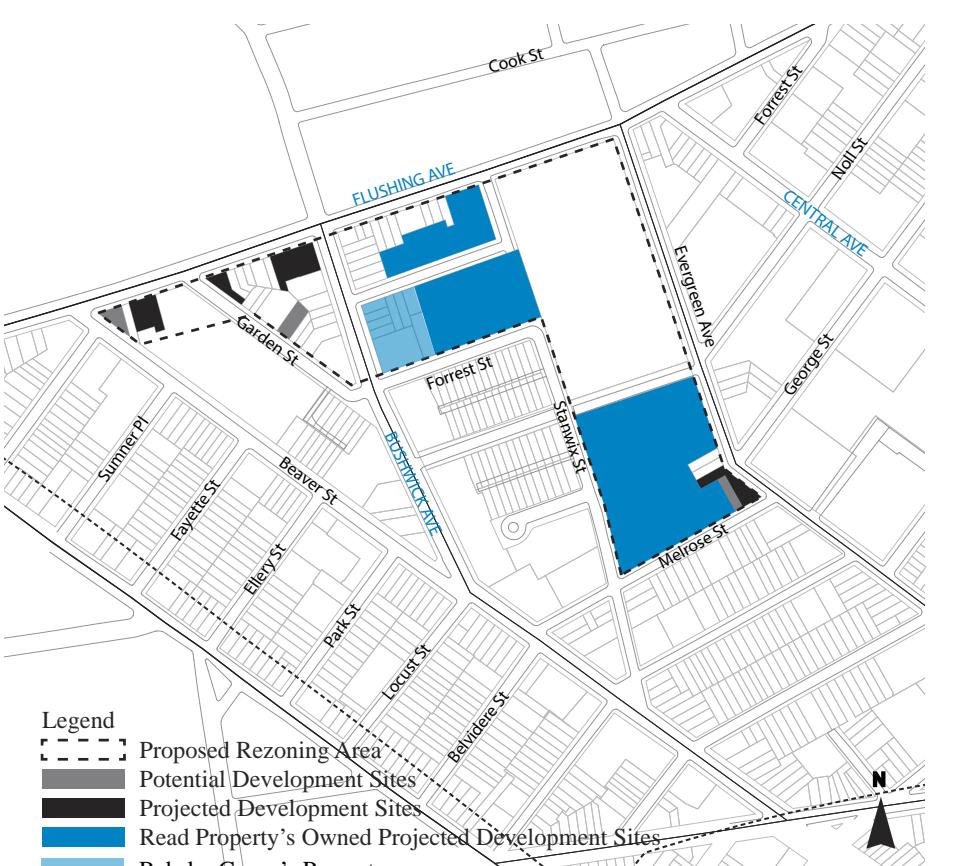
Members of the Bushwick community considered the impact of the rezoning was greater than the benefits the community would face. They were concerned about the increasing number of real estate developments taking place in the neighborhood and changing the neighborhood's manufacturing character. However, the most important issue regarding this rezoning is affordability.

Most of the new developments are too expensive for the local population but are attractive for artists and "hipsters" who continue to move in to Bushwick, aggravating the gentrification in the area. The developers promised affordable units (20% in the original project), but as part of an agreement with the community, they agreed to increase the percentage to 30% if they were paid with government subsidies. Take a look at the next page to learn more about other issues that were part of the agreements between the developer and the community.

En diciembre de 2013, el Concejo Municipal aprobó la propuesta para construir una



Rendering of Rabsky Group's proposed development at 10 Montieh Street. **Infografía de la promoción propuesta por el Grupo Rabsky en el 10 de la calle Montieh.** SOURCE/FUENTE Online Access: <http://therealdeal.com/blog/2015/03/19/revealed-simon-dushinskys-rheingold-brewery-project/>



MORE INFORMATION ABOUT THE PROJECT BY READ PROPERTY GROUP

MÁS INFORMACIÓN SOBRE EL PROYECTO DEL READ PROPERTY GROUP

- TECHNICAL INFORMATION**
- Rezoning extension: 6 blocks
 - Complex of 10 mixed-used buildings
 - Average height of buildings: 8 stories
 - Total Units: 977
 - Affordable Units: 242
 - Retail spaces: 54,132 sq ft

SOURCE / FUENTE
Rheingold Development Rezoning Draft Scope of Work for the Environmental Impact Statement. July 27, 2012.

- INFORMACIÓN TÉCNICA**
- Extensión de la Rezonificación: 6 cuadras
 - Complejo de 10 edificios de uso mixto
 - Altura media de los edificios: 8 pisos
 - Total de Unidades: 977
 - Unidades Asequibles: 242
 - Espacios de Venta al por Menor: 54,132 ft²

SOURCE / FUENTE
Controversial Bushwick Rezoning to Add High Rises, Streets and Retail. June 20, 2013. Online access: <http://www.dnainfo.com/new-york/20130620/bushwick/controversial-bushwick-rezoning-add-high-rises-streets-retail>.

AFFORDABLE UNITS PRICE (30% OF TOTAL UNITS)

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Studios Estudios | de \$830 up to / hasta \$900 |
| 1 Bedroom 1 Dormitorio | de \$890 up to / hasta \$967 |
| 2 Bedrooms 2 Dormitorios | de \$1,085 up to / hasta \$1,160 |
| 3 Bedrooms 3 Dormitorios | de \$1,246 up to / hasta \$1,340 |

SOURCE / FUENTE
Controversial Bushwick Rezoning to Add High Rises, Streets and Retail. June 20, 2013. Online access: <http://www.dnainfo.com/new-york/20130620/bushwick/controversial-bushwick-rezoning-add-high-rises-streets-retail>.

COMMUNITY BENEFITS AGREEMENT

ACUERDO DE BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD

A group of active local residents, grassroots groups and community-based organizations created a local coalition to discuss the rezoning and create solutions to mitigate the development's impact on the neighborhood. After the City Council approved the rezoning, a list of benefits the developer will provide to the community was published:

- Affordable housing (30% of the units);
- Permanently affordable at an average of 60% AMI;
- Transfer of 7 lots to a local non-profit to create more affordable housing;
- Local hiring for both construction and building maintenance;
- 20% of construction contracts with locally-based enterprises;
- \$75,000 to local construction training;
- \$350,000 for improvements to Green Central Knoll Park;
- \$360,000 to computer lab upgrades and urban garden initiatives in elementary schools;
- Over 17,000 sq. ft. in public green space;
- \$250,000 tenant assistance legal non-profit;
- \$150,000 for supportive services to the affordable units;
- \$50,000 to assist a community facility to be located on the property;
- Commitment not to build a hotel for 15 years.

For more information about this, refer to: <http://rheingoldwatch.org/>.

WHY WAS THE APPROVAL CONTROVERSIAL?

¿POR QUÉ LA APROBACIÓN FUE CONTROVERTIDA?

Every rezoning process needs to be solicited through an application of Uniform Land Use Review Procedure (ULURP), which is requested by the real estate developer. Public meetings are part of the ULURP process and they give people the opportunity to have their voice heard on any questions or claims they have over the rezoning proposal.

In this case, Community Board 4 delayed the vote at a public Community Board meeting because they wanted to learn more about the developer's proposal and their options. Later on they voted approving the rezoning in a Community Meeting that took place outside its regular schedule, which is the third Wednesday of the month (with the exception of the summer months of July and August). The vote took place on a Monday during the summer. According to the Bushwick Daily (2013), apparently CB4 did not make the meeting public. Thus many community members were not aware. All rezoning procedures need to be publicly announced in advance, so community members can participate in the decision making. As the plan was approved without the presence of the community, the entire process was controversial and potentially illegal.

DO YOU CONSIDER THIS AFFORDABLE?

¿CONSIDERAS ESTO ASEQUIBLE?

We consider these prices are almost surreal for Bushwick's population.

If you want to read a little bit more about affordability, take a look at page 20 and 21.

Nosotros consideramos que estos precios son casi surreales para la población de Bushwick.

Si usted quisiera leer un poco más sobre la accesibilidad de precios, vean las páginas 20 y 21.

IS THIS REALLY GOING TO HAPPEN?

¿REALMENTE VA A PASAR ESTO?

In October 2014, Read Property Group sold a portion of its newly rezoned property to Rabsky Group thus putting the fate of the community agreement in jeopardy for those lots. So far, Rabsky Group has not committed to building to the affordability standards agreed upon during the rezoning.

A group of representatives from local non-profits, concerned residents, and CM Reynoso's office have formed the Rheingold Construction Coalition to make sure both developers follow through on providing the affordable units that were promised during the rezoning.

Read Property Group has followed through on some of the commitments. They transferred seven lots to CUFFH and Los Sures (both Brooklyn-based non-profits) to develop as fully affordable senior housing.

In order to create awareness of this situation and to gather people interested in making these agreements a reality, members of North West Bushwick have created a website called www.rheingoldwatch.org, in which they explain how each of these solutions could be achieved.

En octubre de 2014, el grupo inmobiliario Read Property vendió una porción de su propiedad recién recalificada al grupo Rabsky, poniendo el destino de los acuerdos comunitarios en peligro por esas parcelas. Hasta ahora, el grupo Rabsky no se ha comprometido a construir con los estándares de accesibilidad económica acordados durante la rezonificación.

Un grupo de representantes de organizaciones locales sin ánimo de lucro, residentes preocupados y la oficina del concejal Reynoso han creado el Comité de Construcción de Rheingold para asegurar que ambos promotores llevan a término la provisión de las unidades asequibles prometidas durante la rezonificación.

El grupo Read Property ha cumplido algunos compromisos. Han transferido 7 parcelas a CUFFH y Los Sures (dos asociaciones sin ánimo de lucro en Brooklyn) para ser desarrolladas enteramente como viviendas asequibles para mayores.

Para crear conciencia sobre esta situación y juntar a personas interesadas en hacer estos acuerdos una realidad, los miembros de North West Bushwick han creado un sitio web llamado www.rheingoldwatch.org, en el cual explican cómo se podría lograr cada una de estas soluciones.

PEOPLE INVOLVED PERSONAS IMPLICADAS

DEVELOPERS / PROMOTORES

RABSKY GROUP

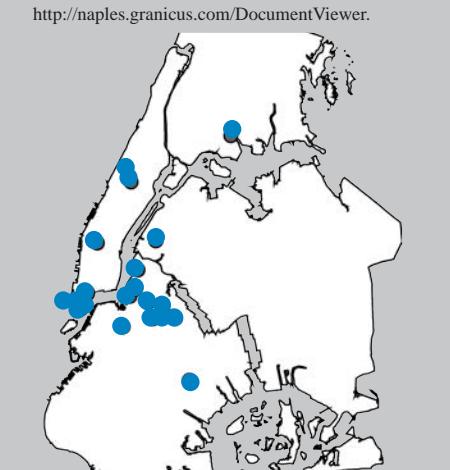
also known as Stanev, LLC

READ PROPERTY GROUP

also known as/también conocido como Forrest Lots, LLC



Read Property Developments in United States
SOURCE/FUENTE
http://naples.granicus.com/DocumentViewer.php?file=naples_33d735ff45db9ef68f2eb30c48e5a68.pdf



Read Property Developments in NYC
SOURCE/FUENTE
http://naples.granicus.com/DocumentViewer.php?file=naples_33d735ff45db9ef68f2eb30c48e5a68.pdf

RHEINGOLD REDEVELOPMENT ADVISORY COMMITTEE / COMITÉ DE ASESORÍA SOBRE LA RENOVACIÓN DE RHEINGOLD

CUFFH (Churches United for Fair Housing); NWB (North West Bushwick);

Make the Road New York;

South Side United HDFC/Los Sures

St. Nick Alliance;

East Williamsburg Valley Industrial Development Corporation;

Representatives from PS 120 and PS 145;

Bushwick Eco Action Network;

Active residents.

Legal support: Brooklyn Legal Services Corporation A and the Urban Justice Center; PS120; PS145.

Diana Reyna (Former Council Member/
Antiguo concejal)

Antonio Reynoso (Current Council Member/
Actual concejal)

CITY COUNCIL DISTRICT 34 / CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO 34

Julie Dent (Chairperson/Presidenta)
Nadine Whitted (District Manager/Directora de distrito)

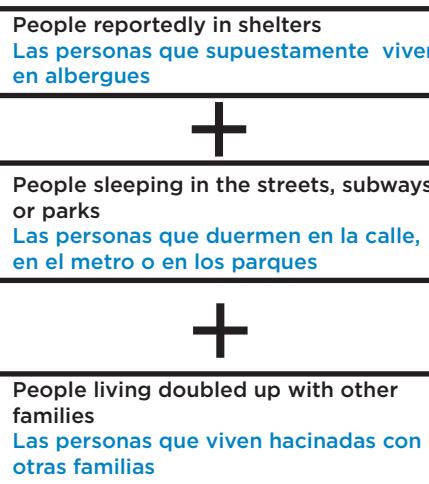
HOMELESSNESS IN NEW YORK LA GENTE SIN HOGAR EN NUEVA YORK

In New York City, the housing affordability crisis has given rise to another crisis: homelessness. The NYC homeless population in shelters is at an all time high, approaching 60,000 people.

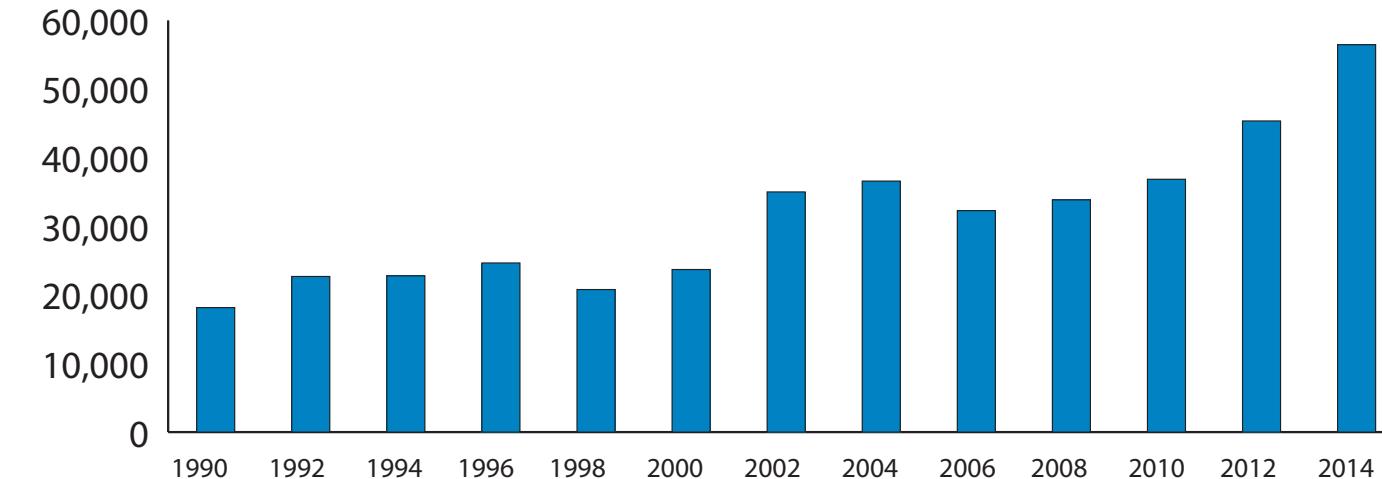
En la Ciudad de Nueva York, la crisis de accesibilidad de la vivienda ha creado otra crisis: la de la gente sin hogar. La población de NYC de gente sin hogar en albergues es más alta que nunca, acercándose a las 60,000 personas.

