



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007
TEL: (212) 306-3000 • <http://nyc.gov/nycha>

GREG RUSS
CHAIR

LISA BOVA-HIATT
INTERIM CHIEF EXECUTIVE OFFICER

October 3rd, 2022

Dear Sack Wern Resident:

As you may know, your development has been selected for NYCHA's **Permanent Affordability Commitment Together (PACT)** program. Through PACT, your home and community spaces will receive much-needed renovations, a new management company will take responsibility for the day-to-day caretaking and operation of your development, and on-site social services will be greatly enhanced.

Today, I would like to share an exciting milestone. **NYCHA, with guidance from your resident association, has selected the team who will be responsible for making comprehensive repairs and serving as the new property manager for your development:** Asland Capital Partners, Breaking Ground, and Douglaston Development LLC will lead the project as co-developers; Levine Builders will be the general contractor; and Clinton Management will be the property manager. In the coming months, a social service provider will be added to the team.

What does this mean for you as an NYCHA resident? Over the course of the next 12 to 18 months, NYCHA and our PACT partners will engage with you and your neighbors to begin planning for these historic investments, which will include comprehensive repairs and upgrades to all apartments, buildings, common areas, public spaces, heating, and cooling systems, elevators, security systems, and other physical elements of your community.

Construction is not expected to begin until late 2023, at which point Clinton Management will take over from NYCHA as the property manager for your development. You will remain a NYCHA resident, as NYCHA will continue to own the land and buildings, determine your rent, and monitor the performance of all PACT partners.

In the coming weeks and months, the new PACT partner team will have an increased presence at Sack Wern. They, and consultants engaged by them, will be on-site to perform inspections and meet with you to understand what repairs and services are most needed in your homes.

We will be reaching out shortly with more information about a community meeting where we will introduce the PACT partner team, share more information about the next steps, and answer any questions you may have. In the meantime, if you have any immediate questions or concerns, please reach out to NYCHA through email or phone at: PACT@nycha.nyc.gov or (212) 306-4036. For more information about NYCHA's PACT program, see the enclosed PACT overview or visit our website at <http://on.nyc.gov/nycha-pact>.

This is an exciting opportunity to bring much-needed investments to your community, and we look forward to working in partnership with you as we continue to shape the future of NYCHA and Sack Wern.

Sincerely,

Lisa Bova-Hiatt, NYCHA Interim Chief Executive Officer



NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY
90 CHURCH STREET • NEW YORK, NY 10007
TEL: (212) 306-3000 • <http://nyc.gov/nycha>

GREG RUSS
CHAIR

LISA BOVA-HIATT
INTERIM CHIEF EXECUTIVE OFFICER

3 de Octubre 2022

Estimado Residente de Sack Wern:

Como ya usted sabrá, su residencial ha sido seleccionado para el programa **Pacto para Preservar la Asequibilidad Permanente Juntos** (PACT, por sus siglas en inglés) de NYCHA. A través de PACT, su hogar y los espacios comunitarios recibirán las renovaciones necesarias, una nueva empresa de administración de la propiedad asumirá la responsabilidad del cuidado y la operación diaria de su residencial, y los servicios sociales serán mejorados considerablemente.

Hoy quiero compartir una información muy emocionante. **NYCHA, en conjunto con la Asociación de Inquilinos de su residencial, han seleccionado el equipo que será responsable de realizar las reparaciones integrales y que será también el nuevo administrador de las propiedades de su residencial:** Asland Capital Partners, Breaking Ground, y Douglaston Development LLC liderarán el proyecto como co-desarrolladores; Levine Builders será el contratista general; y Clinton Management será el administrador de la propiedad. En los próximos meses, se integrará al equipo una organización que proveerá nuevos servicios sociales para los residentes.

¿Qué significa esto para usted como residente de NYCHA? En el transcurso de los próximos 12 a 18 meses, NYCHA y nuestros socios del PACT se pondrán en contacto con usted y sus vecinos para comenzar a planificar la implementación de inversiones históricas, que incluirán reparaciones y mejoras integrales a todos los apartamentos, edificios, áreas comunes, espacios públicos, sistemas de calefacción y de aire climatizado, ascensores, sistemas de seguridad y otras reparaciones físicas en su comunidad.

