

Holland Gardens Revitalization: Quarterly Meeting

Revitalización de Holland Gardens: Reunión Trimestral

Tuesday, October 29, 2019

Holland Gardens Community Center



To ensure accuracy and transparency, all questions asked during this meeting will be posted on the JCHA's Holland Gardens Revitalization website along with JCHA's written response. See www.hollandgardensvision.org.

Para garantizar la precisión y la transparencia, todas las preguntas formuladas durante esta reunión se publicarán en el sitio web de revitalización Holland Gardens de JCHA junto con la respuesta por escrito de JCHA. Ver www.hollandgardensvision.org.

Holland Gardens Revitalization



January 2019- June 2019

<https://hollandgardensvision.org/>



Agenda

- Holland Gardens Revitalization & Estimated Timeline
- **Holland Gardens revitalización y cronograma estimado**
- Brief Overview of Uniform Relocation Act (URA)
- **Breve descripción general de la Ley de reubicación uniforme (URA)**
- JCHA Right to Return Policy
- **Política de derecho de devolución de JCHA**
- Housing Choice Voucher Program (Section 8) Q&A
- **Programa de vales de elección de vivienda (Sección 8) Preguntas y respuestas**
- Ways to Participate & Stay Up to Date
- **Formas de participar y mantenerse actualizado**

Key Decisions and Findings

Decisiones clave y hallazgos

- The existing conditions at Holland Gardens present significant challenges for both residents and the JCHA.
- Las condiciones existentes en Holland Gardens presentan desafíos importantes tanto para los residentes como para la JCHA.
- An estimated \$21 million would be needed over the next 20 years to maintain the current properties, leaving the building “as is”.
- Se necesitarían unos \$ 21 millones en los próximos 20 años para mantener las propiedades actuales, dejando el edificio "como está".
- This option is not financially feasible and does not address residents concerns including air quality, unit size and quality, parking, community space and access for elderly and/or disabled residents.
- Esta opción no es financieramente factible y no aborda las inquietudes de los residentes, incluida la calidad del aire, el tamaño y la calidad de la unidad, el estacionamiento, el espacio comunitario y el acceso para residentes de la tercera edad y / o discapacitados.
- The best option to address resident needs, ensure one-to-one replacement of public housing (ACC) units, and meet current HUD guidelines and financial restrictions is to redevelop the existing site for higher density, mixed use, and a mix of incomes.
- La mejor opción para abordar las necesidades de los residentes, garantizar el reemplazo individual de las unidades de vivienda pública (ACC) y cumplir con las pautas actuales de HUD y las restricciones financieras es reconstruir el sitio existente para una mayor densidad, uso mixto y una combinación de ingresos.
- The JCHA has committed to 1:1 replacement of all public housing (ACC) units at the redeveloped site.
- La JCHA se ha comprometido a reemplazar 1:1 de todas las unidades de vivienda pública (ACC) en el sitio reconstruido.

Relocation is not expected to begin until Fall of 2021 at the earliest.

Prior to starting the redevelopment process, the JCHA must go through a series of steps that involve review and/or approval by the JCHA Board of Commissioners, HUD and the City of Jersey City

No se espera que la reubicación comience hasta el otoño de 2021 como muy pronto.

Antes de comenzar el proceso de reurbanización, la JCHA debe seguir una serie de pasos que implican la revisión y / o aprobación de la Junta de Comisionados de la JCHA, HUD y la ciudad de Jersey City



WHAT HAPPENS NEXT?



Request for Qualifications (RFQ)

SUMMER 2019 - FALL 2019

JCHA will present the results of the Visioning Process to the JCHA Board of Commissioners in July. Once approved, JCHA will put out an RFQ. The RFQ helps the JCHA establish a qualified pool of developers who are eligible to respond to the RFP. This ensures that all RFP responses are actually able to meet the requirements put forth.



Request for Proposal (RFP)

WINTER 2020 - SPRING 2020

The JCHA will use the results of the Visioning Process feedback from stakeholders to create an RFP. After receiving Board approval, the RFP will be published and a pre-proposal meeting will be held where potential respondents can ask questions. Respondents then have a designated deadline in which they have to submit their proposal.