HOW IS HOMELESSNESS CALCULATED? ¿CÓMO SE CALCULA LA CANTIDAD DE GENTE SIN HOGAR?

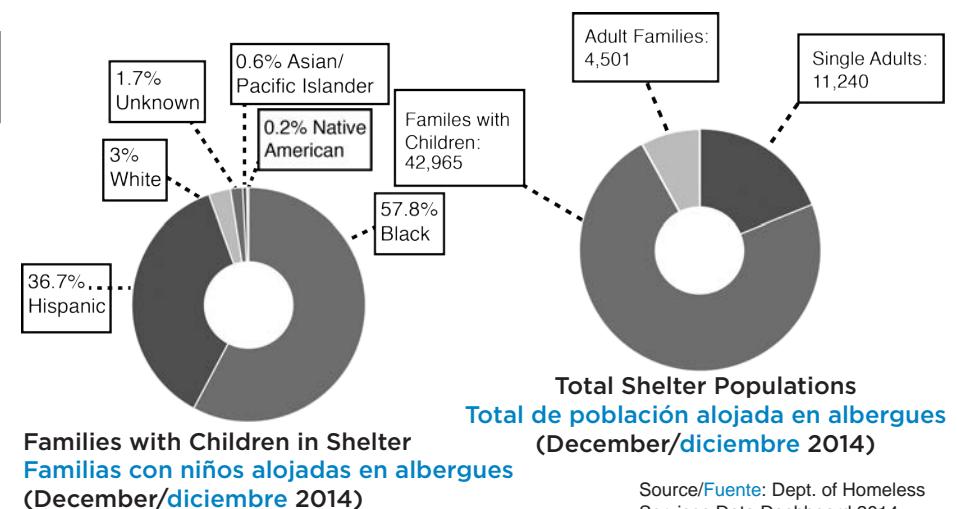
To get a total count of homeless people, add: Para saber el total de personas sin hogar, hay que sumar:



of Homeless Individuals in NYC, 1990 - 2014
De personas sin hogar en Nueva York , 1990 - 2014



HOMELESS POPULATION DEMOGRAPHICS ESTADÍSTICAS DE POBLACIÓN SIN HOGAR



- Considering the difficulty of counting people with no address, how accurate are these numbers?
- Considerando la dificultad de contabilizar a gente sin dirección postal, ¿cuán precisos son estos números?

"Gentrification leads to displacement which leads to homelessness which leads to criminalization. This is a predetermined life path for many and they have no chance of escaping." -Rob Robinson

ROB ROBINSON'S INSIDE SCOOP/EN EXCLUSIVA



Rob Robinson is a community organizer and advocate for homeless people around the world. Formerly homeless himself, Rob has fought to educate communities about the real causes of homelessness. He works with the National Economic and Social Rights Initiative and Take Back The Land. Rob explains that the homelessness epidemic in New York City has been caused by policy decisions on the federal level. HUD has given less and less money to public housing over the years, instead

channeling that money to encouraging mortgages for home buyers. There is also increasingly less access to Section 8 rental subsidies in NYC, and when they are given, the vouchers are often not accepted by landlords.

Another contributing factor to NYC's homeless dilemma has been the traditional funding of transitional housing over permanent housing. Rob describes a trend in "chronically homeless individuals" who depart the shelter system to transitional housing, only to return to the streets, and then back to the shelters.

A shortage of jobs also drives the homeless crisis. Rob emphasizes that the most frequent cause of homelessness is unemployment, so job creation and job training programs are crucial.

Rob also alludes to a suspicious mis-allocation of funding for "supportive housing" programs. Shelters often contract

out their support services to private agencies. Rob calls for a restructuring of the entire shelter system in NYC to emphasize permanent housing over temporary housing.

Rob Robinson es un organizador de la comunidad y un defensor de la gente sin hogar alrededor del mundo. Habiendo sido él mismo una persona sin hogar, Rob ha luchado por informar a las comunidades sobre las causas reales de quedarse sin casa. Trabaja con la Iniciativa Nacional para los Derechos Sociales y Económicos y para Recupera la Tierra. Rob explica que la epidemia de gente sin hogar en la Ciudad de Nueva York ha sido causada por las decisiones políticas a nivel federal. Con el paso de los años, el HUD ha dedicado cada vez menos dinero a vivienda pública, dirigiéndolo sin embargo al fomento de hipotecas para los compradores de vivienda. También hay cada vez menos acceso a los subsidios de alquiler de la Sección 8 en NYC, y cuando se otorgan, muchas veces los propietarios no aceptan los cupones.

Otro factor que contribuye al dilema de la gente sin hogar en NYC ha sido la tradicional inversión en alojamiento transitorio en vez de vivienda permanente. Rob describe una tendencia en "los individuos crónicamente sin hogar": abandonan el sistema de albergues para alojarse en una vivienda transitoria, para después, simplemente, volver a vivir en la calle y luego regresar a los albergues.

La escasez de trabajo también impulsa la crisis de gente sin hogar. Rob enfatiza que la causa más frecuente de que una persona no tenga hogar es el desempleo, de modo que la creación de trabajo y los programas de formación laboral son cruciales.

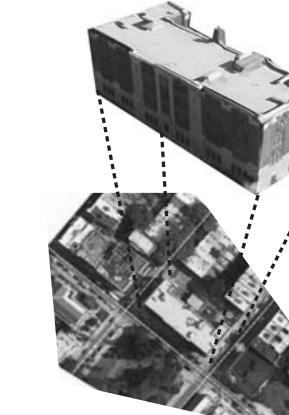
Rob también alude al desvío sospechoso de la financiación de programas de "viviendas de apoyo". Muchas veces los albergues subcontratan sus servicios de apoyo a agencias privadas. Rob recomienda una re-estructuración completa del sistema de albergues en NYC para enfatizar el alojamiento permanente frente al temporal.

COMMUNITY LAND TRUSTS AND CO-OPS FIDEICOMISOS COMUNITARIOS DE SUELLO Y COOPERATIVAS

COMMUNITY LAND TRUSTS FIDEICOMISOS COMUNITARIOS DE SUELLO Y COOPERATIVAS

A CLT resident may rent their home or buy their house outright, but the building leases the land underneath from the CLT. Residents pay an annual fee to the CLT to support its operations.

Un residente de un CLT puede alquilar su hogar o comprarlo en su totalidad, pero el edificio seguirá alquilándole el suelo sobre el que se asienta el CLT. Los residentes pagan una cuota anual al CLT para mantener sus operaciones.



Residents can sell their houses at a price set by the CLT ground lease, earning a portion of the increase in value of their home. The new resident buys the house at a price that is kept affordable and agrees to the same requirements around resale.

Los residentes pueden vender sus casas al precio establecido por el contrato de arrendamiento del suelo del CLT, ganando una porción del aumento del valor de su casa. El nuevo residente compra la casa a un precio que se mantiene asequible y acepta los mismos requisitos con respecto a la reventa.

CLTs are important! They can lock in permanent affordability in a community, and give communities control over their future!

Los Fideicomisos Comunitarios de Suelo (CLTs por sus siglas en inglés) son organizaciones sin ánimo de lucro que poseen títulos de propiedad locales en nombre de la comunidad. Se puede colocar suelo en los Fideicomisos Comunitarios de Suelo a través de la compra, la donación o a través de una Transferencia de Terceros desde un organismo administrativo que posea el título de propiedad, como el HUD, el HPD u otra institución gubernamental. Este suelo, y los edificios que estén sobre él, son extraídos del mercado especulativo de vivienda para mantener su accesibilidad económica. Los CLTs son un modelo alternativo de desarrollo de vivienda. Algunas propuestas en la última sección de esta gaceta recomiendan el desarrollo de un Fideicomiso Comunitario de Suelo en Bushwick.

En un CLT, los edificios que están sobre el suelo tienen que seguir los estatutos del CLT.

Esto incluirá restricciones sobre el alquiler y reglas sobre la reventa del edificio, lo que está escrito en un contrato de arrendamiento del suelo entre el dueño del edificio y el CLT. Los edificios en Suelo Comunitario podrían ser de propiedad privada o estar gestionados de manera privada, pero muchas veces los CLTs trabajan junto con las cooperativas de vivienda para obtener la propiedad y la gestión de los edificios en su suelo.

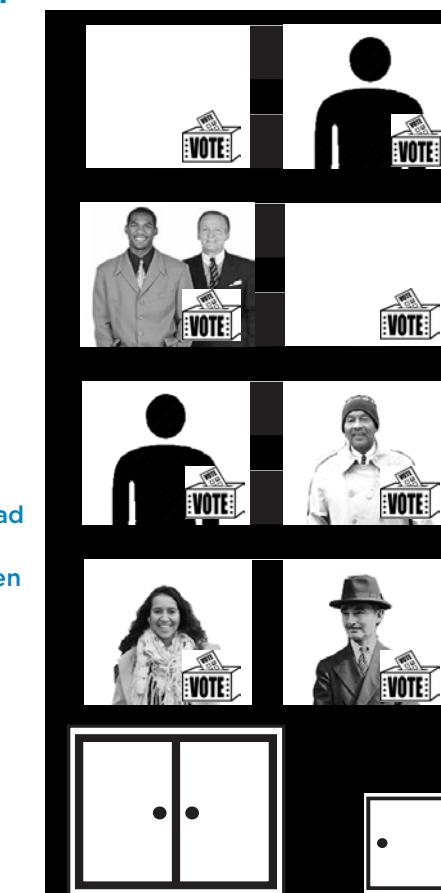
iLos CLTs son importantes! Pueden asegurar la accesibilidad de manera permanente en una comunidad y darles a las personas el control de su futuro.

HOUSING CO-OPS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Housing Co-ops are another common type of organization to maintain affordable housing in a community. Co-ops take many forms. Some Co-ops may be co-housing with shared amenities, while some Co-ops may be traditional apartment building layouts. In each case, a tenant is a shareholder in the Co-op, giving them part-ownership and a say in the management of the building. In a Co-op, decisions that affect all of a building's inhabitants are voted upon. Because residents in a Co-op own their own building, they can set their own prices for rent or resale.

Las Cooperativas de Vivienda son otro tipo habitual de organización para mantener vivienda asequible en una comunidad. Las cooperativas toman muchas formas. Algunas cooperativas pueden ser viviendas colaborativas con servicios compartidos, mientras que otras pueden ser edificios tradicionales de apartamentos. En cada caso, un inquilino es accionista de la Cooperativa, lo que les da propiedad compartida y voz en la administración del edificio. En una cooperativa, las decisiones que afectan a todos los habitantes del edificio se votan. Dado que los residentes de una cooperativa son los dueños de su propio edificio, pueden establecer sus propios precios para el alquiler o la venta.

Each unit gets one vote, enabling democratic participation in the community.
Cada unidad tiene un voto, lo que permite la participación democrática en la comunidad.



TYPES OF HOUSING CO-OPERATIVES

CO-HOUSING - Any type of housing featuring private residences with shared common facilities can be called co-housing. For example, private bedrooms may be connected to a shared common space and kitchen. This economization of space enables lower rents to be charged.

LIMITED-EQUITY CO-OPS - This type of Co-op limits the equity that can be earned by residents if they decide to sell their shares, thereby discouraging tenants to move out and building longterm community. Rents in this type of Co-op are protected from market fluxuations.

MARKET RATE CO-OPS - So called "Market Rate" Co-ops have the democratic management structure of other Co-op styles but are not insulated from market fluxuation. Shareholders may buy and sell their shares at market rate pricing and reap a profit. Rents in this type of Co-op may also fluxuate with the market.

LEASING CO-OPS - In leasing Co-ops, the Co-op does not own the building but rather leases it from another organization for an extended period. The rent levels in a leasing Co-op will be subject to the terms of the lease but the management of the building can be handled by a third party, saving the Co-op money.

TIPOS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

VIVIENDA COLABORATIVA- Cualquier tipo de vivienda que ofrezca residencias privadas con servicios comunes compartidos se puede llamar vivienda colaborativa. Por ejemplo, los dormitorios privados pueden estar conectados a un espacio común compartido y una cocina. La economización del espacio permite cobrar alquileres más bajos.

COOPERATIVAS DE CAPITAL LIMITADO - Este tipo de cooperativa limita el capital que pueden ganar los residentes si deciden vender sus acciones, disuadiendo así a los inquilinos de mudarse y creando sentido de comunidad a largo plazo. Los alquileres en este tipo de cooperativa están protegidos de las fluctuaciones del mercado.

COOPERATIVAS A PRECIO DE MERCADO - Las conocidas como Cooperativas "a Precio de Mercado" tienen la misma estructura administrativa democrática de otros tipos de cooperativa pero no están aisladas de las fluctuaciones del mercado. Los accionistas pueden comprar y vender sus acciones al precio de mercado y sacar una ganancia. Los alquileres en este tipo de cooperativa también pueden fluctuar con el mercado.

COOPERATIVAS DE ALQUILER - En las Cooperativas de Alquiler la cooperativa no posee el edificio sino que lo alquila a otra organización durante un período extendido. Los niveles de alquiler en una Cooperativa de Alquiler estarán sujetos a las condiciones del contrato pero la administración del edificio se le puede encargar a un tercero, ahorrándole dinero a la cooperativa.

PARTICIPATORY MAPPING SURVEY: LEARNING WITH BUSHWICK ESTUDIO CON MAPEO PARTICIPATIVO: APRENDIENDO CON BUSHWICK

On two Sundays, September 28th and October 5th, 2014, we, masters students from Design and Urban Ecologies at Parsons - The New School for Design, in collaboration with the NW Bushwick Community Group, executed participatory mapping survey of Bushwick. It was a great opportunity to experience on-the-ground realities of this historically rich neighborhood. We mapped and geo-tagged vacant properties and vacant lots. The research was a continuation of last year's Right to Housing gazette and was inspired by the work of the organization Picture the Homeless.

Durante dos domingos, el 28 de septiembre y el 5 de octubre de 2014, los estudiantes de la Maestría de Diseño y Ecologías Urbanas en Parsons - The New School for Design, en colaboración con el Grupo Comunitario del Noroeste de Bushwick, hicimos un estudio de Bushwick con mapeo participativo. Fue una gran oportunidad para experimentar las realidades a pie de calle de este vecindario tan rico históricamente. Hicimos un mapa con información geo-localizada de las viviendas y de las parcelas desocupadas. La investigación fue la continuación de la gaceta del Derecho a la Vivienda publicada el año pasado y se inspiró en el trabajo de la organización Visualiza a las Personas Sin Hogar.



METHODOLOGY METODOLOGÍA

While the city collects data on vacancy, their information is often out of date and does not include vacant buildings. For our survey, we organized our data into four categories: vacant lots and buildings, parking lots, new constructions, and industrial conversions. For each documented site, the researchers also noted more information about the lot, such as Dept. of Building permits, stop work orders, if the doors or windows are sealed and with what materials, and contact information of realtors or developers if visible.