Se prevé que la construcción comience a finales del 2023, momento en el cual Clinton Management reemplazarán a NYCHA como administrador de la propiedad de su residencial. Usted seguirá siendo residente de NYCHA, ya que NYCHA continuará siendo propietario del terreno y los edificios, determinará su alquiler y supervisará el desempeño de los socios del PACT. En las próximas semanas y meses, el nuevo equipo de socios del PACT tendrá una mayor presencia en Sack Wern. Ellos, y los consultores contratados por ellos, estarán en su residencial para realizar inspecciones y reunirse con usted para entender qué reparaciones y servicios son los más necesarios en su vivienda.

Prontamente le contactaremos con más información sobre la reunión comunitaria en donde presentaremos a los socios del PACT, proveeremos más información sobre los próximos pasos, y responderemos a sus preguntas. Mientras tanto, si tiene alguna pregunta o inquietud inmediata, favor comunicarse con NYCHA por correo electrónico escribiendo al: PACT@nycha.nyc.gov o por teléfono llamando al: (212) 306-4036. Para obtener más información sobre el programa PACT de NYCHA, consulte la sinopsis general adjunta o visite nuestro sitio web en <http://on.nyc.gov/nycha-pact>.

Esta es una emocionante oportunidad que traerá las inversiones necesarias en su comunidad, y esperamos trabajar en colaboración con usted a medida que le damos forma a lo que será el futuro de NYCHA y de Sack Wern.

Sinceramente,

Lisa Bova-Hiatt, NYCHA Interim Chief Executive Officer

GREETINGS SACK WERN HOUSES RESIDENTS!

Asland Capital Partners, Breaking Ground, and Douglaston Development are excited to have been selected by the Sack Wern Houses Resident Review Committee and NYCHA to work with you to design and implement a comprehensive improvement plan for Sack Wern Houses. Our team brings a combination of expertise in resident engagement and advocacy, affordable housing rehabilitation, construction execution, resident-focused management, and providing social services. By pairing our decades of experience in the Bronx with on-site investigations and resident expertise, we will bring sustainable, long-lasting improvements to your homes and community.

We are committed to completing the in-unit, site-wide, and building systems upgrades that are required to ensure all residents have access to high quality housing. Our process and our rehabilitation plan will develop based on your input. Throughout the process, we will not only solicit your feedback but also connect you with on-site job opportunities, social services, and financial services. As best-in-class local managers and service providers, we will work with you to collectively transition Sack Wern Houses from NYCHA management to a partnership created to meet resident needs. We look forward to getting to know you.

Best,
Asland Capital Partners, Breaking Ground, Douglaston Development
Sack Wern PACT Partners

WHO WE ARE

The development team will create and implement the project vision. It will be led by three partners:

ASLAND

Asland Capital Partners: A minority-owned firm with over 20 years of experience operating and preserving affordable and workforce housing throughout the United States

BREAKING
GROUND

Breaking Ground: A non-profit developer and social service provider with hands-on experience engaging stakeholders throughout New York City



DOUGLASTON
DEVELOPMENT

Douglaston Development: A developer, contractor, and manager with extensive resident engagement experience and a dedicated interdisciplinary team of tenant-in-place rehabilitation staff

Contractor: Levine Builders

General Contractor will oversee and complete construction



LEVINE
BUILDERS

Manager: Clinton Management

Property Manager will be responsible for the day-to-day operations and management of the properties



CLINTON
MANAGEMENT

The process and outcome of this renovation will depend on your input. We look forward to working with you to renovate your campus!

Apartments

- New or refurbished flooring, new paint, and new windows
- Upgraded kitchens, including appliances, countertops, exhausts, and fixtures
- New tile floors, sinks, toilets, and tub surrounds in bathrooms
- Removal of hazardous materials (lead and mold)

Community Facilities and Common Areas

- Upgrades to hallways, lobbies, community rooms, and laundry rooms
- New community spaces

Building Systems and Façade

- Upgrades to plumbing, heating, and electrical
- New roofs and leak detection systems

- Enhanced waste and pest management
- Upgrades or replacements of elevators

Site and Grounds

- Enhanced security including access control, lighting, security cameras, and common space improvements
- Enhanced landscaping with resident input

Social Services Plan

- In coordination with team partner and non-profit social service provider Breaking Ground, a new on-site social service provider will survey needs and provide resources and programming for residents
- This will include local hiring opportunities for residents in management and construction



All renderings are illustrative; Left to Right: Sack Wern Lobby, Building from Exterior

WHAT'S NEXT?

We are excited to meet you and your neighbors. As we begin to get to know you and your buildings, we will:

1. **Host regularly scheduled resident meetings** to share information on process, develop project plans and discuss project updates. We will notify you of upcoming meetings by posting notices throughout your buildings.
2. **Inspect your apartments, common areas, and building systems.** We will provide notice of any inspections and work as quickly as possible to prevent any inconvenience.
3. **Work with residents to identify and partner with a social service coordinator** to help connect residents with new on-site services and programs.