RFP Review & Final Decision

SUMMER 2020 - FALL 2020

Applicants will present to and be interviewed by a JCHA review committee. The committee will choose the response which best fits the criteria put forth in the RFP and presents the best scenario for residents. JCHA will then present the decision to the Board for approval.



Pre-Development

FALL 2020 - FALL 2021

Pre-development is the time period in which the necessary research is conducted, architectural and construction plans are finalized, loans and financing for the project are secured, and permits are obtained. Prior to starting demolition and construction, JCHA will submit plans to HUD for approval.



Relocation

FALL 2021 - WINTER 2022

The URA requires that all residents who will be relocated are notified in writing at least 120 days in advance of the move out date. JCHA will meet individually with residents to discuss their rights and options regarding relocation and guide them through the relocation process.

**ALL DATES ARE APPROXIMATE: PROCESSES MAY BE EXTENDED
OR DELAYED.**

Add Spanish version of
previous slide

Overview of Uniform Relocation Act (URA)

Descripción general de la Ley de reubicación uniforme (URA)

General URA Provisions

- Advisory Services, relocation counseling, and explanation of payments and assistance.
- **Servicios de asesoramiento, asesoramiento de reubicación y explicación de pagos y asistencia.**
- Comparable Replacement Housing options that are decent, safe, and sanitary (DSS) and functionally equivalent to your present dwelling.
- **Opciones de vivienda de reemplazo comparables que son decentes, seguras y sanitarias (DSS) y funcionalmente equivalentes a su vivienda actual.**
- Ninety (90) days written notice prior to date of move out.
- **Noventa (90) días de aviso por escrito antes de la fecha de mudanza.**
- Reimbursement for moving costs and certain related moving expenses.
- **Reembolso por costos de mudanza y ciertos gastos de mudanza relacionados.**
- Freedom of choice in selection of replacement dwelling.
- **Libertad de elección en la selección de viviendas de reemplazo.**
- Right to appeal payment amounts.
- **Derecho a apelar montos de pago.**

Ensure you are eligible for relocation assistance!

- Do not leave your unit prior to receiving a written letter of Relocation Eligibility!
- **No se mude antes de recibir una carta escrita de elegibilidad de reubicación.**
- Meet with the Relocation Coordinator prior to moving to ensure all paperwork is in order.
- **Reúnase con el Coordinador de reubicación antes de mudarse para asegurarse de que todo el papeleo esté en orden.**
- Ask any questions you may have about Relocation prior to moving.
- **Haga cualquier pregunta que pueda tener sobre la reubicación antes de mudarse.**
- All Admissions and Continued Occupancy Policies (ACOP) and lease requirements remain in full effect. Ensure that you remain in good standing.
- **Todas las políticas de admisión y ocupación continua (ACOP) y los requisitos de arrendamiento permanecen en pleno efecto. Asegúrese de permanecer en buena posición.**

Explanation of HUD-Mandated Notices

Explicación de los avisos obligatorios de HUD

- **General Information Notice (GIN) Aviso de información general (GIN)**

General notice provided to all residents which states that the property is being considered for redevelopment.

Aviso general proporcionado a todos los residentes que establece que la propiedad se está considerando para su reurbanización.

- **Notice of Relocation Eligibility (NOE) Aviso de elegibilidad de reubicación (NOE)**

Notice provided to all residents at the “Initiation of Negotiations” with a developer. This notice informs residents that as of a specified date they are eligible for relocation assistance and details the estimated amount and type of assistance for the resident.