Now we have created maps and graphs from the data that we collected in the field.

We mapped our findings across census tracts, a unit of space used by the US Census Bureau to sort population data. This helped us prevent overlap in our territory and enabled us to connect our data with other statistical data. Bushwick has 29 census tracts and, thanks to help from volunteers from the community, we charted every block of each one.



Back at the university we compiled the data in a giant spreadsheet. We translated our textual data into numbers. We numbered each surveyed lot with a citywide geo-spatial code called the BBL (Borough, Block, Lot).

This process enabled us to use mapping software called Geographic Information Systems to visualize our findings. We linked our data to the PLUTO Map shape file furnished by NYC Open Data.

Now we have created maps and graphs from the data that we collected in the field.

Aunque la ciudad reúne datos sobre las propiedades desocupadas, muchas veces su información no está actualizada y no incluye edificios vacíos. Para nuestro estudio, organizamos nuestros datos en cuatro categorías: terrenos y edificios vacíos, estacionamientos, nuevas construcciones, y rehabilitaciones industriales. Para cada lugar

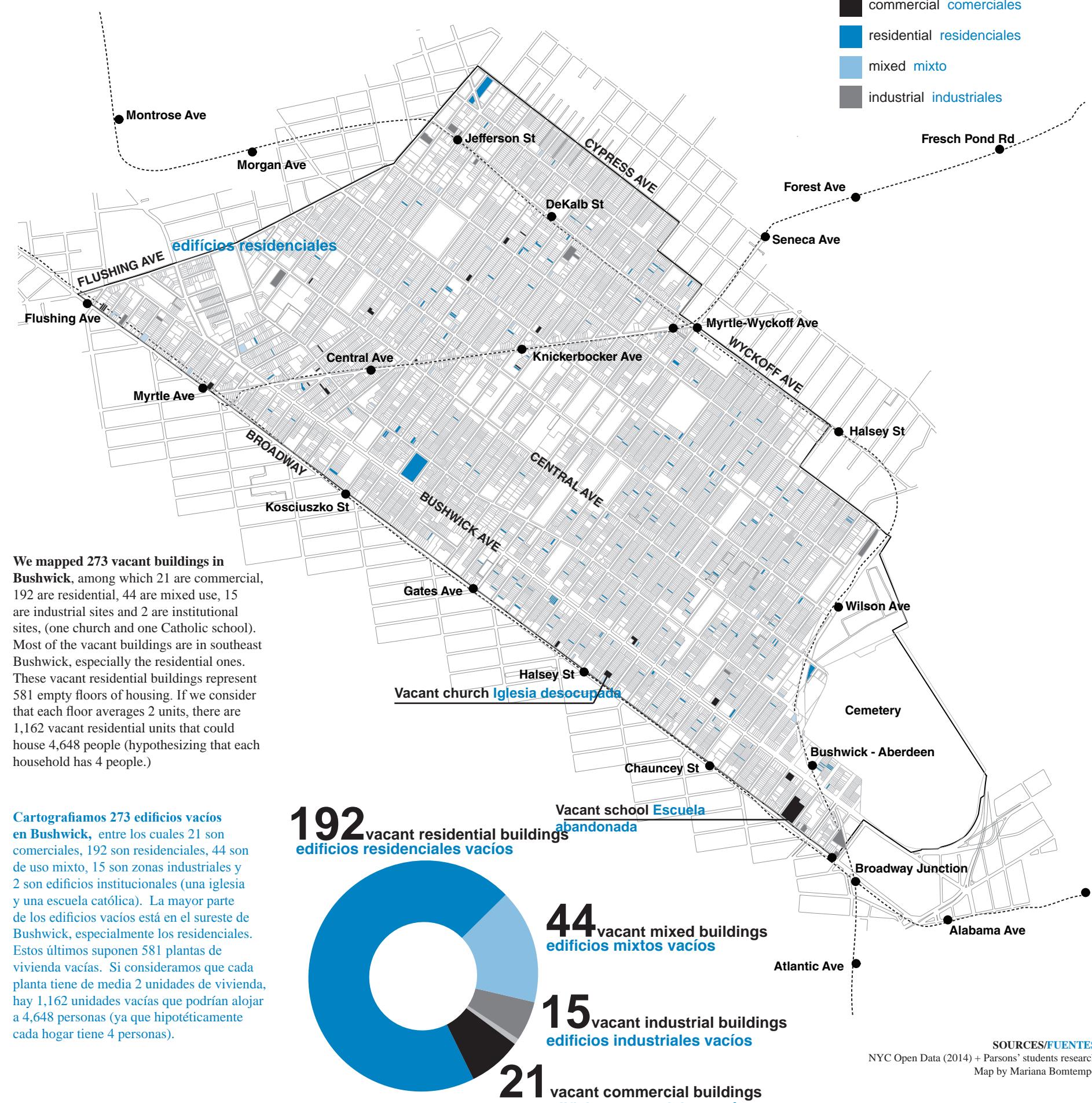
documentado, también anotamos información adicional de la parcela, como los permisos del Departamento de Construcción, las órdenes para paralizar el trabajo, si están selladas las puertas o la ventanas y con qué materiales, e información de contacto de los agentes inmobiliarios y promotores en caso de que esté visible.

Cartografiamos nuestras averiguaciones sobre las secciones censales, una unidad de espacio utilizada por la Oficina del Censo de EEUU para organizar los datos de población. Esto nos ayudó a evitar solapamientos en nuestro territorio y nos permitió conectar nuestros datos con otras estadísticas. Bushwick tiene 29 secciones censales y, gracias a la ayuda de voluntarios de la comunidad, cartografiamos todas las cuadras de cada una.

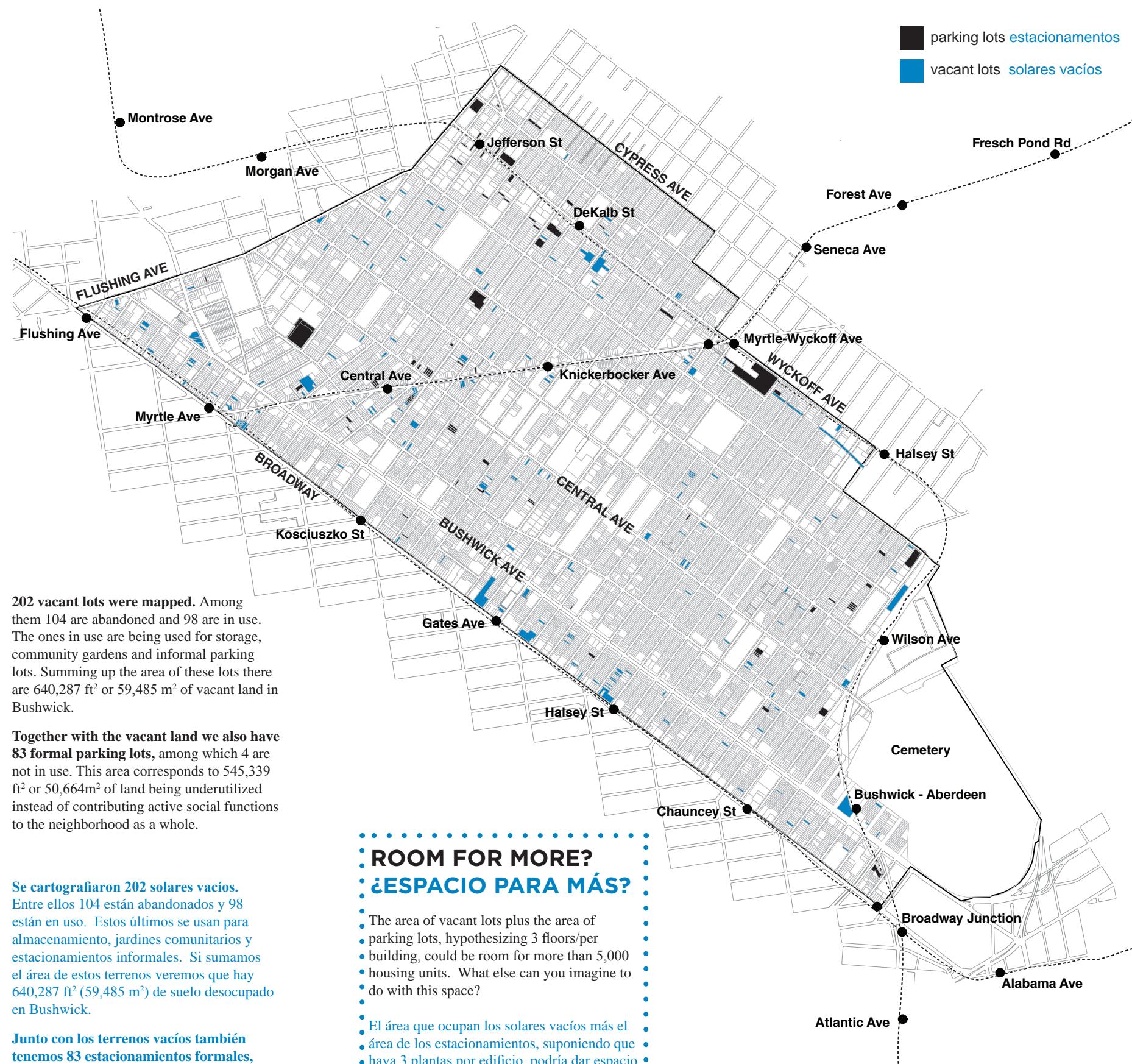
Ahora hemos creado mapas y gráficos de los datos que reunimos en el terreno.

De regreso en la universidad compilamos los datos en una hoja de cálculo gigante. Tradujimos nuestros datos de texto en

TOTAL VACANT BUILDINGS TOTAL DE EDIFICIOS VACÍOS



VACANT LOTS + PARKING LOTS SOLARES VACÍOS + ESTACIONAMIENTOS



NEW DEVELOPMENTS + INDUSTRIAL CONVERSIONS NUEVOS DESARROLLOS + REHABILITACIONES INDUSTRIALES

We also mapped change in the area. We found 212 new constructions in Bushwick: 120 are completely new constructions and 92 are building renovations. It's important to say that some new developments, 6 of them, are from the affordable housing developer Ridgewood Bushwick Senior Citizen's Council. Still, most of the new constructions were developed and are owned by a private LLC.

Not only new buildings are rising, but also, as an old industrial area, Bushwick contains many industrial sites now converted into housing. We mapped 19 industrial conversions. Among these, 6 are for "luxury" apartments."

También cartografiamos los cambios en el área. Encontramos 212 nuevas construcciones en Bushwick: 120 son completamente nuevas y 92 son renovaciones de edificios existentes. Es importante decir que algunas nuevas construcciones, en concreto 6 de ellas, son del grupo promotor de vivienda asequible *Ridgewood Bushwick Senior Citizen's Council* (Consejo de Personas Mayores de Ridgewood Bushwick). Aún así, la mayor parte de las nuevas construcciones fueron desarrolladas por -y son propiedad de- una LLC (Sociedad de Responsabilidad Limitada) privada.

No solamente se están construyendo nuevos edificios, sino que en Bushwick, tratándose de una antigua área industrial, también se están rehabilitando muchas zonas industriales para convertirlas en vivienda. Identificamos 19 rehabilitaciones industriales en el mapa. De ellas, 6 son para "apartamentos de lujo."

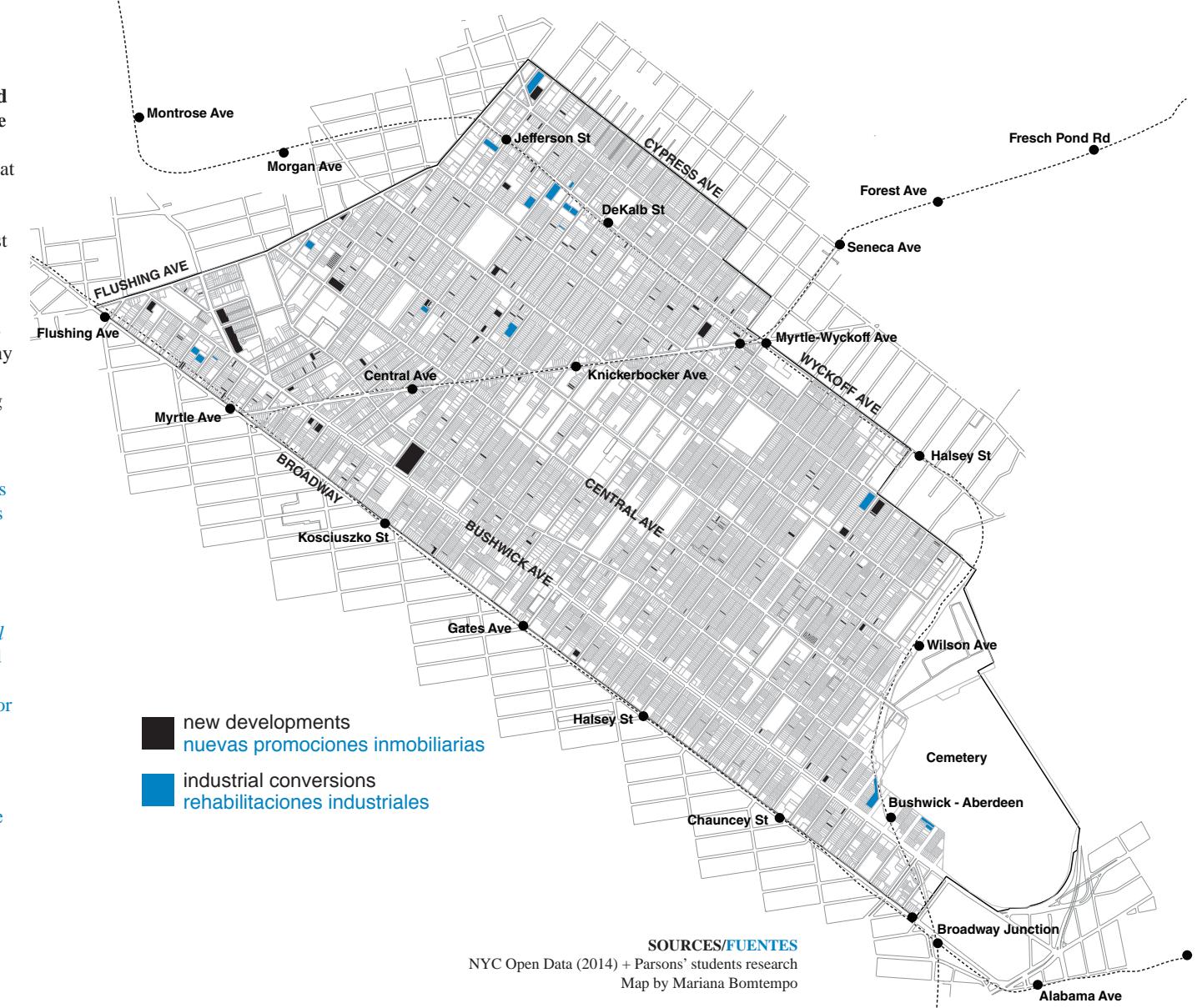


PHOTO-MAPPING MAPEO FOTOGRÁFICO

While we were surveying Bushwick, we photographed each discovery and applied a GPS geo-tag. With this we compiled an interactive map using Google Earth. This tool displays the vacant lots, buildings, new developments, parking lots and industrial conversions in Bushwick. We hope this tool will empower Bushwick residents to organize around these sites.