Regular project updates will be available on our website (www.sackwernpact.com).
If you have questions, email us at info@sackwernpact.com.

¡SALUDOS A LOS RESIDENTES DE SACK WERN HOUSES!

Asland Capital Partners, Breaking Ground y Douglaston Development se complacen en haber sido seleccionados por el Comité de Evaluación de Residentes de Sack Wern Houses y la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) para trabajar con ustedes en el diseño e implementación de un plan de mejora integral para Sack Wern Houses. Nuestro equipo aporta una combinación de experiencia en la participación y el apoyo de los residentes, la rehabilitación de viviendas asequibles, la ejecución de la construcción, la administración centrada en los residentes y la prestación de servicios sociales. Al fusionar nuestras décadas de experiencia en el Bronx con las investigaciones en el sitio y la experiencia de los residentes, aportaremos mejoras sostenibles y duraderas a sus hogares y a su comunidad.

Estamos comprometidos a completar las mejoras en los apartamentos, en el entorno y en los sistemas de construcción que se requieren para garantizar que todos los residentes tengan acceso a viviendas de alta calidad. Nuestro proceso y nuestro plan de rehabilitación se desarrollarán en base a su opinión. A lo largo del proceso, no solo solicitaremos sus comentarios, sino que también los conectaremos con oportunidades de trabajo en el sitio, servicios sociales y servicios financieros. Como los mejores administradores y proveedores de servicios locales del mercado, trabajaremos junto a ustedes para hacer la transición colectiva de Sack Wern Houses de la administración de la NYCHA a una asociación creada para satisfacer las necesidades de los residentes. Estamos ansiosos por conocerlos.

Les deseamos lo mejor,
Asland Capital Partners, Breaking Ground, Douglaston Development
Sack Wern PACT Partners.

QUIÉNES SOMOS

El equipo de desarrollo creará e implementará la visión del proyecto. Será dirigida por tres socios:



Asland Capital Partners: una compañía minoritaria con más de 20 años de experiencia en la operación y preservación de viviendas asequibles y para trabajadores en todo Estados Unidos.



Breaking Ground: una constructora sin fines de lucro y proveedores de servicios sociales con experiencia práctica en la inclusión de las partes vinculadas al proyecto a lo largo de toda la ciudad de Nueva York.



DOUGLASTON
DEVELOPMENT

Douglaston Development: una constructora, contratista y compañía de administración con amplia experiencia en la participación de los residentes y un equipo de personal interdisciplinario dedicado a la rehabilitación con inquilinos en el lugar.

Contratista: Levine Builders

El contratista general supervisará y completará la construcción.



Administrador: Clinton Management

El administrador de la propiedad será responsable de las operaciones del día a día y de la administración de las propiedades.



El proceso y el resultado de esta renovación dependerán de su aporte. ¡Ansiamos trabajar con ustedes para renovar su residencia!

Apartamentos

- Pisos nuevos o restaurados, pintura nueva y ventanas nuevas.
- Cocinas renovadas, incluidos los electrodomésticos, las mesadas, los extractores y los accesorios.
- Nuevos pisos de cerámica, lavabos, inodoros y bordes de bañeras en los baños.
- Eliminación de materiales peligrosos (plomo y moho).

Instalaciones comunitarias y áreas comunes

- Mejoras en los pasillos, los vestíbulos, salones comunitarios y las lavanderías.
- Nuevas áreas comunitarias.

Sistemas de construcción y fachada

- Mejoras en las tuberías, la calefacción y la electricidad.
- Techos y sistemas de detección de fugas nuevos.
- Gestión mejorada de residuos y plagas.
- Mejoras o cambio de ascensores.

Sitio y terrenos

- Seguridad mejorada que incluye control de acceso, iluminación, cámaras de seguridad y mejoras en los espacios comunes.
- Paisajismo mejorado con aportes de los residentes.

Plan de servicios sociales

- En colaboración con el socio del equipo y el proveedor de servicios sociales sin fines de lucro, Breaking Ground, un nuevo proveedor de servicios sociales en el sitio evaluará las necesidades y brindará recursos y programas a los residentes.
- Esto incluirá oportunidades de contratación local para residentes en las áreas de administración y construcción.



Todas las representaciones son ilustrativas; de izquierda a derecha: vestíbulo de Sack Wern, edificio desde el exterior.