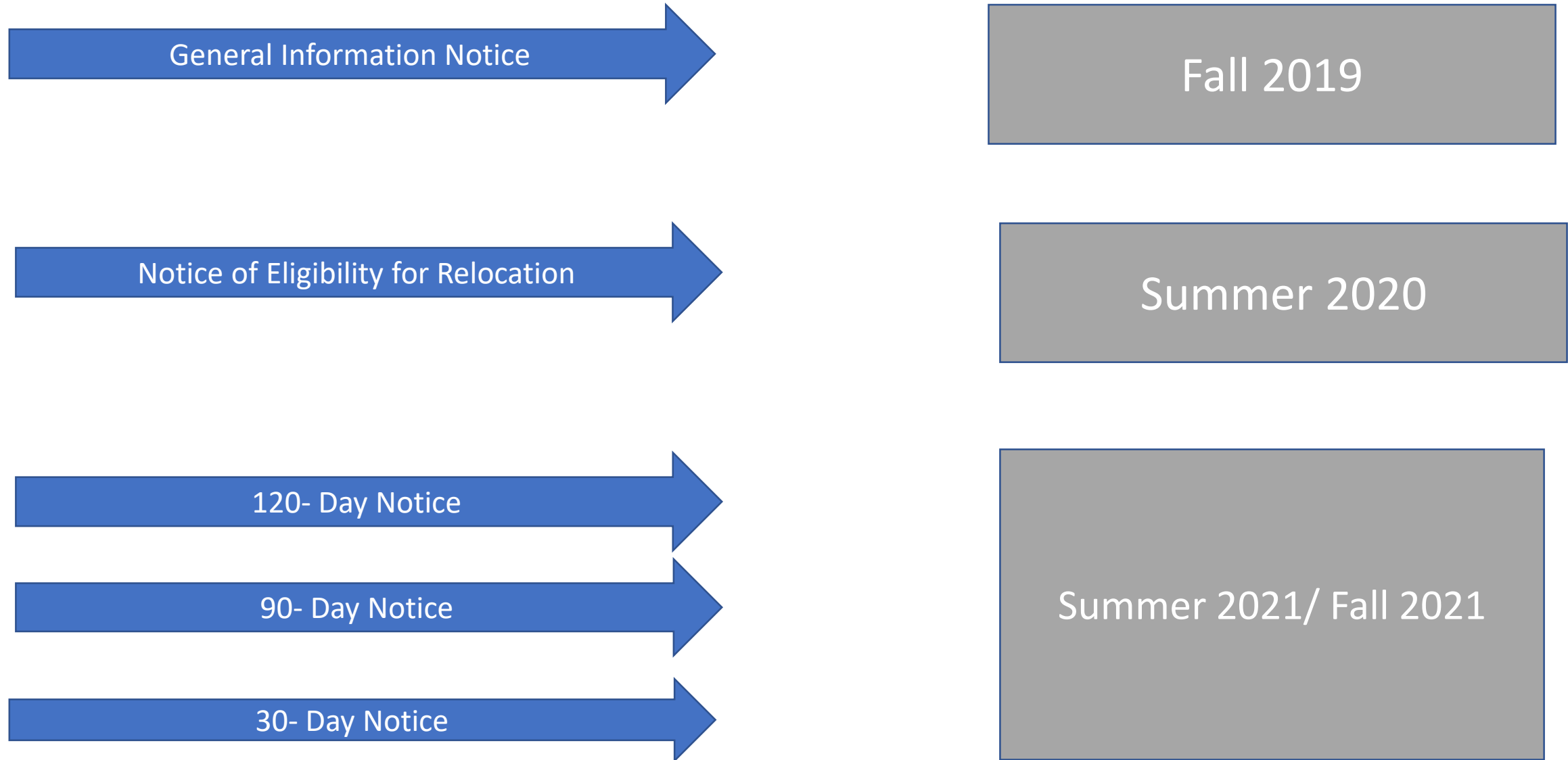
Aviso proporcionado a todos los residentes en la "Iniciación de negociaciones" con un desarrollador. Este aviso informa a los residentes que a partir de una fecha específica son elegibles para asistencia de reubicación y detalla la cantidad estimada y el tipo de asistencia para el residente.

- **120-day, 90-day and 30-day Notices Avisos de 120 días, 90 días y 30 días**

The URA requires that 90-day notice to vacate the premises be provided at a date after the NOE has been distributed. The JCHA will be providing 120, 90, and 30-day notices to all residents.