Mientras analizábamos Bushwick, tomamos una foto de cada descubrimiento y le añadimos información geolocalizada. Con estos datos compilamos un mapa interactivo utilizando Google Earth. Esta herramienta muestra los solares vacíos, los edificios, las nuevas promociones inmobiliarias, los estacionamientos y las rehabilitaciones industriales en Bushwick. Esperamos que esta herramienta empodere a los residentes de Bushwick para organizarse entorno a estos lugares.

Here is a link to a video of our photographic map:
Este es el enlace al video de nuestro mapa fotográfico:



STRATEGY 1 - AFFORDABLE HOUSING PROLIFERATION PROJECT

ESTRATEGIA 1 - PROYECTO DE PROLIFERACIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

MARIANA BOMTEMPO, TAIT MANDLER, GAMAR MARKARIAN, DREW VANDERBURG

Rapid neighborhood change and rising rents are amplifying homelessness and displacement in Bushwick (see page 20). How can we create permanent affordable housing while fostering neighborhood cohesion and a sense of ownership?

WHAT?

The Affordable Housing Proliferation Project consists of a community land trust (see page 21) called the Bushwick Sweat Equity Land Trust (BSEL), a housing cooperative (see page 21) called the Bushwick Sweat Equity Co-op (BSEC), a sweat equity workforce (SEW), a central administrative and community building called the Nucleus, a network of permanent affordable housing buildings referred to as seeds, and a neighborhood coalition.

WHY?

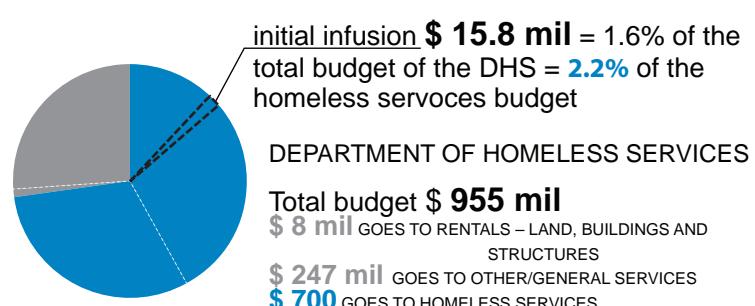
Homelessness is on the rise but the shelter system is ineffective, especially for families with children (see page 20), meanwhile buildings sit vacant across Bushwick (see page 33). The money needed to maintain the shelter system is projected to increase but shelter stays are lengthening, reducing capacities. Shelters that previously housed families with minors are transitioning to serve adults only. Vacant buildings that could be housing families are instead being bought by developers and speculators who make profits at the expense of long-term Bushwick residents.

WHO?

The Affordable Home Proliferation Project focuses on families, including single parents, that are homeless or threatened with homelessness. A coalition of families, activists, artists, local politicians, students, and community leaders will repurpose strategically identified vacant buildings into permanent affordable housing. The sweat equity workforce is a group of individuals who contribute their labor, as opposed to their capital, to the Affordable Home Proliferation Project and in return receive leases to permanently affordable housing units.

HOW?

Money spent by the Department of Homeless Services (DHS) on the shelter system is used inefficiently and does not address the root causes of homelessness: prohibitively



expensive housing and a difficult job market. The Affordable Housing Proliferation Project will house 100 families in Bushwick within its first year and address these root causes. Unlike a shelter, the function of the project is expansion, housing more people each year and creating local jobs. Additionally, while shelters are shifting focus to individuals, the Affordable Housing Proliferation Project will support families at high risk for displacement and preserve the character of Bushwick by entrusting land to the community to prevent rampant speculation.

As the project will be more effective than and reduce the burden on the shelter system, a funding proposal will be submitted to DHS to provide the \$15.8 million needed to begin building acquisition and rehabilitation. After the initial infusion, the project will require a maximum of \$3 million from DHS per year. This amount is the same spent by DHS on 100 families, but importantly, families participating in the Affordable Housing Proliferation Project will be moving through temporary co-housing into guaranteed permanent affordable housing within a year. Families in shelters stay an average of 14 months if they have children and 17 months if they do not and are not necessarily moving into stable and affordable housing afterwards.

With funding secured, the process of building acquisition can begin. This is described on the following page and a detailed diagram of the entire Affordable Housing Proliferation Project strategy begins on page 38.

Los rápidos cambios en el barrio y la subida de los alquileres están haciendo que aumente la cantidad de personas sin hogar y el desplazamiento forzoso de población en Bushwick (vea la página 20). ¿Cómo podemos crear vivienda asequible permanente y a la vez fomentar la cohesión del vecindario y la sensación de propiedad?

¿QUÉ?

El Proyecto de Proliferación de Vivienda Asequible se compone de un fideicomiso comunitario del suelo (vea la página 21) llamado Fideicomiso de Suelo con "Derechos por Esfuerzo" de Bushwick (BSEL) (por sus siglas en inglés), una cooperativa de vivienda (vea la página 21) llamada Cooperativa de Derechos por Esfuerzo de Bushwick (BSEC),

un grupo de trabajadores de derechos por esfuerzo (SEW), un edificio comunitario de administración central llamado 'el Núcleo', una red de edificios de vivienda asequible permanente llamados 'semillas', y una coalición de barrio.

¿POR QUÉ?

El número de personas sin hogar está aumentando pero el sistema de albergues no es efectivo, especialmente para familias con niños (vea la página 20), a la vez que Bushwick se llena de edificios vacíos (vea la página 33). Se pretende aumentar el dinero necesario para mantener el sistema de albergues, pero las estancias en los albergues se están alargando, lo que reduce su capacidad. Los albergues que anteriormente alojaban a familias con niños menores de edad están empezando a alojar a adultos exclusivamente. Los edificios vacíos que podrían alojar a familias, en cambio, están siendo comprados por los promotores y los especuladores, que están sacando beneficio a costa de los antiguos residentes de Bushwick.

¿QUIÉNES?

El Proyecto de Proliferación de Vivienda Asequible se dirige a las familias, incluyendo a madres y padres solteros, que no tienen hogar o están a punto de perderlo. Una coalición de familias, activistas, artistas, políticos locales, estudiantes y líderes de la comunidad convertirán edificios vacíos estratégicamente identificados en vivienda asequible permanente. Los trabajadores de "derechos por esfuerzo" son un grupo de individuos que contribuyen con su esfuerzo y con su mano de obra, en vez de con su capital, al Proyecto de Proliferación de Vivienda Asequible, recibiendo a cambio contratos de alquiler de unidades de vivienda asequible permanente.

¿CÓMO?

El dinero gastado por el Departamento de Servicios para las Personas Sin Hogar (DHS) por sus siglas en inglés) en el sistema de albergues se utiliza de manera poco eficiente y no se dirige a la raíz del problema: una vivienda con precios prohibitivos y un mercado de trabajo muy difícil. El Proyecto de Proliferación de Vivienda Asequible alojará a 100 familias en Bushwick en su primer año y se dirigirá a las causas de raíz de que tantas personas no tengan hogar. Al contrario del sistema de albergues, la función de este proyecto es la expansión, el alojamiento de más personas cada año y la creación de trabajos locales. Además, mientras que los albergues se están redistribuyendo a personas individuales, el Proyecto de Proliferación de Vivienda Asequible apoyará a familias con alto riesgo de ser desplazadas o desalojadas y preservará el carácter de Bushwick entregando fideicomisos de suelo a la comunidad para evitar la especulación desenfrenada.

Con la financiación asegurada, el proceso de adquisición de edificios puede comenzar. Esto se describe en la página siguiente, y a partir de la página 38 podrá ver un diagrama detallado de la estrategia completa del Proyecto de Proliferación de Vivienda Asequible.



WHERE?

The Affordable Housing Proliferation Project requires a Nucleus, a large vacant building that can be used for co-housing and community space where the SEW temporarily lives while they rehabilitate new seeds into permanent housing. Southeast Bushwick has the ideal vacancy: the Our Lady of Lourdes Catholic School at 2 Aberdeen St.

There are two large buildings on the land with space to build a third and the property is already tax-free. Phase 2 of the diagram on the following page shows the process of transforming the vacant school into the Nucleus. The picture to the left is an example of how artists might contribute to the creation of an enticing community space.

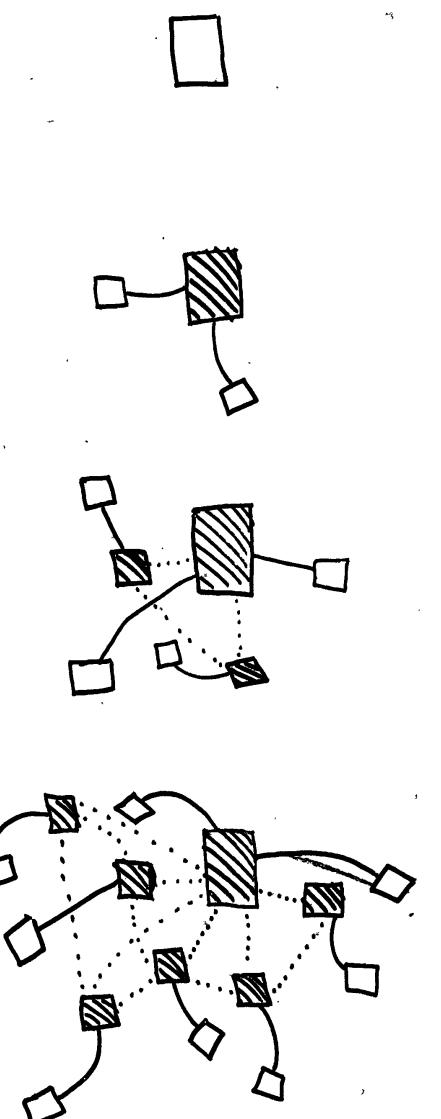
From this location there are a number of vacancies to target as seeds for the next phase of the project.

¿DÓNDE?

El Proyecto de Proliferación de Vivienda Asequible requiere un "Núcleo", un gran edificio vacío que se pueda usar como vivienda colaborativa y como espacio comunitario donde el SEW se aloje temporalmente mientras las nuevas "semillas" se rehabilitan como vivienda permanente. El sureste de Bushwick tiene el edificio desocupado perfecto: la Escuela Católica Nuestra Señora de Lourdes en el número 2 de la Calle Aberdeen.

Hay dos edificios grandes en la parcela con espacio para construir un tercero, y la propiedad ya está exenta de impuestos. La fase 2 del diagrama que aparece en la página siguiente demuestra el proceso de transformación de la escuela desocupada en el "Núcleo". La foto a la izquierda es un ejemplo de cómo los artistas podrían contribuir a la creación de un espacio comunitario tentador.

Hay varios edificios desocupados que podrían plantearse desde este lugar como 'semillas' para la próxima fase del proyecto.



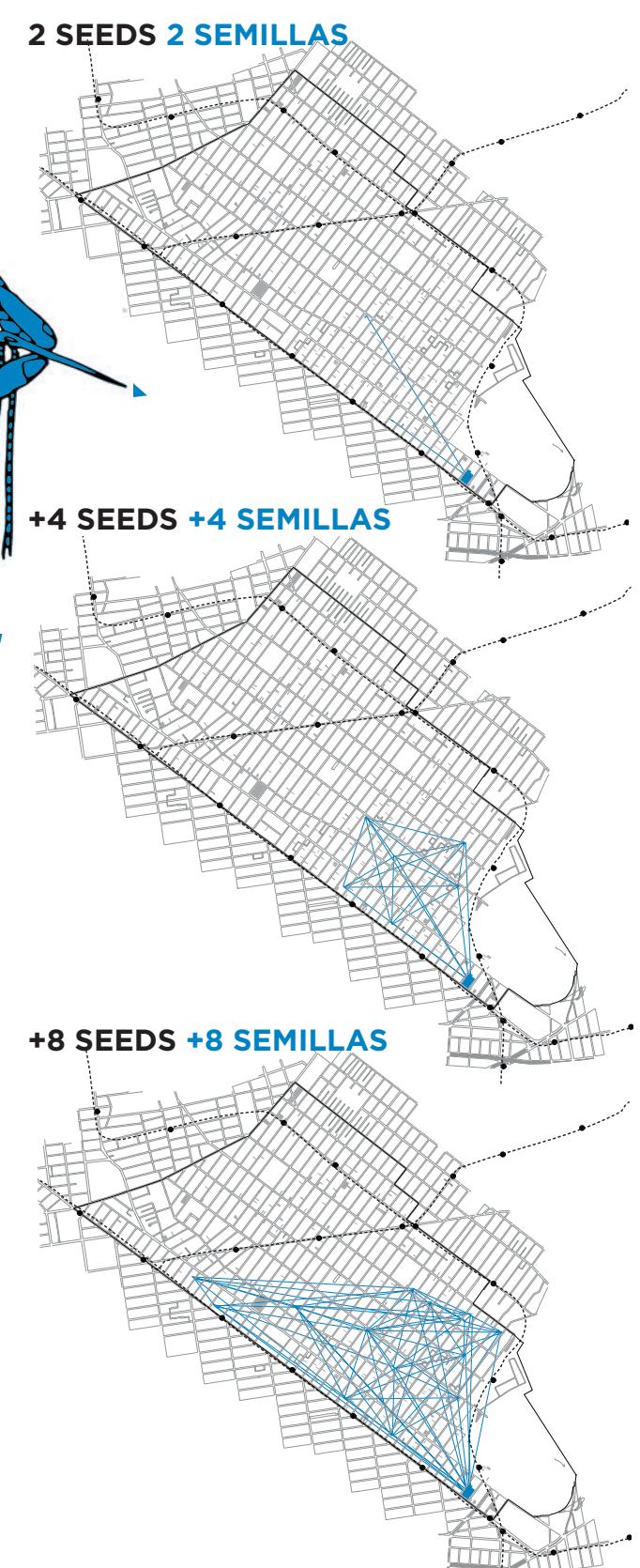
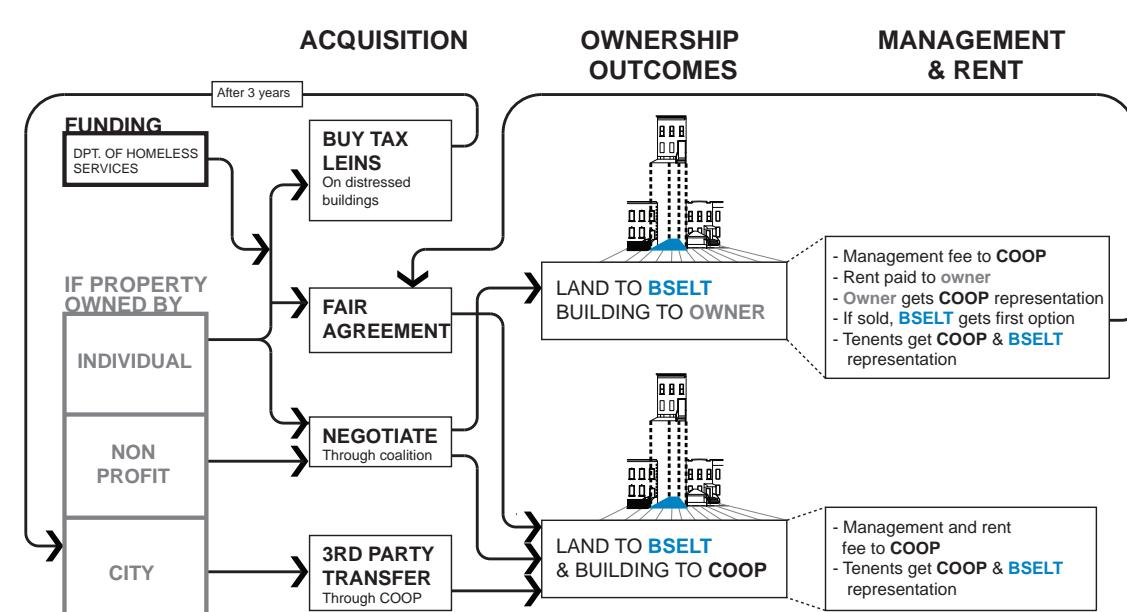
BUILDING ACQUISITION PROCESS PROCESO DE ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS

The possible processes of entrusting land to BSEL are visualized below. The method of acquisition depends on property owner, with the ideal target vacancies being those owned by individuals who are behind on their property taxes. These buildings may be classified as "distressed," meaning the city has placed tax liens on the property, which BSEL then buys. After three years of distress, the building can be seized by the city and given to BSEL, as it has purchased the liens. This process is called a Third Party Transfer and has been a historically effective method to acquire land.