¿CUÁL ES EL SIGUIENTE PASO?

Estamos emocionados de reunirnos con usted y sus vecinos. A medida que comencemos a conocerlos y a sus edificios, haremos lo siguiente:

1. **Organizaremos reuniones de residentes programadas con regularidad** para compartir información sobre el proceso, mejorar el plan del proyecto y discutir las actualizaciones del proyecto. Les notificaremos de las próximas reuniones mediante la publicación de avisos en todos sus edificios.
2. **Inspeccionaremos sus apartamentos, las áreas comunes y los sistemas de construcción.** Les avisaremos en caso de una inspección y trabajaremos lo más rápido posible para evitar cualquier inconveniente.
3. **Trabajaremos con los residentes para indentificar y asociarnos con un coordinador de servicios sociales** para ayudar a conectar a los residentes con los servicios y programas nuevos en el sitio.

Las actualizaciones periódicas del proyecto estarán disponibles en nuestro sitio web (www.sackwernpact.com). Si tienen preguntas, envíennos un correo electrónico a info@sackwernpact.com.

WHAT IS PACT?

Permanent Affordability Commitment Together (PACT)

**PLANNING
FOR PACT**

Permanent Affordability Commitment Together (PACT) is a program that allows NYCHA to unlock funding to complete comprehensive repairs at your development. Through PACT, your development will be included in the federal Rental Assistance Demonstration (RAD) and convert to a more stable, federally funded program called Project-Based Section 8.

This ensures homes remain permanently affordable and residents have the same basic rights as they possess in the public housing program. Resident voices are an important part of PACT; their expertise will shape what PACT investments are made at each development.

HOW PACT WORKS

PACT depends on partnerships with private and non-profit development partners, who are selected based on resident input.

COMPREHENSIVE REPAIRS

Development partners bring design and construction expertise. They address all the physical needs at the development.

PROFESSIONAL MANAGEMENT

Property management partners are responsible for the day-to-day operation and upkeep of the buildings and grounds.

ENHANCED SERVICES

Partnerships with social service providers help improve on-site services and programming through input from residents.

PUBLIC CONTROL: NYCHA & RESIDENTS

Developments will remain under public control. After conversion, NYCHA will continue to own the land and buildings, administer the Section 8 subsidy and waitlist, and monitor conditions at the development. Where needed, NYCHA can step in to resolve any issues that may arise between residents and the new property management team.



WHY PACT?

NYCHA needs an estimated \$40 billion to fully restore and renovate all of its buildings, but the federal government has provided only a fraction of the funding needed for these improvements. We recognize that many of the conditions in NYCHA buildings are unacceptable and unsafe for residents and their families. Renovations are long overdue and necessary to ensure that the day-to-day needs of residents are met and living conditions improve. PACT is a critical tool that allows NYCHA to:



Modernize and keep homes permanently affordable



Upgrade kitchens, bathrooms, and living spaces



Preserve resident rights and protections



Upgrade lighting, security systems, doors, windows, and hallways and stairwells



Invest in community spaces and amenities and enhance on-site community programs



Replace or upgrade building systems such as roofs, facades, elevators, and boilers

RESIDENT RIGHTS AND PROTECTIONS

PACT will keep homes permanently affordable and preserve resident rights and protections. These protections are stronger than in the traditional Section 8 program.

- Residents will **continue to pay 30% of their adjusted gross household income towards rent.**
- Residents will have the **right to remain in their apartment** during construction.
- Residents will continue to have the **right to organize.**
- Resident associations will **continue to receive funding** after conversion.
- All residents will have the **right to renew their lease.**
- No one will **be re-screened** before signing a new lease.
- Residents will be able to **add relatives onto their lease.**
- All household members will continue to have **succession rights.**
- Residents will be able to have **grievance hearings.**
- Residents will have the **right to apply for job opportunities** associated with the project.

LEARN MORE ABOUT PACT!

Residents can attend any upcoming PACT information session to learn more about PACT. Resident voices are an important part of PACT, and we want to make sure YOU and YOUR NEIGHBORS are at the next meeting!

**RESOURCES
AVAILABLE NOW:**

PACT Hotline: 212-306-4036
Email: PACT@nycha.nyc.gov
PACT Website: on.nyc.gov/nycha-pact

**PLANNING
FOR PACT**



QUÉ ES PACT?