La URA requiere que se proporcione un aviso de 90 días para desalojar las instalaciones en una fecha posterior a la distribución del NOE. La JCHA proporcionará avisos de 120, 90 y 30 días a todos los residentes.

Anticipated Timeline of HUD Mandated Notices



General Information Notice

Fall 2019

Notice of Eligibility for Relocation

Summer 2020

120- Day Notice

90- Day Notice

30- Day Notice

Summer 2021/ Fall 2021

Add Spanish version of
previous slide

JCHA Right to Return Policy for Holland Gardens Residents

Política de Derecho a Devolución de JCHA
Para Los Residentes de Holland Gardens

On October 4, 2019 the JCHA Board of Commissioners approved a resolution to promulgate a **Right of Return Policy** that strengthens and supplements existing rights under federal and state law, and to incorporate this policy into the **Relocation Plan** that the JCHA will submit to HUD upon selection of a developer.

El 4 de octubre de 2019, la Junta de Comisionados de JCHA aprobó una resolución para promulgar una Política de Derecho de Retorno que fortalece y complementa los derechos existentes bajo las leyes federales y estatales, e incorporar esta política en el Plan de Reubicación que JCHA presentará a HUD luego de la selección de un desarrollador.

In developing the **Right to Return Policy**, the JCHA utilized HUD's relocation and return policy under Rental Assistance Demonstration (RAD) program, reviewed concerns regarding protection of tenant rights raised by the National Low-Income Housing Coalition and other advocacy organizations, and studied different approaches taken by other PHA's to temporarily relocate and return public housing residents.

Most importantly, the JCHA has sought to address the concerns raised by residents of Holland Gardens' at the seven public meetings held to date.

Al desarrollar la Política de Derecho a Devolución, la JCHA utilizó la política de reubicación y devolución de HUD bajo el programa de Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD), revisó las preocupaciones con respecto a la protección de los derechos de los inquilinos planteados por la Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos y otras organizaciones de defensa, y estudió diferentes enfoques tomados por otras PHA para reubicar temporalmente y devolver a los residentes de viviendas públicas.

Lo más importante, la JCHA ha tratado de abordar las preocupaciones planteadas por los residentes de Holland Gardens en las siete reuniones públicas celebradas hasta la fecha.

JCHA Obligations Under Right to Return Policy

Obligaciones de JCHA bajo la Política de Derecho a Devolución

- Affirms JCHA's commitment to communication with residents and transparency during the revitalization of Holland Gardens.
- **Afirma el compromiso de JCHA con la comunicación con los residentes y la transparencia durante la revitalización de Holland Gardens.**
- Reaffirms JCHA's commitment and obligation to adhere to federal, state, and local requirements during the Relocation process.
- **Reafirma el compromiso y la obligación de JCHA de cumplir con los requisitos federales, estatales y locales durante el proceso de Reubicación.**
- Establishes tenancy rights, protections and guidelines for relocated residents that will enable them to return to the redeveloped property.
- **Establece derechos de arrendamiento, protecciones y pautas para los residentes reubicados que les permitirán regresar a la propiedad reconstruida.**

The Right to Return Policy includes the following key elements:

La política de derecho a devolución incluye los siguientes elementos clave:

Resident Rights: Relocation

Derechos de los Residentes: Reubicación

- **Maintaining Rights.** Holland Gardens households maintain all rights in accordance with the JCHA's Admissions & Continued Occupancy Policy (ACOP), URA, and NJ Anti-Eviction Act until return to the redeveloped property.
- **Mantenimiento de derechos.** Los hogares de Holland Gardens mantienen todos los derechos de acuerdo con la Política de Admisión y Ocupación Continua de JCHA (ACOP), URA y la Ley de Anti-Desalojo de NJ hasta el regreso a la propiedad remodelada.
- **Relocation Assistance.** JCHA must adhere to all URA standards for dislocated persons including temporary housing, moving costs and assistance (including security deposit loans if household chooses to move to privately-owned unit), and individual relocation counseling.
- **Asistencia de reubicación.** JCHA debe cumplir con todos los estándares de la URA para personas desplazadas, incluida la vivienda temporal, los costos de mudanza y la asistencia (incluidos los préstamos de depósito de seguridad si el hogar elige mudarse a una unidad de propiedad privada), y asesoramiento de reubicación individual.
- **Right to Appeal.** Pursuant to the URA, Holland Gardens residents may appeal in writing if they disagree with the determination of whether they qualify as displaced and/or with the amount of relocation assistance for which they are eligible.
- **Derecho de apelación.** De conformidad con la URA, los residentes de Holland Gardens pueden apelar por escrito si no están de acuerdo con la determinación de si califican como desplazados y / o con la cantidad de asistencia de reubicación para la cual son elegibles.

Resident Rights: Eligibility to Return to Redeveloped Property

Derechos de los Residentes: Elegibilidad para Volver a la Propiedad Reurbanizada

- **Lease in Redeveloped Property May Not Be Denied Absent Good Cause.** JCHA and future development partner must offer current HG households a lease for an appropriate sized unit in the completed project and such lease may not be denied except for “good cause.”
- **No se puede negar el arrendamiento de una propiedad remodelada ausente Buena causa.** JCHA y el futuro socio de desarrollo deben ofrecer a los hogares actuales de HG un contrato de arrendamiento para una unidad de tamaño apropiado en el proyecto completado y dicho contrato no puede ser denegado, excepto por "buena causa"
 - **Good cause** is defined as “any violation of the JCHA’s Admissions and Continued Occupancy Policy (ACOP), which applies to public housing or the JCHA Administrative Plan, which applies to Section 8 during the relocation period that results in a lease termination or loss of subsidy.
 - **La buena causa** se define como "cualquier violación de la Política de Admisiones y Ocupación Continua (ACOP) de JCHA, que se aplica a la vivienda pública o al Plan Administrativo de JCHA, que se aplica a la Sección 8 durante el período de reubicación que resulta en la terminación del arrendamiento o la pérdida del subsidio.
 - A returning resident will not be ineligible to return to the redeveloped property on the basis of a requested **reasonable accommodation** for their unit.
 - Un residente que regresa no será elegible para regresar a la propiedad reconstruida sobre **la base de una acomodación razonable** solicitada para su unidad.
- **Notice & Informal Hearings.** Relocated residents will have the same tenant protections afforded under the ACOP, including notice and informal hearing processes at the time of leasing at redeveloped property.
- **Aviso y audiencias informales.** Los residentes reubicados tendrán las mismas protecciones para inquilinos que ofrece el ACOP, incluidos los procesos de notificación y audiencia informal al momento del arrendamiento en la propiedad remodelada.

Resident Rights: Eligibility to Return to Redeveloped Property (continued)

Derechos de los Residentes: Elegibilidad para regresar a la propiedad reconstruida (continuación)

- **No Rescreening to Return.** Establishes that the JCHA and its future development partner shall not rescreen residents for income eligibility, income targeting, or credit history to determine eligibility for return to the completed project.
- **No es necesario volver a analizar.** Establece que la JCHA y su futuro socio para el desarrollo no volverán a evaluar a los residentes para determinar la elegibilidad de ingresos, la focalización de ingresos o el historial de crédito para determinar la elegibilidad para regresar al proyecto completado.
- **No Additional Background Checks.** No criminal background requirement, credit screening requirement, or drug screening requirement more stringent than the JCHA policy to determine eligibility for return to the redeveloped property.
- **No hay verificaciones de antecedentes adicionales.** Ningún requisito de antecedentes penales, requisito de detección de crédito o requisito de detección de drogas más estricto que la política de JCHA para determinar la elegibilidad para el retorno a la propiedad reconstruida.
- **Outstanding Balances Not Grounds for Lease Denial.** Outstanding balances for money owed, other than for money due and outstanding as a result of non-payment of tenant's portion of rent, shall not constitute good cause to deny lease in redeveloped for denial of return to completed project, provided that the relocated resident enter in a re-payment agreement with the JCHA.
- **Saldos pendientes no son motivos para la denegación de arrendamiento.** Los saldos pendientes por el dinero adeudado, que no sea por el dinero adeudado y pendiente como resultado de la falta de pago de la porción de alquiler del inquilino, no constituirá una buena causa para negar el arrendamiento en reurbanización por denegación de retorno al proyecto completado, siempre que el residente reubicado ingrese en un acuerdo de pago con la JCHA