Some individual vacancy owners may be interested in selling their property to BSEL for a fair financial agreement, knowing the land will be entrusted permanently to the community and the building used for affordable housing. Good-faith donations of property to BSEL can be negotiated with individuals or coalition-member nonprofits. Through these above methods the land remains permanently entrusted to BSEL while the building is transferred to BSEC for cooperative tenant ownership.

Through some negotiations, individuals or nonprofits may entrust land with BSEL while retaining building ownership. In these cases, BSEC would still manage the building but rent would be paid to the owner.

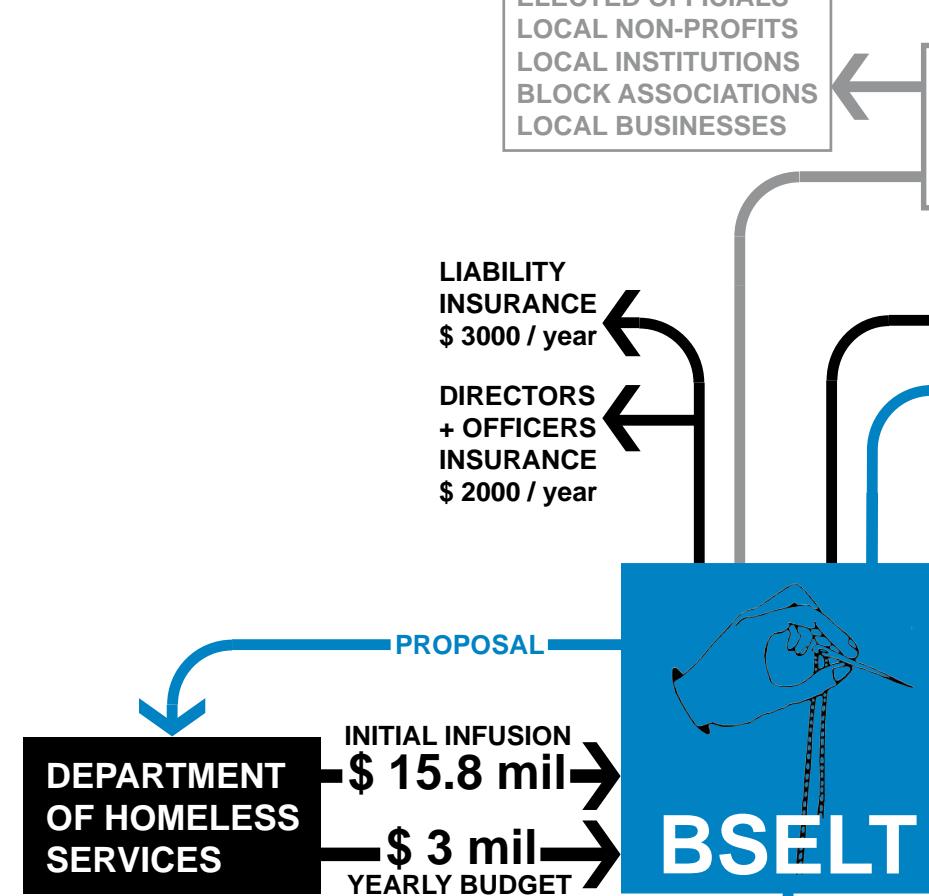
Mediante negociaciones, los particulares o las organizaciones sin ánimo de lucro pueden entregar el suelo por fideicomiso al BSEL y a la vez mantener la propiedad del edificio. En estos casos, la BSEC seguiría administrando el edificio pero se le pagaría un alquiler al dueño.



PROCESS PROCESSO

PHASE 1 FASE 1

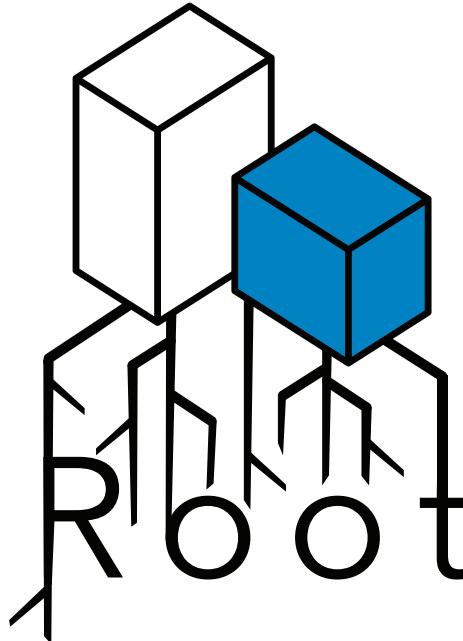
BSELT property
propiedad de BSELT
funding
financiación
coalition building
formación de la coalición
coop managment
gestión de la cooperativa



STRATEGY 2 - ROOT CERTIFICATION

ESTRATEGIA 2 - CERTIFICACIÓN ROOT

Darcy Bender, Renata de Faria Beningo, Max Freeman & Alexandra Venner



WHY

Our strategy was developed as an answer to the Rheingold controversial rezoning. Even though the legal process was mostly followed in the Rheingold case, we believe that the process that exists to facilitate new developments like this one is deeply flawed. Specifically, the ULURP claims to be an adequate framework for community participation, but we believe public hearings are not enough.

Further, the most consequential design decisions are made well before the people who will be most affected have the opportunity to become involved. By creating maps and renderings, developers have the power to shape the vision of the neighborhood. Such visualizations prevent people from imagining other possibilities.

POR QUÉ

Nuestra estrategia se desarrolló como respuesta a la controvertida rezonificación de Rheingold. Aunque en el caso de Rheingold se siguieron generalmente los cauces legales, creemos que el proceso que existe actualmente para facilitar nuevas promociones urbanísticas como ésta es profundamente defectuoso. En concreto, el ULURP pretende ser un marco adecuado para la participación de la comunidad, pero creemos que las sesiones públicas no son suficientes.

Además, las decisiones de diseño más

importantes se toman mucho antes de que las personas afectadas tengan la oportunidad de involucrarse. Al crear planos e infografías, los promotores tienen el poder de moldear la visión del barrio. Tales visualizaciones impiden a la gente imaginar otras posibilidades.

WHAT

The Root Certification Process is a strategy to ensure that neighborhood needs are addressed in new large-scale developments. The word "root" refers to our objective: developments that grow from the vision of those who live and work nearest to the proposed sites. Our process guarantees that any certified development is truly "rooted" in its surrounding community.

Esta es una propuesta de plataforma para visualizar el futuro y para crear las bases de una participación más profunda. Reconocemos que todas y cada una de las personas del barrio son expertas – técnica o localmente – y queremos aprovechar esto para compartir, recibir y producir nuevo conocimiento.

Por lo tanto, nuestro marco establece estándares medibles de participación local y de transparencia a través de seis fases: Aprender, Circular, Escuchar, Visualizar, Crear y Certificar. El Promotor tendrá la Certificación Root cuando complete cada fase con un determinado nivel cuantificable de participación ya que creemos que los estándares son necesarios para proporcionar estructura y responsabilidad para la participación local.

A PLATFORM FOR ENVISIONING UNA PLATAFORMA PARA IMAGINAR

- Recognize everyone as an expert
- Reconozca a cada persona como un experto
- Share, receive and create new knowledge
- Comparta, reciba y cree nuevo conocimiento
- Use the design process to imagine the future
- Utilice el proceso de diseño para imaginar el futuro

A BASELINE FOR PARTICIPATION UN PUNTO DE PARTIDA PARA LA PARTICIPACIÓN

- Set standards for involvement of citizens
- Establezca estándares para la participación de los ciudadanos
- Require transparency, active engagement and negotiation
- Exija transparencia, compromiso activo y negociación
- Create a consensus and hold stakeholders accountable
- Cree consenso y exija responsabilidades a los interesados

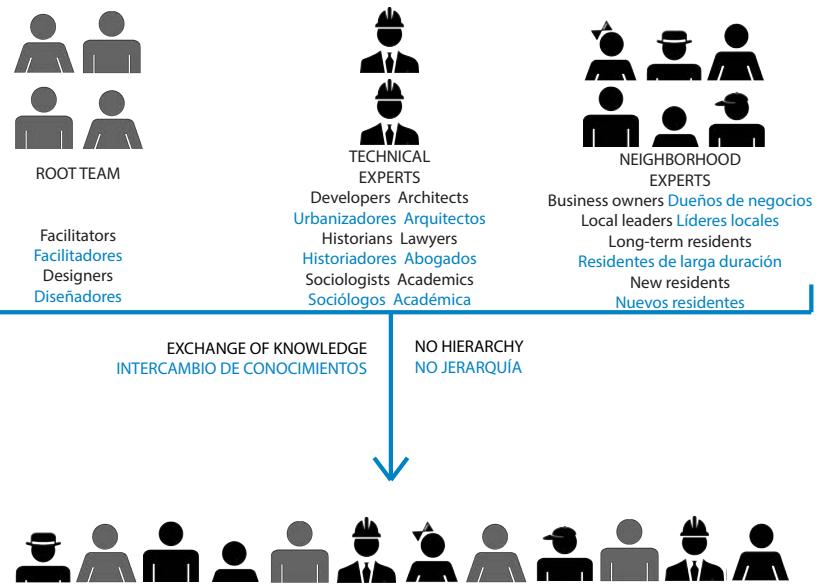
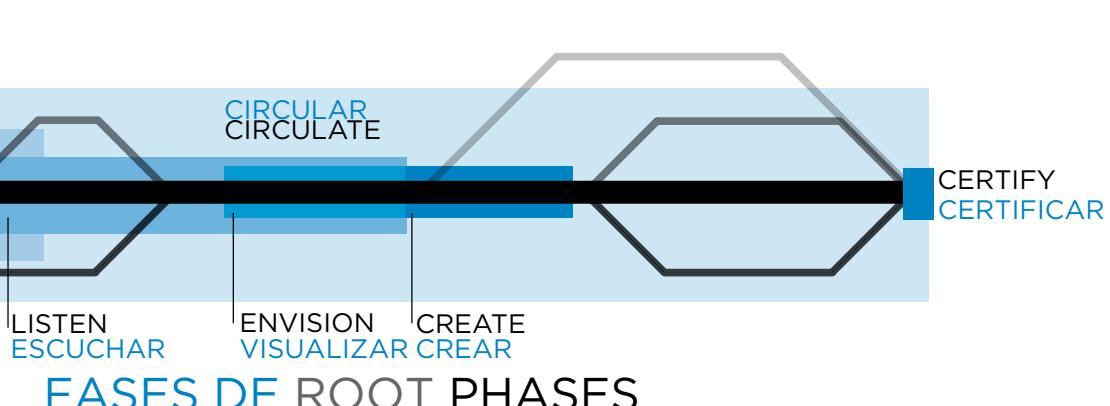
STAKEHOLDERS
LOS INTERESADOS

LOS EXPERTOS DE LA VECINDAD
NEIGHBORHOOD EXPERTS

LOS LÍDERES LOCALES
LOCAL LEADERS

TECHNICAL EXPERTS
LOS EXPERTOS TÉCNICOS

ROOT PROCESS /



PARTICIPATION REQUIREMENTS

An integral facet of the Root Certification is a measurable standard for local involvement. Between the survey and workshops, a certain number of Participation Points must be reached. We have identified a Primary Impact Zone, within a quarter-mile radius of the development site, and a Secondary Impact Zone, within three-quarters of a mile of the site. The required number of Participation Points is calculated by adding 10% of all residents of the Primary Impact Zone to 5% of all residents of the Secondary Impact Zone.

REQUISITOS PARA LA PARTICIPACIÓN

Un aspecto fundamental de la Certificación Root es la aplicación de un estándar medible de participación local. Entre el estudio de mapeo y los talleres, se tiene que alcanzar un cierto número de Puntos de Participación. Hemos identificado una Zona de Impacto Primario, con un radio de un cuarto de milla desde el lugar de la promoción, y una Zona de Impacto Secundario, de tres cuartos de milla desde el lugar. El número de Puntos de Participación requerido se calcula sumando el 10% de todos los residentes de la Zona de Impacto Primario al 5% de todos los residentes de la Zona de Impacto Secundario.

STAKEHOLDERS

Our team includes facilitators and designers, and draws upon many different kinds of expertise to guide the development process.

In addition to developers and architects, we bring to the table historians, lawyers, sociologists, academics and any other technical experts who can contribute relevant knowledge or skills. We also involve neighborhood experts, represented by business owners, local leaders, long-term and new residents.

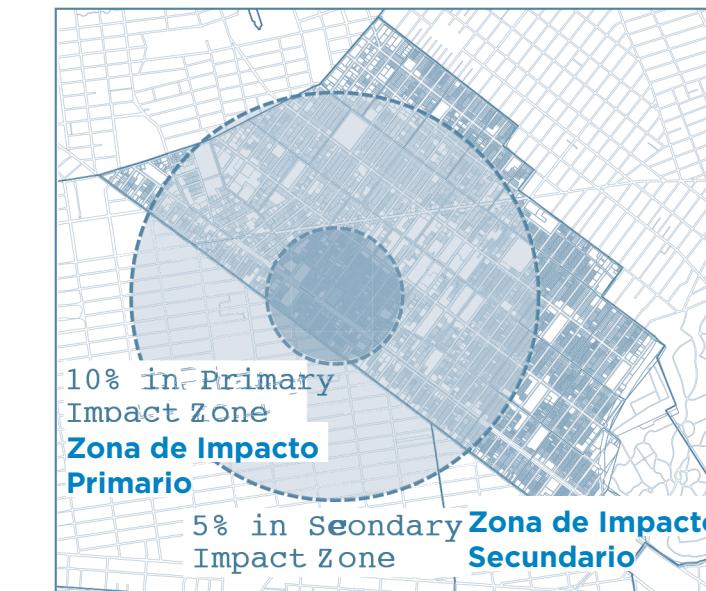
The Root Process has no hierarchy, but rather creates a horizontal exchange of equally valued knowledge.