Pacto para preservar la asequibilidad permanente juntos (PACT, por sus siglas en inglés)

PLANNING
FOR
PACT

Pacto para preservar la asequibilidad permanente juntos (PACT) es un programa que le permite a NYCHA acceder a fondos para realizar reparaciones integrales en su residencial. A través de PACT, su residencial se incluirá en el programa federal de Estrategia de asistencia para el alquiler (RAD, por sus siglas en inglés) y se convertirá a un programa más estable, financiado por el gobierno federal, llamado Programa de apartamentos subsidiados de la Sección 8.

Esto garantiza que las viviendas permanezcan permanentemente asequibles y que los residentes tengan los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública. Las voces de los residentes son una parte importante de PACT; su experiencia dará forma a las inversiones de PACT que se harán en su residencial.

CÓMO FUNCIONA PACT

PACT depende de alianzas con socios de desarrollo inmobiliario privados y sin fines de lucro, que se seleccionan con base en las sugerencias de los residentes

REPARACIONES INTEGRALES

Los socios de desarrollo inmobiliario aportan sus conocimientos en materia de diseño y construcción. Ellos se ocupan de todas las necesidades físicas en el residencial.

ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

Los socios de la administración de propiedades son responsables de la operación diaria del mantenimiento de los edificios y los terrenos.

SERVICIOS MEJORADOS

Las alianzas con los proveedores de servicios sociales ayudan a mejorar los servicios y la programación en el mismo lugar gracias a las sugerencias de los residentes

CONTROL PÚBLICO: NYCHA Y RESIDENTES.

Los residenciales permanecerán bajo control público. Después de la conversión, NYCHA seguirá siendo propietaria de la tierra y los edificios, administrará el subsidio y la lista de espera de la Sección 8, y supervisará las condiciones del residencial. Donde sea necesario, NYCHA podrá intervenir para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de propiedades.



¿POR QUÉ PACT?

NYCHA necesita unos 40 mil millones de dólares para restaurar y renovar completamente todos sus edificios, pero el gobierno federal ha proporcionado sólo una fracción de los fondos necesarios para estas mejoras. Reconocemos que muchas de las condiciones en los edificios de NYCHA son inaceptables e inseguras para usted y sus familias. Las renovaciones se deben hacer desde hace mucho tiempo y son necesarias para asegurar que se satisfagan las necesidades diarias de los residentes y que mejoren las condiciones de vida. PACT es una herramienta fundamental que permite a NYCHA:



Modernizar los hogares y mantenerlos permanentemente asequibles



Actualizar las cocinas, baños y espacios de estar



Preservar los derechos y protecciones de los residentes



Mejorar la iluminación, los sistemas de seguridad, puertas, ventanas y pasillos y escaleras



Invertir en los espacios comunitarios y servicios, y mejorar los programas comunitarios en el lugar



Reemplazar o mejorar los sistemas de construcción como techos, fachadas, ascensores y calderas

DERECHOS Y PROTECCIONES DE LOS RESIDENTES

PACT mantendrá los hogares permanentemente asequibles y preservará los derechos y protecciones de los residentes. Estas protecciones son más fuertes que en el programa tradicional de la Sección 8.

- Los residentes que pasen al programa de la Sección 8 **continuarán pagando de alquiler el 30% de los ingresos brutos ajustados del núcleo familiar.**
- Los residentes tendrán **derecho a permanecer en sus apartamentos** durante la construcción.
- Los residentes seguirán teniendo **el derecho a organizarse.**
- Las asociaciones de residentes **continuarán recibiendo financiación** después de la conversión.
- Todos los residentes tendrán **derecho a renovar sus contratos de alquiler.**
- **Nadie será revaluado** antes de firmar un nuevo contrato de alquiler.
- Los residentes **podrán agregar familiares** a sus contratos de alquiler.
- Todos los miembros del núcleo familiar seguirán teniendo **derechos de sucesión.**
- Los residentes podrán tener audiencias para **presentar reclamaciones.**
- Los residentes tendrán **derecho a acceder a oportunidades de trabajo** asociadas al proyecto.

¡CONOZCA MÁS SOBRE PACT!:

Los residentes pueden asistir a una de las próximas sesiones informativas de PACT para conocer más sobre este programa. Las voces de los residentes son una parte importante de PACT, ¡y queremos asegurarnos de que USTED y SUS VECINOS estén en la próxima reunión!

**RECURSOS
DISPONIBLES AHORA:**

Línea directa de PACT: 212-306-4036
Correo electrónico: PACT@nycha.nyc.gov
Web: on.nyc.gov/nycha-pact

**PLANNING
FOR
PACT**