Resident Rights: Eligibility to Return to Redeveloped Property (continued)

Derechos de los Residentes: Elegibilidad para regresar a la propiedad reconstruida (continuación)

- **Security Deposits.** JCHA will transfer resident security deposits to the new unit upon the tenant's return to the redeveloped property; relocated residents will not be charged an additional security deposit.
- **Depositos de Seguridad.** JCHA transferirá los depósitos de seguridad de los residentes a la nueva unidad cuando el inquilino regrese a la propiedad reconstruida; a los residentes reubicados no se les cobrará un depósito de seguridad adicional.
- **Transfer of Relocation Preference.** A Head of Household with relocation rights shall have the right to transfer her or his relocation preference to another household created as a result of an authorized unit split.
- **Transferencia de Preferencia de Reubicación.** Un Jefe de hogar con derechos de reubicación tendrá derecho a transferir su preferencia de reubicación a otro hogar creado como resultado de una división de unidad autorizada.
- **Rent Calculations.** Tenant's portion of the rent upon returning to the completed project shall remain 30% of household income or minimum rent in accordance with the ACOP, the established Flat Rent if the tenant so elects in accordance with the ACOP or, if the family income exceeds the over-income limit for two consecutive years under HOTMA, the appropriate monthly rent as set forth in the ACOP.
- **Cálculos de alquiler.** La porción de la renta del inquilino al regresar al proyecto completado deberá seguir siendo el 30% de los ingresos del hogar o la renta mínima de acuerdo con el ACOP, el alquiler fijo establecido si el inquilino así lo elige de acuerdo con el ACOP o, si el ingreso familiar excede el exceso -límite de ingresos por dos años consecutivos bajo HOTMA, el alquiler mensual apropiado según lo establecido en el ACOP.

JCHA Ongoing Obligations: Resident Engagement & Agency Transparency
Obligaciones en curso de JCHA: compromiso de los residentes y transparencia de la agencia

- The JCHA will provide a clear date of residents' eligibility for right of return, which shall be the date of the selection of a development partner for the Property and shall apply to any person legally residing at the property at any point on or after that date.
- **La JCHA proporcionará una fecha clara de la elegibilidad de los residentes para el derecho de retorno, que será la fecha de la selección de un socio de desarrollo para la Propiedad y se aplicará a cualquier persona que resida legalmente en la propiedad en cualquier momento a partir de esa fecha**
- Relocated residents will be informed of the relocation process and counseled on their options. Residents will have access to a relocation counselor to assist them prior to and during relocation.
- **Los residentes reubicados serán informados del proceso de reubicación y se les aconsejará sobre sus opciones. Los residentes tendrán acceso a un consejero de reubicación para ayudarlos antes y durante la reubicación.**
- The JCHA will maintain a forum for relocated residents to raise concerns throughout the relocation process.
- **La JCHA mantendrá un foro para que los residentes reubicados planteen inquietudes durante todo el proceso de reubicación.**
- The JCHA will keep residents informed of the progress of redevelopment through throughout the revitalization and relocation process via quarterly meetings with residents at a site that is accessible to all residents, written communications and through the Holland Gardens website.
- **La JCHA mantendrá a los residentes informados sobre el progreso de la reurbanización durante todo el proceso de revitalización y reubicación a través de reuniones trimestrales con los residentes en un sitio que sea accesible para todos los residentes, comunicaciones escritas y a través del sitio web de Holland Gardens.**
- All public meetings with residents will be "live-streamed" and become part of the ongoing public record of community engagement.
- **Todas las reuniones públicas con los residentes se transmitirán en vivo y se convertirán en parte del registro público continuo de participación comunitaria**