ACTORES INTERESA-DOS

Nuestro equipo incluye facilitadores y diseñadores, y cuenta con diferentes tipos de conocimiento para guiar el proceso de desarrollo urbanístico.

Además de los promotores y los arquitectos, aportamos historiadores, abogados, sociólogos, académicos y cualquier otro experto técnico que pueda contribuir con el conocimiento y las habilidades pertinentes. También involucramos a expertos del barrio, como dueños de negocios, líderes locales y nuevos y antiguos residentes.

El Proceso Root no tiene ninguna jerarquía, sino que crea un intercambio horizontal de conocimiento valorado de forma equitativa.



SCORECARD

The Scorecard is generated by the Root Team from a synthesis of information gathered during the Root Process. Items on the Scorecard are classified A, B, C, or D. Anything classified as A is required. The developer must include this use or facility in the final plan in order to receive the Root Certification. B is High Priority, C is Medium Priority, and D is Low Priority.

CUADRO DE PUNTUACIÓN

El Equipo Root genera el Cuadro de Puntuación sintetizando la información recopilada durante el Proceso Root. Los elementos del Cuadro de Puntuación se clasifican como A, B, C, o D. Cualquier elemento clasificado como A es un requisito fundamental. El promotor tiene que incluir este uso o servicio para poder recibir la Certificación Root. Un elemento B es de Alta Prioridad, C es de Prioridad Media y D es Prioridad Baja.

Root Scorecard

| ARTS & CULTURE | |
|---------------------------------------|-----------------|
| B local history/archives | high priority |
| C performance space | medium priority |
| C public art | medium priority |
| C gallery/event/meeting space | medium priority |
| COMMERCIAL/RETAIL | |
| B grocery store | high priority |
| EDUCATION | |
| A K-12 after-school programs | REQUIRED |
| B language classes (ESL/other) | high priority |
| C GED classes | medium priority |
| D computer lab | low priority |
| EMPLOYMENT & JOB CREATION | |
| A manufacturing | REQUIRED |
| B job training | high priority |
| C coworking space | medium priority |
| GREEN | |
| B alternative energy | high priority |
| B green space | high priority |
| C recycling | medium priority |
| HOUSING | |
| A affordable: annual income <\$41,950 | REQUIRED |
| B apartments: 2-3 bedrooms | high priority |
| B community land trust | high priority |
| B rent-stabilized | high priority |
| SOCIAL SERVICES | |
| A child care | REQUIRED |
| B immigration services | high priority |
| B tenant education | high priority |
| B legal assistance | medium priority |
| C debt relief | high priority |
| C food bank | medium priority |
| SPORTS & RECREATION | |
| B playground | high priority |
| B outdoor sports | medium priority |
| C community garden | medium priority |
| C swimming pool | medium priority |

IMPLEMENTATION

Just as the LEED Certification has become widespread through social pressure that has built up around it, one approach to implementation and expansion of the Root Process is to try to build up similar social pressure. A few examples in that direction:

■ Reach out to a nonprofit housing developer, which might be interested in this kind of process as a means to better serve its constituents

■ Approach local leaders, Council members and representatives from community-based organizations, who are informed about new developments on the horizon and can help to identify the next potential project area.

The other strategy for implementation and expansion is through policy:

■ The Root Process could be instituted in newly created 'Special Zoning Districts'

IMPLEMENTACIÓN

De la misma manera que la Certificación LEED se ha llegado a generalizar a través de la presión social acumulada a su alrededor, una manera de implementar y expandir el Proceso Root es tratar de construir una presión social parecida. Algunos ejemplos en esta dirección:

■ Ponerte en contacto con un promotor de vivienda sin ánimo de lucro que podría estar interesado en este tipo de proceso como vía de atender mejor a sus constituyentes

■ Acerarse a los líderes locales, Concejales y representantes de organizaciones comunitarias, quienes conocen los nuevos desarrollos por llegar y pueden ayudar a identificar la próxima área de proyecto potencial.

Otra estrategia de implementación y expansión son las políticas urbanas:

■ El Proceso Root podría instaurarse en los recién creados 'Distritos de Zonificación Especial'

■ Los Concejales más entusiastas podrían adoptar el proceso sólo dentro de su distrito, al igual que ocurre con los Presupuestos Participativos.

■ Se podría crear una nueva agencia municipal, siguiendo el ejemplo de la Comisión para la Preservación de Monumentos Históricos, pero diseñada para proteger los lugares vulnerables a los desarrollos urbanísticos en vez de a un edificio de "importancia" arquitectónica o histórica.

■ Presionar para que se apruebe una ley que haga obligatorio el Proceso Root para parcelas de cierto tamaño y que cumplan con un perfil determinado: por ejemplo, los barrios que estén experimentando cambios dramáticos en su población o en el uso y en el precio del suelo.

1 LEARN APRENDIZAJE



In the first phase, the Root Team conducts comprehensive research to understand the social, economic, historical, and physical context for the proposed development site. This research draws on a variety of sources, including technical and academic consultants and government archives. But above all, Root values local expertise and residents' everyday lived experiences.

During this time, the Root Team identifies local stakeholders and potential partners for subsequent organizing and planning efforts. The LEARN phase can last up to two months, at the end of which the findings are compiled, published, and disseminated in whatever form is most suited to the demographics and habits of the neighborhood. For example, it could look like this gazette!

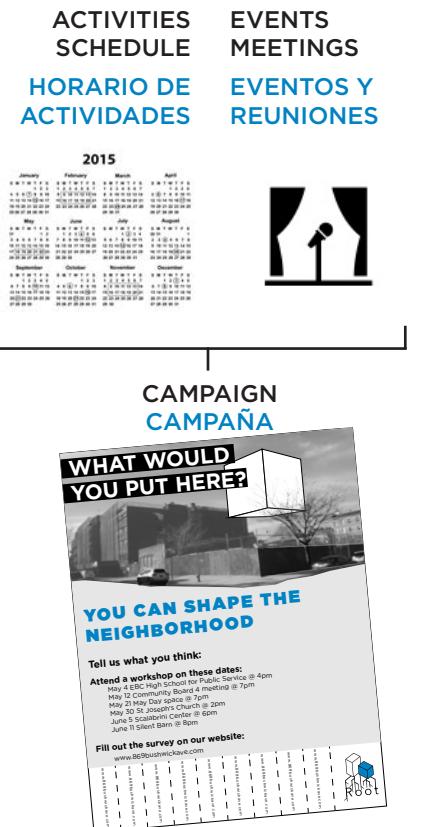
En la primera fase, el Equipo Root lleva a cabo una extensa investigación para poder comprender el contexto social, económico, histórico y físico del lugar propuesto para la promoción urbanística. Esta investigación hace uso de varias fuentes de información, incluyendo asesores técnicos y académicos y archivos gubernamentales. Pero sobre todo, Root pone en valor el conocimiento local y las experiencias cotidianas de los residentes.

Durante este tiempo, el Equipo Root identifica a los actores locales interesados y a los socios potenciales para los futuros trabajos de organización y planificación.

La fase APRENDIZAJE puede durar hasta dos meses, al final de los cuales se compilan, se publican y se difunden los resultados de la forma más adecuada a la demografía y a los hábitos del vecindario. Por ejemplo, ¿podría parecerse a esta gaceta?

2 CIRCULATE CIRCULACIÓN

Creating relations with stakeholders
Creando relaciones con los actores interesados



The second phase begins at the conclusion of LEARN but continues throughout the following phases, right up to the final certification. The goal is to keep neighbors informed and up-to-date with the development process using a provocative and ongoing multi-platform campaign.

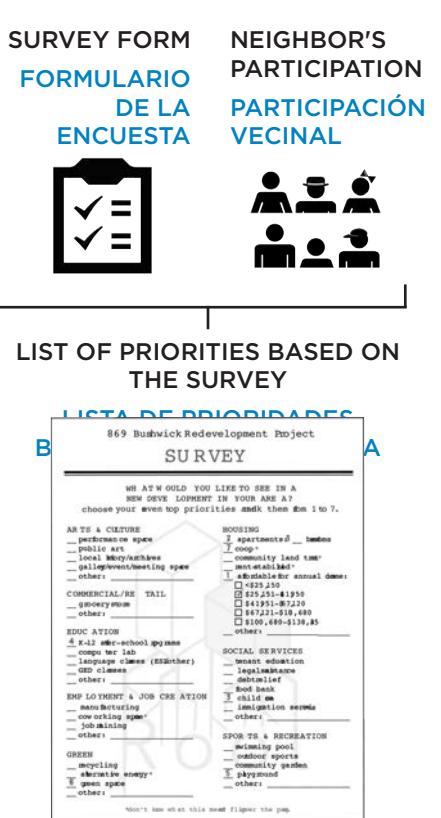
Some potential platforms: **Events** hosted on-site and nearby, including music, storytelling, and food; **Announcements** in person at regular meetings such as church services; **Flyers** to be distributed to local businesses, mailed, and posted around the neighborhood; **Advertisements** in the form of large billboards and bus shelter ads; and a **Website** regularly updated with information about the site, survey results, and dates for upcoming workshops.

La segunda fase comienza tras la conclusión de la fase APRENDIZAJE pero continua a través de las fases siguientes, hasta la certificación final. La meta es mantener informados y al día con respecto al proceso de urbanización a los vecinos con una continua campaña provocativa y multiplataforma.

Algunas plataformas potenciales: Eventos organizados en el lugar de la urbanización y cerca que incluya música, narración de cuentos, y comida; Anuncios en persona en reuniones regulares tales como en servicios religiosos; Folletos para ser distribuidos a negocios locales, enviados por correo, y puestos alrededor de la vecindad; Anuncios en forma de tableros grandes y anuncios en las paradas de bus; un Lugar en la Red actualizado regularmente con información sobre el lugar, resultados de los estudios, y fechas para futuros talleres.

3 LISTEN ESCUCHA

Creating relations with stakeholders
Creando relaciones con los actores interesados



In this phase, the Root Team collects information from those who live and work near the proposed development site. The team creates a survey listing thirty possible uses for the site (based on research from the LEARN phase) split among eight categories: Arts & Culture, Commercial/Retail, Education, Employment & Job Creation, Green, Housing, Social Services, and Sports & Recreation.

En esta fase, el Equipo de Root recoge información de las personas que viven y trabajan cerca del lugar propuesto para el desarrollo urbanístico. El equipo crea una encuesta con una lista de treinta posibles usos para el lugar (basados en los resultados de la investigación de la fase APRENDIZAJE) dividido en ocho categorías: Arte y Cultura, Comercial/Venta al por menor, Educación, Trabajo y Creación de Empleo, Verde, Vivienda, Servicios Sociales, y Deportes y Recreo.

Survey participants rank their top seven choices, in order of priority. The survey includes a mix of known and potentially non-traditional options, such as community land trust. These categories and choices will form the basis of the final Scorecard used to design and certify the development.

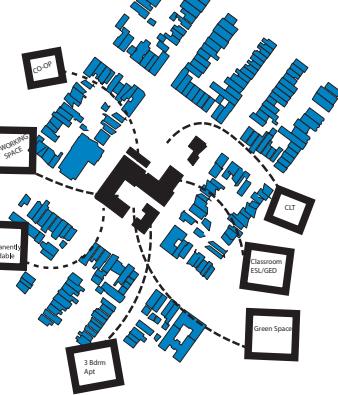
Los participantes de la encuesta clasifican sus siete primeras opciones, en orden de prioridad. La encuesta incluye una mezcla de opciones conocidas y de opciones potencialmente no convencionales, como los fideicomisos comunitarios de suelo. Estas categorías y opciones formarán la base del Cuadro de Puntuación final usado para diseñar y certificar la promoción inmobiliaria.

4 ENVISION VISUALIZACIÓN

WORKSHOP ACTIVITIES WITH NEIGHBORS
TALLERES CON LAS VECINAS Y LOS VECINOS



SITE-SPECIFIC PRIORITIES
PRIORIDADES ESPECÍFICAS DEL LUGAR



In a series of workshops facilitated by members of the Root Team, participants including neighborhood experts, local leaders, and representatives of community-based organizations tap into the power of past, present and future knowledge to ENVISION expansive possibilities for development of the site.

Hay un mínimo de seis talleres, principalmente después de la escuela y durante los fines de semana, y en diferentes localizaciones en la zona. Cada taller tiene un tema diferente inspirado por los resultados de la encuesta. Las prioridades, ideas y sueños recogidos en los talleres se compilan y se analizan durante la próxima fase para generar el programa arquitectónico.

Entre la encuesta y los talleres, se tiene que alcanzar un cierto número de Puntos de Participación (página 41). Cada encuesta rellenada en la Zona de Impacto Secundario vale un punto y las de la Zona de Impacto Primario valen cinco puntos. El promotor no puede proceder a la siguiente fase hasta que no se alcance este número, y mientras tanto el equipo Root continuará recogiendo encuestas y organizando talleres adicionales.

En una serie de talleres facilitados por miembros del Equipo Root, los participantes, entre los que habrá expertos del barrio, líderes locales y representantes de organizaciones comunitarias, aprovechan la energía de los saberes pasados, presentes y futuros para VISUALIZAR una gama más amplia de posibilidades para el desarrollo del lugar.

5 CREATE CREACIÓN

SCORECARD
CUADRO DE PUNTUACIÓN



SURVEY
ENCUESTA



WORKSHOP IDEAS
IDEAS PARA TALLERES

DEVELOPER'S NEEDS
NECESIDADES DEL PROMOTOR



3 PROPOSALS
3 PROPUESTAS



Los usos escogidos por los residentes que participaron en la encuesta y los estudios espaciales hechos por los participantes de los talleres se convierten ahora en espacio arquitectónico a través de estudios de planta, sección y volumen. Esto es comparable con la fase de proyecto básico de un arquitecto. En vez de eso, el Equipo Root reúne las visiones de los expertos del barrio y las convierte en un proyecto concreto.

The design process consists of three meetings, at which people well-acquainted with the project share, generate, prototype, negotiate, and decide which design and program elements must be included in the final project.

Items on the Scorecard (see page 41), devised by the Root Team using the survey and workshop results, are classified A, B, C, or D. Anything classified as A is *required*. The developer must include this use or facility in the final plan in order to receive the Root Certification. B is High Priority, C is Medium Priority, and D is Low Priority.

Los elementos del Cuadro de Puntuación (vea la página 41), creados por el Equipo Root utilizando los resultados de la encuesta y los talleres, se clasifican como A, B, C o D. Cualquier elemento clasificado como A es un requisito fundamental. El promotor tiene que incluir este uso o servicio para poder recibir la Certificación Root. Un elemento B es de Alta Prioridad, C es de Prioridad Media y D es Prioridad Baja.

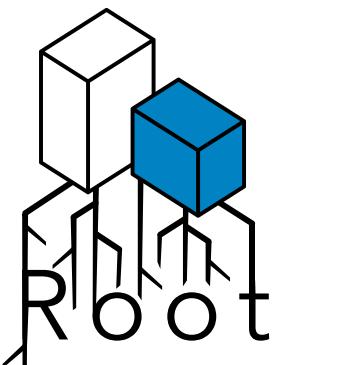
Al final, el promotor presenta tres opciones de diseño a votación pública, luego firma un Acuerdo exigible por ley para construir y poblar la futura promoción inmobiliaria de acuerdo al diseño que reciba la mayoría de los votos.

El cumplimiento por parte del promotor sólo puede ser evaluado después de que el edificio haya sido construido y haya estado operativo durante por lo menos seis meses. En ese momento, si los requisitos del Cuadro de Puntuación y del Acuerdo se han cumplido, la promoción obtiene el Certificado Root.

Los miembros del Equipo Root continúan monitorizando el uso y la ocupación de la promoción; el promotor tiene que re-certificar el proyecto cada cinco años para demostrar que continúa atendiendo las necesidades locales identificadas durante el Proceso Root.

6 CERTIFY CERTIFICACIÓN

ROOTED PROJECT
PROYECTO CON ROOT (ARRAIGADO)



En el final, el desarrollador presenta tres opciones de diseño a votación pública, luego firma un Acuerdo exigible por ley para construir y poblar la futura promoción inmobiliaria de acuerdo al diseño que reciba la mayoría de los votos.

The developer's compliance can only be assessed after the building exists and has been in operation for at least six months. At this time, if the requirements of the Scorecard and the Agreement have been met, the development is Root Certified.

Members of the Root Team continue to monitor the development's occupancy and usage; the developer must have the project recertified every five years to prove that they continue to address local needs identified during the Root process.

REINTEGRATING BUSHWICK: A Radical Approach To The Low Income Housing Crisis

REINTEGRANDO A BUSHWICK: Un enfoque radical de la crisis de vivienda para personas de bajos ingresos

Shibani Jadhav, Michael Stepiak & Alexander Valencia

An Alternative Proposal: Bushwick Pilot Project

This proposal is a radical approach. It challenges the premises upon which the traditional approach is based. Practitioners who favor tradition will be highly critical. No criticism can change that the policies of the past two decades have led to the housing crisis, and have therefore failed New Yorkers. The idea that development is an unalloyed good must be challenged. This proposal is a tool to control the way in which development proceeds. This proposal demands for subsidies from NYC and aid from developers for Community District-based Community Land Trusts (CLT) and the construction of affordable rental and cooperatively owned units. In addition, the proposal argues for mechanisms to preserve the commercial and residential character of neighborhoods while providing paths for upward mobility for low-income residents through low-income commercial space.

Focusing on Bushwick, we have identified the following key stakeholders in the neighborhood's future:

- Bushwick residents
- Bushwick land owners
- Bushwick business owners
- New York City Council
- Members of Community Board 4
- Construction Workers
- Incoming Bushwick Residents

By incorporating the interests of these groups and individuals, we propose the following pilot project. This project is Bushwick specific, but if successful, could be adapted to fit the needs of other rapidly gentrifying neighborhoods.

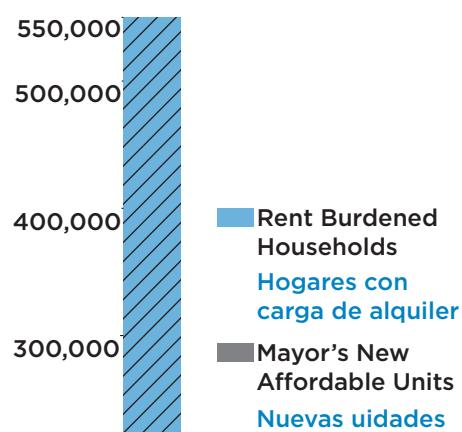
IDENTIFYING THE ISSUES IDENTIFICANDO LOS PROBLEMAS

Lack of Affordable Housing and Low Income Businesses:

Considering the Mayor's Plan to provide 200,000 affordable units by creating 80,000 new units and preserving 120,000 affordable units, there is still a shortfall of at least 470,000 affordable units. This does not include the number of homeless people and the projected population increase in New York City.

Shortfall of Affordable Units:

Déficit de Unidades Asequibles:



Displacement of small businesses:

The issue of displacement is not confined to housing alone. There is a crucial need to create affordable commercial zones in areas where small businesses are under a threat of being displaced.

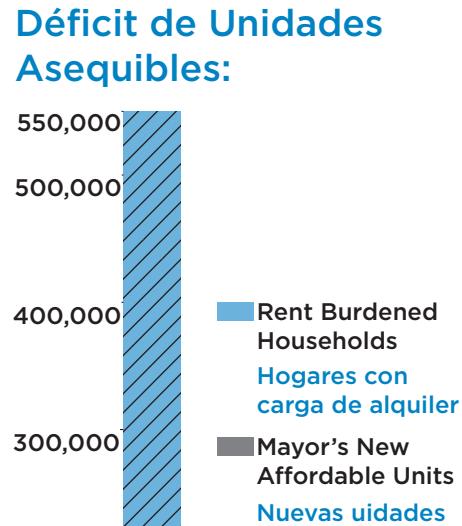
Falta de viviendas y de locales comerciales asequibles:

Plan del Alcalde de ofrecer 200,000 unidades de vivienda asequible mediante la creación de 80,000 nuevas unidades y manteniendo la accesibilidad de otras 120,000 unidades,

todavía habría un déficit de por lo menos 470,000 unidades asequibles. Esto no incluye el número de personas sin hogar ni el aumento de la población previsto en la ciudad de Nueva York.

Subsidies for Displacement:

Déficit de Unidades Asequibles:



Desplazamiento de pequeños negocios:

El problema de los desplazamientos no se limita solamente a la vivienda. Existe una necesidad crucial de crear zonas comerciales asequibles en áreas donde los pequeños negocios estén bajo la amenaza de ser desplazados y desalojados.

421a: (\$300 million a year in impuestos incluidos)

Un programa financiado por el estado que concede exenciones en el impuesto de propiedades a los promotores de vivienda. La mayor parte de la vivienda construida con este programa es de lujo, sin ningún requisito de accesibilidad económica.

Programa de Vivienda Inclusiva (IHP):

El gobierno de la ciudad no da dinero, pero por medio de incentivos los promotores obtienen más beneficios cuanto más alto construyen.

El IHP es un programa municipal que permite a los promotores construir edificios más altos dándoles exenciones de impuestos si reservan algunos de los apartamentos para vivienda asequible.

80/20: Un programa estatal y municipal

que concede financiación a bajo costo y exenciones en el impuesto de propiedades a aquellos promotores que reservan al menos el 20% de las viviendas de sus edificios para familias de bajos ingresos.

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

The New York City Comptroller published the following in April of 2014. Between 2000 and 2012:

- Median apartment rents in NYC rose by 75%, as real incomes of New Yorkers declined
- NYC lost about 400,000 apartments that rented for \$1,000 or less
- In some neighborhoods, including Bushwick, average rents increased by 50% or more
- In 2000, those earning between \$20,000 and \$40,000 paid an average of 33% of their incomes to rent. In 2012, they paid an average of 41%

El Contralor de la Ciudad de Nueva York publicó lo siguiente en abril de 2014. Entre 2000 y 2012:

- Los alquileres de apartamentos medianos en NYC subieron un 75% mientras bajaban los ingresos reales de los Neoyorquinos
- NYC perdió aproximadamente 400,000 apartamentos que se alquilaban por \$1,000 o menos
- En algunos barrios, incluyendo Bushwick, los alquileres medios aumentaron un 50% o más
- En 2000, los que ganaban entre \$20,000 y \$40,000 pagaban un promedio del 33% de sus ingresos en alquiler. En 2012 pagaban un promedio del 41%

Source/Fuente: http://comptroller.nyc.gov/wp-content/uploads/documents/Growing_Gap.pdf

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

80/20: Un programa estatal y municipal

que concede financiación a bajo costo y exenciones en el impuesto de propiedades a aquellos promotores que reservan al menos el 20% de las viviendas de sus edificios para familias de bajos ingresos.

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

A state financed program that gives property tax breaks to developers of residential buildings. Most of the housing built under this program is luxury housing with no affordable requirements.

421a: (\$300 million a year in foregone taxes)

PHASE 4: LAND ACQUISITION

Phase 4 is to acquire land. This land may or may not have an existing structure on it. The acquired land will continue to be owned by the CLT but the structures on the land (rehabilitated or newly build) will be owned by the housing co-op. Through information gained by the research done in phase 1, we have identified five different ways in which the CLT can acquire land.

En la fase 4 se adquirirá el terreno. Este terreno puede tener o no una estructura construida encima. El suelo adquirido seguirá siendo propiedad del CLT pero las estructuras sobre el suelo (rehabilitadas o de nueva construcción) serán propiedad de la cooperativa de vivienda. Con la información conseguida en la investigación de la fase 1, hemos identificado cinco diferentes maneras por las que el CLT puede adquirir suelo.

1. City and Bank Owned

1. Suelo de propiedad municipal y del banco

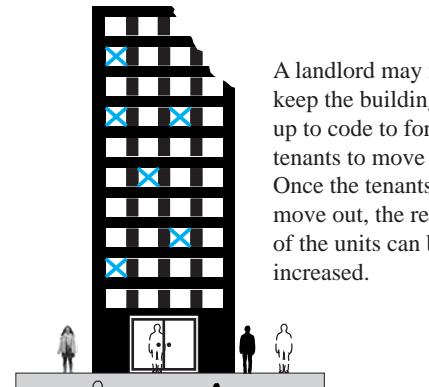
A bank or an investment group may own a lot (with or without a structure) that was taken by the city or the bank on a tax lien. The city should transfer these lots to the community district-based CLT's.

Un banco o un grupo de inversión pueden ser dueños de una parcela (con o sin estructura encima) que haya sido embargada preventivamente por la ciudad o por el banco por impago de impuestos. La ciudad debe transferir estas parcelas a los CLTs de los diferentes distritos comunitarios.

2. From Distressed Land Owners

2. Suelo de propietarios con dificultades económicas

Buy a rental building during the height of the real estate bubble face bankruptcy and tenants struggle with inadequate management. Such parcels of lots should be bought by the city and transferred to the CLT. The building will thereby be owned by the limited-equity co-op. The existing tenants continue to stay in these units and will not be displaced although the



A landlord may not keep the building up to code to force tenants to move out. Once the tenants move out, the rents of the units can be increased.

Un propietario puede dejar de mantener el edificio y no tenerlo en regla para forzar a los inquilinos a mudarse. Una vez que los inquilinos se muden, el propietario podrá subir los precios del alquiler.

residents are expected to abide by the rules of the CLT and the Co-op.

Algunos de los inversores que compran edificios de alquiler en el auge de la burbuja inmobiliaria entran en quiebra y los inquilinos tienen que lidiar con un mantenimiento insuficiente. Estos paquetes de viviendas deberían ser comprados por la ciudad y ser transferidos al CLT. Los edificios entonces pasarían a ser propiedad de la cooperativa de capital limitado. Los inquilinos ya existentes continuarían en estas viviendas y no serían desplazados, aunque tendrían que seguir las reglas del CLT y de la Cooperativa.

3. Seizures

3. Incautaciones

The City should cease a land if the landowner neglects the needs and rights of the tenants residing in the property. Occupied and abandoned buildings are to be seized if the landlord:

- 1) Does not keep the building up to code for more than 5 years. And or not maintained to code.
- 2) If the building is vacant for 5 consecutive years.
- 3) If there are more than 200 complaints in a year. Building water leaks, fire hazards, maintenance negligence, and pest infestation.

La ciudad debería recuperar los terrenos cuyos propietarios desatendieran las necesidades y los derechos de los inquilinos residentes en la propiedad. Habría que recuperar edificios ocupados y abandonados si el propietario:

- 1) No mantuviera el edificio al nivel requerido por los códigos durante más de cinco años.
- 2) Dejara el edificio vacío durante más de cinco años consecutivos.

- 3) Recibiera más de 200 quejas en un año, como fugas de agua en el edificio, riesgos de incendio, negligencia de mantenimiento y plagas.

Code Violations Infracciones del código



Building Water Leaks
Fugas de agua en el edificio



Building Fire Hazards
Riesgos de incendio en el edificio



Building Maintenance Negligence
Negligencia en el mantenimiento del edificio



Building Pest Infestation
Plaga de ratas e insectos en el edificio

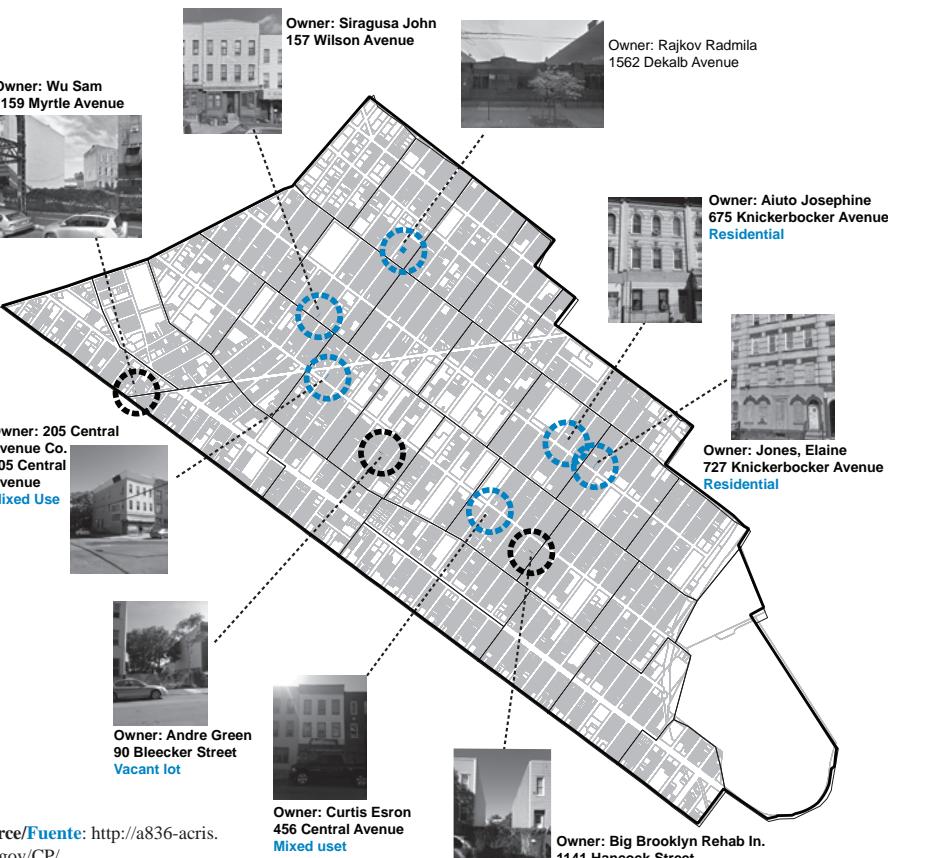
FASE 4: ADQUISICIÓN DE SUELO

4. New Good Land Owners Policy

The New Good Land Owners Policy is a way to prioritize responsible landowners in Bushwick by giving them incentives which typically aided profit driven developers. The priority is to find detailed information of distressed land owners. Shortlisted landowners will then be approached by the CLT.