JERSEY CITY HOUSING AUTHORITY EVICTIONS IN HOLLAND GARDENS 2015-2019

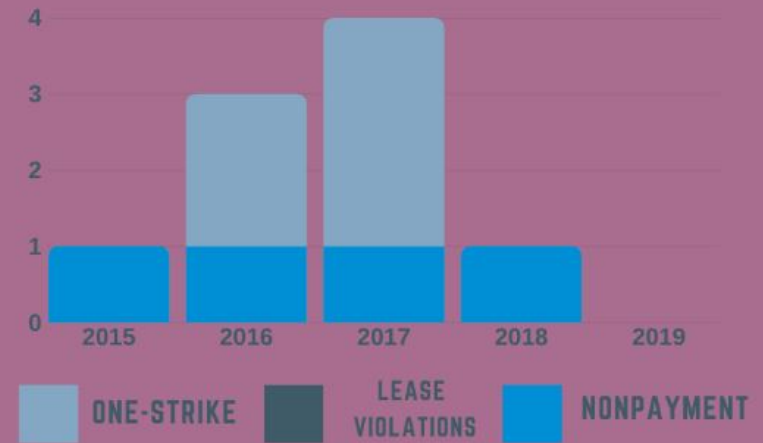
OVERALL EVICTIONS



OVERALL CAUSES FOR EVICTIONS 2015-2019



CAUSES FOR EVICTION BY YEAR



Housing Choice Voucher Program (Section 8)

Programa de Vales de Elección
de Vivienda (Sección 8)

Key Points:

Puntos clave:

- Housing Choice Vouchers allow residents to rent a unit in the private market and continue to pay 30% of their income.
- Los vales de elección de vivienda permiten a los residentes alquilar una unidad en el mercado privado y seguir pagando el 30% de sus ingresos.
- HCVP residents are held to the HCVP ACOP and lease agreement.
- Los residentes de HCVP están sujetos al acuerdo de arrendamiento y ACOP de HCVP.
- Relocated residents have the opportunity to transfer permanently to the Section 8 program if they choose to not return to the completed project.
- Los residentes reubicados tienen la oportunidad de transferirse permanentemente al programa de la Sección 8 si eligen no regresar al proyecto completado.
- For residents who choose to transfer to HCVP permanently, vouchers can be taken outside of both Jersey City and New Jersey.
- Para los residentes que eligen transferirse a HCVP de forma permanente, los cupones se pueden llevar fuera de Jersey City y New Jersey.
- All units must be inspected and approved by JCHA's HCVP program prior to move-in in order to qualify for a voucher and URA payments.
- Todas las unidades deben ser inspeccionadas y aprobadas por el programa HCVP de JCHA antes de la mudanza para calificar para un cupón y pagos URA.

Stay Up to Date **Estar al día**

- Prior to beginning relocation, JCHA will hold quarterly meetings with residents. The next meeting will be scheduled for Fall 2019 (date to be decided)
- **Antes de comenzar la reubicación, JCHA llevará a cabo reuniones trimestrales con los residentes. La próxima reunión estará programada para el otoño de 2019 (fecha por decidir)**
- All information on Holland Gardens Revitalization, including information about URA and resources can be found at <https://hollandgardensvision.org/>
- **Toda la información sobre la revitalización de Holland Gardens, incluida información sobre URA y recursos, se puede encontrar en <https://hollandgardensvision.org/>**
- Comments and questions can be submitted through comment cards available at the Holland Gardens office, or online.
- **Los comentarios y preguntas se pueden enviar a través de tarjetas de comentarios disponibles en la oficina de Holland Gardens o en línea.**
- Questions should be directed toward :
- **Las preguntas deben dirigirse a:**
JCHA Department of Development, Modernization, and Sustainability
edavidoff@jcha.us