4. Nueva Política de los Buenos Propietarios de Suelo

La Nueva Política de los Buenos Propietarios de Suelo es una manera de favorecer a los propietarios responsables en Bushwick dándoles los mismos incentivos que antes se le daban a los promotores con ánimo de lucro. La prioridad es encontrar información detallada sobre los propietarios de suelo con problemas económicos. El CLT se dirigirá entonces a los propietarios seleccionados.



Tax Lien Properties Propiedades con Embargo Preventivo

A policy to combat the current speculative market and at the same time preserve the current housing stock. This policy is aimed towards distressed property owners living with the community. These are the residents who are experiencing the most pressure to sell their land to the developers at or above market rate. The policy will also cover landowners in good financial standing who are willing to give their land to the district based CLT, which also includes giving the structure over to it to the housing co-op for true and permanent affordable housing. Owners of vacant lots can also be part of the policy.

Instead of giving incentives and tax credits to the profit driven developers, we will offer similar incentives to these owners in exchange with their property, so that the owners are not lured by the developers. Incentives are as following:

- 1) These land owners will receive tax abatements in their new home from New York City, if it is within the same community district (this tax credit will be from the funds the CLT will receive from the city).
- 2) The CLT will also give the land owner a choice of one or two housing units (depending on the size of the development), within the CLT property, for either him/herself or a family member.
- 3) The landowner will also receive a portion of the money generated within the property annually (in form of shares).

5. Trade-Offs

Land For Land: A developer who intends to develop market rate or luxury residential housing in Bushwick must give the CLT land in exchange. The CLT has nothing to say if a developer is creating true and permanent affordable housing.

The land should be in the same or adjacent census tract, this includes adjacent census tracts outside of community district 4. The land given to the CLT should not be:

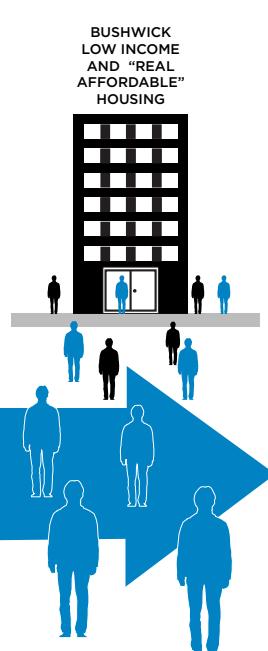
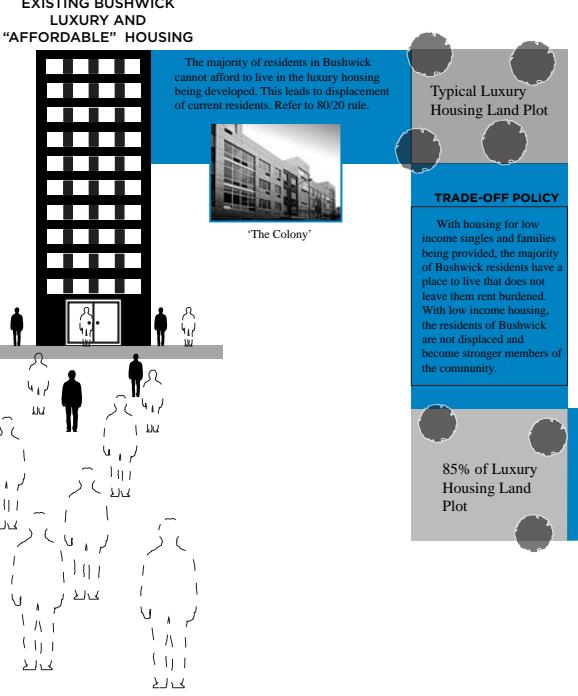
- 1) Environmentally contaminated
- 2) Less than 85% of the square footage of the land being developed by the profit driven developer
- 3) If development is over 25,000 sq ft, the CLT may choose to negotiate the locations of properties given to the CLT. The CLT may choose to ask for land within that same development.

5. Compensaciones

Suelo por Suelo: Un promotor que tiene la intención de desarrollar viviendas de lujo o a precio de mercado en Bushwick tiene que ceder a cambio suelo al CLT. El CLT no tiene nada que decir si un promotor está creando vivienda verdadera y permanentemente asequible.

El suelo debe estar en la misma sección censal o en la adyacente, lo que incluye secciones censales adyacentes fuera del distrito comunitario 4. El suelo entregado al CLT no debe ser:

- 1) Ambientalmente contaminado
- 2) Desarrollado por el promotor con ánimo de lucro en menos de un 85% de su superficie
- 3) Si la promoción es más grande de 25,000 ft² es posible que el CLT opte por negociar la localización de las propiedades entregadas al CLT. El CLT puede querer exigir terreno dentro de esa misma promoción.



PHASE 5: REHABILITATION & CONSTRUCTION

Community Input and Planning

Once the CLT acquires land the next step would be to develop this land. The Housing Co-op will be responsible for this development. The first step would be to involve the existing community residents for their inputs for the development. To do so we will use the Root Strategy designed by group II in the gazette.

A Competitive Bid

Once the planning process is carried out, a competitive BID will be organised by inviting various contractors from within and outside Bushwick for execution of the development. The lowest bidder will be highered by the co-op.

Funding Construction and Rehabilitation

The subsidies for developers should be directed to the district based housing co-op's to ensure truly permanent affordable housing. The Housing Co-op should receive at least \$5 Million in funding for the construction and rehabilitation of affordable housing.

Construction Cost Estimate: With an average of \$75 K per unit, the housing co-op can construct 5 buildings, housing 12 units (8 Studio Apartments, and 4-2 Bedroom Apartments).

With a total cost around \$4.5 Million for construction and rehabilitation, CLT is capitalized at \$500 K.

Economic Opportunity: Low Income Commercial Spaces

Properties acquired by the CLT with commercial overlay will provide low-income commercial spaces for businesses in Bushwick.

- 1) Priority will be given to Bushwick residents using the skill share spaces as incubators to start new businesses in the community district.
- 2) Spaces will be reserved for current longterm (5+ years) owners of businesses in the district who are at a threat to be displaced.

FASE 5: REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Aportaciones y Planificación Comunitaria

Una vez que el CLT adquiere el suelo, el siguiente paso sería urbanizarlo. La Cooperativa de Vivienda será la responsable de esta labor. El primer paso sería involucrar a los actuales residentes de la comunidad para que ofrezcan sus aportaciones al proyecto. Para hacer esto, utilizaremos la Estrategia Root ideada por el grupo II en esta gazeta.

Proceso de Licitación

Una vez realizado el proceso de planificación, se abrirá un proceso competitivo de licitación invitando a varios contratistas de dentro y fuera de Bushwick para la ejecución de la promoción. El licitador con la oferta más baja será contratado por la cooperativa.

Financiar la Construcción y la Rehabilitación

Los subsidios para los promotores deben estar dirigidos a las cooperativas de vivienda de los distritos con el fin de asegurar vivienda asequible de carácter permanente. La cooperativa de vivienda debería recibir al menos \$5 millones de financiación para la construcción y rehabilitación de vivienda asequible.

Estimación del Coste de Construcción: con un promedio de \$75 K por unidad, la cooperativa de vivienda puede construir 5 edificios con 12 unidades de vivienda cada uno (8 estudios y 4 apartamentos de dos dormitorios).

Con un coste total de aproximadamente \$4.5 millones para la construcción y la rehabilitación, el CLT sacaría un rendimiento de \$500,000.

TENANT STRUCTURE AND RENT ESTRUCTURA DE INQUILINOS Y ALQUILERES

| 1/4 | 1/4 | 1/4 | 1/4 |
|--|--|--|--|
| Extremely Low-Income. Extremadamente Bajos Ingresos. | Low-Income. Bajos Ingresos. | Moderate-Income. Ingresos Moderados. | Middle-Income. Ingresos Medios. |
| 20% of Net Annual Income / 20% de los ingresos netos anuales | 20% of Net Annual Income / 20% de los ingresos netos anuales | 20% of Net Annual Income / 20% de los ingresos netos anuales | 25% of Net Annual Income / 25% de los ingresos netos anuales |

The Optional Savings Program:

- 1) Tenants must pay additional 3% for a duration of one year.
- 2) Tenants may not withdraw money for duration of the term.
- 3) Tenants may choose to continue or withdraw from the program at the end of each term.

Maintenance & Administration:

The money received after selling 25% of the units and the rent generated per month from the rest (75%) of the units will be collected by the housing co-op. These funds will only be used for the maintenance and administrative purpose of the buildings.

El Programa de Ahorros Opcionales:

- 1) Los inquilinos tienen que pagar un 3% adicional durante un año.
- 2) Los inquilinos no pueden retirar dinero durante este período.
- 3) Los inquilinos pueden elegir continuar o retirarse del programa al final de cada período.

Mantenimiento & Administración:

El dinero proveniente de vender el 25% de las unidades y del alquiler mensual generado con el resto (75%) de las unidades será recolectado por la cooperativa de vivienda. Este dinero se usará solamente con fines de mantenimiento y administración de los edificios.

TAKE ACTION!

ACTÚA!

Want to help out? ¿Quieres ayudarnos?

Real Rent Reform (<http://www.realrentreform.org>) - Citywide

Right To The City Alliance (<http://righttothecity.org>) - Citywide
388 Atlantic Ave., Brooklyn

Make The Road New York
(<http://www.maketheroad.org>) -
Bushwick
301 Grove St., Brooklyn

Brooklyn Solidarity Network
(<http://brooklynsolidarity.org>) -
Brooklyn

METROPOLITAN COUNCIL
ON HOUSING TENANT'S
RIGHTS TELEPHONE
HOTLINE
LÍNEA DIRECTA DE
LOS DERECHOS DE
LOS INQUILINOS
DEL CONSEJO
METROPOLITANO DE
VIVIENDA
Mon/L & Wed/X 1:30 - 8pm
Fri/V 1:30 - 5pm

212-979-0611

Do you need legal
assistance or tenant
support?
¿Necesitas ayuda legal
o apoyo al inquilino?

Ridgewood Bushwick Senior
Citizens Council Legal
Empowerment & Assistance
Program (<http://www.empowermentcenter.org>)
1475 Myrtle Ave., Brooklyn

Housing Court Answers (<http://cwtfhc.org>) - Brooklyn 141
Livingston St., Room 202

St. Nick's Development
Corporation (<http://stnicksalliance.org>) - North Brooklyn
306 Union Ave., Brooklyn

New York City Loft Tenants
(<http://nyclofttenants.org>) -
Citywide

Brooklyn Legal Services, Corp A
(<http://www.bka.org>) - Brooklyn
260 Broadway #2, Brooklyn

Brooklyn Housing And Family
Services, Inc. (brooklynhousing.org) - Brooklyn
415 Albemarle Rd., Brooklyn

Want more information
about affordable
housing?
¿Quieres más
información sobre
vivienda asequible?

Association for Neighborhood
and Housing Development (<http://www.anhd.org>) - citywide
50 Broad St. Suite 1402, NY

DHCR Brooklyn Rent Office
(<http://www.nyshcr.org/Agencies/DHCR>) - Brooklyn
55 Hanson Place, Suite 502
Brooklyn

Ridgewood Bushwick Senior
Citizens Council (<http://www.empowermentcenter.org>) -
Bushwick
217 Wyckoff Ave., Brooklyn

Bushwick Housing Independence
Project (<http://www.bhip-brooklyn.org>) - Bushwick

Picture The Homeless (<http://www.picturethehomeless.org>) -
Citywide
2527 Morris Ave., Bronx



Want to take action
in your community?
¿Quieres actuar en tu
comunidad?

Urban Homesteading Assistance
Board (<http://www.uhab.org>) -
Citywide
120 Wall St., 12th Floor, New
York

Tenants & Neighbors (<http://www.tenantsandneighbors.org>) -
Citywide
236 W 27th St., Suite 400, NYC



CREATIVE COMMONS

- Do you want to use or reproduce all or part of this gazette? Go for it! Except where otherwise noted, this work is licensed under the Creative Commons Attribution-Non Commercial-Share Alike 4.0 International License. To view a copy of this license, visit: <http://creativecommons.org/licenses/by-ncsa/4.0/>
- ¿Quieres utilizar o reproducir total o parcialmente esta gaceta? ¡A por ello!
Excepto cuando se indique lo contrario, esta obra tiene una licencia Creative Commons Attribution-Non Commercial-Share Alike 4.0 International License. Para ver una copia de esta licencia, visite: <http://creativecommons.org/licenses/by-ncsa/4.0/>

CREDITS & THANKS | CRÉDITOS Y AGRADECIMIENTOS

COORDINATED BY COORDINADO POR

Gabriela Rendón
Assistant Professor in Urban
Planning

DEVELOPED BY DESARROLLADO POR

Graduate students
in Design and Urban
Ecologies, Fall 2014
Studio, Parsons The New
School for Design:

Darcy Bender, Renata Benigno, Mariana
Bomtempo, Max Freedman, Shibani Jadhav,
Tait Mandler, Gamar Markarian, Michael
Stepniak, Alexander Valencia, Drew
Vanderburg, Alexandra Venner

SPANISH TRANSLATION TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL

Teresa Bell, Mateo Fernández-Muro

SPECIAL THANKS TO OUR FUNDERS AGRADECIMIENTO ESPECIAL A QUIENES NOS HAN FINANCIADO

MAJOR SPONSOR: Graduate Program in Design and Urban Ecologies

KICKSTARTER "REALIZADORES"

Gretchen Sparks
Grace Eickmeyer
Nadia Elokdah
Art Mandler

KICKSTARTER "PATROCINADORES"

Mark Bender
Elizabeth Bryan
Rania Dalloul
Deb Cohen
April De Simone
Doreen Hill
Mark Mandler
Phyllis Mandler
Lenina Nadal
Robert Robinson
Wendy Scher
FaDi Shayya
Zanny Venner
Camilla Zhang

CROWDFUNDERS

Emma Ayorra
Jennifer Clark
Layna George
Anne Mason Kemper
Gamar Markarian
Margaux Meganck
Susan Opotow
Renee Cohen
Elisabeth Rickles
Elinor Vanderburg
Jenna Widmann
Silvia Xavier

VACANCY MAPPING DATA AVAILABLE ONLINE DATOS DEL MAPA DE PARCELAS VACÍAS DISPONIBLE ONLINE

www.BushwickCommunityMap.org
Thanks to Chris Henrick in
collaboration with NorthWest
Bushwick Community Group

EXTRA SPECIAL THANKS AGRADECIMIENTO SÚPER ESPECIAL

Bridgette Blood, Matt Mottel, LoLo, Josh
Carrera, Sarah Quinter, Kevin Worthington
and Council Member Antonio Reynoso,
Rafael Fuchs, Scott Short, Frank Morales,
Lenina Nadal, Rob Robinson, Neil Freedman,
Alison Mears, Aran Baker, April De Simone,
The Silent Barn, Scalabrini Center for
Migrant Families, Babycastles, The Housing
Justice Brigade, David John Sokoloski,
Danielle de Jesus, Kunal Gupta, Jazo
Brooklyn, Nyssa Frank, Mateo Fernandez-
Muro, Maria Morales, The New School
Student Senate, Gabriela Rendon, Miguel
Robles-Duran, and all the members of the
Bushwick community with whom we stand
and fight for housing justice!